

**Kv. TRAVERSEN M. FL.
SIKAGÅRDENS INDUSTRIOMRÅDE
TÅSTORP
FALKÖPINGS STAD**

**DETALJPLAN
MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET
2001-11-01**



Södra delen av planområdet med gamla Åslevägens anslutning vid väg 46/2858 (foto från nordost)

**Antagen av Miljö- och Byggnadsnämnden
MBN § 153, 2002-08-29
Laga kraft 2002-09-25**

BESKRIVNING

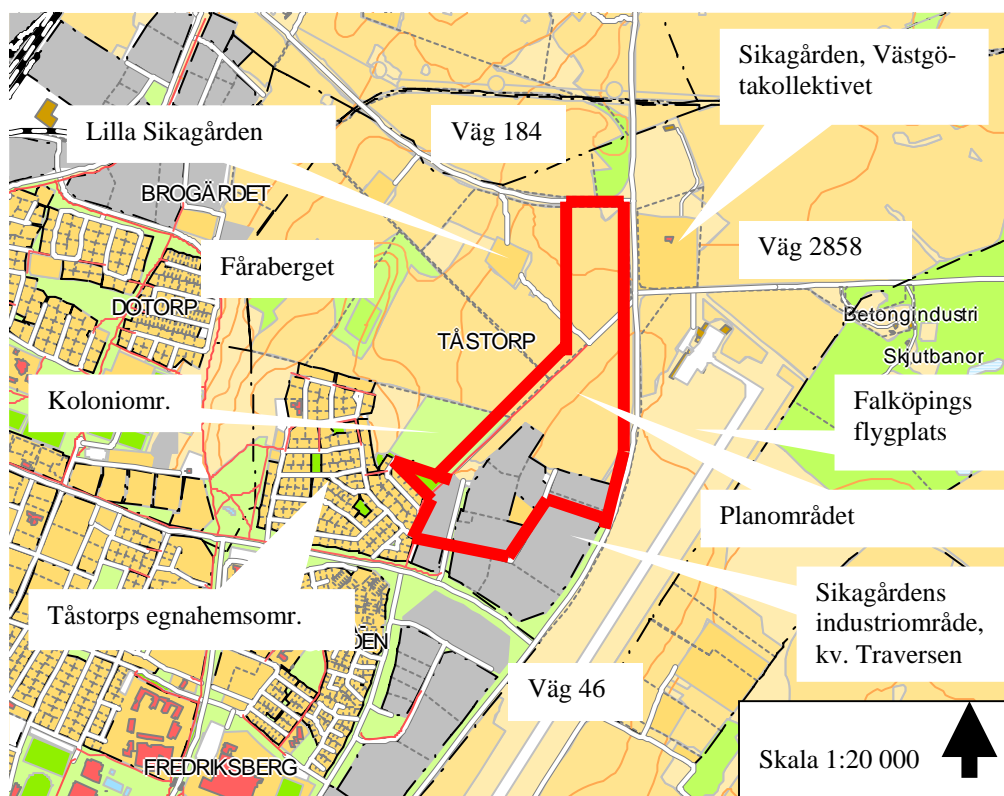
HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta i skala 1:2000, bestämmelser, beskrivning och genomförandebeskrivning.

SYFTE

Detaljplanen har initierats av Falköpings kommun. Syftet är att som ett komplement till bl. a. Vilhelmsro, Brogårdets och Marjarps industriområden inom Falköpings stad tillgodose efterfrågan på ny mark för verksamheter av icke omgivningsstörande karaktär t. ex. lättare industrier och småindustrier i ett attraktivt läge vid väg 46 och 184.

LÄGE



Det planerade området är en utökning av bl. a. kvarteren Traversen och Trucken inom Sikagårdens industriområde parallellt med väg 46 norrut mot Norra Tvärvägen (väg 184). Dessutom kompletteras gällande detaljplaner för delar av berörda industri kvarter. Läget i staden framgår av lägeskarta ovan (se även lägeskarta på plankartan).

AREAL

Planområdet omfattar c:a 22 ha varav c:a 8 ha är tidigare planlagt. C:a 0,5 ha föreslås upphävas.

