



Planbeskrivning

Detaljplan för Domkraften 7 och 10 m.fl.

Floby tätort

Falköpings kommun

LAGA KARFTHANDLING

DIARIENUMMER

2022/00065

ANTAGEN 2024-01-24

LAGA KRAFT 2024-02-17

Om detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande instrument som styr mark- och vattenanvändningen inom ett geografiskt område. En detaljplan reglerar vad en fastighet ska användas till, så som industri eller bostäder. Beroende på platsens förutsättningar och möjligheter görs även regleringar på mer detaljerad nivå, exempelvis gällande hur hög och stor bebyggelsen kan tillåtas vara. Däremot får inte planen reglera mer än nödvändigt. Genom detaljplaneprocessen prövas platsens lämplighet för ändamålet genom olika avvägningar. Samtidigt är det en demokratisk process där berörda ges tillfälle att yttra sig. En detaljplan består av en plankarta med tillhörande planbeskrivning och eventuella bilagor.

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
 - Länsstyrelsens yttrande
- Bullerutredning (Akustikverkstaden, 2019)
- Dagvattenutredning (WSP, 2019)
- Riskutredning (Brandskyddslaget, 2019)
- Stockakällan-Floby vattenskyddsområde (Sweco 2014)
- Geoteknikutredning Domkraften 7 (WSP, 2008)
- Miljöteknisk jordprovtagning (DGE Mark och Miljö 2022)
- Bullerutredning (Efterklang, 2023)
- MUR Tillbyggnad Automotive Components (WSP 2023)
- PM Geoteknik Tillbyggnad Automotive Components (WSP 2023)

Justeringar

Efter samråd

Plankarta:

- Planområdet har förminskats och fastigheterna Domkraften 9 och Domkraften 7-område 2 har exkluderat från planområdet.

- Aspenäsgatan behålls i sitt ursprungliga läge och regleras som gata.
- Volvogatan och väg 2663/Storgatan regleras som huvudgata.
- Område för Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål har förminskats för att endast omfatta den sydöstra delen av planområdet.
- Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål skyddas med egen brandcell i lägst brandteknisk klass EI60.
- Bebyggelsefritt område till väg 181 har utökats från 10 till 20 meter.
- Flertalet skyddsbestämmelser har utvidgats för att även gälla längre ifrån väg 181.
- Skyddsbestämmelse om att yttervägg till räddningstjänst ska utföras i lägst brandteknisk klass EI60 har lagts till.
- Skyddsbestämmelse om att fasad ska uppföras med EI30 har formulerats om. Formuleringen lyder nu - yttervägg till kontorsbyggnad ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30.
- Förbud mot körbar förbindelse har lagts till mot Storgatan.
- Dagvattenfördröjningen utökas till minst 3000 kubikmeter.
- Placeringsbestämmelse tas bort. Reglering av placering av byggnader görs med hjälp av så kallad prickad mark.
- Höjdbestämmelsen h_4 tas bort längs väg 181 eftersom den prickade marken utökas från 10 till 20 meter från vägen.

Planbeskrivning:

- Syftet och huvuddragen för detaljplanen har utvecklats.
- Hela planbeskrivningen och alla illustrationer har uppdaterats avseende förminskningen av planområdet och att Aspenäsgatan behålls i sitt ursprungliga läge.
- Konsekvenserna av planförslaget avseende tillkommande trafikrörelser har uppdaterats efter ny information från verksamhetsutövaren. Trafiken bedöms inte öka trots en utveckling av verksamheten.
- Kapitel 2.7 Teknisk försörjning – Dagvatten har uppdaterats avseende dagvattenfördröjningens storlek.
- Hela kapitlet 2.9 Hälsa & säkerhet har uppdaterats.
- Hela kapitel 2.10 Plankarta & planbestämmelser har uppdaterats i enlighet med plankartan.
- Kapitel 3.4 Lokaliseringsalternativ har uppdaterats.
- Hela kapitel 4 har uppdaterats.

Efter granskning

Plankarta:

- Egenskapsbestämmelsen dike₁ har tagits bort inom gatumarken i nordöst. Detta för att inte fastställa utförandet av dagvattenhanteringen inom gatumarken där det kan bli nödvändigt att anlägga dagvattenkulvert. Genom att ta bort egenskapsbestämmelsen är det möjligt att uppföra både dike eller dagvattenkulvert för att leda vattnet från diket till fördröjningsytan.

Planbeskrivning:

- Kapitel 2.7 Dagvatten och kapitel 2.9 Översvämningrisk har uppdaterats avseende markplanering och att dagvatten och skyfall inte får ledas ut på Trafikverkets anläggningar, väg 181 och väg 2663.
- Kapitel 2.9 Geoteknik och 2.9 Ras-, skred & erosionsrisk har uppdaterats med information från det geotekniska utlåtandet.
- Kapitel 2.9 Hälsa & säkerhet har tillförts ett avsnitt om klimatförändringar.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.1 BAKGRUND	6
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.3 PLANFÖRFARANDE	7
1.4 PLANDATA.....	7
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER.....	13
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	13
2.2 BEBYGGELSE.....	14
2.3 GATOR & TRAFIK.....	23
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	28
2.5 SOCIAL STRUKTUR	33
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	34
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	42
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	45
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	45
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	60
3. KONSEKVENSER.....	67
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	67
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	67
3.3 RIKSINTRESSEN	68
3.4 LOKALISERINGALTERNATIV	68
4. PLANENS GENOMFÖRANDE	72
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	72
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	73
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	75

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 23 november 2022, § 132 gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Domkraften 7 och 10 med flera.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 28 augusti till den 18 september 2023 och utställt för granskning från den 2 november till den 19 november 2023.

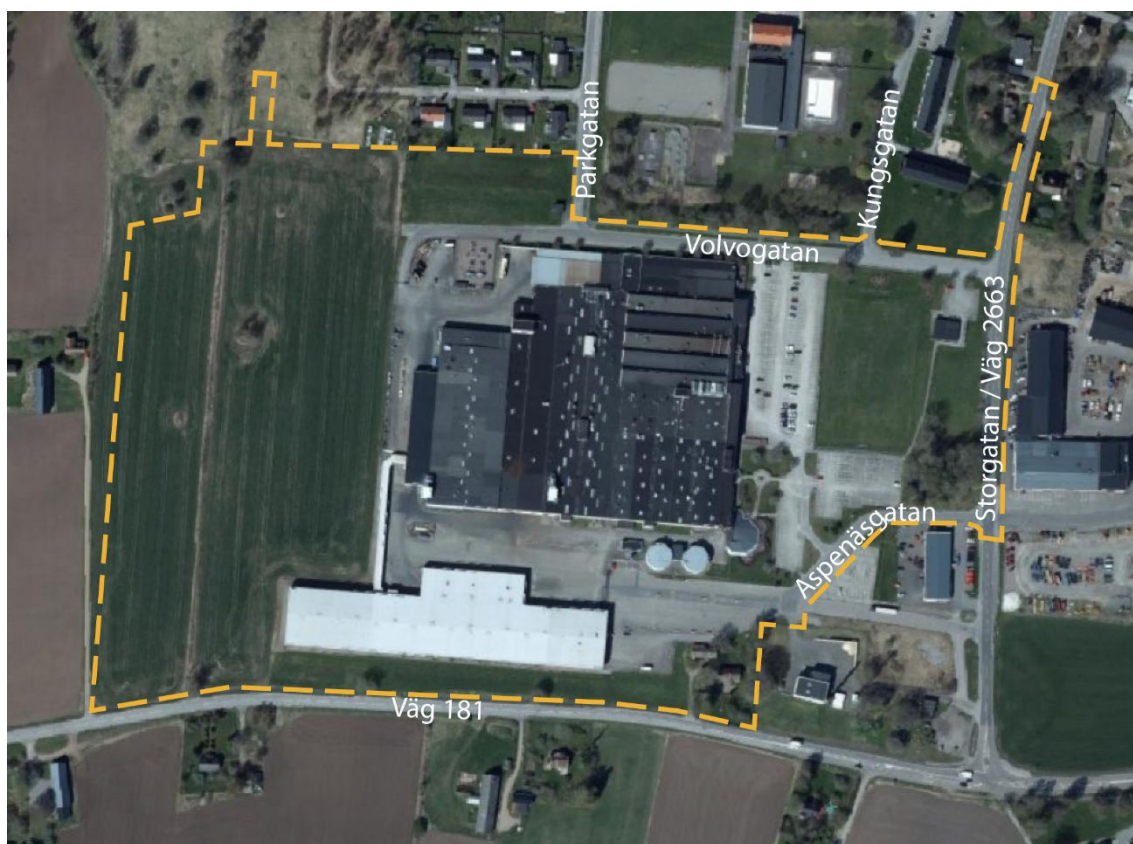


Bild 1. Översiktsbild som visar planområdes utbredning.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en expansion av industri och bevara befintlig räddningstjänst och teknisk anläggningar inom området. Planförslaget syftar även till att säkerställa dagvattenhantering i området och att vissa natur- och kulturvärden värnas och integreras i området. Vidare syftar planen till att på ett bättre sätt värna landskapsbilden. Planen syftar till att skydda befintliga och framtida verksamheter inom området från oacceptabla risker kopplat till väg 181 likaså syftar planen till att skydda befintliga och framtida boenden norr om Volvogatan från oacceptabla risker och påverkan från industrin.

Huvuddragen innebär att området för industri ges möjlighet att expandera i de västra delarna av planområdet. Räddningstjänstens verksamhet ges möjlighet att finnas kvar och de områden som i dagsläget används för teknisk anläggning planläggs som sådana. Planen säkrar att dagvattnet från området fördröjs inom naturområdet norr om Volvogatan och på så sätt säkerställs att planen inte påverka grund- eller ytvattenförekomsterna negativt i området.

Fornlämningarna som finns inom planområdet skyddas. Vidare skyddas delar av de kultur- och naturvärden som finns inom planområdet. Planen reglerar höjden på byggnaderna med en nockhöjd över angivet nollplan istället för en byggnadshöjd över mark, detta för att bättre värna landskapsbilden och minska bebyggelsens påverkan på närområdet. Planen skyddar befintliga och framtida verksamheter inom området från oacceptabla risker kopplat till väg 181 genom flertalet skyddsbestämmelser. Likaså skyddas även de befintliga och framtida boenden norr om Volvogatan från oacceptabla risker och påverkan från industrin genom ett robust tilltaget bebyggelsefritt område i form av gata och natur om cirka 40-60 meter.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detta då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt inte bedöms vara av övrig stor betydelse för allmänheten.

Standardförfarande



Bild 2. Bild som visar processen för standardförfarande.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i den södra delen av Floby tätort.



Bild 3. Bild som visar planområdets lokalisering i södra Floby.

Areal

Planområdet omfattar cirka 17 hektar mark.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Domkraften 10, samt delar av Domkraften 7, Floby S:1, Floby 11:3, Floby 24:21 och Västtorp 3:8.

Marken inom planområdet ägs av Falköpings kommun (Floby 24:21, Västtorp 3:8), Domkraften 10 ägs av ett privat företag och Domkraften 7 ägs av Fastighets AB Mösseberg.

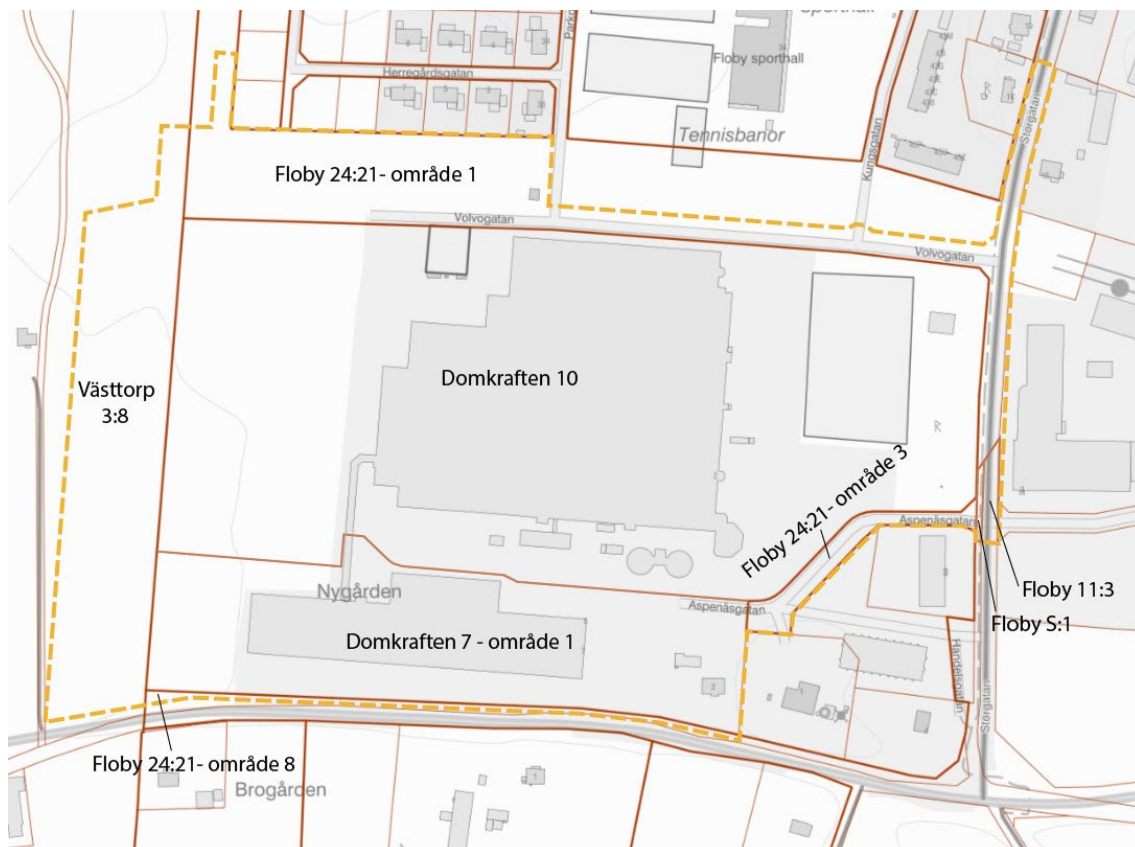


Bild 4. Bild på vilka fastigheter som omfattas av detaljplanen.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Översiktsplanen som är ett politiskt och strategiskt dokument har som syfte att presentera kommunens inriktning för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska och byggda miljön. Översiktsplan 2017-2030 antogs av kommunfullmäktige 28 februari 2018 §44.

Det föreslagna planområdet omfattas av användningarna verksamheter, framtida verksamheter samt tätort i översiktsplan 2017-2030. Mark som får användningarna industri och räddningstjänst planläggs inom mark avsedd för verksamhet (ljusblå) alternativt framtida verksamhet (mörk blå). Av detta planförslag kommer endast mark avsedd för gata eller natur planläggas inom mark avsedd för tätort (gult) bortsett från ett litet område för teknisk anläggning. Samtliga användningar överensstämmer med översiktsplanen. Bedömning har gjorts att detaljplanen således är förenlig med översiktsplanen.

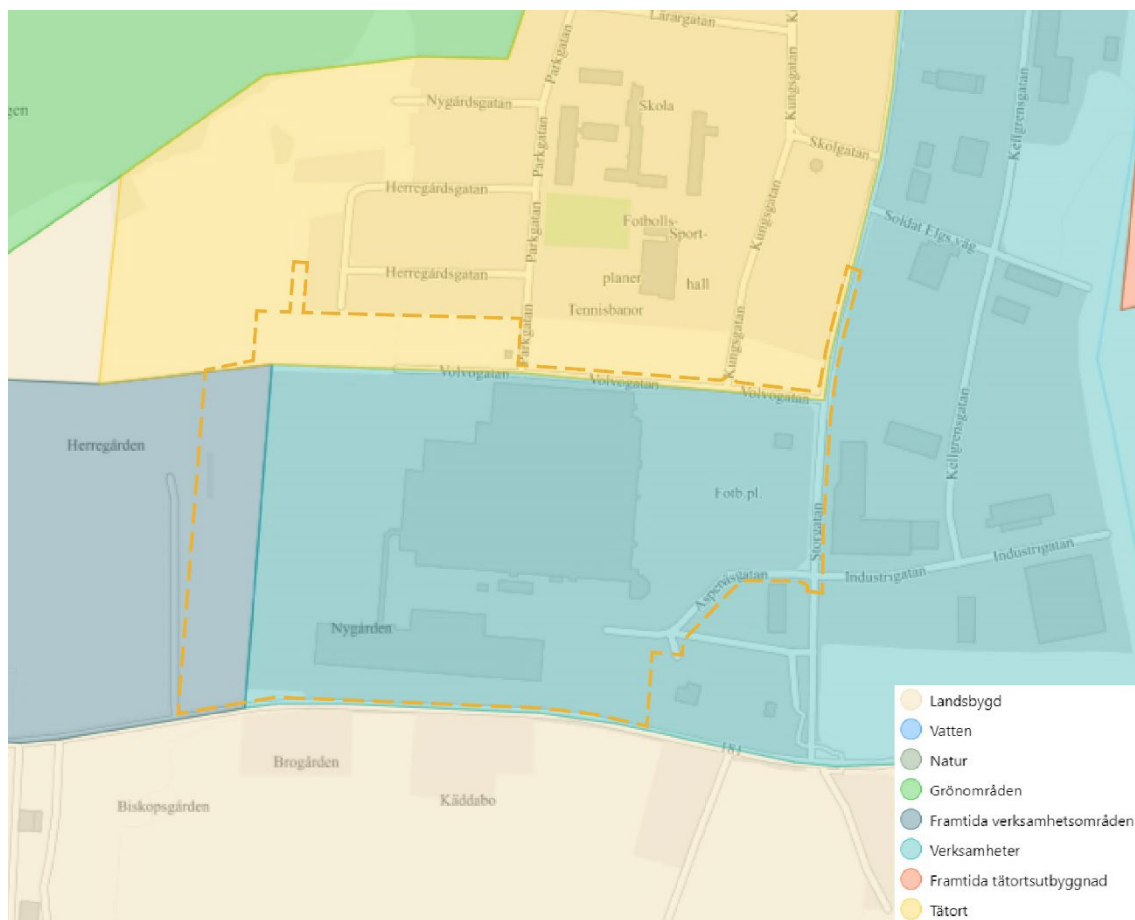


Bild 5. Urklippt från kommunens översiktsplan. Aktuellt planområdet är markerat i gul streckad linje.

Detaljplan

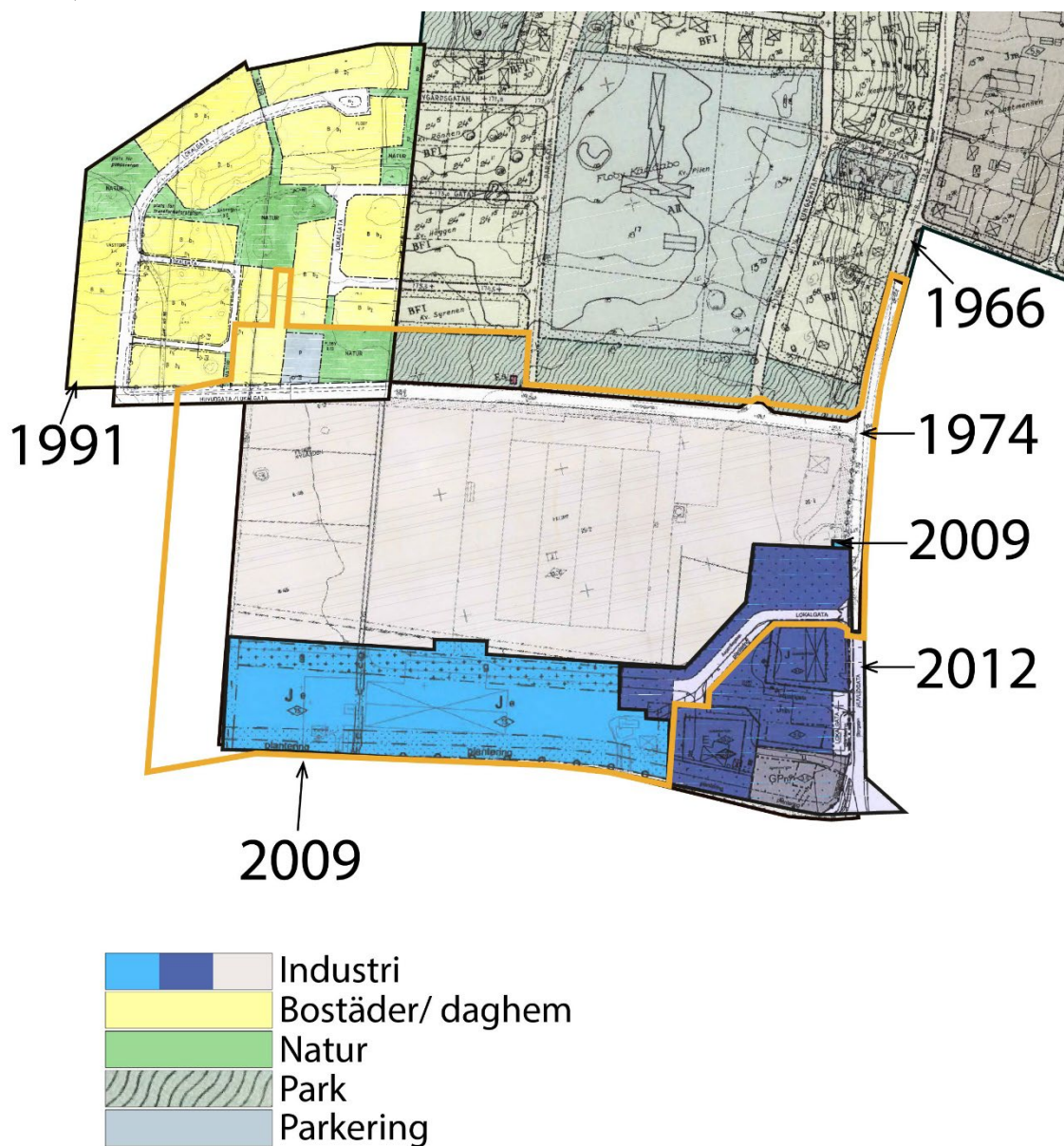


Bild 6. Bild som visar de detaljplaner som gäller inom planområdet. Aktuellt planområdet är markerat i gul linje. De tjockare svarta linjerna visar gränserna mellan detaljplanerna.

Det föreslagna planområdet omfattas av fem detaljplaner antagna mellan år 1966 och 2012:

- 1966 – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen Floby samhälle
- 1974 – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Floby samhälle, Floby 25:2 m.fl.
- 1991 – Hasselbackarna (Floby 8:7, 8:13, Vässtorp 3:4, 3:5 m.fl.)
- 2009 – Kv. Domkraften 1 m.fl.
- 2012 – Kv. Domkraften (del av).