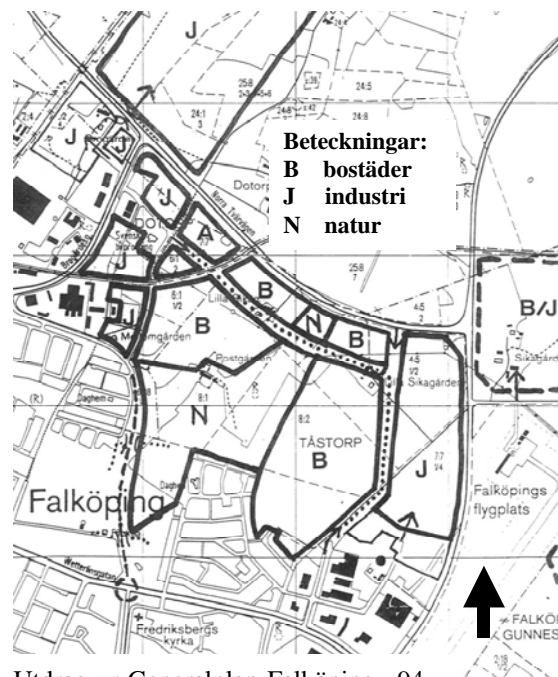
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Tåstorp 7:7 och 5/12 av Tåstorp 8:2 ägs av Falköpings kommun. Övrig mark Tåstorp 4:5 samt de exploaterade delarna av kvarteren Stjälken, Traversen och Trucken är i privat ägo.

Förhandlingar mellan fastighetsägaren till Tåstorp 4:5 och kommunen pågår om markförvärv och/eller byte av berörd mark inom planområdet.

ÖVERSIKTSPLANER

Detaljplanens utformning strider inte mot översiktsplanen och sker i huvudsaklig överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen; Generalplan Falköping -94 (se vidstående karta).



Utdrag ur Generalplan Falköping -94, Norra stadsdelarna.



Sikagårdens industriområde, skiss till disposition, miljö- och stadsarkitektkontoret i sept. 2001

En vidarestudie och utarbetandet av en skiss till områdets fortsatta disposition visar på möjligheten till en alternativ utformning väster om Sikagårdsgatans förlängning.

Skissen redovisar möjliga industritomter såväl öster som väster om den förlängda Sikagårdsgatan/Österängsgatan. (se vidstående karta).

Mellan den i generalplanen tänkta gatu-förbindelsen västerut till Nordmannagatan och väg 184 redovisas ett utökat industriområde.

I sydvästs lutningen ned mot Fåraberget redovisas i enlighet med generalplanen ett alternativ med bostäder.

Den framtida användningen av delområdet får diskuteras vidare och bedöms att inte påverka utformningen av berörda delar i föreliggande detaljplan.

DETALJPLAN

Området norr om kvarteren Traversen, Stjälken och Trucken är icke tidigare detaljplanelagt. De två sistnämnda kvarteren, norra delen av kv. Traversen och allmänna platsmarken med de båda gatorna Sikagårdsgatan och Österängsgatan kommer delvis att ingå i föreliggande detaljplan. För dessa delar gäller detaljplaner från 1972-04-19, 1982-03-10 och 1988-08-25. Angränsande till planområdet i söder och öster gäller detaljplaner från 1972-11-20, 1985-03-29, 1988-01-28 och 1997-03-13.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området, som avgränsas av väg 46 i öster, väg 184 i norr, gamla Åslevägen och Lilla Sikagårdens ägor med sitt gårdscentrum i väster och Sikagårdens industrikvarter/Österängsgatan i söder, består i huvudsak av åker- och ängsmark.

En stenmur belägen i områdets centrala avsnitt med en diagonal (sydväst – nordostlig) sträckning i förhållande till områdesstrukturen avses bevarad och utgöra en naturlig avgränsning mellan områdesdelar med olika användning. Norr om kv. Traversen finns ytterligare en stenmur vilken p. g. a. sitt diagonala läge i industrikvarteret planeras att kunna tas bort och flyttas. Parallellt och sydost om den förstnämnda stenvuren ligger gamla Åslevägen som i olika delar nyttjas som bl. a. gc-väg mot Åsle via väg 2858, angöringsväg till Sikagårdens koloniområde samt åkerväg/tillfart till Lilla Sikagårdens brukningscentrum.

Det sydvästra vägavsnittet kommer även fortsättningsvis utnyttjas som gc-väg och ingå i en för övrigt ändrad sträckning parallellt med den nya industrigatan.



Österängsgatans avslutning mot norr, planområdet från söder (foto från sydväst)

I den östra delen av staden är detta område det högst belägna. Marken är relativt plan men har från områdets högsta del en svag lutning åt söder, väster och norr. Större nivåskillnader finns i den norra delen där marken sluttar från c:a +233 m ned till områdets lägsta markhöjd c:a +228 m vid väg 184 (maxlutning 1:18). Omedelbart norr om kv. Traversen finns dessutom en markerad höjd (maxlutning 1:15) som är områdets högsta del. Höjdryggen har i ett inledande skede diskuterats att inte exploateras utan bevaras som en "industripark". Detaljplanen redovisar dock kvarters-/industrimark.

Väster om planområdet är markens lutning ned mot Fåraberget mer markerad. Fåraberget, som på ett tydligt sätt reser sig i landskapet och staden, har sin högsta punkt på samma nivå som den högsta markhöjden inom planområdet d. v. s. c:a +241 m.

Den pågående markanvändningen jordbruksmark har bl. a. inneburit att utöver två stora träd i en f. d. ägoslagsgräns i sydöstra delen finns inga andra vegetationsinslag av värde som kan påverka planstrukturen.

Längs vägarna i norr och öster finns vägdiken. Åkermarken är utdikad och inga större diken finns i området. Olika ägoslag avgränsas av mindre diken.

Områdets höga läge och topografi innebär att här finns en naturlig vattendelare med avvattning mot norr, söder och väster.

Länsstyrelsen anser att det är möjligt att ge dispens från det generella biotopskyddet för borttagande av stenvallen över fastigheten Tåstorp 7:7 med villkor att flytta den exempelvis till ett läge parallellt med den befintliga eller planerade gc-vägen.



Väg 46, kv. Traversen med norrfasaden på Aristos nyuppförda industribyggnad, "de båda träden", höjdryggen och kv. Trucken med Kupolen (foto från norr)

Geotekniska förhållanden

Ingen separat geoteknisk undersökning har utförts. Områdets höga läge, tidigare exploateringsarbeten för gator och vatten- och avloppsledningar samt byggande på kvartersmark har givit viss kännedom och visat att markförhållandena är väl lämpade för avsett ändamål. Över kalkberget finns, under ett matjordslager, ett överlagrat skikt med en varierande tjocklek (c:a 0,5 – 1 m) i huvudsak bestående av morän. Inblandning av sand och sandig silt samt sten och skiffer kan förekomma i området. I låglänta och instängda delar kan vatten bli kvarstående i marken.

Den av BGAB genomförda geotekniska undersökningen inför nybyggnation på fastigheten Traversen 5, i den sydöstra delen av planområdet, har även givit indikationer på sådana markförhållanden.

Marken klassas som normalradonmark.

Fornlämningar m. m.

Området ligger inom "Falbygden, KR 2 – 100, riksintresse för kulturminnesvården".

Inom området finns inga kända/registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen. Angränsande till planområdet i nordväst, intill och sydväst om vägen fram till Lilla Sikagården, finns en gånggrift i hög, nr 12 enl. RAÄ:s fornlämningsregister till den ekonomiska kartan, som delvis kan påverka detaljplanens utformning i dess västra del.

Ansökan om arkeologisk utredning är inlämnad till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Förutom industrifastigheterna i kvarteren Stjälken, Trucken och Traversen samt mangårdsbyggnaden med tillhörande komplementbyggnader är planområdet oexploaterat. I nordväst, angränsande till detaljplanen, ligger Lilla Sikagårdens brukningscentrum.

I sydväst ligger Tåstorps egnahemsområde. Planens utformning med i huvudsak en utökning av kvartersmarken i kv. Traversen mot norr och dess avstånd på c:a 400 m till bostadsbebyggelsen torde inte medföra någon påverkan eller störningar för de boende.