De befintliga detaljplanerna som planområdet omfattas av är avsedda för industri (J), gata, natur, park, parkering (P), bostäder (B), daghem (S) samt teknisk anläggning (E). I enlighet med de gällande detaljplanerna tillåts byggnad uppföras i en byggnadshöjd om 7,5 meter respektive 10 meter på Domkraften 7 respektive Domkraften 10. Det innebär att det är tänkbart att en byggnads totala höjd skulle kunna bli betydligt högre än 10 meter med avseende på takets utformning. Då det teoretiskt skulle kunna bli en byggnad som är 200 meter bred, enligt gällande plan, skulle denna teoretiska byggnad kunna bli 110 meter hög i nocken.

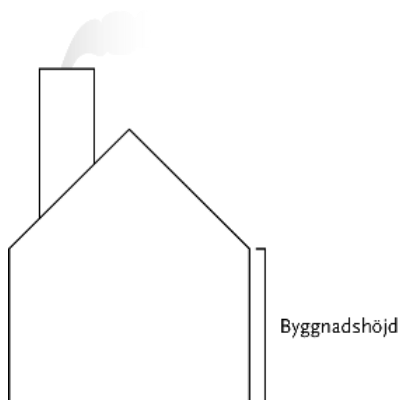


Bild 7. Bild som förklarar vad som avses med byggnadshöjd. Utöver höjdregreringen tillåts ett tak uppföras i 45 graders lutning.

En liten del av fastigheten Domkraften 10 innefattas i det gatuområde som finns i detaljplanen från 1991. Detta till följd av en felaktighet i en tidigare lantmäteriförrättning. Detta åtgärdas i denna detaljplan så att förrättningen och fastighetens användning blir korrekt.

De park-, natur-, parkerings- och bostadsområde som omfattas i denna detaljplan innefattas för att skapa möjlighet för uppförandet av dagvattenhantering som bedöms vara nödvändig. De innefattas även för att tillskapa ett tillräckligt stort skyddstånd mellan industrin och bostäderna.

Genomförandetiden för samtliga detaljplanerna inom planområdet är passerade.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Bild 8. Illustration som visar ett exempel på hur området skulle kunna utformas.

Största delen av planområdet har tidigare planlagts för industri, vilket det fortsättningsvis också kommer användas för. Inom planområdet finns räddningstjänsten som också i fortsättningen kommer kunna finnas kvar inom planområdet. Området för industri har utvidgats åt väst och omfattas av jordbruksmark som kommunen äger och arrenderar ut. Det finns även en bit av denna mark som tidigare varit planlagd för park-, natur-, parkerings- och bostadsändamål.

Aspenäsgatans dragning förblir densamma som i dagsläget. En utfart tillåts uppföras mot väg 181 för räddningsfordon i utryckning. Andra former av trafik hänvisas till befintliga gatuanslutningar.

Inom den norra delen av planområdet säkerställs hantering av dagvatten. Dagvattenhanterings funktion är att avlasta dagvattennätet i Floby samt säkerställa att förorenat vatten inte når Floby vattenskyddsområde eller grundvattentäkten vilket är ett ur kommunens syn väsentligt samhällsintresse. Naturområdet, inom vilket det är avsett att hantera dagvatten, ersätter delar av gällande detaljplan för park-, natur-, parkerings- och bostadsändamål. De delar av detaljplanen (från 1991) som tas med säkerställer även att buffertavstånd om 40-60 meter hålls mellan

industribebyggelse och tillkommande bostadsbebyggelse norr om planområdet, detta för att det ska finnas ett robust tilltaget avstånd mellan bostäderna och industrin för att minska risken till skada i händelse av en olycka.

I norra delen av detaljplaneområdet har en tidigare fastighetsbildning gjorts i strid mot detaljplan vilket inneburit att en mindre del av fastigheten Domkraften 10 är planlagd för gatuändamål. Detta korrigeras i denna detaljplan så att Volvogatans förlängning får annan dragning och gatumarken, på Domkraften 10, i detaljplanen från 1991 planläggs för industri.

Delar av de kultur- och naturvärden, så som fornlämning, skyddsvärda träd och alléer som finns inom planområdet skyddas. Planen reglerar höjden på byggnaderna med en nockhöjd över angivet nollplan istället för en byggnadshöjd över mark, detta för att bättre värna landskapsbilden och minska bebyggelsens påverkan på närområdet.

Väg 181 är en sekundär transportled för farligt gods. Befintlig riskutredning visar på avstånd och skyddsåtgärder som bör upprätthållas för att de föreslagna användningarna ska bli lämpliga i området. För att göra detaljplanen än mer robust har de föreslagna avstånden och skyddsåtgärderna utökats ytterligare i planförslaget.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövärden

I närområdet finns inga byggnader som ur kulturmiljöhänsyn är utpekade som viktiga.

Karaktäristiskt för området är industribebyggelse från tidigt 1960-tal (inom planområdet) samt lamellhus och villor från andra hälften av 1960-tal (norr om planområdet). Öster om aktuellt planområde finns ytterligare industribyggnation och kommersiella fastigheter. I söder och väst finns enstaka gårdar och jordbruksmark.

Stads- & landskapsbild

Planområdet omfattas inte av stads- eller landskapsbildskydd. Planområdet vetter dock mot väg 181 och kan således ses som en del av entrén till Floby tätort från denna väg. Det som idag karaktäriserar Floby från väg 181 är de industribyggnader som finns inom planområdet.

I enlighet med gällande detaljplaner är det möjligt att bebygga Domkraften 10 med en potentiell byggnad som är 110 meter hög i nock. Då det idag är möjligt att bygga enligt nedan bild är det att betrakta som utgångsläget, det vill säga ett nollalternativ.

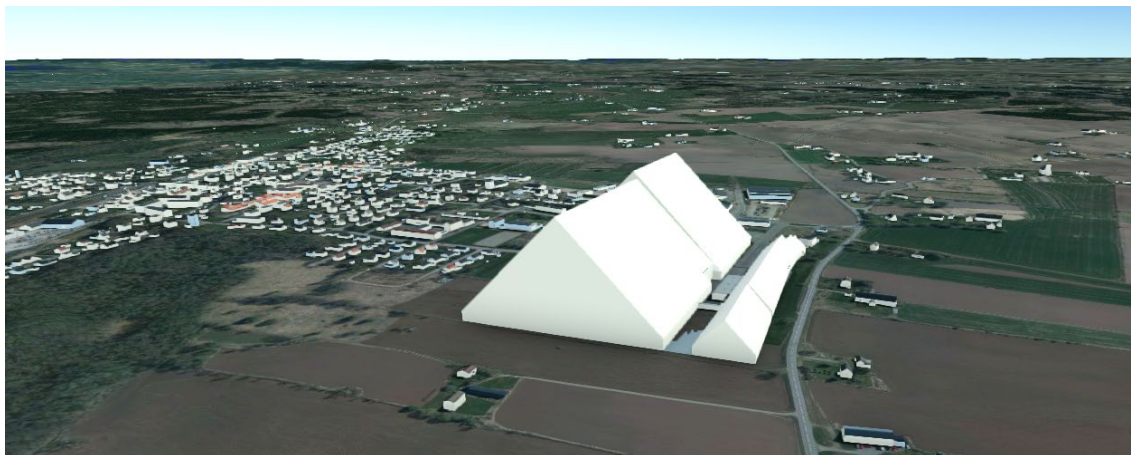


Bild 9. Skulle byggrätterna för gällande detaljplaner på fastigheterna Domkraften 7 och Domkraften 10 förverkligas till fullo skulle det potentiellt kunna bli en byggnad som är 110 meter hög. Notera även att gällande detaljplaner tillåter att skärmtak byggs mellan byggnaderna i bilden och höjden för detta är inte reglerat. Bilden är genererad i kommunens 3D visualiseringsprogram, till vänster i bilden ligger Floby tätort. Träd och annan växtlighet finns inte med i illustrationen vilket kan påverka hur byggnationen upplevs.

Skyddsrum

Inom planområdet finns skyddsrum på fastigheten Domkraften 10.

Skuggning

Boverket har i skriften *Solklart*, från 1991, presenterat vägledning för solljus och skuggning. Denna skrift är utformad efter gammal lagstiftning som även ställde krav på trevnad, vilket inte finns lika tydligt uttryckt i gällande version av Plan- och bygglagen (2010:900). Den vägledning som presenteras utgår ifrån vår- och höstdagjämning. På vår- respektive höstdagjämning förespråkas det att bostäder ska ha fem timmars sol mellan klockan 09:00 och klockan 17:00. Nedan visas skuggkastning enligt idag gällande detaljplaner (vilket är nollalternativet) under klockan 09:00, 13:00 och 17:00. Träd och annan växtlighet finns inte med vilket kan påverka hur skuggkastningen ter sig.



Bild 10. Visar Skuggkastning från området vid nollalternativet klockan 09:00 vid vårdagjämning.



Bild 11. Visar Skuggkastning från området vid nollalternativet klockan 13:00 vid vårdagjämning.



Bild 12. Visar Skuggkastning från området vid nollalternativet klockan 17:00 vid vårdagjämning.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

Då det i området inte finns några höga kulturmiljövärden kopplade till bebyggelse bedöms påverkan på kulturmiljövärden till följd av ett genomförande av det aktuella planförslaget bli minimal. Detta detaljplaneförslag innebär en utökning av befintlig industri vilket kan ses som att områdets karaktär förstärks ytterligare.

Stads- & landskapsbild

Vid ett förverkligande av planförslaget kommer området fortsatt karaktäriseras av industribyggnader. En teknisk anläggning norr om Volvogatan får regleringen 5 m byggnadshöjd vilket innebär att fasaden som högst får bli 5 meter hög. Inom resterande

kvartersmark tillämpas en högsta nockhöjd från 182 till 207 meter över nollplan. Det innebär att byggnationens högsta punkt skulle kunna bli mellan 8 till 32 meter hög, beroende på var på fastigheten den uppförs. Utöver nockhöjden är det tillåtet att uppföra exempelvis skorstenar, antenner eller liknande. Tillåten byggnation innebär att det inte längre blir möjligt att bygga så högt som tidigare varit tillåtet. Att den tillåtna höjden på byggnad sänks jämfört med idag gällande detaljplaner (nollalternativet) medför att byggnationen inte blir lika tonsättande för landskapet.

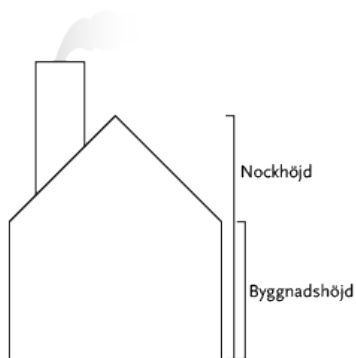


Bild 13. Bild som förklarar vad som avses med byggnadshöjd respektive nockhöjd. Utöver både byggnadshöjd och nockhöjd tillåts exempelvis skorstenar uppföras.

Höjdbestämmelserna innebär att byggnadernas höjd ökar gradvis och tillåts vara högre längre från gatorna. Det innebär att bebyggelsen inte kommer upplevas som lika hög och stor som den hade gjort om byggnationen tillåts vara 207 meter över nollplan även närmst gator och vägar runt byggnationen. Höjdregringarna medför att det potentiellt skulle kunna bli en byggnad som gradvis blir högre, alternativt en överdimensionerad trappa. Detta kommer dock från närliggande gator och vägar inte upplevas då endast det första steget kommer vara synligt. Nedan visas en flygbild med det område som kan bebyggas samt en bild från Volvogatan. Värt att notera är att det endast är 50 % av det område som tillåts förses med byggnation som faktiskt kan bebyggas. Det vill säga att det endast är 50 % av det vita området nedan som tillåts bebyggas.



Bild 14. Bild som visar den volym som skapas av detaljplanen. Enligt detaljplanen får 50% av marken bebyggas varpå det inte är möjligt att bygga hela denna volym.

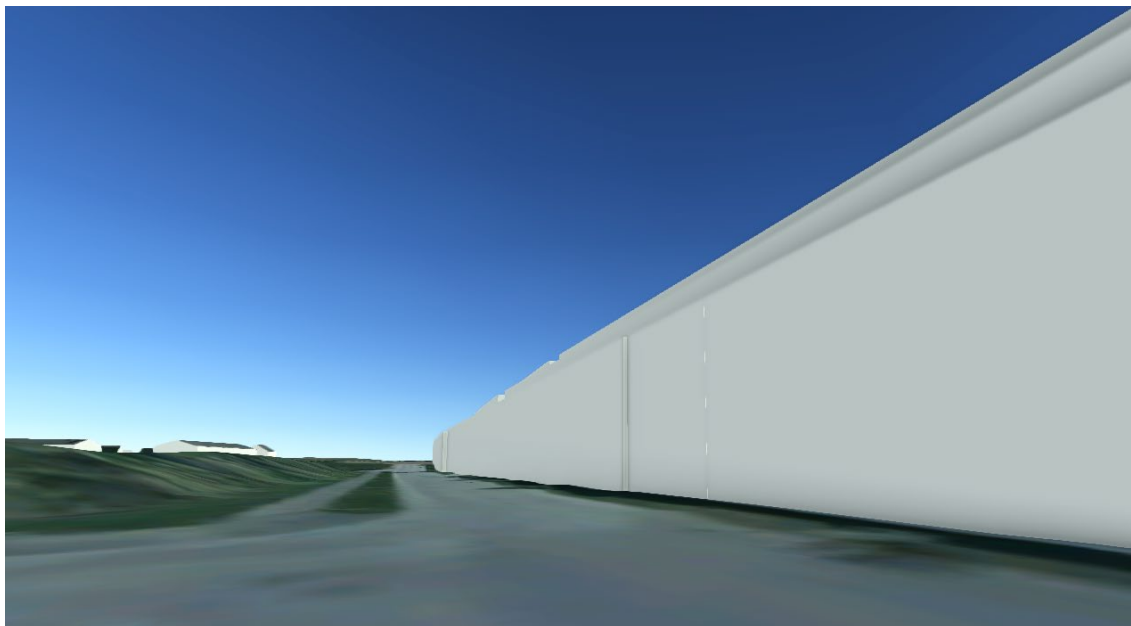


Bild 15. Bild som visar hur volymen kan upplevas från Volvogatan. Då det endast är tillåtet att bebygga 50% av området kan det komma att byggnad uppförs på annan plats än mot Volvogatan. I bilden finns inte befintliga träd och annan vegetation vilket påverkar upplevelsen av bebyggelsen.

Skyddsrum

Uppförandet av ytterligare skyddsrum inom planområdet bedöms inte vara aktuellt.

Placering

Väg 181 är utpekad som sekundärled för farligt gods. Det har medfört att en riskutredning har tagits fram för att säkerställa att oacceptabla risker inte uppstår. I enlighet med den genomförda riskutredningen är det inte lämpligt att bebygga marken inom 10 meter från väggkanten av väg 181. För att göra detaljplanen än mer robust föreslås ett bebyggelsefritt område om 20 meter från väggkant. Anledningen till att bebyggelse inte får placeras dikt an väg 181 är att detta skulle innebära att risken för olycka hade varit på en oacceptabel nivå.

På plankartan finns att antal områden som är reglerade med prickad mark, det vill säga mark som ej får förses med byggnad. I regel tillåts det enligt planförslaget inte byggas 6 meter från kvarterens markens ytterkant. Detta för att säkerställa att det blir möjligt att underhålla byggnadernas fasader från fastigheterna och för att säkerställa att det ska vara möjligt att anordna trafikytor runt byggnad i framtiden samt för att skapa brandsäkerhet. De prickmarkerade områdena som finns i öst, vid dagens korsning mellan Aspenäsgatan och Storgatan, är inte lämpliga att bebygga på grund av naturvärden och värdefulla kulturlämningar. I nord - sydlig riktning finns även ett ledningsstråk som inte får bebyggas då det ska vara möjligt för ledningsägaren att underhålla sina ledningar även i framtiden.

Exploateringsgrad

Exploateringsgrad är den procentuella ytan av en fastighet eller ett område som får bebyggas.

Detaljplanen reglerar två olika exploateringsgrader. Den ena reglerar att 50% av marken per fastighet får bebyggas. Den andra exploateringsgraden reglerar att 50% av marken inom

användningsområdet får bebyggas, denna exploateringsgrad finns inom områdena för teknisk anläggning. Denna formulering används eftersom det inte är säkert att de tekniska anläggningarna styckas av till egna fastigheter. De föreslagna exploateringsgraderna säkerställer att det förutom byggnad ska finnas plats för körytor samt parkeringstor för såväl bil som cykel.

Utformning & volymer

Om hela det område som är tillåtet att bebygga förses med byggnad hade det blivit likt som på bilden nedan (bild 13). Då det endast är tillåtet att bebygga 50 % av varje fastighet kommer det inte kunna uppstå en byggnad över hela området. Exakt hur framtida bebyggelse kan komma att se ut är således inte möjligt att förutspå. Nedan finns först en bild som visar det område inom vilket det får bebyggas följt av ett exempel på utformning av området i enlighet med vad detaljplanen tillåter.



Bild 16. Bild som visar den volym som det är möjligt att bygga inom planområdet. I modellen finns inte träd eller annan vegetation vilket påverkar hur volymen upplevs.



Bild 17. Detta är endast ett exempel på byggnation i enlighet med vad detaljplanen tillåter. Volymen är uppbyggd enligt bild 8, illustrationsbilden motsvarar ett fullt utnyttjande av byggrätten som detaljplanen tillåter. I modellen finns inte träd eller annan vegetation vilket påverkar hur volymen upplevs.

Skuggning

Skuggkastningen från ny och befintlig bebyggelse är olika utmärkande beroende av tid på året och dygnet. Mitt på dagen en sommardag kommer skuggkastningen vara obefintlig medan tidig på morgonen samt sent på kvällen vintertid kommer påverkan vara mer utmärkande.

Bilderna nedan presenteras skuggning för tiderna 09:00, 11:00, 13:00, 15:00 samt 17:00 under vårdagjämning (20 mars 2023). Skuggstudien har gjort utifrån hela den volym inom vilket det är tillåtet att bebygga då det idag inte går att veta hur framtida bebyggelse kommer se ut. Träd och annan växlighet finns inte med vilket kan påverka hur skuggkastningen ter sig.



Bild 18. Visar Skuggkastning från området klockan 09:00 vid vårdagjämning.



Bild 19. Visar Skuggkastning från området klockan 11:00 vid vårdagjämning.



Bild 20. Visar Skuggkastning från området klockan 13:00 vid vårdagjämning.



Bild 21. Visar Skuggkastning från området klockan 15:00 vid vårdagjämning.



Bild 22. Visar Skuggkastning från området klockan 17:00 vid vårdagjämning.

Slutsatsen av skuggstudien ovan är att Boverkets vägledning om minst fem timmars sol följs och att planförslaget innebär en förbättring jämfört med nollalternativet. Skuggkastningen kommer som längst under vårdagjämning att nå det naturstråk som finns strax norr om Volvogatan. Det innebär att bostadsbebyggelsen norr om planområdet således ej kommer att påverkas. Skolbebyggelse eller utemiljö för eleverna kommer inte heller att påverkas nämnvärt av skuggkastning. Gården som finns väster om planområdet kommer påverkas i liten

utsträckning under förmiddagen men vägledningen efterföljs även här. Jämfört med ett fullt utnyttjande av byggrätten som finns i idag gällande detaljplaner (antagna mellan 1974 och 2012) kommer skuggkastningen bli mindre.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Utmed Storgatan samt utmed Volvogatan finns det idag gång- och cykelbana. Längs Aspenäsgatan, som är infartsvägen till Domkraften 7 och Domkraften 10, finns ingen cykel eller gångväg.

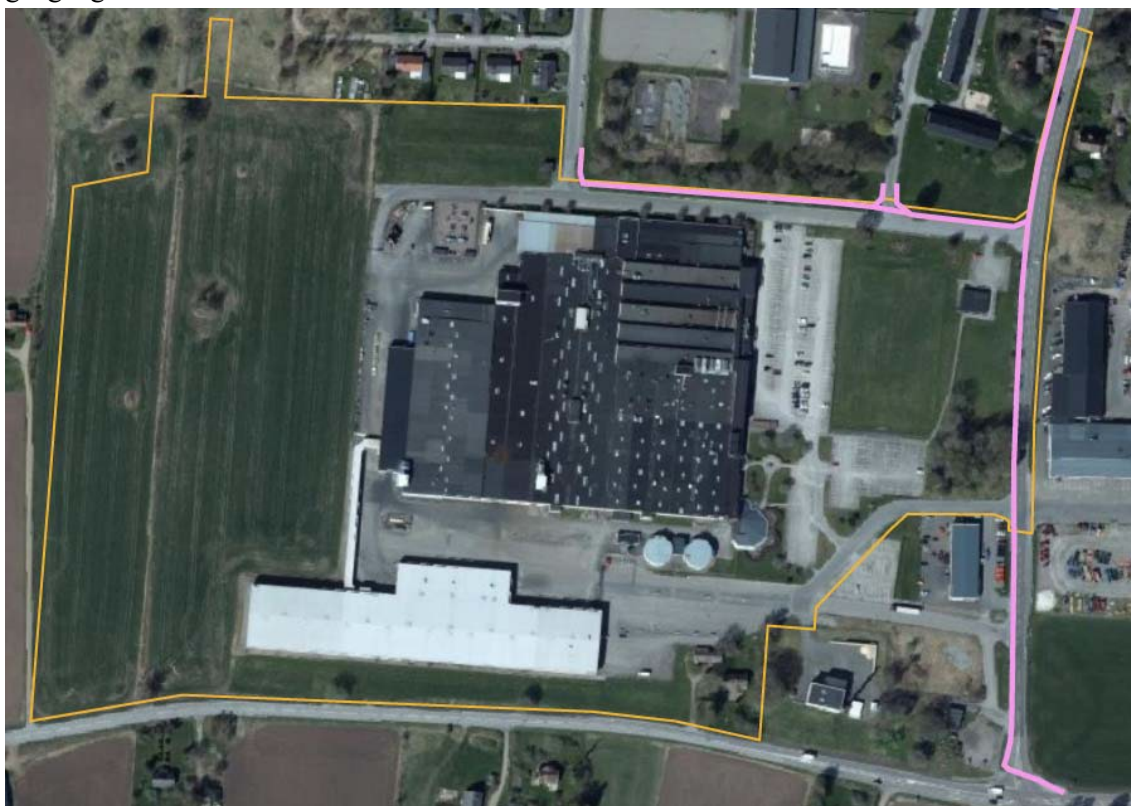


Bild 23. Bild som visar var gång och cykeltransporter i närheten av planområdet sker idag markerat med rosa, planområdet är markerat i gult.

Biltrafik

Till planområdet är det idag möjligt att ta sig med bil via Aspenäsgatan samt Volvogatan. I gällande detaljplan omfattas Storgatan och väg 181 av förbud mot körbar utfart. Den främsta biltrafiken som sker till och från kvartersmarken inom planområdet är den som genereras av personal arbetandes inom planområdet. Biltrafik sker även längs Storgatan och Volvogatan, främst av boende norr om planområdet.