I nordost, öster om väg 46, ligger f. d. Sikagårdens brukningscentrum. Den tillbyggda mangårdsbyggnaden utgör huvudbyggnad och har en central funktion i Västgötakollektivet - Västgötaskolans anläggning med skol- och verksamhetslokaler samt boende. Verksamhetens art och dess bebyggelses orientering mot öster torde innebära minimala störningarna för anläggningen även om det närmaste avståndet till det planerade industriområdets är c:a 100 m.

Detaljplanens idé är att på den östra sidan om den centrala industrigatan/Sikagårdsgatans förlängning skapa ett attraktivt och välbeläget industrikvarter med möjligheter till varierade tomtstorlekar. Kvarteret har med sitt utsatta läge försetts med särskilda bestämmelser för byggnadsutformning, tomts ordnande bl. a. krav på planteringar och skyddsavstånd.

Den föreslagna planutformningen ger c:a 10,8 ha ny industrimark.

Gator och trafik

Områdets matning kommer i en första etapp att ske via Wetterlinsgatan, Sikagårdsgatan och Österängsgatan. Genom en utbyggnad av Österängsgatan med c:a 200 m norrut tillkommer c:a 10 000 m² industrimark i kv. Traversen och c:a 9 000 m² i kv. Trucken.

I en senare etapp i områdets utbyggnad får tillkommande industrifastigheter sin angöring genom en fortsatt utbyggnad av industrigatan c:a 500 m norrut. Gatan föreslås ansluten till väg 184 som en trevägskorsning c:a 170 m från dess korsning med väg 46. Sikagårdsgatan föreslås förlängd c:a 400 m och korsningen med Österängsgatan föreslås utformad som en

cirkulationsplats med en ytterradié på c:a 15 m. Sikagårdsgatan (industrigata) blir den genomgående gatan och samtidigt "huvudgata" i området med sina anslutningar till det övergripande vägnätet.

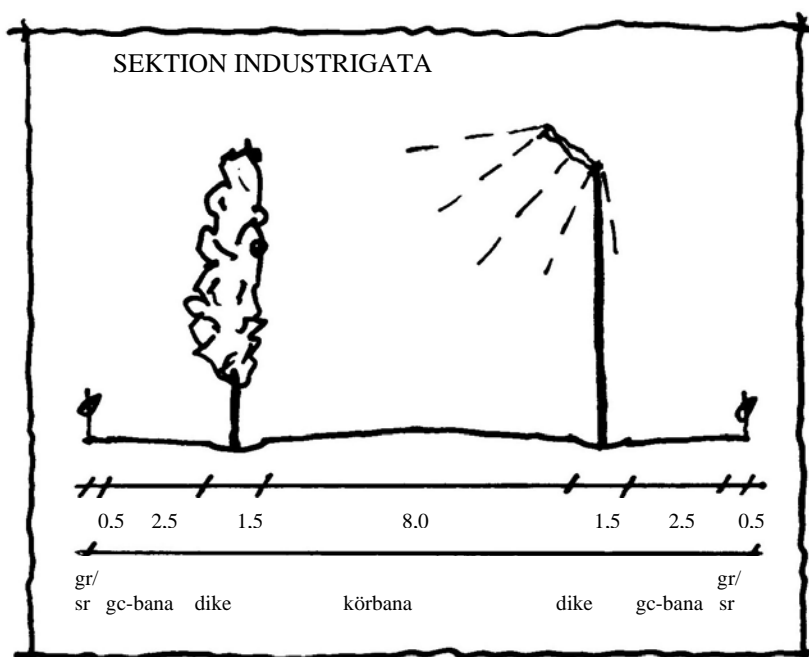


Planområdets norra del med korsningen väg 46/2858 strax söder om korsningen väg 46/184 (foto från sydost)



Gamla Åslevägen med Sikagårdens koloniområde (foto från sydväst)

Gång- och cykeltrafiken till området tillgodoses på utbyggda och separerade gc-vägar. Genom området kommer, som tidigare nämnts, gamla Åslevägen att utnyttjas i sin sydvästra del.



Parallellt med Sikagårdsgatan och på dess västra sida föreslås en separerad och dubbelriktad gc-bana att byggas ut mot norr och med möjlighet till en framtida utbyggnad mot väster. Vid ett sådant utförande utnyttjas marken till en utökad "mjukmark" för dagvattenhantering (LOD, se under Teknisk försörjning). Detaljplanens redovisade gatubredd möjliggör ett utförande enligt ovan angiven sektion med dubbla gc-banor.

För anslutning mot väg 2858 föreslås en 3 m bred icke lägesbestämd gc-väg genom kv. Traversen (på plankartan är en bredare zon markerad och utgör "flexibelt" x-område). Åslevägen kan nyttjas tills vidare och förändringar sker inte förrän exploateringen på kvartersmarken kommer att behöva ta vägmärken i anspråk. Ett nytt låst läge för den nya anslutande gc-vägen kan dessutom påverka och begränsa kommande fastigheters storlek och utformning.

Den borttagna stenmuren föreslås, som tidigare nämnts, att återuppföras parallellt med befintlig eller planerad gc-väg.

Störningar/MKB

Bebyggelseområden etc. som kan påverkas av immission från kommande verksamheter och trafik har tidigare berörts. För att minimera störningar har planbestämmelser om bl. a. skyddsavstånd (50 m) liksom ett utökad krav på planteringszoner för verksamhetsområdet reglerats i detaljplanen.

Det planerade industriområdet är beläget c:a 400 m nordost om det närmaste detaljplanerade och bebyggda bostadsområdet på Tåstorp. Västgötakollektivet med sin verksamhet öster om planområdet och väg 46 är beläget på ett närmaste avstånd på c:a 100 m.

Externtrafik till området sker via de primära transportvägarna (övergripande allmänna vägnätet, väg 46 och 184) och interntrafik via Midfalegatan (industrigata) och Wetterlinsgatan (föreslagen genomfarts-/infartsgata i stadens "huvudgatssystem"). På sikt, beroende på efterfrågan och därmed områdets utbyggnad mot norr och väster, kommer dessa båda trafikslag även att kunna utnyttja den planerade väganlutningen mot Brogårdets industriområde i väster.

Med avseende på områdets tänkta användning; icke omgivningsstörande verksamheter som småindustri och hantverk., läget i staden, förhärskande sydvästlig vindriktning, avstånd till bostadsbebyggelse samt trafikens angöring till området på befintligt vägsystem med planerade vägombyggnader, så torde eventuell immission från industriområdet vara minimal och ge ringa störningar för närboende.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Va-ledningar

Området kommer att anslutas till allmänna ledningar för renvatten samt spill- och dagvatten.

Med avseende på områdets läge och topografi med sin ”vattendelare” belägen i gränsen mot områdets nuvarande utbyggnad kommer en etapputbyggnad för de sistnämnda ledningarna att utföras. Sålunda planeras pumpning av spillvattnet i den första etappen genom att ledningar med självfall resp. tryckledning med sin pumpstation byggs ut till områdets lågpunkt vid väg 184 i norr. Tryckledningen ansluts till befintlig ledning i Österängsgatan.

På sikt planeras avloppsledningar med självfall att byggas ut via norr och väster om Fåraberget till Dotorpsområdet i väster.

Dagvattenledningar kommer att byggas ut parallellt med spillvattennätet och utgör ett komplement till den i övrigt för området planerade LOD-tekniken med utnyttjande befintliga diken m. m.. Anläggandet av nya diken med fördröjningsmagasin/dammar kommer att genomföras i lämpliga och låglänta delar inom eller väster om planområdet.

Vissa omläggningar av befintliga ledningar till Falköpings flygplats och Sikagården erfordras. För deras anslutningar föreslås ett 6-10 m brett icke lägesbestämt ledningsområde genom kv. Traversen (på plankartan är en bredare zon markerad och utgör ”flexibelt” u-område).

Allmänna ledningar på kvartersmark är markerade med u-område. Projektering av nya ledningar pågår och är ej markerade på plankartan. För ledningarna kommer ledningsrätt att inrättas med stöd av ledningsrättslagen om detta inte redan är reglerat.

För de enskilda tomternas omhändertagande av dagvatten (ej dränering) och den allmänna platsmarken skall den s.k. LOD-principen användas.