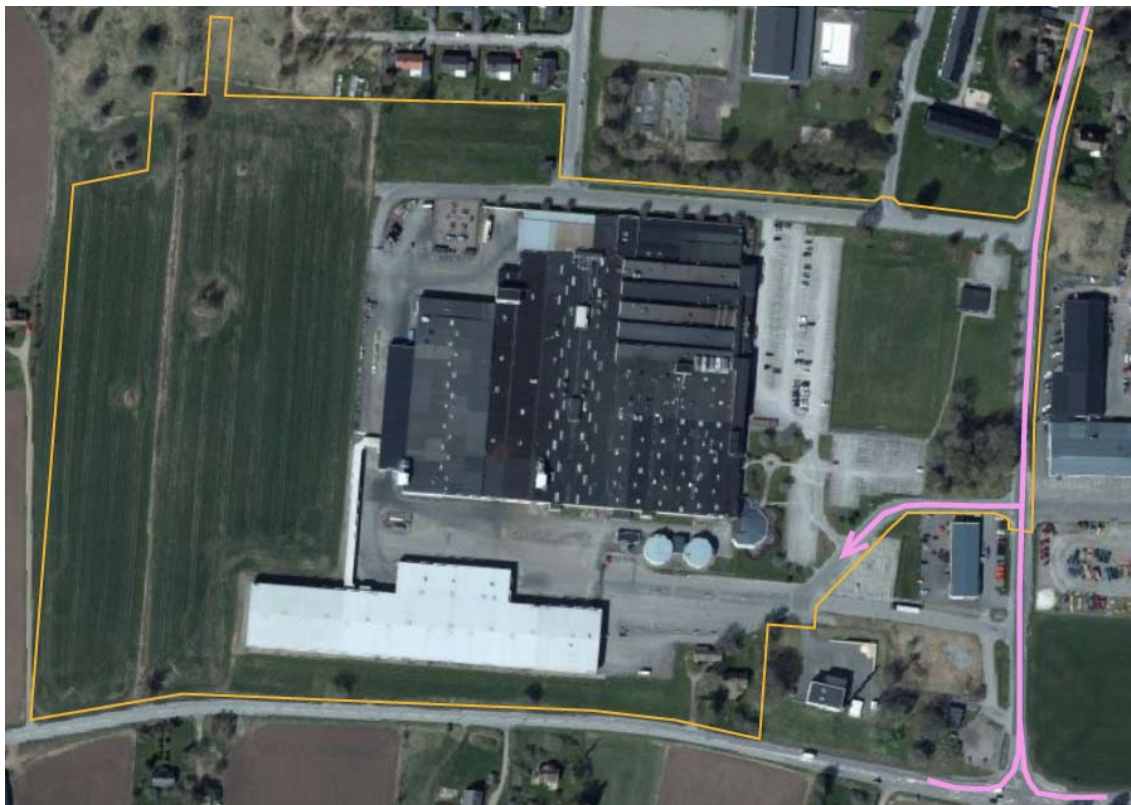


Bild 24. Bild som visar hur persontransporter kommer till planområdet idag.

Lastbilstrafik (tung trafik)

Till planområdet sker idag transporter både för avlastning och lastning av gods. Dessa transporter sker främst i södra delen av planområdet. Transporterna kommer i regel från väg 181 via Storgatan till planområdet, alternativt även via Volvogatan. Den gata som primärt används för varustransporterna in till området ligger på fastigheten Domkraften 7. I enlighet med gällande miljötillstånd rekommenderas tunga transporter i största möjliga mån ske vardagar under dagtid (klockan 07-18).

I anslutning till godslastningsområdet finns cirka 15 uppställningsplatser för lastbilar vilka används för att förhindra köbildning på Storgatan och vidare ut på väg 181.

På fastigheten Domkraften 7 finns Floby brandstation. Till och från brandstationen sker således även tung trafik i form av utryckningsfordon.

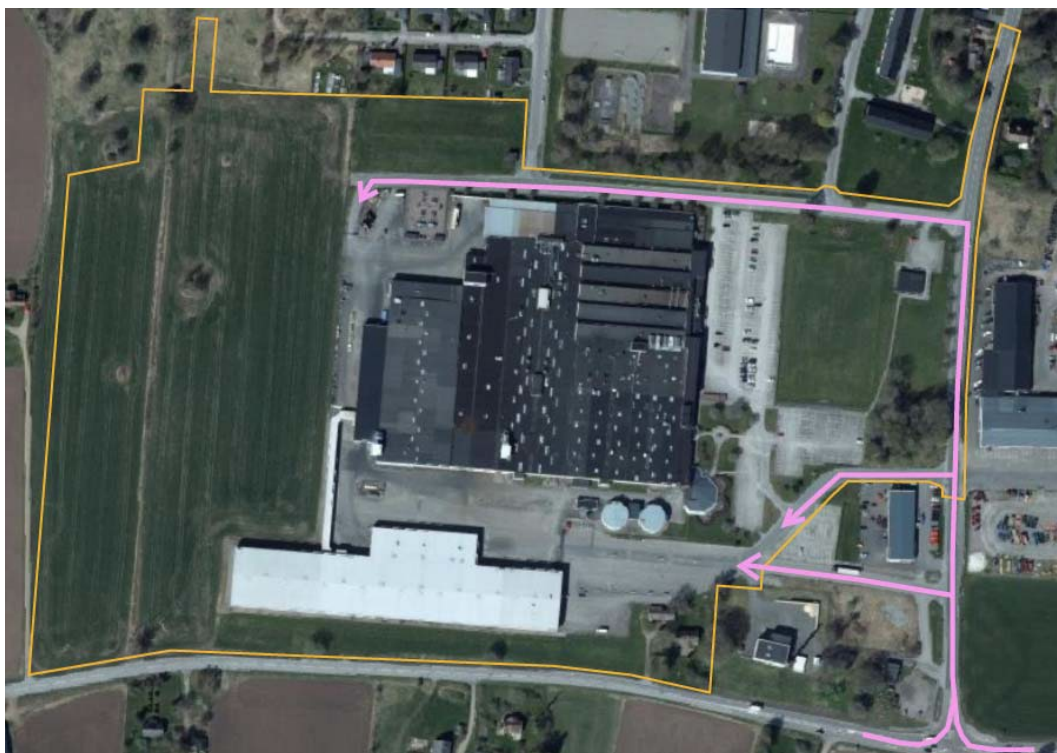


Bild 25. Bild som visar hur den tunga trafiken rör sig till planområdet idag.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns busshållplatsen *Floby Volvo* och cirka 950 meter norr om planområdet finns *Floby tågstation*. Från busshållplatsen *Floby Volvo* avgår och ankommer buss 312 (Falköping – Floby). Från tågstationen avgår och ankommer flertalet tåg från både göteborgshållet och Falköping.

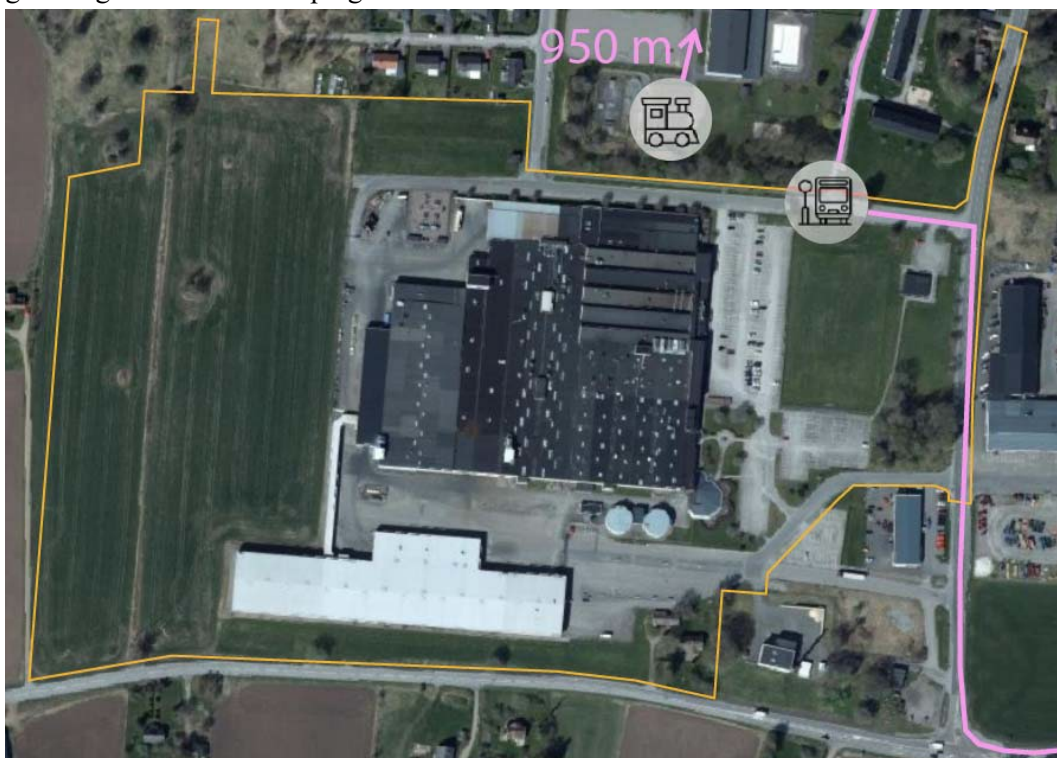


Bild 26. Bild som visar kollektivtrafiken i närområdet, busshållplatsen i bilden är Floby Volvo.

Parkeringsplatser

Inom planområdet finns flertalet parkeringsytor både för bil och för cykel. Parkeringsplatserna är främst till för de anställda och besökande. Inom planområdet finns det uppställningsytor för cyklar och cirka 330 bilparkeringsplatser. Utöver parkering för bilar och cyklar finns det cirka 15 uppställningsplatser för lastbilar med ankommande gods.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

I samband med att detaljplaneförslaget förverkligas kommer den befintliga verksamheten att förändras. Medan delar av verksamheten utökas så avvecklas samtidigt andra delar av verksamheten varför antalet arbetstillfällen inte heller bedöms öka markant. Befintliga gång- och cykelstråk bedöms därmed inte påverkas. Det planeras det inte för några förändringar i närområdet för gående och cyklande. Det kommer således fortsatt att vara möjligt att ta sig till och från planområdet som gående eller cyklande.

Biltrafik

I samband med att detaljplaneförslaget förverkligas kommer den befintliga verksamheten att förändras. Medan delar av verksamheten utökas så avvecklas samtidigt andra delar av verksamheten varför antalet arbetstillfällen inte heller bedöms öka markant. Mängden biltransporter till och från planområdet bedöms därmed inte förändras eller endast öka marginellt jämfört med dagsläget.

Det kommer inte vara möjligt att uppföra någon ny körbar förbindelse för personbilstrafik till Storgatan eller väg 181. Detta för att dessa vägar fortsatt ska ha god framkomlighet, vilket många utfarter skulle påverka negativt.

Volvogatan regleras som huvudgata då den fungerar som matargata till både industriområdet och bostadsområden i norr.

Lastbilstrafik (tung trafik)

Vid ett genomförande av planförslaget kommer befintlig verksamhet att förändras. Medan delar av verksamheten utökas så avvecklas samtidigt andra delar av verksamheten, varför mängden tung trafik till och från området inte bedöms öka jämfört med dagsläget.

Tunga transporter till och från området kommer vid ett genomförande av detaljplanen att fortsättningsvis främst ske via industrigatan på del av Domkraften 7 utanför planområdet, men viss tung trafik kan även komma att köra på Volvogatan och Aspenäsgatan.

Då det finns bostäder samt skola norr om Volvogatan har en bullerutredning genomförts för att säkerställa att oacceptabla bullernivåerna inte uppstår från potentiell tung trafik på Volvogatan. Bullerutredningen visar på att bullernivåerna som potentiellt skulle kunna uppstå, om tunga transporter flyttas till Volvogatan istället för Aspenäsgatan, inte överskrider gällande riktvärden. Buller behandlas vidare längre ner, se kapitel 2.9 *Hälsa och säkerhet – Buller*. Bullerutredningen är även en bilaga till detaljplanen.

Räddningstjänsten planeras fortsatt finnas inom planområdet varpå det fortsatt kommer ske tung trafik i form av utryckningsfordon, till och från deras lokaler. För räddningsfordon i utryckning

tillåts det uppföras en utfart mot väg 181. Detta för att framkomligheten för utryckningsfordonen ska öka. Utfarten är endast avsedd för utfart vid utryckning och är således inte tänkt som en infart eller utfart i övriga situationer. När det inte är utryckning avses transporter till och från räddningstjänsten ske via Aspenäsgatan.

Även fast detaljplanen möjliggör för en ny utfart mot väg 181 för utryckningsfordon, så måste sökanden ansöka om en ny anslutning mot statlig väg enligt 39 § Väglagen. Ingen anslutning mot statlig väg får byggas utan Trafikverkets godkännande.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikhuvudman i området är Västtrafik. Det innebär att det är de som ansvarar för kollektivtrafiken i området samt utbyggnaden av den. Underlaget för kollektivtrafiken bedöms inte förändras eftersom antalet arbetstillfällen till följd av planen inte bedöms öka. Om kollektivtrafikutbudet ska utökas eller ej är en fråga som Västtrafik äger.

Parkeringsplatser

I enlighet med Parkeringspolicyn och parkeringsnorm för Falköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 25 juni 2018 § 107, är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering på sin fastighet för bil såväl som för cykel. Parkeringspolicyn grundas i den totala bruttoarea som finns i byggnaden/ byggnaderna på fastigheten. Att parkeringspolicyn är grundad på area innebär även att det kan finnas viss differens i huruvida policyns antagande och det faktiska behovet stämmer. En industri med platskrävande maskiner och få anställda kommer inte ha lika stort parkeringsbehov som en mer personalintensiv industri. Antalet parkeringsplatser som behövs i enlighet med parkeringspolicyn är:

	Zon 2	
	P-tal verksamma/ 1000 m ² /BTA*	P-tal besökande/ 1000 m ² /BTA*
Industri (max) – Bil	12,6	1,4
Industri (max) – Cykel	5,4	0,2

Tabell 1. Utdrag från Falköpings kommuns parkering policy och parkeringsnorm. Parkeringstalen presenteras vad som maximalt kan antas krävas. *BTA betyder bruttoarea och förklaras enklast som den golvarea som finns inne i en byggnad på alla dess våningar sammanlagt.

Industrier uppförs vanligtvis endast i en våning. Domkraften 7 & 10 som regleras till industri samt räddningstjänst innebär detta att det är möjligt att bygga cirka 70 100 kvm vilket skulle leda till ett maximalt upptagande av cirka 980 parkeringsplatser och 390 cykelparkeringar för anställda och besökare.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Det finns ett mindre parkstråk mellan Volvogatan och angränsande bostads- och skolbebyggelse. Något större anlagt parkområde finns inte i närheten.

Närmaste vattenförekomst är Smältebäcken cirka 250 meter öster om planområdet. I övrigt finns inga större sjöar eller vattendrag i närheten.



Bild 27. Bild som visar parkstråk norr om Volvogatan samt Smältebäcken.

Naturområden

Skogsmarken Hasselbackarna finns cirka 175 meter nordväst om planområdet. Inom detta naturområde finns flertalet stigar och leder.



Bild 28. Bild som visar var Hasselbackarna finns i förhållande till planområdet.

Lek & rekreation

Inom planområdet finns en fotbollsplan. Denna idrottsanläggning har verksamhetsutövare, tillika fastighetsägaren för Domkraften 10, uppfört för sina anställda.



Bild 29. Bild på fotbollsplanen inom planområdet.

Inom planområdet finns även en trädbeväxt kulle med fornlämning och stenmur som bidrar till rekreation i området.

I närheten av planområdet finns även Floby skola med tillhörande lektytor, samt Flobybadet.

Avstånd till närmsta grönyta

Då det finns en trädbeväxt kulle och fotbollsplan inom planområdet bedöms avståndet till närmaste grönyta vara noll. Det finns även ett parkstråk på andra sidan Volvogatan.

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett tyskt planeringsverktyg som kan användas för att minimera hårdgörandet av ytor. Verktiget utgår ifrån fastighetens storlek samt vad det finns för växlighet och hur mycket av marken som är hårdgjord. Hög nivå av hårdgörning ger en lägre faktor, vilket kan ses som negativt, medan växtlighet i form av gräs, träd och buskar bidrar till en högre faktor. Det är tjocklek, omfattning och storlek på växtligheten som är avgörande för vilken faktor som den specifika växligheten ger.

Inom planområdet finns det flertalet träd och buskar samt större gröna ytor. Förhållandet mellan hårdgjord mark på 89 500 kvm (byggnader och asfalterade ytor) och gröna ytor på 88 400 kvm ger en grönytefaktor om 0,49. Detta bortsett från träd och annan växtlighet. Det innebär alltså att det idag finns en hög andel grönska inom planområdet.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster samt deras koppling till det mänskliga välbefinnandet som kommer från naturens ekosystem. Det finns fyra olika kategorier av ekosystemtjänster: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande. De försörjande tjänsterna är de som ger varor som exempelvis spannmål. De reglerande tjänsterna påverkar eller styr ekosystemens naturliga processer som exempelvis pollinering. De kulturella tjänsterna är de som ger upplevelsevärden och de stödjande tjänsterna är de som skapar förutsättningarna för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Delar av planområdet används idag som jordbruksmark. Jordbruksmarken bidrar till matproduktion och är således att se som en försörjande ekosystemtjänst. Då jordbruksmarken infiltrerar dagvatten är detta ytterligare en ekosystemtjänst som jordbruksmarken medför.

Inom planområdet finns stenmurar samt odlingsrösen. Dessa bidrar till boplatser samt spridningskorridorer för växter och djur. Dessa är således att se som reglerande ekosystemtjänster. Stenmurar som finns i jordbrukslandskap samt odlingsrösen omfattas av det generella biotopskyddet. Detta skydd avser att skydda, bland annat, stenmurar och odlingsrösen för att skapa möjligheter för biologisk mångfald, boplatser och spridningskorridorer i jordbruksdriftens direkta närhet. Gamla stenmurar samt odlingsrösen visar även på hur marken har brukats och indelats historiskt varpå dessa även kan ses som kulturella ekosystemtjänster.

Längs Storgatan finns en allé som omfattas av ett biotopskydd, den utgörs som spridningskorridor såväl som boplatser för insekter och lavar. Det finns även ett par jätteträd inom planområdet som är större än en meter i diameter i brösthöjd. Jätteträden har även de funktioner

som boplats för insekter och lavar. Träden bidrar även till dagvattenreglering genom att absorbera dagvattnet.

I närheten av planområdet finns en dricksvattenförekomst. Dricksvatten är att likställa med matproduktion då dricksvatten räknas som ett livsmedel och dricksvattenförekomsten är således en försörjande ekosystemtjänst.

Inom planområdet finns det en fotbollsplan som skapar upplevelsevärden i form av rörelse och mötesplats. Fotbollsplanen är således att se som en kulturell ekosystemtjänst. Fotbollsplanen infiltrerar även dagvatten varpå detta är ytterligare en ekosystemtjänst som fotbollsplanen medför.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Det kommer inte till följd av denna detaljplan anläggas något nytt större parkområde. Det parkområde som finns mellan Volvogatan och angränsande bostadsbebyggelse planläggs som allmän platsmark med användningen natur för att hantera dagvatten inom detta område. Detta kan leda till att parkområdet inte är tillgängligt efter en hög nederbörd och stora mängder av vatten har samlats i området. Smältebäcken bedöms inte påverkas till följd av att planområdet kommer avvattnas mot diket i väst eller till kommunens dagvattenledningar.

Naturområden

Naturområdet Hasselbackarna bedöms inte påverkas av ett förverkligande av detta detaljplaneförslag. Mellan planområdet och Hasselbackarna kommer ett planlagt bostadsområde skapa avskärmning utöver det avstånd som finns.

I den norra delen av planområdet tillkommer naturmark som delvis är planerad sen tidigare. Naturområdet är avsedd att hantera dagvattnet i området. Väster om planområdet tillkommer också naturmark där det ska skapas ett dike som leder vattnet från planområdet till dammen i norr. Naturområdenas syfte är på så vis inte till för vistelse utan för hanterandet av dagvattnet i planområdet. En del av naturmarken som tillkommer i norr sker på tidigare planlagt område som omfattas av en detaljplan från 1991 där det är planlagt för bostäder. Naturmarken som planläggs kommer att länkas samman till det befintliga naturområdet som finns norr om planområdet och kommer på så sätt fungera som en grön kil och spridningskorrdior för flora och fauna.

Lek & rekreation

Fotbollsplanen inom planområdet äger fastighetsägaren rätten att ta bort eller bevara. Konsekvensen av detaljplaneförslaget blir ingen skillnad från tidigare då fotbollsplanen tillåtits bebyggas även enligt tidigare detaljplaner.

Floby skola och Flobybadet som ovan nämnda platser för lek och rekreation bedöms inte påverkas av ett förverkligande av planförslaget.

Avstånd till närmsta grönyta

Avståndet till närmsta grönyta kommer inte nödvändigtvis att förändras till följd av ett förverkligande av detta detaljplaneförslag. Skulle fotbollsplanen inom planområdet försvinna finns det fortsatt ett natur- och parkstråk norr om Volvogatan.

Grönytefaktor

Vid ett förverkligande av detaljplanen är det möjligt att stora delar av planområdet hårdgörs. Då det fortsatt kommer finnas ytor som får användningen natur och vissa områden inom kvartersmarken där inte är lämplig att asfaltera marken kommer det även fortsatt finnas ytor som kommer vara gröna. Med en byggrätt på 50 % kan det tillkomma byggnationer på cirka 70 100 kvm inom planområdet. Ett förverkligande av planen skulle kunna leda till att förhållandet mellan hårdgjord mark på 135 000 kvm (byggnader och asfalterade ytor) och gröna ytor på 58 200 kvm ger en grönytefaktor om 0,32 vilket innebär att mer mark blir hårdgjord än vad det är idag.

Ekosystemtjänster

Då delar av jordbruksmarken sedan tidigare är planlagd för industri kan det ses som att ekosystemtjänsterna kopplat till jordbruksmarken inom dessa delar är borta sedan tidigare. Gällande detaljplaner skulle kunna förverkligas om ett bygglov lämnades in. En del av planområdet som används för jordbruksdriften är inte sedan tidigare planlagt. Då jordbruksdriften inom det aktuella området är att betrakta som en risk för vattenskyddsområdet Floby (se kapitel 2.6 *Känsliga vattenområden*) bedöms det som positivt att marken tas i anspråk för annat än jordbruksdrift. Industrin som kommer förekomma inom planområdet regleras hårt genom miljötillstånd och bedöms påverka vattenskyddsområdet i mindre utsträckning. I anspråkstagandet av jordbruksmark innebär försämrade möjligheter till att tillmötesgå en efterfrågan på mat än om marken fortsatt brukas. Det innebär alltså att dessa intressen står i konflikt med varandra.

Funktionen som stenväggarna och odlingsrösena utgör från odlingslandskapet kommer att påverkas. Förutsatt att marken som idag brukas försvinner, fyller den ena stenväggen och odlingsrösena inte samma funktion. Stenväggarna och odlingsrösena presenteras ytterligare längre ner, se 2.6 *Stenvägg & odlingsrösen*.

Allén längs Storgatan samt jätteträden skyddas för framtiden. I samband med att detaljplanen förverkligas finns en risk att dessa biotopers funktion påverkas negativt. Byggnation i direkt anslutning till skyddsavstånden kan komma att påverka biotopernas funktioner. Skyddsavstånden som finns till jätteträden samt allén bedöms vara tillräckliga för att en stor påverkan inte ska ske. I närheten finns inga kända data på skyddsvärda insekter eller lavar varpå funktionsförsämringen är att se som godtagbar.

I samband med ett genomförande av detaljplanen kommer dricksvattenförekomsten som finns i närheten av detaljplaneområdet skyddas ytterligare. I dagvattenfördröjningen samt diket inom den norra och västra delen av området som planen säkerställer renas dagvattnet vilket ytterligare bidrar till skydd av vattenskyddsområdet som innefattar vattenförekomsten. Att gödningen från jordbruksdriften minskar är även detta positivt för vattenskyddsområdet.

Den fotbollsplan som finns inom planområdet är en fråga för fastighetsägaren att avgöra om bollplanen ska finnas kvar eller försvinna. Konsekvensen av detaljplaneförslaget blir ingen skillnad från tidigare då fotbollsplanen tillåtits bebyggas även enligt tidigare detaljplaner.

Ekosystemtjänsterna kan komma att förstärkas både inom men även utanför planområdet efter planens genomförande. Detta då naturmarken i norra delen av planområdet kommer att verka som grön kil till resterande grönområde som går att finna norr utanför planområdet.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Det förekommer idag tunga transporter till och från planområdet. Dessa transporter påverkar säkerheten för barn som rör sig i närheten negativt. Det finns dock liten till ingen anledning för barn att passera förbi planområdet söderut på annan plats än de anlagda gång och cykelbanorna.

Det finns många arbetsplatser inom planområdet idag, vilka främjar till möten mellan människor. Inom planområdet finns även lunchrestaurang vilket även den bidrar till att främja möten mellan människor.

Planområdets geografiska läge i närheten av väg 181 skulle kunna innebära förhöjda suicidrisker i förhållande till platser som är längre från en större väg.

Planförslag & konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för verksamheten att utvecklas och förändras vilket bidrar till företagets fortlevnad, en stor och viktig arbetsgivare i Floby tätort och hela regionen. Att bevara befintliga arbetstillfällen bidrar till sysselsättning såväl som kamratskap. Antalet arbetstillfällen bedöms däremot inte öka. Antalet transporter till och från planområdet bedöms heller inte öka varför påverkan på närområdet där barn rör sig blir oförändrat jämfört med dagsläget.

Suicidförekomsten kommer inte att påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Ett genomförande av planförslaget bedöms bidra till en större social hållbarhet än dagsläget då en viktig arbetsgivare har möjlighet att utvecklas samtidigt som det inte påverkar närområdet.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmurar & odlingsrösen

Inom planområdet finns två stenmurar och tre odlingsrösen.



Bild 30. Bild som visar de rösen (markerade med R1-R3) samt stenmurarna (markerade med S1-S3) som finns inom planområdet.

Stenmuren (S1) är lokaliserad på en bevuxen höjd precis vid korsningen Aspenäsgatan – Storgatan. Stenmuren (S2) är lokaliserad i västra delen av planområdet i fastighetsgränsen mellan fastigheten Västtorp 3:8 och fastigheterna Domkraften 7 och Domkraften 10. Det innebär att den östra sidan av denna stenmur (S2) är planlagd som industri medan den västra delen omfattas av jordbruksmark.

Odlingsrösen är samtliga lokaliserade i den västra delen av planområdet. Två av odlingsrösen (R2-R3) omfattas sedan tidigare av detaljplan med användningen industri respektive parkering medan odlingsröse (R1) inte är planlagt sedan tidigare och är beläget på jordbruksmark.

Stenmurar som är lokaliserade i jordbruksmark, alternativt att ena sidan angränsar jordbruksmark, omfattas av det generella biotopskyddet. Odlingsrösen omfattas även av det generella biotopskyddet. Jordbrukslandskapet inom planområdet är homogent, vilket innebär att det normalt endast odlas en och samma gröda inom ett större område vilket medför en liten biologisk mångfald. Det generella biotopskyddet avser att bidra till att biologisk mångfald uppnås. Då stenmurar, odlingsrösen och andra objekt, som omfattas av skyddet, utgör bra

boplatser för smådjur, lavar och annan växtlighet bidrar biotopskyddet till att skydda dessa objekts kvarvarande. Stenmurar och rösen skyddas av det generella biotopskyddet.



Bild 31. Bild som visar odlingsrösen (R1-R3) samt stenmur (S2). I förgrunden syns väg 181.

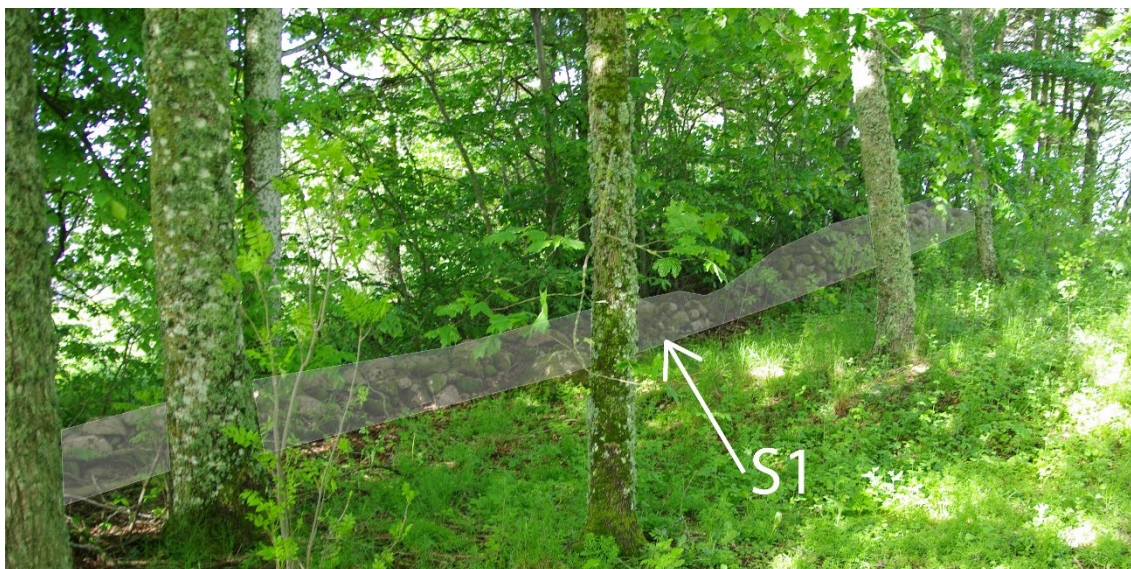


Bild 32. Bild som visar stenmur (S1).

Alléer

Längs Storgatan i planområdets östra del finns en allé om tio träd. Inne på fastigheten Domkraften 10 finns även en nyare planterad allé. Det finns även en allé strax söder om Volvogatan. Den allé som löper i längs Storgatan bedöms omfattas av biotopskydd medan de andra alléerna har bedömts vara för unga för att omfattas av biotopskydd.

Den dragning som Storgatan har idag går att koppla historiskt till innan Floby vuxit till den storlek som orten har idag. I häradskartan för området, utan årtal, finns Storgatan inritad. Det tyder på att allén och vägen har en koppling historiskt sett.



Bild 33. Bild som visar allén utmed Storgatan. Bilden är tagen i korsningen Storgatan – Volvogatan.

Skyddsvärda träd

Inom planområdet finns det 23 träd varav 17 i alléer (9 på volvogatan och 8 på storgatan) 3 jätteträd och 2 efterföljare (blivande skyddsvärda träd). Dessa träd är viktiga för den biologiska mångfalden och kan innehålla håligheter som är utmärka mikrobiotoper med stor variation i artförekomst samt biologisk mångfald. De tre träden i den östra delen av planområdet är stora och kan således klassas som jätteträd. De två träden i den södra delen av planområdet är efterföljare och bedöms vara blivande jätteträd. Jätteträd omfattas inte av biotopskydd men har bedömts vara skyddsvärda. Vid borttagning eller förändring av jätteträd behöver fastighetsägare först samråda med länsstyrelsen innan det kan göra några ingrepp.



Bild 34. Bild som visar de fem träd som i östra samt sydöstra delen av planområdet har pekats ut som skyddsvärda.

Skyddade arter

Planområdet är antingen bebyggt eller används som jordbruksmark och bedöms inte vara av intresse för flora och fauna. Jordbrukslandskap är generellt sett homogena och innehåller således inte någon rik flora och fauna förutom för de biostopskyddade områdena som åkerholmar, stenvägar och rösen. I den del av planområdet som används för jordbruksdrift finns en stenvägg samt tre odlingsrösen som bidrar till biologisk mångfald i form av boplatser för flora och fauna.

Uppgifter från artportalen visar inte att skyddsvärda arter påträffats inom planområdet. De enda arter som påträffats enligt artportalen är pilfink och fälthare som observerats i närheten av planområdet. Båda arterna är klassade som livskraftiga.

Känsliga vattenmiljöer

Planområdet omfattas av grundvattenförekomst Floby. Grundvattenförekomsten har både god kemisk och kvantitativ status. Det föreligger risk för att grundvattenförekomsten inte ska uppnå god kemisk status 2027. Riskerna som pekats ut är klorid/sulfat (från diffusa källor – transport och infrastruktur) samt miljögifter (punktkällor förorenade områden). Påverkan från transporter samt verksamheter inom grundvattenförekomstens utbredning är således riskkällor.

Vattenskyddsområde Floby som bildades 1964 finns i närheten av planområdet.

Vattenskyddsområdet avser främst Stockakällan. Stockakällan har tidigare försörjt Floby samhälle med dricksvatten fram till det att vattenvattnet drogs fram år 1977. Informationen som finns tillgänglig om vattenskyddsområde Floby är väldigt begränsad. Det som presenteras i det tillgängliga underlaget till vattenskyddsområdet är att skadligt avfall och utsläpp från bostäder, industri såväl som gödningsmedel som används inom jordbruket är potentiella risker.



Bild 35. Visar vattenskyddsområdet Floby (Stockakällan) i förhållande till planområdet.

Jordbruksmark

Delar av planområdet används idag för jordbruksdrift. Det jordbruksskifte som innefattas av fastigheterna Domkraften 7 och Domkraften 10 är sedan tidigare planlagda med användningen industri. Det innebär att jordbruksmarken på dessa fastigheter är att betrakta som redan ianspråktagen. Om fastighetsägaren väljer att bebygga enligt gällande detaljplan så är det möjligt, förutsatt beviljat bygglov. Det innebär alltså att marken skulle kunna vara asfalterad eller förses med byggnad med idag gällande detaljplaner.

Den del av fastigheten Västtorp 3:8 som idag brukas är till största del inte sedan tidigare detaljplanlagd. Det är norra delarna av fastigheten som omfattas av detaljplan från 1991 med användningen bostäder samt gata. Södra delen av skiftet på Västtorp 3:8 är således inte detaljplanlagd sedan tidigare.

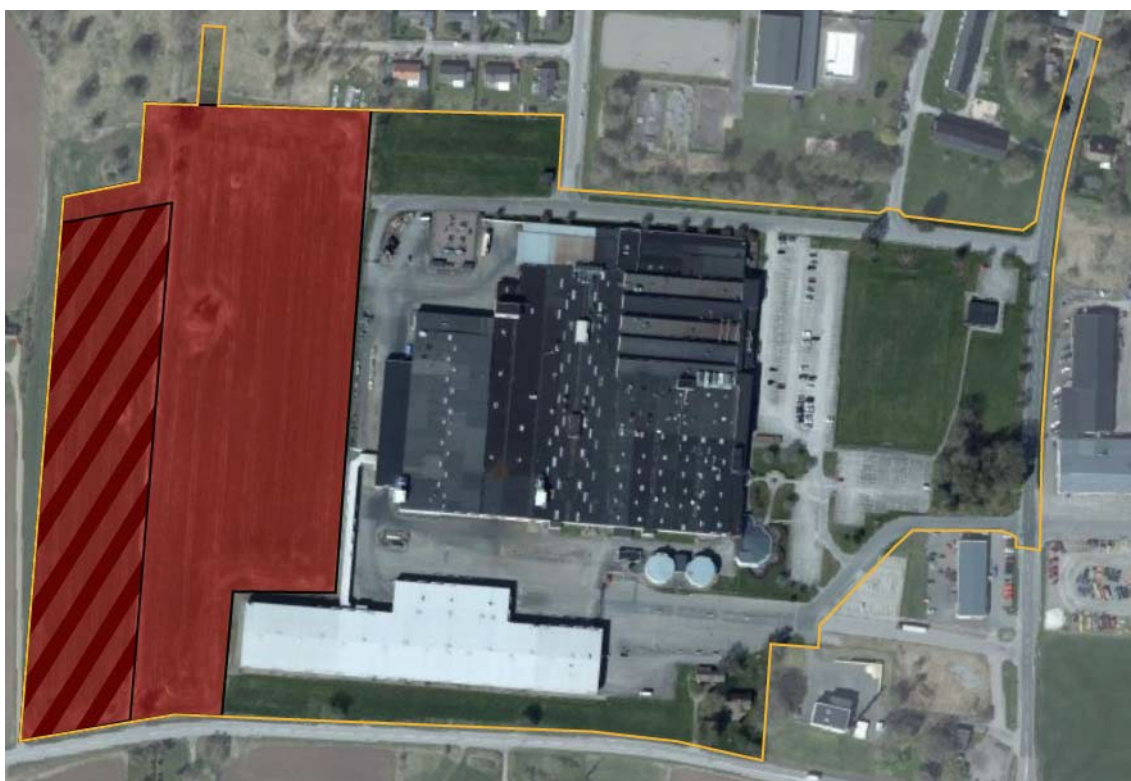


Bild 36. Bild som visar mark som idag används för jordbruksmark (rött) samt i skrafferat den mark som inte är planlagd sedan tidigare.

Mellan jordbruksskiftena (Västtorp 3:8 och Domkraften 7/Domkraften 10) finns en stenmur som separerar de två områdena åt. Öster om marken som odlas finns industribyggnation, i söder avgränsar väg 181, i väst avgränsar en mindre väg samt i norr angränsar naturmark som är planlagd för bostäder.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två kända fornlämningar; RAÄ Floby 11:1 och RAÄ Floby 11:2. Båda fornlämningarna är placerade på en höjd vid korsningen Aspenäsgatan – Storgatan. RAÄ Floby 11:1 är lämning av typen stensättning och RAÄ Floby 11:2 är en lämning i form av ett vägmärke.



Bild 37. Bild som visar var fornlämningarna är lokaliserade. De båda fornlämningarna är lokaliserade väldigt nära varandra varpå det endast finns en punkt i bilden.



Bild 38. Bild som visar vägmärke RAÅ Floby 11:2.

Planförslag & konsekvenser

Stenmurar & odlingsrösen

I samband med att detaljplaneförslaget förverkligas kommer ny bebyggelse tillkomma. Den nya bebyggelsen kommer uppföras på mark som i dagsläget är planlagt för industri eller parkering alternativt på mark som inte är planlagd sedan tidigare. Ianspråktagande av jordbruksmark beskrivs ytterligare under *3.4 Lokaliseringsalternativ*. Ett förverkligande av detaljplanen kommer innebära att bebyggelse uppförs i direkt anslutning till stenmurarna och odlingsrösena.

Stenmurarna och odlingsrösenas funktion som spridningskorridor och boplats i jordbruksdriftens direkta närhet kommer således inte att finnas kvar om det uppförs byggnation på båda sidor om stenmuren samt runt odlingsröset. I samband med att odlingen av marken intill upphör kommer även odlingsrösenas funktion för brukandet av landskapet att försvinna. En omlokalisering, alternativt borttagande, av en stenmur och några odlingsrösen kan således vara aktuellt, skulle borttagande av odlingsröse eller stenmur bli aktuellt krävs dispens för detta.



Bild 39. Bild som visar de rösen samt stenmurar som finns inom planområdet.

Stenmuren (S1) som finns i östra delen av planområdet vid korsningen Aspenäsgatan – Storgatan skyddas i detaljplanen och kommer således finnas kvar.

Stenmuren (S2) som finns i västra delen av planområdet är lokaliserad i fastighetsgräns. Vid ett förverkligande av detaljplaneförslaget kan bebyggelse komma att uppföras på båda sidor om stenmuren. Det innebär alltså att stenmurens funktion som spridningskorridor och boplats kommer att påverkas negativt. Då funktionen inte kommer finnas kvar skyddas inte den västra stenmuren i detaljplanen. Genom att stenmuren i väst inte skyddas blir det möjligt att omlokalisera den om så behövs. Förslag på ny lokalisering är i naturområdet i den västra delen av planområdet, i södra delen av planområdet längs 181, alternativt det naturområde som finns norr om Volvogatan. Då stenmuren omfattas av det generella biotopskyddet ska en biotopskyddsdispens sökas om en flytt av stenmuren blir aktuellt.

Hälften av odlingsrösen (R1-R2) som finns inom planområdet kommer att planläggas för kvartersmark medan odlingsröset längst till norr (R3) planläggs för allmänplatsmark. Det sydvästra odlingsröset (R1) samt det sydöstra odlingsröset (R2) planläggs som kvartersmark med användningen industri. Dessa odlingsrösen kommer således behöva tas bort. Odlingsröset som finns i nordöst (R3) ligger precis på gränsen mellan användningen gata och natur. Odlingsröset kan komma att tas bort, likväl som det kan komma att finnas kvar. Den framtida

gatans utformning är det som avgör om odlingsröset kan finnas kvar eller ej. Gatans utformning är idag inte fastställd varpå det inte går att veta om odlingsröset kommer finnas kvar eller ej. Odlingsrösets funktion för brukandet av jorden kommer att försvinna oavsett. Biotopskyddsdispens söks och bekostas av initiativtagaren av flytten om ingen annan överenskommelse sker.

Alléer

Allén som finns i öst har i detaljplanen skyddats för att den fortsatt ska kunna fungera som spridningskorridorer för djur- och växtliv. Den allén inom planområdet som finns vid Volvogatan har inte skyddats i detaljplanen. Detta då den inte omfattas av biotopskyddet eller fyller en tydlig funktion som spridningskorridor.

Skyddsvärda träd

De tre skyddsvärda träden som finns i östra samt ett i den sydöstra delen av planområdet skyddas från fällning eftersom de anses som skyddsvärda. Trädet som går att finna längst till väst i planområdet kommer inte skyddas i planen på grund av dess position i planområdet då den förhindrar utbyggnationen av industrin. Det bedöms vara mer angeläget att göra det möjligt för industriverksamheten att kunna växa då det gynnar Falköpings kommun samt Flobys samhälle mer än att skydda ett enskilt träd.

Marken runt resterande träden förses med prickad mark, det vill säga mark som ej får bebyggas, som motsvarar 15 gånger stamdiametern samt bestämmelser som skyddar träden mot fällning. Skyddet skapar möjlighet för att träden fortsatt ska fungera som mikrobiotop. Viktigt vid anläggning eller byggnation i närheten av träden är att beakta trädens rötter vid framförandet av tunga maskiner. Trädens rötter kan ta skada av det tryck som en tyngre entreprenadmaskin ger upphov till. Om träden av någon betydande anledning skulle behöva huggas ner ska dispens för detta sökas. Samråd med länsstyrelsen behövs vid eventuella åtgärder som påverkar träden.

Skyddade arter

Då det inte finns några skyddade arter inom planområdet bedöms det inte bli någon påverkan på dessa. Detaljplanen kommer inte innebära några åtgärder som avsevärt förändrar möjligheterna för arters fortlevnad mot dagens förhållanden. Den längre stemmuren samt odlingsröset kan dock antas försvinna eller flyttas. Funktionen de utgör för arternas fortlevnad bedöms kunna tillgodoses inom andra delar av planområdet samt i planområdets direkta närhet.

Känsliga vattenmiljöer

Då dokumentationen till vattenskyddsområde Floby presenterar industri som en potentiell risk har det genomförts en dagvattenutredning, *se bilaga*. Dagvattenutredningen har både analyserat kvantiteten dagvatten, det vill säga mängden, men även kvalitén på dagvattnet. Kvalitén har undersökts för att säkerställa att förorenat dagvatten inte ska nå vattenskyddsområdet. Utredningen kan ses som en extra säkerhetsåtgärd då verksamheter som potentiellt skulle kunna påverka omgivningen måste ha ett miljötillstånd som reglerar hur kemiska ämnen och liknande ska hanteras. Förutsatt att det aktuella miljötillståndet inom planområdet följs föreligger låg till ingen risk för påverkan på vattenskyddsområdet.

De föroreningskällor som har pekats ut i dagvattenutredningen är främst från trafik- och parkeringsytor. Idag förekommer parkering och trafik främst i östra delen av planområdet. Norr

om den större parkeringen som finns på fastigheten Domkraften 10 finns servisanslutningar till kommunens dagvattennät. Då det finns dagvattenbrunnar inom parkeringsytan och körytorna i östra delen av planområde går det att anta att potentiellt kontaminerade dagvattnet kommer ner i kommunens dagvattenledningar och renas i kommunens regi. Oljeavskiljare eller liknande skulle vidare kunna avlasta dagvattennätet från föroreningar och ska uppföras om det påvisas behov av detta eller om hårdare krav för rening uppstår.

Den tillkommande bebyggelsen är avsedd att avvattnas via ett dike i planområdets västra del till föreslaget naturområde norr om Volvogatan. Huruvida rening kan komma att ske i diket respektive dagvattenfördröjningsområdet beror på hur dessa utformas. Utformningen styrs inte i detaljplanen, i detaljplanen styrs endast den volym som behöver fördröjas inom naturområdet norr om Volvogatan. Dagvattenutredningen föreslår en tät dagvattendamm som avvattnas till kommunens dagvattenledningar efter fördröjning. Att dagvattnet renas och inte påverkar grundvattenförekomsten eller vattenskyddsområdet negativt är av kommunens intresse varpå både diket och dagvattenfördröjningsmagasinet kommer utformas på ett renande vis. All dagvattenshantering kommer ske inom mark som kommunen har rådighet över, vilket innebär att kommunen äger rätten att utforma dike respektive dagvattenfördröjning enligt vad som bedöms lämpligt. Dagvattnet kommer efter ett förverkligande renas i större utsträckning än vad det görs idag.

Jordbruksmark

Jordbruksmarken inom planområdet försvinner. Jordbruksmarken på fastigheten Vässtorp 3:8 föreslås få användningarna natur, gata samt industri. Jordbruksmarken på Domkraften 7 respektive Domkraften 10 fortsätter att vara planlagda och får användningen industri.