Följande principer skall gälla för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD):

- Byggnader, körytor och parkeringsplatser omges av grönytor. Andelen hårdgjorda ytor minimeras.
- Takvatten infiltreras på egen tomt/fastighet.
- Djupa schakter (källare icke tillåten) är generellt olämpliga i kombination med dagvatteninfiltration. Konstruktioner undviks som kräver dränering på låga nivåer.
- Hårdgjorda ytor avvattnas på bred front till infiltrationsyta. För parkeringsplatser, körytor etc. kan s. k.
- öppen asfalt användas.
- Infiltrationsytorna bör vara måttligt lutande och vegetationen frodig.
- Stora koncentrerade utsläpp av vatten på infiltrationsytorna undviks.
- Endast dräneringsvatten från byggnader leds till allmän ledning.
- Dagvatten från gator avleds på bred front till infiltrationsytor.

El- och teleledningar

Längs de allmänna vägarna, väg 184 på dess södra sida och västsidan av väg 46, passerar FEAB:s 20 KV huvud- och matarledningar mellan norra och östra mottagningsstationerna. Elförsörjningen till området kan tillgodoses från den senare kompletterad med transformatorstationer på allmän plats eller kvartersmark. För de sistnämnda liksom el- och telekablar kommer ledningsrätt att inrättas med stöd av ledningsrättslagen.

Transformatorstationen i kv. Stjälken redovisas med särskild byggrätt.

Lennart Krook
stadsarkitekt

Pär Larson
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDSPLAN

Detaljplanen beräknas kunna antas under sommaren 2002. Projektering av Österängs-/Sikagårdsgatan med tillhörande va-ledningar för ett genomförande av den första etappen är påbörjad och beräknas ske parallellt med detaljplanens hantering. Bygandet av denna etapp planeras att ske under våren -02.

För området finns en presumtiv köpare av en tomt omedelbart norr om kv. Traversen. Ägaren till fastigheten Traversen 5, den sista bebyggda tomten i kvarteret, har option på resterande och exploateringsbara delen av kvarteret. är den inom nu gällande detaljplan.

Tidpunkt för utbyggnaden av industriområdets övriga gatu- och kvartersdelar kommer att ske i etapper och i takt med efterfrågan.

När utbyggnaden av Sikagårdsgatan har kommit så långt att bygandet av anslutningen med väg 184 kan komma till utförande är svårt att tidsbestämma och helt avhängigt områdets exploateringstakt. Något kommunalt beslut i frågan har ännu ej tagits. Åtgärden är också beroende på samhällsvinsten då det verkliga behovet m. m. ställts i relation till kommunala och/eller statliga investeringar.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen har vunnit laga kraft.

AVTAL

Förhandlingar och avtal erfordras om kommunalt markförvärv/markbyte av berörda privatägda fastigheter/fastighetsdelar inom planområdet.

Avtal erfordras även om ett genomförande av Sikagårdsgatans anslutning med väg 184 mellan Vägverket och Falköpings kommun. Avtalet skall enligt Vägverket vara påskrivet av båda parter innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Bildande av ledningsrätter enligt Ledningsrättslagen erfordras för allmänna underjordiska ledningar på kvartersmark liksom eventuellt för allmänna icke kommunala ledningar på allmän platsmark.

Fastighetsbildning prövas i förrättning enligt Fastighetsbildningslagen och kommer bl. a. att ske genom fastighetsreglering och avstyckning eller sammanläggning.

PLANEKONOMI

Kommunfullmäktige förutsätts bevilja söka bidrag för erforderliga investeringar i gatu- och va- anläggningar samt avsätta medel för den framtida anslutningen av Sikagårdsgatan till väg 184.

Sedvanliga kostnader och avgifter för bl. a. tomtmark, va- och elanslutning, fastighetsbildning och bygglov kommer att tas ut.

MEDVERKANDE

Vid detaljplanens upprättande har tekniska kontoret, Falbygdens Energi AB, Vattenfall Västnät AB, Vägverket, Telia, länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheten medverkat.

Lennart Krook
stadsarkitekt

Pär Larson
planarkitekt