I anspråkstagandet av jordbruksmark belyses nedan, *se kapitel 3.4 Lokaliseringsalternativ*.

Fornlämningar

Fornlämningarna RAÄ Floby 11:1 och RAÄ Floby 11:2 kommer inte påverkas av ett förverkligande av detaljplanen med avseende på deras läge. Fornlämningarna skyddas enligt kulturmiljölagets vilket förtydligas i detaljplanen med planbestämmelse om att fornlämningar ska bevaras och att området förses med prickad mark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad.

Om markgripning eller byggnationer i anslutning till fornlämningarna blir aktuellt ska samråd hållas med länsstyrelsen alternativt tillstånd om gripning i fornlämning sökas.

Skulle nya fornlämningar, fornfynd eller föremål från före 1850 påträffas vid grävning ska arbetet genast upphöra och kontakt tas med länsstyrelsen Västra Götaland.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Inom planområdet finns ett ställverk och i direkt anslutning till planområdet finns ett fjärrvärmeverk. Fastigheterna Domkraften 7 och Domkraften 10 är båda anslutna till fjärrvärme.

I området finns god kapacitet för fjärrvärme och nya anslutningar går att lösa om så önskas. Verksamheten som finns inom planområdet är högspänningskund. Transformatorns kapacitet nyttjas idag ca 65-70% varpå det bedöms vara möjligt att utöka uttaget. Fiber finns vid och inom planområdet.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunens ledningar för dricksvatten och spillvatten. Planområdet finns till större del inom vattenverksamhetsområde.

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande regn- och smältvatten som rinner över olika ytor, t.ex. hustak, parkeringsytor m.fl. Delar av planområdet är idag inte hårdgjorda och inom dessa ytor infiltreras dagvattnet direkt i marken.

Området bedöms ha goda möjligheter till infiltration i och med jordartsföljden som består av ett tunnare lager mulljord följt av grusig sand. I den norra samt östra delen av planområdet finns anslutningspunkter till kommunens dagvattennät. Dagvattenutredning som genomförts visar att dagvattensystemet inte har kapacitet att ta hand om ett 10-årsregn i ledningarna. Det har trots detta inte påträffats översvämningar på marken inom planområdet vilket visar på att dagvattnet hanteras inom planområdet. Marken bedöms således ha god förmåga att infiltrera dagvatten.

Planområdet innefattas i grundvattenförekomsten Floby. Dagvatten kan föra med sig föroreningar från trafikytor, och innehåller oljeprodukter och tungmetaller, varpå det inte är lämpligt att infiltrera dagvatten från alla sorters ytor. Inom planområdet har det i dagvattenutredningen påvisats att riktvärdena för kadmium och suspenderat material (partiklar) antas överstigas idag.

Dagvatten från parkering- och trafikytor som finns i östra delen av planområdet hanteras idag via kommunens dagvattenledningar. Dagvatten från stora delar av övriga ytor, exempelvis dagvatten från hustak, infiltreras lokalt i marken alternativt via kommunens dagvattenledningar.

Recipient för planområdet har pekats ut som Salaholmsbäcken. Salaholmsbäcken har klassats med ej god kemisk status.

Avfall

Avfall och återvinning Skaraborg (AÅS) ansvarar för hushållssopor i området. För verksamhetsavfall är det upptill verksamhetsutövare att själva välja företag för avfallshantering.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Nya anslutningar till fjärrvärme, el samt fiber bedöms vara möjligt. Planen reglerar ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom fastigheten Domkraften 10, för att ledningsstråket som finns i norr-sydlig riktning fortsatt ska kunna finnas kvar. Planen har även skapat ett markreservat för allmännyttiga luftledningar i den sydvästra delen av planområdet för att skydda befintlig luftledning.

Dricksvatten & spillvatten

Det finns kapacitet i kommunens ledningar för att koppla på ytterligare anslutningar. VA-huvudmannen, kommunens VA-kollektiv, har enligt lag endast skyldighet att leverera hushålls-VA det vill säga vatten som här används för matlagning, drickas, duschas med och liknande. Processvatten, sprinklervatten och vatten som behövs för verksamheten är enligt lag VA-huvudmannen inte skyldig att leverera.

Verksamhetsområde för VA avses utökas så att hela planområdet innefattas.

Dagvatten

De ytor av planområdet som idag infiltrerar dagvatten antas försvinna i samband med ett förverkligande av detaljplanen. Det kan antas att ytorna till stor del kommer förses med byggnad alternativ användas som transportytor. Möjligheten finns för att ta till vara på markens infiltrationsegenskaper genom att antingen uppföra underjordiska dagvattenmagasin eller att hårdgöra marken med genomsläppligt material i form av exempelvis armerat gräs istället för asfalt. Infiltration bör i så fall endast göras av dagvatten som inte härstammar från trafik- eller parkeringsytor. Dagvatten från trafik- och parkeringsytor bör renas innan det kan infiltreras i marken.

Dagvattenutredningen pekar på att vid ett förverkligande av detaljplanen uppstår ett behov av att fördröja 2 875 kubikmeter vatten för att kunna hantera ett 50-års regn. För att öka robustheten ytterligare i dagvattenhanteringen reglerar detaljplanen att det ska finnas dagvattenfördröjning om minst 3000 kubikmeter i naturområdet norr om Volvogatan. Exakt hur fördröjningen utformas regleras inte i detaljplanen.

Dagvattenutredningen pekar också på att det behöver uppföras ett dike utmed västra planområdeskanten för att samla upp dagvattnet och transportera detta till naturområdet där fördröjning ska ske. Att ett dike ska uppföras i naturområdet vid planområdets östra kant säkerställs i detaljplanen. Exakt utformning av diket regleras inte men utrymmet bedöms vara tillräckligt brett för både dikets utformning och underhåll. Områdena med natur som användning är mark med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen har rådighet över utformningen av diket och fördröjningen samt ansvarar för förvaltning av marken. Kommunen kommer således se till att både dagvattenfördröjningen och diket byggs med mängden dagvatten som uppkommer och vattenkvalité i beaktning.

Dagvattenutredningen pekar på att en dagvattendamm, med ett dike som avleder vattnet till dammen, är ett möjligt tillvägagångsätt för att hantera volymen dagvatten som beräknas uppstå samt för att rena dagvattnet från föroreningar.

Dagvattnet från trafikytor och parkeringsytor kan hanteras antingen via det dike som uppförs inom planområdet alternativt via kommunens dagvattenledningar. Dagvatten från andra ytor, exempelvis hustak, som inte bedöms ge upphov till föroreningar avses infiltreras lokalt eller hanteras via diket inom planområdet.

Skulle hela området exploateras utan att renande åtgärder, i diket eller dagvattenfördröjningen, riskerar riktvärdena för kadmium, suspenderat material (partiklar) samt kvicksilver att överstigas. Skulle rening enligt, av dagvattenutredningen, förslagna åtgärder genomföras bedöms utsläppsnivåerna för samtliga undersökta ämnen minska. Riktvärdet för kadmium

bedöms, trots förbättring, fortsatt överstigas. Detta i enlighet med Riktvärdesgruppens siffror för direktutsläpp till mindre sjöar och vattendrag. Genom att uppföra de renande åtgärderna som föreslås i dagvattenutredningen kan slutsatsen dras att dagvattnet renas i större utsträckning än vad det görs idag. Det innebär i förlängningen att den kemiska statusen för Salaholmsbäcken kommer förbättras något till följd av ett genomförande av detaljplanen. Då allt dagvatten, i enlighet med dagvattenutredningen, samlas upp och renas bedöms även förorenat dagvatten inte nå grundvattentäkten.

Fastighetsägaren ska leda dagvattnet som uppstår inom fastigheten till av kommunen angiven förbindelsepunkt inom verksamhetsområdet för dagvatten. Det är viktigt att fastighetsägaren ser till att markplaneringen medför att dagvattnet inte kommer ut på väg 2663 eller väg 181 med statligt huvudmannaskap.

Avfall

För verksamhetsavfall äger nuvarande och kommande företag fritt att välja operatör för hämtning av avfall. Kommunens avfallsplan ska följas. Vid ett genomförande av planförslaget ges verksamhetens möjlighet att utvecklas och det kan i sin tur leda till en marginell ökning av mängden avfall som verksamheten genererar.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

I Floby tätort finns flertalet av olika former av service. Det finns både skola och förskola, tillgång till kollektivtrafik, bad samt flertalet idrottsanläggningar. Inom planområdet på fastigheten Domkraften 10 finns en fotbollsplan som är uppförd av fastighetsägaren för deras anställda.

Planförslag & konsekvenser

Service på orten kommer inte att påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Det kommer inte tillkomma ytterligare service till följd av ett förverkligande av denna detaljplan. Fotbollsplanen inom planområdets varande eller icke varande är en fråga för fastighetsägaren.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

I samband med att den större byggnaden som idag finns på Domkraften 7 byggdes, genomfördes en geoteknisk utredning från 2007, *se bilaga*. I samband med denna detaljplan har även en geoteknisk utredning tagits fram från 2023, *se bilagor*. Resultaten från båda utredningstillfällena stämmer väl överens med varandra.

Den generella jordlagerföljden i området består överst av mulljord, och därunder naturlig friktionsjord ovan berg. Mulljorden överst är grusig och sandig med en mäktighet mellan ca 0,3 och 1,1 meter. Friktionsjorden under mulljorden utgörs ner till minst 2 - 3 meter under markytan av mullhaltig grusig sand med innehåll av silt och sten. Friktionsjorden bedöms som medelfast

till fast enligt sonderingar nedförda ner till 5 - 10 meter under markytan. Marken inom området är relativt plan men har en svag sluttning uppåt från väst till öst. Några problem med totalstabiliteten bedöms inte föreligga inom området.

Tre grundvattentrör har installerats men ingen observation av grundvattenytan gjordes vid installationstillfället då rören var torra. Försök till observation av grundvattenytan genomfördes i samtliga skruvprovtagningar, dock observerades ingen grundvattenyta i något av borrhålen. I tidigare undersökning på platsen av WSP år 2007 låg grundvattennivån i november mellan 3,65 och 3,8 meter under markytan.

Jordar med organiskt innehåll, vilket återfinns ytligt över hela undersökningsområdet, är mycket sättningskänsliga. Även på djupet innehåller jorden mindre andel organisk jord. Detta bör beaktas inför byggnation av området och föreslagen grundläggning som går att utläsa under konsekvenser har detta i beaktning.

Radon

Planområdet är lokaliserat inom ett område där det finns risk för att det kan förekomma höga markradonvärden.

Översvämningsrisk

I dialog med verksamhetsutövaren inom planområdet har det påvisats att det vid extremregn, även kallat skyfall, har förekommit översvämningar inne i byggnaden. Dialogen visade på att dessa vattenförekomsten uppstått till följd av kläna avvattningsrör som avvattnar dagvatten från tak. Dimensioneringen av dessa ledningar är en fråga som hanteras av fastighetsägaren och inte detaljplanen. I dagvattenutredningen visade det sig att den sydöstra delen av planområdet löper risk för översvämnning vid nederbörd på 50 mm regn. Det har dock inte påträffats några andra översvämningar inom planområdet. I och med jordartsförekomsten gynnsamma förhållanden för infiltration bedöms det inte föreligga någon större översvämningsrisk inom planområdet idag.

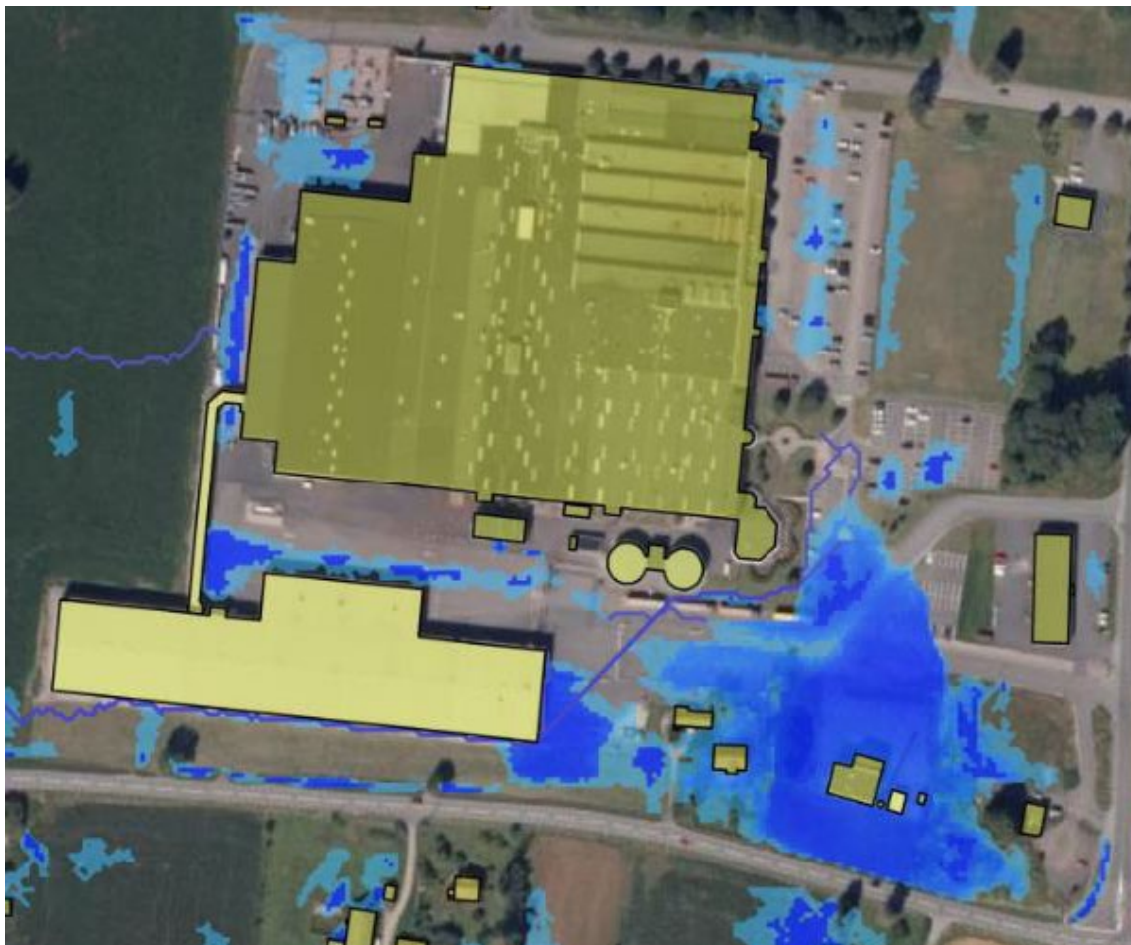


Bild 40. Urklipp från dagvattenutredning som visar ytor med stående vatten på 10 cm eller mer vid 50 mm nederbörd.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Planområdet med omnejd är enligt Sveriges geologiska undersökning utpekad som fastmark, se bild 41 nedan.

Enligt den geotekniska utredningen från 2023, *se bilagor*, är marklutningarna inom området små, och det inte finns några närliggande vattendrag. Med hänsyn till detta och aktuella geotekniska förhållanden bedöms det inte föreligga några risker för erosion, ras och skred. Risker bedöms ej heller öka i ett förändrat klimat.

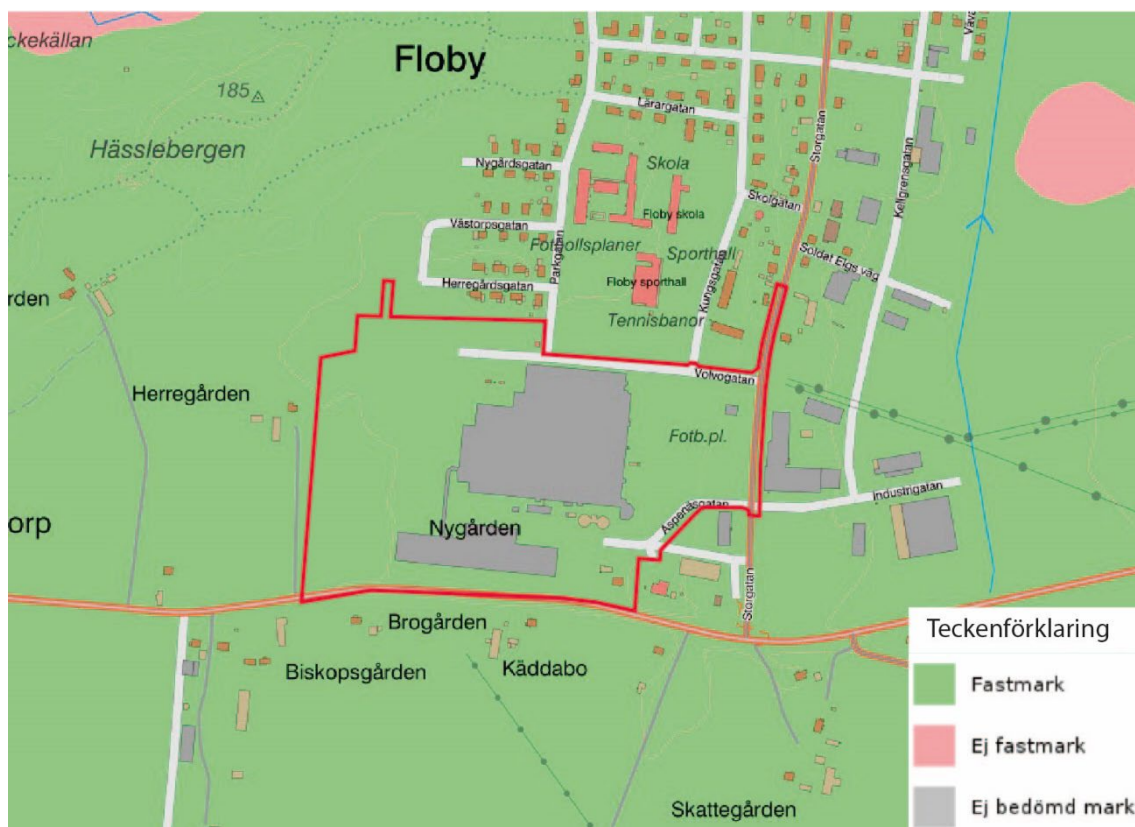


Bild 41. Urklipp från Sveriges geologiska undersökning – fastmark, med planområdet inringat i rött.

Buller

Planområdet är lokaliserat intill flera vägar, däribland väg 181 och Storgatan, och det förekommer således trafikbuller från vägarna som påverkar planområdet. Likaså förekommer det transporter inom planområdet, dels lastbilstrafik och personbilstrafik, som ger upphov till buller. Buller från järnväg bedöms vara på låg, till ingen nämnvärd, nivå.

Det finns idag ett miljötillstånd för den verksamhet som bedrivs inom planområdet. I miljötillståndet finns flera restriktioner av olika slag. Buller är en reglerad aspekt. Det är således inte tillåtet att verksamheten bullrar mer än vad som tillåts enligt miljötillståndet.

Miljötillståndets reglerade nivåer för buller är i linje med gällande riktlinjer för buller vid bostäder och skola.

I genomförd bullerutredning, med avseende på trafik, presenteras att det enligt nollalternativet bullrar enligt nedan bilder. Nollalternativet utgår från att ingen förändring sker, annat än att trafikmängderna räknas fram till 2040.

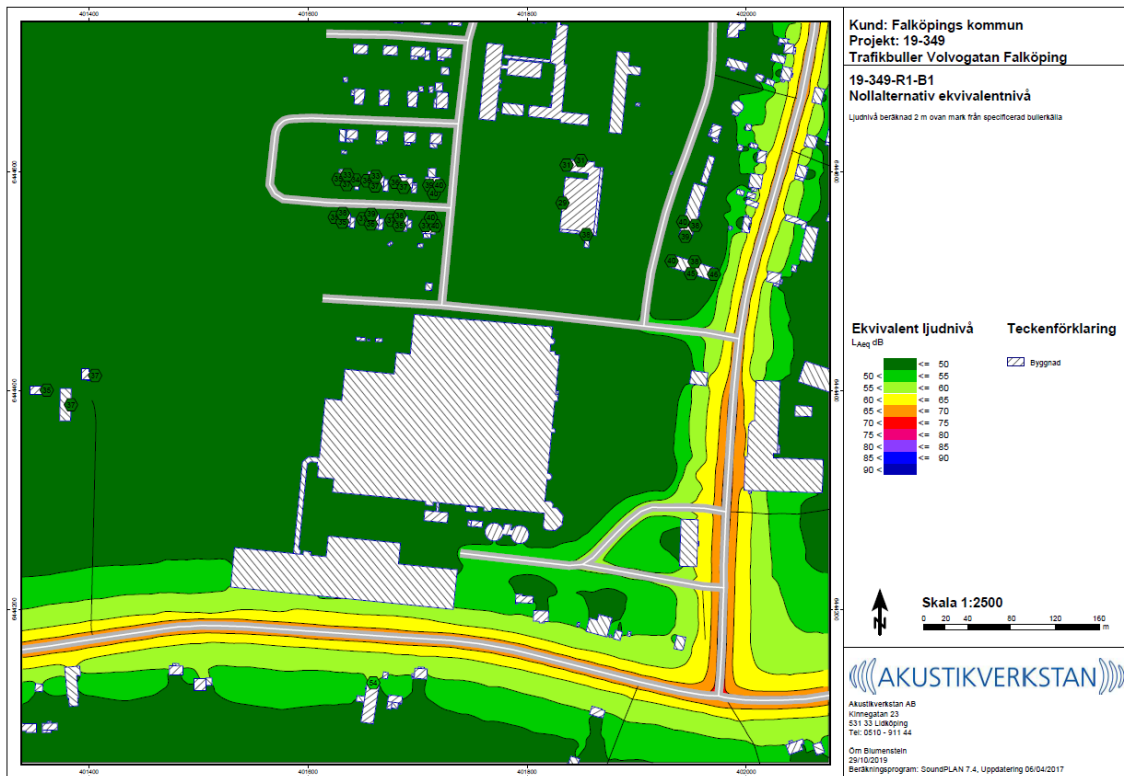


Bild 42. Urklipp från bullerutredningen som visar på ekvivalenta bullernivåer enligt nollalternativ.

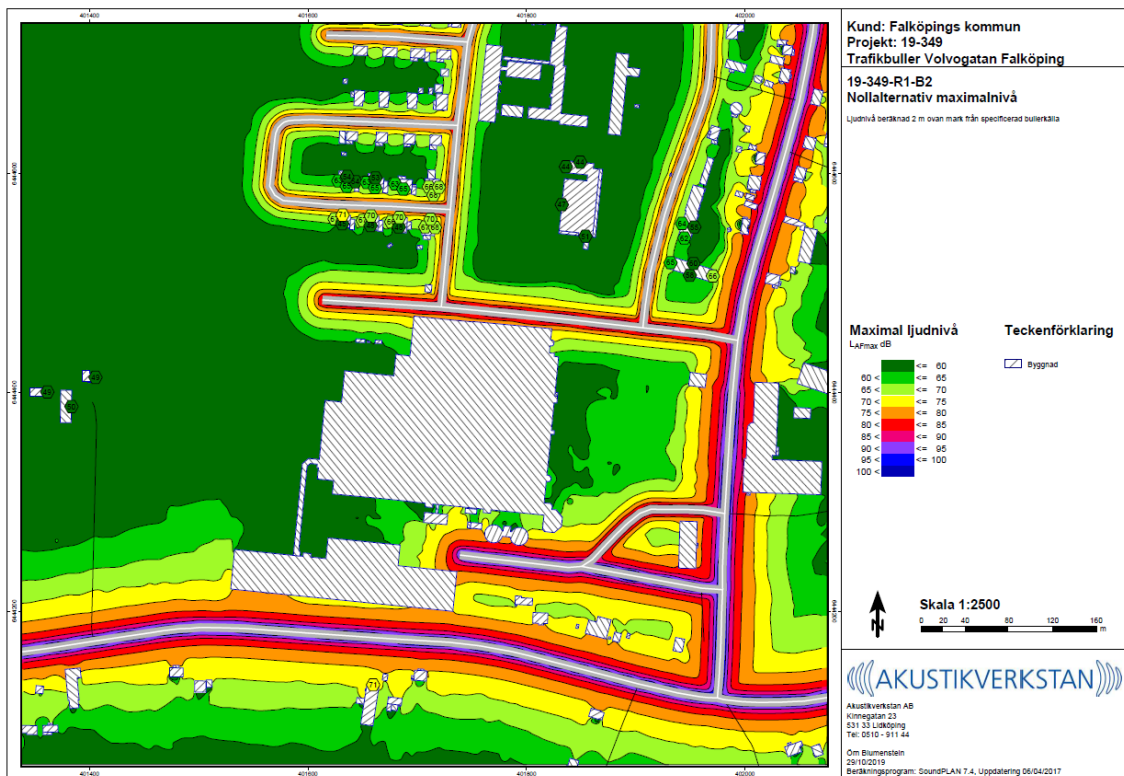


Bild 43. Urklipp från bullerutredningen som visar på maximala bullernivåer enligt nollalternativ.

Vibrationer

Inom planområdet förekommer tunga transporter samt användandet av stora maskiner. Det kan således antas förekomma vibrationer inom planområdet. Dessa vibrationer bedöms dock vara av ringa slag.

Farligt gods

Enligt gällande riktlinjer för farligt gods ska risker beaktas vid framtagande av detaljplaner som sker inom 150 meter från transportled för farligt gods. Väg 181 är utpekad som sekundär transportled för farligt gods varpå riskerna har beaktas i en riskutredning. Riskutredningen finns som bilaga till detaljplanen.

Tekniska anläggningar

I samband med genomförd riskutredning, *se bilaga*, uppdagades risker i form av fara för brand kopplade till ställverket som finns inom planområde samt fjärrvärmeverket som finns utanför planområdet på fastigheten Domkraften 9. Riskutredningen förespråkade 10 meter bebyggelsefritt område från ställverket samt 25 meter bebyggelsefritt område från fjärrvärmeverket för att minimera riskerna kopplat till brand.

Industri

Största delen av planområdet är i dagsläget planlagt för användningen industri. Området används till största del av AC Floby som är en tillverkningsindustri. Den befintliga tillverkningsindustrin är tillståndspliktig och omfattas av ett miljötillstånd (*se bilaga*) som måste följas.

Användningen industri är inte specificerad i den befintliga detaljplanen utan all typ av industri är tillåten. Det är alltså i dagsläget möjligt för en annan typ av industri att etablera sig på platsen även om det i realiteten inte är troligt. Skulle befintlig verksamhet behöva utökas eller ny verksamhet etableras kan ett nytt miljötillstånd behöva sökas. För verksamheter som är klassificerade som farlig verksamhet gäller ett flertal andra lagar, bland annat Lag om skydd mot olyckor, Sevesolagstiftningen. För verksamheter som är tillståndspliktiga enligt Lagen om brandfarlig och explosiv vara (LBE) ställs krav på att en riskutredning ska finnas. LBE reglerar avstånd mellan verksamheter där brandfarliga eller explosiva varor hanteras, och andra verksamheter och byggnader. Avstånd kan bytas mot tekniska åtgärder om skyddet blir detsamma och detta visas i en riskutredning. Skulle en sådan verksamhet etablera sig inom planområdet måste en specifik riskutredning och eventuell miljökonsekvensbeskrivning tas fram innan denna får tillstånd.

I Översiktsplan 2017-2030 är det aktuella planområdet främst lokaliserat inom verksamhetsområde och framtida verksamhetsområde. Dessa är lokaliserade längs med väg 181 som är en sekundär transportled för farligt gods för att separera tätort och vägen som är en riskkälla. Det anses positivt att placera verksamhetsområde i närheten av länsvägen eftersom tung trafik då inte behöver köra genom tätorten och så skapar området en buffertzon mot bebyggelsen som då hamnar med avstånd till länsvägen.

Ett skyddsavstånd innebär att ett skyddsobjekt inte får placeras inom ett visst avstånd från en riskkälla. Detta innebär att sannolikheten för att en olycka ska leda till skada i händelse av brand, explosion eller utsläpp av giftiga ämnen reduceras. Enligt vägledningsrapporten

”Säkerhetskajande åtgärder i detaljplaner” framtagen av Boverket och Räddningsverket ger korta skyddsavstånd på några tiotals meter tillräckligt skydd för många olycksituationer. Skyddsavstånd har störst effektivitet vid korta skyddsavstånd om cirka 20-30 meter och reducerar kraftigt konsekvensen av en olycka, vid längre avstånd avtar effekten. Om skyddsavståndet däremot är verksamt mot fler störningar (t.ex. lukt och buller) kan det generera en större nytta vid längre avstånd än 20-30 meter.

Avståndet mellan befintlig industribebyggelse och befintlig bostadsmark är i dagsläget cirka 61 meter. Avståndet mellan planlagd industribebyggelse och planlagd bostadsmark som inte är utbyggd ännu är däremot endast drygt 13 meter. Inom den södra delen av området i huserar även räddningstjänsten.

Markföroreningar

I länsstyrelsens informationskarta är den befintliga fabriken på fastigheten Domkraften 10 utpekad som en potentiell källa till förorening. Fabriken är klassad till riskklass 2 – Hanterar halogenerade lösningsmedel. Utanför planområdet på fastigheten Domkraften 9 finns en förbränningsanläggning som också är en potentiell källa till förorening.

Det finns en känd markförorening utmed Volvogatan som funnits under en längre tid. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS), i egenskap av tillsynsmyndighet, samt fastighetsägaren för Domkraften 10 är medvetna om föroreningspunkten. Föroreningspunkten ligger på ett sådant sätt att traditionell schaktsanering inte är möjligt. Till följd av de markförhållanden som finns i området bedömer MÖS att föroreningen inte rör på sig.

Inom fastigheten Domkraften 10 påträffades en oljeförorening i en betongplatta vid verksamhetens avfallsstation. Betongplattan har avlägsnats men för att ta reda på om föroreningarna spridit sig till de underliggande jordlagren genomfördes en miljöteknisk undersökning på området år 2022, *se bilaga*.

Enligt undersökningen har inga halter överskridande Mindre känslig markanvändning (MKM) påträffats i något av de analyserade proverna och den oljeförorening som påträffades i betongplattan bedöms således inte ha spridit sig till underliggande jordlager.

Lukt & luftföroreningar

Inom planområdet förekommer transporter med lastbil, lika så förekommer tunga transporter utmed väg 181. I närområdet till planområdet förekommer jordbruksdrift vilket också kan antas stundtals ge upphov till lukt. I övrigt finns det idag inga registrerade data som visar på obehaglig lukt eller luftföroreningar i området. Hur mycket lukt och luftföroreningar som verksamheten släpper ut regleras i miljötillståndet. Om behov finns att utöka befintligt miljötillstånd eller söka nytt miljötillstånd är detta en fråga som fortsatt kommer regleras i tillståndet.

Räddningstjänst

Inom planområdet på fastigheten Domkraften 7 finns idag en lokal som huserar räddningstjänsten. Flertalet av deltidsbrandmännen som arbetar på denna station är även anställda i den befintliga verksamheten inom planområdet.

Klimatförändringar

De klimatförändringar som kan komma att beröra planområdet bedöms främst vara kopplat till skyfall och högre temperaturer. Dag- och skyfallsutredningen visar på att endast små delar av planområdet blir översvämmade vid ett skyfall. Enligt MSB:s värmekartering så har speciellt höga temperaturer uppmätts inom planområdet vid den befintliga industrin. Troligtvis på grund av att stora ytor invid industrin är hårdgjorda.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Enligt den geotekniska utredningen kan planerad bebyggelse grundläggas med plattgrundläggning. Innan grundläggning sker ska utskiftning av det översta lagret av grusig sandig mulljord utföras. Vissa åtgärder som till exempel utskiftning eller packning kan även erfordras av den underliggande friktionsjorden med mullhaltigt innehåll. Schaktbottenkontroll ska utföras av geoteknisk sakkunnig innan fyllning påbörjas. Uppfyllnad kan göras med ny packad fyllning av bergkross. Ny fyllning ska utföras enligt kod CEB.212 i AMA Anläggning 23.

Radon

Byggnader inom planområdet ska uppföras i enlighet med gällande lagstiftning (BBR 2011:6 6:23). Detta säkerställer att risk för påverkan och skada på människors hälsa och välmående minimeras. Då markradon finns överallt i tillräckliga nivåer för att orsaka oönskade radonhalter inomhus anses inte detta vara en problematik unik för ett genomförande av den specifika detaljplanen utan en teknisk konstruktionsfråga som hanteras i ett senare skede. Att eventuell byggnation uppförs i enlighet med gällande lagstiftning säkerställs vid tekniskt samråd.

Översvämningsrisk

I samband med ett förverkligande av detaljplanen kommer mer mark hårdgöras, antingen för byggnad eller för transportytor. Den genomförda dagvattenutredningen presenterar att den tillkommande hårdgörningen inte kommer innebära en förhöjd risk för översvämning jämfört med idag i planområdet. Detta förutsatt att uppsamling av dagvatten sker i det föreslagna diket samt att dagvattnet samlas upp i det föreslagna naturområdet. Däremot i den sydöstra delen av planområdet där dagvattenutredningen påvisat att området löper risk för översvämning föreslås en bestämmelse där lägsta golvnivå ska vara +176 meter över nollplan för att säkerställa att byggnader inte tar skada av översvämmande vatten. Höjden bedöms ge ett robust skydd mot översvämning varför den bedöms tillräcklig inom områden för räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål.

Räddningstjänstens fordon har enligt samtal med Samhällsskydd mellersta Skaraborg kapacitet att köra genom 20-30 centimeter vatten som mest. Bilderna nedan är tagna från Scalgo live och nedan visar vilka ytor som har stående vatten med 20 respektive 30 centimeter eller mer vid ett regn på 70 mm med en varaktighet på 30 minuter, vilket kan motsvara ett 200-årsregn. Bilderna visar att framkomligheten för räddningstjänstens fordon till byggnader inom planområdet är god. Räddningstjänstens fordon tar sig förutom Aspenäsvägen även ut via den nya utfarten mot väg 181 vilket ytterligare förbättrar framkomligheten för räddningstjänsten vid skyfall.

Det är viktigt att fastighetsägaren ser till att markplaneringen medför att vatten vid skyfall inte leds ut på väg 2663 eller väg 181 med statligt huvudmannaskap.



Bild 44. Visar vilka områden som har stående vatten med ett djup om 20 centimeter eller mer vid 70 mm regn med 30 minuters varaktighet vilket kan motsvara ett 200-årsregn.



Bild 45. Visar vilka områden som har stående vatten med ett djup om 30 centimeter eller mer vid 70 mm regn med 30 minuters varaktighet vilket kan motsvara ett 200-årsregn.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Då det idag inte finns några kända risker för ras, skred eller erosion bedöms anpassningar i detaljplanen inte behövas. Den tänkta bebyggelsen bedöms inte heller medföra en förhöjd risk för ras, skred eller erosion.

Buller

Det finns inga riktvärden för tillåten bullernivå för industri varpå trafikbullret som påverkar planområdet är att se som godtagbar. Det finns riktvärden för buller för bostäder såväl som skola varpå en bullerutredning har tagits fram. Då det kan antas att det kommer förekomma transporter längs Volvogatan har en bullerutredning tagits fram. Bullerutredningen visar på att om trafik som förekommer till och från planområdet förläggs på Volvogatan överstigs inte gällande riktvärden för buller vid bostäder och skola. Således behövs inga åtgärder vidtas. Bullerutredningen finns som bilaga till detaljplanen. Nedan följer tabeller över riktvärde samt framräknade bullernivåer vid ett förverkligande av detaljplanen.

Trafikbuller från väg	Bostäder
Fasad	60 dBA (ekvivalent ljudnivå)
Uteplats	50 dBA (ekvivalent ljudnivå) 70 dBA (maximal ljudnivå)

Tabell 2. Tabellen visar på gränsvärdena för tillåtna bullernivåer för bostäder enligt förordning (2015:216). I enlighet med gällande riktvärden får inte maximal ljudnivå överstigas, med 10 dBA, mer än fem gånger per timme mellan klockan 06:00 och 22:00.

Trafikbuller från väg	Skola (ny)	Skola (äldre)
Lekytor	50 dBA (ekvivalent ljudnivå) 70 dBA (maximal ljudnivå)	55 dBA (ekvivalent ljudnivå) 70 dBA (maximala ljudnivå)
Övriga uteytor	55 dBA (ekvivalent ljudnivå) 70 dBA (maximal ljudnivå)	

Tabell 3. Tabellen visar på gränsvärdena för tillåtna buller nivåer för skola. Riktvärdena för nyare skolor följer riktvärdena som anges i förordning (2015:216). Äldre skolor följer riktvärden som regleras enligt förordning (1998:899). Riktvärdena för skola följs vid nyetableringar inom skolan.

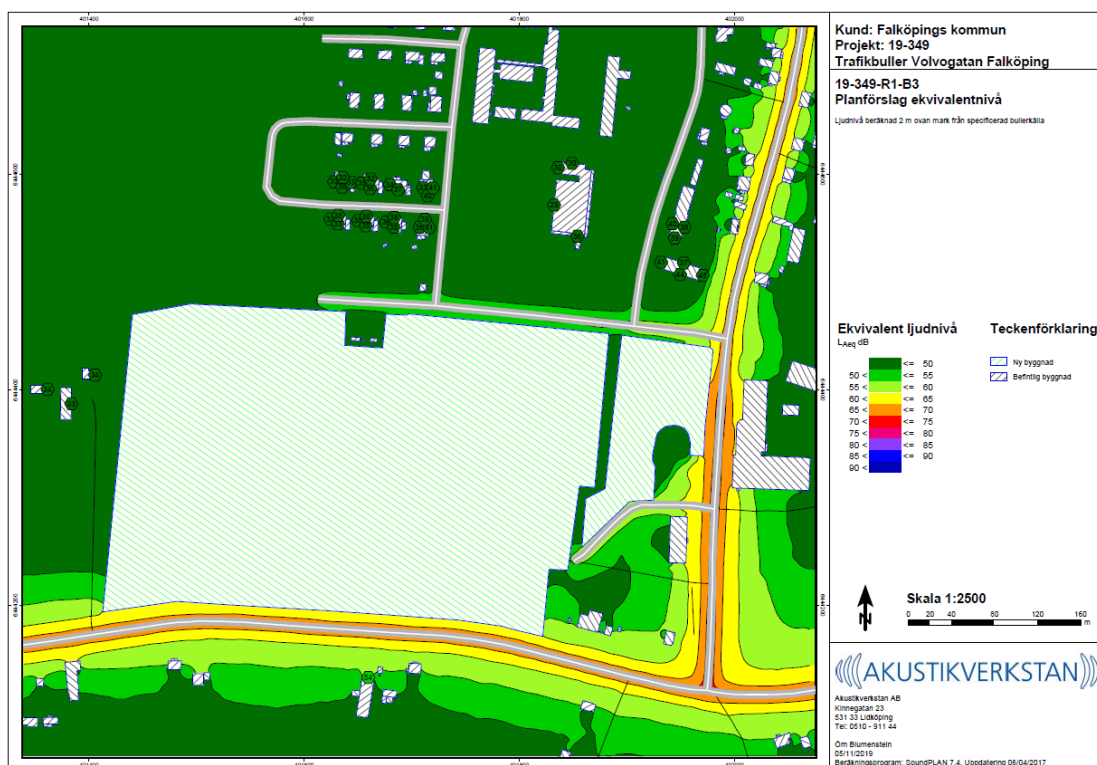


Bild 46. Urklipp från bullerutredningen som visar på ekvivalenta bullernivåer enligt ett fullt utbyggande av planområdet. Notera att det inte är tillåtet att bebygga hela området utan det är maximalt 50% som får bebyggas. Bullerutredningen har bortsett från den befintliga bullervallen väster om Parkgatan eftersom det inte var klart om denna yta behövdes för dagvattenfördröjning när bullerutredningen genomfördes. Således kan det antas att de siffror som framräknats i utredningen blir lägre för bostäderna väster om Parkgatan, om bullervallen fortsatt finns kvar.

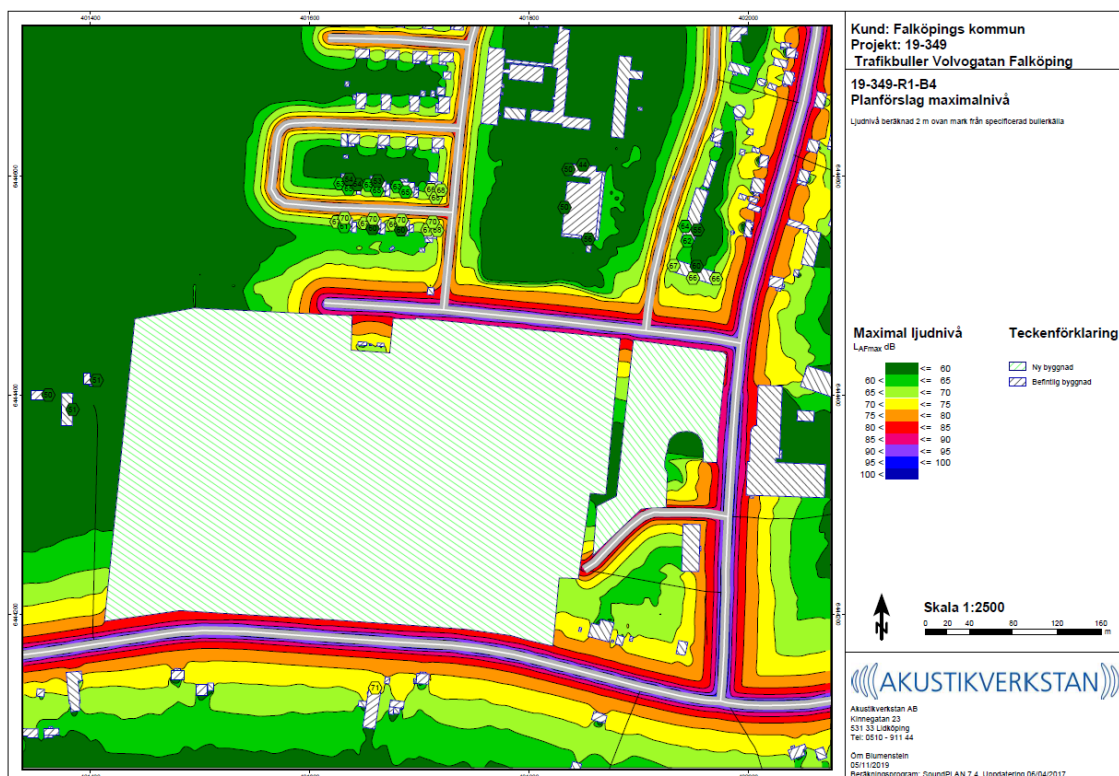


Bild 47. Urklipp från bullerutredningen som visar på maximala bullernivåer enligt ett fullt utbyggande av planområdet. Notera att det inte är tillåtet att bebygga hela området utan det är maximalt 50% som får bebyggas. Bullerutredningen har bortsett från den befintliga bullervallen väster om Parkgatan eftersom det inte var klart om denna yta behövdes för dagvattenfördröjning när bullerutredningen genomfördes. Således kan det antas att de siffror som framräknats i utredningen blir lägre, för bostäderna väster om Parkgatan, om bullervallen fortsatt finns kvar.

Det finns idag ett miljötillstånd för den befintliga verksamheten inom planområdet. Ett miljötillstånd måste följas och bullernivåer som tillåts är i linje med gällande riktlinjer för buller invid bostäder. Det innebär att det vid bostäderna såväl som vid skola norr om planområdet inte kommer förekomma bullernivåer över gällande riktlinjer. Vid ett genomförande av planförslaget kan befintligt miljötillstånd behöva utökas alternativt ett nytt miljötillstånd behöva sökas. Att verksamheten delvis ändrar inriktning från bearbetning till montering är inte något som bedöms medföra ökade bullernivåer inom området.

Vibrationer

Vibrationer från trafik och verksamheten är att förvänta sig inom planområdet. Då vibrationerna är av ringa slag bedöms påverkan utanför planområdet inte råda.

Farligt gods

Den riskutredning som tagits fram föreslår flertalet riskreducerande åtgärder inom området närmast väg 181 vilka minimerar riskerna kopplade till vägen till en acceptabel nivå. För att öka robustheten i detaljplanen ytterligare har kommunen valt att utöka de riskreducerande åtgärderna som riskutredningen föreslår.

Inom 20 meter från väg 181 föreslås ett bebyggelsefritt område, vilket är en dubbling jämfört med vad riskutredningen föreslås. Inom 39 meter från väg 181 får marken inte uppmuntra till

stadigvarande vistelse. Mellan 20-53 meter från väg 181 ska friskluftsintag riktas mot norr och placeras på fasad som vetter bort från väg 181 alternativt på byggnadens tak samt att utrymning bort från väg 181 ska vara möjlig.

Inom 20-39 meter från väg 181 ska yttervägg till kontorsbyggnader uppföras i lägst brandteknisk klass EI30. Detta för att skydda kontorsbyggnader som bedöms som personalintensiv verksamhet och förhindra brandspridning in i byggnader vid olycka på vägen.

Yttervägg till räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål ska uppföras i lägst brandteknisk klass EI60 inom 20-39 meter från väg 181, detta för att skydda verksamheten och förhindra brandspridning in i byggnader vid olycka på vägen. Den brandtekniska klassen är satt högre i detta område då räddningstjänsten är en samhällsviktig verksamhet vars robusthet bör vara ännu högre och skyddas ytterligare.

Med avseende på individ- och samhällsriskerna som föreligger i området, bedöms den föreslagna exploateringen möjlig att genomföra förutsatt att de föreslagna skyddsåtgärderna/skyddsavstånden beaktas vid ny bebyggelse vilket har säkerställts med flertalet planbestämmelser.

Tekniska anläggningar

Vid ett genomförande av detaljplanen säkerställs de angivna skyddsavstånden till ställverket respektive fjärrvärmeverket som riskutredningen förespråkar. Till ställverket regleras ett bebyggelsefritt område om 10 meter och till fjärrvärmeverket hålls ett bebyggelsefritt område om 25 meter från det område som är tillåtet att bebyggas i föreslagna detaljplan för fastigheten Domkraften 9.

Industri

Största delen av planområdet kommer vid ett genomförande av planförslaget fortsättningsvis vara planlagt för användningen industri. Den befintliga industrin är tillståndspliktig och omfattas av ett miljötillstånd (*se bilaga*) som måste följas. Skulle befintlig verksamhet behöva utökas eller ny verksamhet etableras kan ett nytt miljötillstånd behöva sökas.

Området är i Översiktsplan 2017-2030 utpekad med användningen verksamheter och framtida verksamheter varför de föreslagna användningarna bedöms lämpliga i området och bidrar till att separera tätorten och länsväg 181 som är en riskkälla.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer avståndet mellan befintlig industribebyggelse och befintlig bostadsmark fortsättningsvis vara cirka 61 meter. Avståndet mellan planlagd bostadsmark och möjlig industribebyggelse utökas från 13 till 40 meter vid ett genomförande av planförslaget. Därtill finns eller tillkommer antingen ett dike, damm eller bullervall mellan bostadsmark och industribebyggelsen vilket ytterligare skyddar bostäderna i händelse av en olycka. Skyddsavståndet om minst 40-61 meter mellan riskkällan och skyddsobjektet bedöms vara ett robust tilltaget avstånd som ger ett tillräckligt skydd i händelse av en olycka.

Inom användningsområdet för räddningstjänst och industri regleras en skyddsbestämmelse om att räddningstjänstens verksamhet skyddas med egen brandcell i lägst brandteknisk klass EI60. Även denna åtgärd bedöms ur ett olycksperspektiv som tillräcklig för att skydda den samhällsviktiga funktionen i händelse av olycka.

Som nämnt i förutsättningarna gäller därtill även flertalet andra lagstiftningar som bidrar till att skydda omgivningen från verksamheter som bedöms som farliga om någon sådan skulle etablera sig i området.

Markföroreningar

Det miljötillstånd som finns för verksamheten inom planområdet reglerar hur olika ämnen ska hanteras för att undvika risk för påverkan på mark och miljö. Förutsatt att miljötillståndet följs undviks risk för påverkan på mark och miljö. Vid ett genomförande av planförslaget kan det bli aktuellt att utvidga aktuellt miljötillstånd eller söka nytt, något som även är möjligt med gällande detaljplan. Hur olika ämnen ska hanteras för att undvika risk för påverkan på mark och miljö kommer även att regleras i ett nytt eller utvidgat miljötillstånd. Genom att uppföra ett uppsamlade dike och dagvattenfördröjning bedöms eventuella nya utsläpp kunna fångas upp och renas. Skulle inte miljötillståndet följas är Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) tillsynsansvarig.

Potentiella markföroreningar på kringliggande fastigheter bedöms inte påverka planområdet. De användningar som är reglerade i detaljplanen är vad som kan benämnas mindre känslig markanvändning. Det innebär att det kan vara mer förorenat än vad som är tillåtet för exempelvis bostadsanvändning.

Den markförening som finns intill Volvogatan bevakas av Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) samt verksamhetsutövare för Domkraften 10. MÖS bedömer att det i nuläget endast är aktuellt att bevaka föroreningspunkten då den inte rör sig. Om grävning, anläggning, schaktning eller likande ska göras i närheten av Volvogatan ska MÖS samrådas.

Lukt & luftföroreningar

Vid ett genomförande av planförslaget kommer fortsättningsvis transporter till och från området främst ske i den södra delen av området, men vissa transporter kan även tänkas gå till området via Volvogatan i den norra delen av området. Transporterna till och från området bedöms inte öka vid ett genomförande av detaljplanen varför luftföroreningar från transporter inte kommer öka.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer verksamheten att förändras. En del av industrin som idag avser bearbetning av material kommer att fasas ut och ersättas av montering. Luftföroreningarna från verksamheten bedöms inte öka jämfört med dagsläget. Den nya verksamheten kommer dock innebära ett visst utsläpp av ammoniak. Det totala utsläppet av ammoniak bedöms vara litet, och innebär ingen risk för människors hälsa. Däremot kan det eventuellt uppstå olägenheter kopplat till lukt. Det går därför inte utesluta att lukt kan förnimmas i verksamhetens närområde vid speciellt ogynnsamma väderleksförhållanden.

Räddningstjänst

Området där räddningstjänsten har sin befintliga lokal planläggs med användningen räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål. Det finns idag inga planer på att räddningstjänstens ska flytta från lokalerna. För att säkerställa att räddningstjänsten inte påverkas av eventuella olyckor från industrin finns en skyddsbestämmelse om att verksamheten ska skyddas med egen brandcell i lägst brandteknisk klass EI60. Räddningstjänsten är en samhällsviktig verksamhet men den bedöms inte störningskänslig som exempelvis

användningen vård eller skola varför det inte bedöms som olämpligt att användningen planläggs inom samma användningsområde som industri förutsatt att den skyddas med egen brandcell.

För att minska riskerna för verksamheten i händelse av en olycka med farligt gods på väg 181 och göra marken lämplig för användningen har det tillkommit en skyddsbestämmelse om att yttervägg till räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål ska uppföras i lägst brandteknisk klass EI60. Förutsatt att samtliga skyddsavstånd och skyddsåtgärder som planen säkerställer efterlevs, bedöms markanvändningen räddningstjänst närmast väg 181 lämplig. Att markanvändningen är lokaliserad närmast väg 181 möjliggör även för snabbare utryckningar som är ett väsentligt samhällsintresse varför det också bedöms lämpligt.

Inom räddningstjänstens användningsområde är det tillåtet att uppföra en utfart för utryckningsfordon till väg 181. Denna utfart är endast tänkt för att möjliggöra för snabbare utryckningar och är således inte avsedd för allmän trafik. Även fast detaljplanen möjliggör för en ny utfart mot väg 181 för utryckningsfordon, så måste sökanden ansöka om en ny anslutning mot statlig väg enligt 39 § Väglagen. Ingen anslutning mot statlig väg får byggas utan Trafikverkets godkännande.

Klimatförändringar

Den genomförda dag- och skyfallsutredningen har utgått från ett klimatanpassat 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Utredningen visar endast att små delar av planområdet blir översvämmat vid ett skyfall. Planområdet är flackt med små nivåskillnader och enligt den geotekniska utredningen ökar inte riskerna för ras, skred eller erosion på platsen vid ett förändrat klimat.

Höga temperaturer kan tänkas bli vanligare vid ett förändrat klimat och således till viss del påverka planområdet. Att verksamheterna inom planområdet förses med någon form av kylaggregat kan därför bli aktuellt. Detta är inget som regleras i detaljplanen.

2.10 Plankarta & planbestämmelser

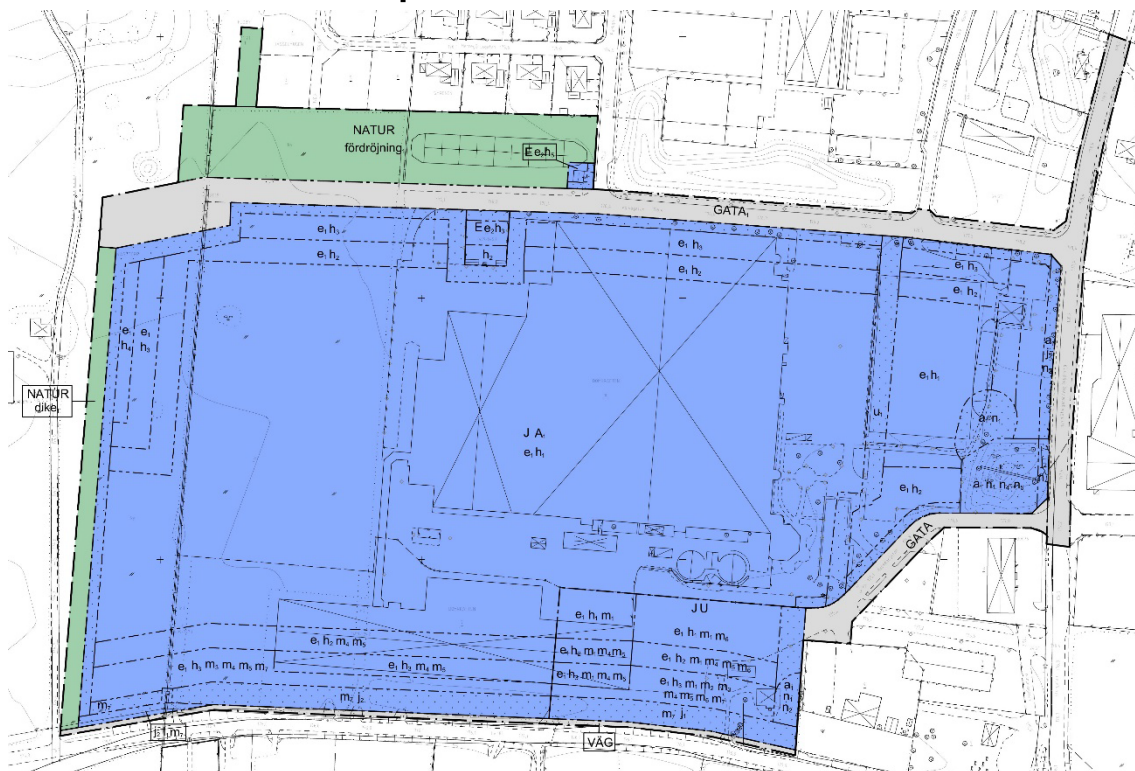


Bild 48. Utklipp från plankartan.

Allmän plats

GATA Gata

Användningen gata avser alla former av gator och regleras på Aspenäsgatan. Det kan vara huvudgator, industrigator eller lokalgator. I användningen gata ingår körytor, ytor för gång och cykel samt ytor som krävs för gatans funktion vilket skulle kunna vara diken eller slänter. Totalt har cirka 2 140 kvadratmeter av planområdet denna användning.

GATA₁ Huvudgata

Användningen huvudgata avser en gata med hög framkomlighet. Denna användning regleras på Volvogatan och Väg 2663/Storgatan. I användningen huvudgata ingår körytor, ytor för gång och cykel samt ytor som krävs för gatans funktion vilket skulle kunna vara diken eller slänter. Totalt har cirka 12 900 kvadratmeter av planområdet denna användning.

NATUR Naturområde

Användningen natur avses naturområde av friväxande karaktär. Naturområden sköts enligt kommunens skötselplan. I användningen natur ingår mindre park-, vatten och friluftsanläggningar liksom motionslingor, gång och cykelvägar och ytor för omhändertagande av dagvatten. Inom område med denna, och nedan, användning kommer dagvatten att hanteras. Totalt har cirka 13 000 kvadratmeter av planområdet denna användning.

VÄG Väg

Användningen väg avser väg 181. Området är medtaget för att kunna förlägga utfartsförbud mot väg 181. I användningen väg ingår körytor för motorfordon samt ytor som krävs för vägens funktion vilket skulle kunna vara diken eller slänter. Totalt har cirka 1 280 kvadratmeter av planområdet denna användning.

Kvartersmark

E Tekniska anläggningar

I användningen tekniska anläggningar ingår privata såväl som offentliga anläggningar. Användningen omfattar olika typer av tekniska anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av exempelvis elektricitet, tele och vatten. I förslaget finns två områden för tekniska anläggningar som avser att bevara befintligt ställverk och en befintlig pumpbyggnad. Totalt har drygt 990 kvadratmeter av planområdet denna användning.

J Industri

I användningen industri ingår all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Industri får i viss utsträckning vara omgivningspåverkande. Inom användningen industri ska den huvudsakliga användningen vara industri, det innebär att exempelvis kontor och partihandel får förekomma i mindre utsträckning. Totalt har cirka 140 300 kvadratmeter av planområdet denna användning.

U Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål

Användningen räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål möjliggör för att fortsatt ha räddningstjänsten inom planområdet. I användningen ingår komplement i form av personalutrymmen, kontor, garage. Brandövningsområde för räddningstjänsten är inte tillåtet till följd av att det bedöms vara olämpligt på platsen till följd av potentiella utsläpp. Användningen räddningstjänst är kombinerad med användningen industri vilket innebär att det går att kombinera båda användningarna inom en och samma fastighet. Totalt har cirka 10 700 kvadratmeter av planområdet denna användning.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Denna bestämmelse innebär att prickmarkerade områden inte får förses med byggnad. Generellt finns prickad mark 6 meter in från respektive ytterkant vilket säkerställer att det är möjligt att sköta transporter runt byggnader inom kvartersmark, att fasader kan skötas från respektive fastighet samt att viss brandsäkerhet säkerställs.

Det finns ett antal områden som utöver det generella avståndet är markerade med prickad mark. Det finns *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och luftledning* (se nedan) som inte får överbyggas då det ska vara möjligt att underhålla ledningar inom dessa områden. Det finns även en beväxt höjd, som innefattar fornlämningar, samt ett område med större träd. Dessa områden är inte lämpligt att bebygga till följd av de naturvärden som finns här. I närheten av ställverket och fjärrvärmeverket samt väg 181 har ett större avstånd hållits för att säkerställa

att en oacceptabel risknivå inte uppstår. Även mot den framtida bostadsmarken i nordväst erhålls ett något längre avstånd för att erhålla ett tillräckligt skyddsavstånd mellan framtida bostäder och industrin.

Höjd på byggnadsverk

h_{1-4} - Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Denna bestämmelse reglerar höjden på byggnaderna inom området. Nockhöjden avser byggnadens höjd upp till toppen av taket, utöver detta är det tillåtet att uppföra exempelvis skorstenar. Det är alltså möjligt att uppföra en eller flera byggnader med platt tak till respektive höjddreglering alternativt ett tak med lutning där toppen som högst får vara så hög som det är reglerat inom aktuellt område. Högsta tillåtna nockhöjd som tillämpas är 205, 197, 187 och 182 meter över angivet nollplan. Då planområdet sluttar något har regleringen gjorts utifrån angivet nollplan för att säkerställa att byggnaden inte blir högre än vad som är lämpligt.

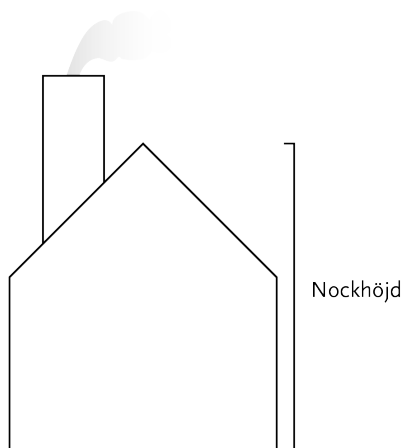


Bild 49. Bild som visar vad som avses med nockhöjd.

Nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000) är reglerat enligt 182 meter (motsvarar en cirka 6-7 meter hög byggnad), 187 meter (motsvarar cirka 10-12 meter), 197 meter (motsvarar cirka 20-22 meter) samt 207 meter (motsvarar cirka 30-32 meter) över angivet nollplan. Byggnation enligt regleringarna kan liknas vid en pyramid, för att byggnationen inte ska upplevas som lika stor från nära håll.

Reglering av 182 meter över angivet nollplan är gjorda för att samspela med byggnation i väst. Regleringen av 187 meter över angivet nollplan motsvarar gällande reglering och korrelerar med höjdbestämmelserna i övriga detaljplaner i närområdet. Regleringen av 182 och 187 meter över angivet nollplan förekommer i utkanten av planområdet. Regleringen av 197 meter över nollplan är reglerat mot mitten av planområdet. Regleringen av 207 meter över angivet nollplan är reglerat i mitten av planområdet.

h_5 - Högsta byggnadshöjd är 5 meter

Denna bestämmelse reglerar höjden på byggnaden mellan markplanet upp till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning. Förenklat kan det beskrivas som att höjden på väggen får vara 5 meter och sen får ett tak tillkomma som högst har 45 graders lutning. Utöver reglerad höjd får exempelvis skorstenar uppföras. Höjdsättningen är i linje med höjden på byggnaden som finns inom området.

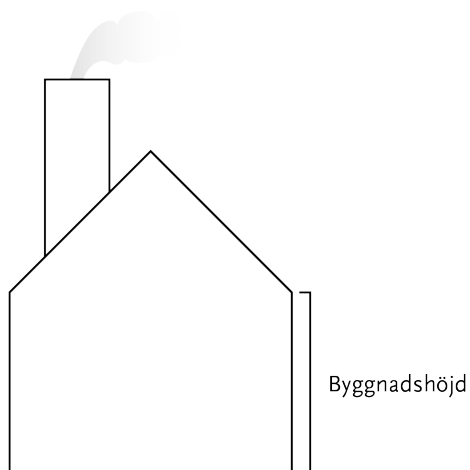


Bild 50. Bild som förklarar vad som avses med byggnadshöjd.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Denna bestämmelse innebär att träden inom området inte får fällas, annat än om de är sjuka eller utgör en risk. Området som är reglerat med denna bestämmelse har höga naturvärden och avses bevaras för att främja biologisk mångfald. Røjning av sly är tillåtet.

n₂ - Träd större än 1 meter i diameter får ej fällas

Denna bestämmelse innebär att de tre träd som lyfts under Skyddsvärda träd bevaras för framtiden.

n₃ - Allé ska bevaras

Denna bestämmelse innebär att allén utmed Storgatan bevaras. Allén är i området en spridningskorridor för flora och fauna vilket bidrar till biologisk mångfald. Alléer omfattas även av generellt biotopskydd.

n₄ - Stenmur ska bevaras

Denna bestämmelse innebär att den stenmur som finns i östra delen av planområdet ska finnas kvar. Stenmuren bidrar, med avseende på dess läge, till biologisk mångfald i form av boplats samt i viss utsträckning spridningskorridor för flora och fauna.

n₅ - Fornlämningar ska bevaras

Denna bestämmelse innebär att de två fornlämningar som finns inom området ska bevaras. Fornlämningarna är även skyddade enligt fornminneslagen.

Ändrad lovplikt

a₁ - Marklov krävs även för fällning av träd

Denna bestämmelse innebär att marklov ska sökas om något träd inom de markerade områdena ska tas ner.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

l₁ - Markreservat för allmännyttig luftledning

Denna bestämmelse innebär att ett markreservat skapas för den luftledning som finns inom den sydvästra delen området. Bestämmelsen innebär bara att markreservat skapas och inte att rättighet skapas.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Denna bestämmelse innebär att markytor där det finns ledningar som inte ska flyttas får finnas kvar i framtiden. Bestämmelsen innebär bara att markreservat skapas och inte att rättighet skapas.

Skydd mot störningar

m₁ - Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål skyddas med egen brandcell i lägst brandteknisk klass EI60

Denna bestämmelse innebär att räddningstjänstens lokaler skyddas med egen brandcell som uppfyller minst brandteknisk klass EI60. Detta för att skydda den samhällsviktiga funktionen från eventuella olyckor som kan skulle kunna inträffa inom industriverksamheten.

m₂ - Yttervägg till räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål ska uppföras i lägst brandteknisk klass EI60

Denna bestämmelse innebär att byggnader som innehåller räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål och som uppförs inom 20-39 meter från väg 181, måste uppföras med brandsäker yttervägg som uppfyller minst brandteknisk klass EI60. Detta för att räddningstjänst är en samhällsviktig funktion som bedöms lämplig att skyddas högre än den genomförda riskutredningen förespråkar.

m₃ - Yttervägg till kontorsbyggnader ska uppföras i lägst brandteknisk klass EI30

Denna bestämmelse innebär att byggnader som innehåller kontorslokaler som uppförs inom 20-39 meter från väg 181 måste uppföras med brandsäker yttervägg som uppfyller minst brandteknisk klass EI30. Lägre klassning är inte lämpligt enligt genomförd riskutredning.

m₄ - Friskluftsintag ska riktas mot norr och placeras på fasad som vetter bort från väg 181 alternativt på byggnadens tak

Denna bestämmelse innebär att byggnader, eller del av byggnad, som uppförs inom 53 meter från väg 181 ska ha friskluftsintag som är riktade mot norr och dessa ska placeras antingen på byggnadens tak eller på fasad som vetter bort från väg 181.

m₅ - Utrymningsväg ska vara möjligt bort från väg 181

Denna bestämmelse innebär att byggnader som uppförs inom 53 meter från väg 181 måste uppföras så att det är möjligt att utrymma lokalen bort från väg 181. Det är fortsatt tillåtet att ha andra former av dörrar och portar inom 53 meter från vägen i form av exempelvis portar för inlastning av gods.

m₆ - Lägsta färdiga golvnivå ska vara +176 meter över angivet nollplan

Denna bestämmelse innebär att byggnadens lägsta golvnivå måste vara +176 meter över angivet

nollplan. Bestämmelsen tillämpas för att skydda byggnaden mot vatten som kan ansamlas till följd av skyfall.

m₇ - Marken får inte utformas så att stadigvarande vistelse uppmuntras
Denna bestämmelse innebär att det område som är inom 39 meter från väg 181 inte ska utformas på så sätt att människor vill uppehålla sig där stadigvarande. Det är exempelvis inte lämpligt att uppföra bänkar och bord för utelunch här. Stadigvarande vistelse är enligt genomförd riskutredning inte lämpligt till följd av att oacceptabla risker uppstår.

Stängsel, utfart och annan utgång

j₁ - Körbar förbindelse får inte finnas, annat än endast en utfart för räddningsfordon mot väg 181. Bestämmelsens möjliggör för uppförandet av endast en utfart för räddningsfordon mot väg 181. Uppförandet av utfart mot väg 181 för räddningsfordon är avsedd att korta utryckningstider. Utfarten är ej avsedd att användas för annan trafik än räddningsfordon i utryckning, detta för att inte påverka framkomligheten på väg 181.

Även fast detaljplanen möjliggör för en ny utfart mot väg 181 för utryckningsfordon, så måste sökanden ansöka om en ny anslutning mot statlig väg enligt 39 § Väglagen. Ingen anslutning mot statlig väg får byggas utan Trafikverkets godkännande.

j₂ - Körbar förbindelse får inte finnas
Denna bestämmelse är avsedd att hindra uppförandet av körbara förbindelser mot Storgatan respektive väg 181. Detta innebär att det inte är tillåtet att uppföra utfarter eller infarter mot dessa vägar.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean
Denna bestämmelse reglerar hur mycket av respektive fastighet som får bebyggas.
Bestämmelsen innebär att inom samtliga områden med bestämmelsen kan som mest 50% av fastighetsytan bebyggas. Skulle fastigheter styckas av i framtiden så får ingen av de nya fastigheterna vara bebyggda mer än till 50%. Regleringen syftar till att det fortfarande ska finnas ytor för parkering och transporter inom fastigheterna. De delar som inte bebyggs får nyttjas för andra ändamål, som exempelvis parkering.

e₂ - Största byggnadsarea är 50% av användningsområdet
Denna bestämmelse används inom områden för tekniskt ändamål. Eftersom det inte är säkert att områden för tekniskt ändamål styckas av till egna fastigheter regleras bestämmelsen istället utifrån användningsområdet. Bestämmelsen innebär att 50% av ytorna inom användningsområdet får förses med byggnad.

Utformning av allmän plats

dike₁ - Dagvattendike ska finnas
Denna bestämmelse medför att ett dagvattendike måste finnas. Bestämmelsen är således tvingande och diket måste uppföras. Dagvattendiket avser att avvattna planområdet och leda vattnet till området för dagvattenfördröjning norr om Volvogatan.

fördröjning₁ - Fördröjning av minst 3 000 kubikmeter dagvatten ska finnas
Denna bestämmelse medför att minst 3 000 kubikmeter ska fördröjas inom aktuellt
naturområdet. Exakt hur fördröjningen ska utformas regleras inte i detaljplanen eftersom det
planläggs inom allmän platsmark och kommunen har rådighet över detta.

Genomförandetid

A₁ - Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft
Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datumet då planen fått laga kraft. Den valda
genomförandetiden ger en skälig tid för att exploatera området. Under genomförandetiden har
fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11-12 §. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat 2023-04-19, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av undersökning av miljöpåverkan är att påverkan på dagvattnet, stenmur och odlingsröse, föroreningar, jätteträden, skyddsavstånd till väg 181 med farligt gods ska undersökas. Samtliga frågor har behandlats i planbeskrivningen och avvägts detaljplanearbetet.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Generellt är luftkvalitén bra i Falköpings kommun. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att det blir fler transporter till och från planområdet. Miljökvalitetsnormen för luftkvalité bedöms därför inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Den verksamhet som finns inom planområdet har ett miljötillstånd vari det finns regleringar för utsläpp till luft. Tillkommande verksamheter som etableras i området kommer även att behöva ett miljötillstånd varpå utsläpp kommer prövas i miljötillståndet.

Ytvattenkvalitet

Recipient för dagvatten är i enlighet med genomförd dagvattenutredning Salaholmsbäcken som inte uppnår god kemisk status. En försämring av miljökvalitetsnormen till följd av detaljplanen inte får ske. Klassningen beror på bromerade difenyletrar, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Påverkan på länets vattendrag av dessa föroreningar beror framförallt på atmosfärisk deposition.

Ett förverkligande av detaljplanen kommer medföra att dagvattnet renas i större utsträckning än vad det görs idag. Dagvattnet som når Salaholmsbäcken bedöms vid ett förverkligande av detaljplanen således ha renats i större utsträckning än vad som sker idag vilket innebär en förbättring för miljökvalitetsnormen för Salaholmsbäcken.

Huruvida expansionen av verksamheten bidrar till ökad mängd föroreningar i atmosfären är något som prövas i miljötillståndet. Det regnvatten som faller inom planområdet och innehåller de ovan nämnda föroreningarna (atmosfärisk deposition) kommer vid ett förverkligande av planförslaget också att renas i och med att dagvattnet fördröjs inom området innan det når Salaholmsbäcken. Den sammantagna bedömningen är att detaljplanen bidrar med en förbättring av miljökvalitetsnormen för ytvatten.

Grundvattenkvalitet

Planområdet omfattas av grundvattenförekomsten Floby. Grundvattenförekomsten uppnår god kemisk grundvattenstatus. Punktföroreningar från förorenade områden samt diffusa källor från transport är de två påverkanskällor som pekats ut på vatteninformationssystem Sverige. Den föreslagna användningen inom planområdet kan beroende på verksamhetsutövare och hur verksamheten utövas medföra att påverkan från planområdet skulle kunna ske. I enlighet med dagvattenutredningen kommer dagvattnet från planområdet avvattnas till ett dike och sedan fördröjas inom naturområdet norr om Volvogatan som kommunen har rådighet över. Uppförs dessa med tät botten så bedöms inget potentiellt kontaminerat vatten nå grundvattnet. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer vattnet att renas i större utsträckning än i dagsläget och således bedöms planen bidra till en liten förbättring för miljö kvalitetsnormen för grundvattenförekomsten.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas ej av något riksintresse.

Natura 2000

Närmsta natura 2000 område är Strömsholm som är lokaliserat cirka fyra kilometer från planområdet. Avseende distansen mellan planområdet och natura 2000-området bedöms det inte uppstå någon påverkan.

3.4 Lokaliseringsalternativ

Delar av det aktuella detaljplaneförslaget är lokaliserat på mark som tidigare inte planlagts. Det innebär i detta fall att jordbruksmark tas i anspråk. De delar av planområdet som idag fysisk på platsen är jordbruksmark men som är planlagda sedan tidigare ingår inte i denna lokaliseringstudie. Tidigare planlagd mark ses således som att marken är ianspråktagen sedan tidigare och avvägandet är gjort i samband med att marken tidigare planlades.

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det finns ingen tydlig definition på vad som räknas som brukningsvärd jordbruksmark och inte heller vad som räknas som ett väsentligt samhällsintresse, det är upp till kommunen att väga allmänna intressen mot varandra.

I samband med initierandet av denna detaljplan utökades planområdet från att endast omfatta fastigheterna Domkraften 7 och Domkraften 10 till även omfatta del av fastigheten Västtorp 3:8. Denna mark är kommunägd och utpekad för framtida verksamheter i gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018 §44. Marken som planläggs för industri kommer att köpas av fastighetsägaren för Domkraften 10 vilket regleras i exploateringsavtal. Verksamheten som bedrivs inom planområdet är yrkrävande och har funnits på platsen under många decennier. Verksamheten har nu getts möjlighet att utvecklas till att även montera motorer till elbilar. En förutsättning för att företaget ska kunna ta denna möjlighet är att verksamheten ges möjlighet att utvidgas ytmässigt och därmed ta jordbruksmark i anspråk. Att

verksamheten ges möjlighet att utvecklas på denna mark är ett väsentligt samhällsintresse då det är en stor arbetsgivare i såväl Flobys tätort som hela Falköpings kommun och en förutsättning för att bevara befintliga arbetstillfällen. Att möjliggöra för verksamhetens utveckling är även ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till den gröna omställningen då fabriken ska montera motorer till elbilar. Verksamhetens utveckling är där med ett väsentligt samhällsintresse även för att kunna uppnå klimatmålen och således av vikt för hela regionen. Att verksamheten ges möjlighet till utvecklas gör även att fordonsindustriklustret i Floby utvecklas vilket kan få positiva synergieffekter som exempelvis samordning av transporter och utbyte av kunskap och även locka fler aktörer i samma bransch till Flobys tätort.

För att möjliggöra för verksamhetens utvidgning och uppnå det väsentliga samhällsintresset har endast alternativa platser kring Flobys tätort utretts. Det väsentliga samhällsintresset bedöms inte kunna uppnås på annan ort i kommunen.

I samband med framtagande av översiktsplan 2017-2030 bedömde kommunen strategiskt var olika funktioner borde lokaliseras. Det vill säga att kommunen i arbetet med översiktsplanen strategiskt granskade var framtida verksamhetsområden, bostäder, landsbygd och andra användningar skulle utvecklas, bevaras och finnas. I enlighet med den gällande översiktsplanen finns det endast ett område i Floby som är utpekad för framtida verksamhetsområde, det vill säga plats utpekad för de användningar som avses i detta detaljplaneförslag. Bilden nedan visar på ett urklipp ur kommunens översiktsplan.

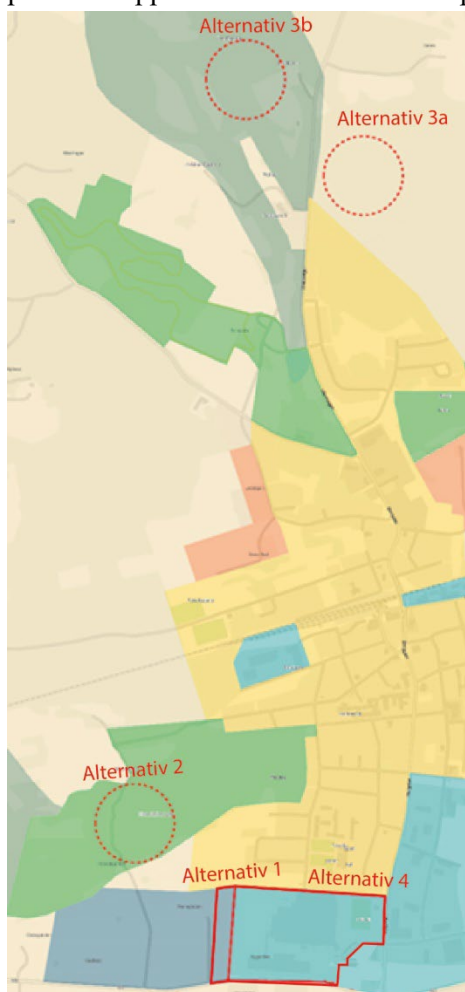


Bild 51. Bild som visar de olika alternativen som beskrivs nedan.

Alternativ 1, Utpekat område för framtida verksamhetsområde (föreslaget planområde)

Väster om fastigheterna Domkraften 7 och Domkraften 10 finns det enda området i Floby som pekats ut för framtida verksamhetsområde i kommunens översiktsplan. Det innebär att alternativ 1 pekats ut i kommunens översiktsplan på ett sätt som är förenligt med syftet för detta detaljplaneförslag. Ställningstagande har således tagits i översiktsplanen att det är denna mark som är mest lämplig för framtida verksamhetsområde. En exploatering av alternativ 1 kommer innebära att jordbruksmark försvinner. Läget innebär att det industrikluster som finns i södra Floby kan fortsätta att växa, vilket kan bidra till att befintliga arbetstillfällen kan finnas kvar. Att platskrävande industri planläggs i nära anslutning till väg 181 innebär även att risker kopplat till farligt gods och buller från vägen skärmas av mot Floby tätort samt att transporterna till industrin inte behöver ske inom/ genom tätorten.

Alternativ 2, Grönområde i Floby

I nära anslutning till det aktuella planområdet finns Hasselbackarnas grönområde utpekat i kommunens översiktsplan. Detta område är avsett att bevara de stora ekskogarna som finns inom området samt verka för stadsnära rekreation. Ekskogarna har höga naturvärden. Det bedöms inte lämpligt att lokalisera platskrävande industri inom ett område som har höga naturvärden. En exploatering av området hade inneburit att naturvärdena och de rekreativa värdena hade försvunnit.

Alternativ 3, skog i Floby

I närheten av Floby finns flertalet skogsområden. Skogsområdena omfattas i enlighet med kommunens översiktsplan av flera olika användningar; grönområde (har beskrivits i alternativ 2 ovan), landsbygd (3a) och natur (3b).

Skog som innefattas i användningen landsbygd (3a) finns främst norr om Floby tätort. Det kommer medföra att transporter mellan ett eventuellt industriområde och den verksamhet som finns inom aktuellt planområdet skulle behöva köras genom tätorten. Att förlägga tunga transporter genom tätorten bedöms inte vara lämpligt sett till buller, trafiksäkerhet och hållbara transporter.

Skog som innefattas i användningen natur finns dels väster om aktuellt planområde samt norr om tätorten (3b). Naturområden som pekats ut i kommunens översiktsplan bedöms ha stora värden för friluftsliv, natur och landskap. Natur och landskapsvård värdesätts inom dessa områden. Att planlägga för platskrävande industri bedöms inte lämpligt då det skulle medföra att översiktsplanens intentioner skulle frångås samt att värdena för friluftsliv, natur och landskap som områdena utgör i stor utsträckning skulle påverkas negativt.

Alternativ 4, Högre bebyggelse inom del av aktuellt planområdet

Ett möjligt tillvägagångssätt för att åstadkomma samma volym inom en mindre del av planområdet skulle kunna vara att tillåta högre bebyggelse. Högre byggnation skulle medföra att den totala volymen som uppnås enligt alternativ 1 men på en mindre yta (area). En osäkerhet i detta alternativ är att det inte finns något som säger att det blir möjligt att uppföra industriverksamhet i flera våningar. För att uppnå den totala volymen som detaljplaneförslaget möjliggör uppskattas det att nockhöjden inom hela delarna av fastigheterna Domkraften 7 och Domkraften 10 skulle behöva vara cirka 40 meter. Detta bedöms inte vara lämpligt sett till stadsbild eller skuggkastning på omkringliggande bebyggelse. Detta alternativ hade även

inneburit att en utveckling av fordonsindustriklustret i Floby inte hade varit möjligt i samma utsträckning.

Alternativ 5, övriga kommunen.

Inte aktuellt. Arbetstillfällena i Floby samt att stärka det fordonsindustrikluster som finns är att betrakta som viktiga samhällsintressen. Dessa samhällsintressen uppnås inte på andra lägen i kommunen.

Alternativ 6, utanför kommunen.

Inte aktuellt. Falköpings kommun har inte rådighet eller möjlighet att planlägga mark utanför kommunens geografiska gränser. Lokalisering utanför kommungränserna skulle, i likhet med ovan alternativ, inte medföra att samhällsintressena industrikluster och bevara arbetstillfällena i Floby uppnås.

Slutsats

Då arbetstillfällena och fordonsindustriklustret i Floby är att betrakta som väsentliga samhällsintressen utesluts alternativ 5 och 6. Alternativ 4 bedöms påverka närområdet i en utsträckning som inte är att se som godtagbar varpå alternativet inte är lämpligt. I närheten till Floby tätort finns flertalet skogsområden. Inom området som är utpekade som natur respektive grönområde finns höga natur-, kultur-, landsbygdsvärden samt rekreativa värden. Dessa har bedömts ha stort värde för tätorten samt kommunens invånare i sin helhet och således är alternativ 2 samt alternativ 3b inte lämpliga för etablering av en platskrävande industri. Alternativ 3a, etablering i skogsmark norr om tätorten, skulle medföra att påverkan från transporter genom tätorten hade blivit stor. Att förlägga mer tungtrafik inom tätorten är inte lämpligt. Alternativ 1, aktuellt detaljplaneförslag, innebär att jordbruksmark tas i anspråk. Alternativet har i detta fall bedöms vara det lämpligaste av de studerade alternativen med avseende på befintlig verksamhets läge samt närheten till väg 181.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: Tredje kvartalet 2023

Granskning: Fjärde kvartalet 2023

Antagande: Första kvartalet 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datumet då planen fått laga kraft. Den valda genomförandetiden ger en skälig tid för att exploatera området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen. Detaljplanen gäller till dess att en ny detaljplan tas fram alternativt till detaljplanen ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats.• Drift av dike och dagvattenfördröjning.• Ta fram exploateringsavtal innan antagande av detaljplanen.• Initierar lantmäteriförrättningar gällande reglering av fastigheter som ägs av kommunen eller berörs av allmän plats. Förrättningskostnaden regleras enligt exploateringsavtal.
Fastighetsägare Domkraften 10	<ul style="list-style-type: none">• Initierar dispensansökan och bekostar flytt och uppbyggnad av ny stenmur. Detta regleras i exploateringsavtal.• Projektering och utbyggnad av dike och dagvattenfördröjning. Detta regleras i exploateringsavtal. Utbyggnad sker när detaljplanen fått laga kraft.
Fastighetsägare Domkraften 7	<ul style="list-style-type: none">• Initierar och finansierar lantmäteriförrättningar gällande reglering av fastigheter och ledningsrätter inom fastigheten.
Fastighetsägare Västtorp 3:8	<ul style="list-style-type: none">• Uppsägning av jordbruksarrende när marken överläts till Domkraften 10.
Falbygdens Energi Nät AB	<ul style="list-style-type: none">• Eventuellt flytt av ledningar. Kostnadsfördelning för detta regleras enligt avtal.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Avtal

Ett exploateringsavtal mellan Falköpings kommun och fastighetsägaren för Domkraften 10 ska tecknas innan planen antas. Exploateringsavtalet ska reglera kostnads- samt ansvarsfördelning gällande anläggande av diket i västra delen av planområdet samt dagvattenfördröjning i den norra delen av planområdet. Exploateringsavtalet ska även reglera kostnads- och ansvarsfördelning beträffande flytt av stenvägg och odlingsröse. Exploateringsavtalet reglerar även marköverlåtelse för fastigheterna del av Västtorp 3:8, del av Floby 24:21 samt del av Domkraften 10. Exploateringsavtalet reglerar även minskade kommunala intäkter till följd av detaljplanen.

Falköpings kommun har ett markavtal avseende förläggning av elledningar i kommunägd mark med FENAB (Nordion Energi). Vid överlåtelse av mark ska kommunen skydda ledningsägarens rätt till ledningen (betecknad L1 nedan och enligt avtalet). Detta säkras genom villkor i det exploateringsavtal som ska tecknas innan antagande av detaljplanen.

Avtal om jordbruksarrende finns på del av fastigheten Västtorp 3:8. Jordbruksarrendet sägs upp i samband med försäljning av marken.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Område (A) Del av Västtorp 3:8 Del av Floby 24:21 – område 8	Område A tillförs fastigheten Domkraften 10 och/eller Domkraften 7. Initierande och kostnadsfördelning av lantmäteriförrättning sker i enlighet med exploateringsavtal.
Område (B) Del av Domkraften 10	Volvogatans nya dragning innebär att Område B tillförs fastigheten Floby 24:21 – område 1. Initierande och kostnadsfördelning av lantmäteriförrättning sker i enlighet med exploateringsavtal.
Område (C) Del av Domkraften 10	Område C (teknisk anläggning) kan bilda en egen fastighet. Eventuell lantmäteriförrättning för detta initieras och bekostas av fastighetsägaren för Domkraften 10 om inte parterna kommer överens om annat.
Område (D) Del av Floby 24:21	Område D (teknisk anläggning) kan bilda en egen fastighet. Eventuell lantmäteriförrättning för detta initieras av kommunen och bekostas av köparen.
Domkraften 7 – område 1	Domkraften 7 kan fortsätta vara en egen fastighet eller kan tillföras Domkraften 10. Lantmäteriförrättning för detta initieras och bekostas av fastighetsägaren för Domkraften 7 om inte parterna kommer överens om annat.



Bild 52. Bild som förtydligar ovan tabell.

Ledningskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Ledningsrätt 1499-727.1 (LR1)	Kommer att flyttas i samband med att verksamheten inom planområdet bygger ut. Således kommer ledningsrätten att ändras, tas bort eller upphävas i framtiden. Flytt av ledningar och upphävande av ledningsrätt initieras och bekostas av fastighetsägaren om parterna inte kommer överens om annat. Detta ska göras innan området bebyggs.
Ledningsrätt 1499-727.2 (LR2)	Aktuellt område används inte idag. Ledningsrätten har koppling till ledningsrätten LR1 och kommer att ändras eller tas bort i samband med förändring av LR1.
Ledningsrätt 1499-845.1 (LR3)	Ledningsrätten påverkas inte av ett förverkligande av detaljplanen. Marken planläggs för teknisk anläggning och säkerställer således ledningarnas läge för framtiden.
Ledning (L1)	Vid överlåtelse av Västtorp 3:8 skyddas ledningen enligt avtal med FENAB. Blir flytt av ledningen aktuell, regleras detta enligt gällande avtal om parterna inte kommer överens om annat. (Ledningsägare är FENAB)
Område (E)	Inom område E kan ledningsrätter skapas. Skapande av ledningsrätt bekostas av ledningsägaren.
Område (F)	Inom område F kan ledningsrätt skapas. Skapande av ledningsrätt bekostas av ledningsägaren.



Bild 53. Bilden är till för att förtydliga tabell ovan.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Genomförandet av detaljplanen leder till att cirka 217 kvadratmeter kvartersmark inom fastigheten Domkraften 10 regleras till allmän plats - gata. Kostnadsfördelningen för de konsekvenser som är till följd av detaljplanens förverkligande regleras enligt exploateringsavtal mellan Falköpings kommun och fastighetsägaren till Domkraften 10.

Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för planläggning samt för utbyggnad och framtida drift för allmän plats. Kommunala kostnader som kommer att uppstå i samband med planens genomförande:

Utgifter

Utbyggnad Aspenäsgatan:

Belysning – 40 000 kr

Vändplats Aspenäsgatan – 200 000 kr

Utbyggnad av Volvogatan:

Gatan – 4 800 000 kr

Vändplats Volvogatan – 250 000 kr

Trummor, ledningar – 150 000

Totala utgifter för utbyggnad av allmän plats: 5 440 000 kr

Nämnvärt är att delar av Volvogatan sedan tidigare är planlagd men ej utbyggd, så kostnaden för utbyggnaden av gatan är inte direkt kopplad till den aktuella detaljplanen. Förutom industriområdet fungerar Volvogatan även som matargata till ett planlagt men icke utbyggt framtida bostadsområde. Även Aspenäsgatan är planlagd sedan tidigare, men vändplatsen behöver förbättras.

Intäkter

Vid försäljning av industrimarken uppstår kommunala intäkter. Dessa är generellt beräknade med en summa på 40 kr/kvadratmeter.

Försäljning av industrimark längs Volvogatan uppgår enligt gällande taxa för verksamhetsmark till cirka 550 000 kr.

Detaljplanen innebär emellertid även en minskning av kommunala intäkter eftersom att cirka 2700 kvadratmeter bostadsmark planläggs för användningen natur. Denna yta behövs för att omhänderta dagvattnet från planområdet och även som skyddsavstånd mellan industrin och de framtida bostäderna.

Bostadsmarken som får en ändrad användning till natur motsvarar cirka 8 % av den framtida bostadsmarken. Att de framtida kommunala intäkterna minskar påverkar exploateringskalkylen för det framtida bostadsområdet norr om Volvogatan varför dessa minskade intäkter kommer att regleras i exploateringsavtalet för den aktuella detaljplanen.

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen.

Gatudrift - 71 600 kr/år

Naturmark – 96 600 kr/år

Totala årliga driftkostnad – 165 200 kr/år

Storgatan: Förvaltas av Trafikverket.

Slutsats

Kalkylen visar att kommunens utgifter för området överstiger de intäkter som kan förväntas. Den totala kostnaden för kommunen beräknas bli ungefär 4,9 miljoner för utbyggnad av allmän plats i förhållande till inkomster från markförsäljning. Denna kostnad är dock en aning missvisande. Volvogatan planlades första gången 1966, med revidering 1974 respektive 1991, varpå gatan är planlagd sedan tidigare. Volvogatan kommer även att försörja ett planlagt bostadsområde från 1991 och kostnaden för utbyggnaden av gatan kommer därmed ingå i en framtida exploateringskalkyl för bostadsområdet.

Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, har betalats vid framtagande av detaljplanen för Domkraften 7 och Domkraften 10. Inom Vässtorp 3:8, som kommunen

finansierat planläggningen för, kommer planavgift tas ut i samband med bygglov. Nedan bild visar vilka delar av planområdet som planavgift ska tas ut respektive inte.

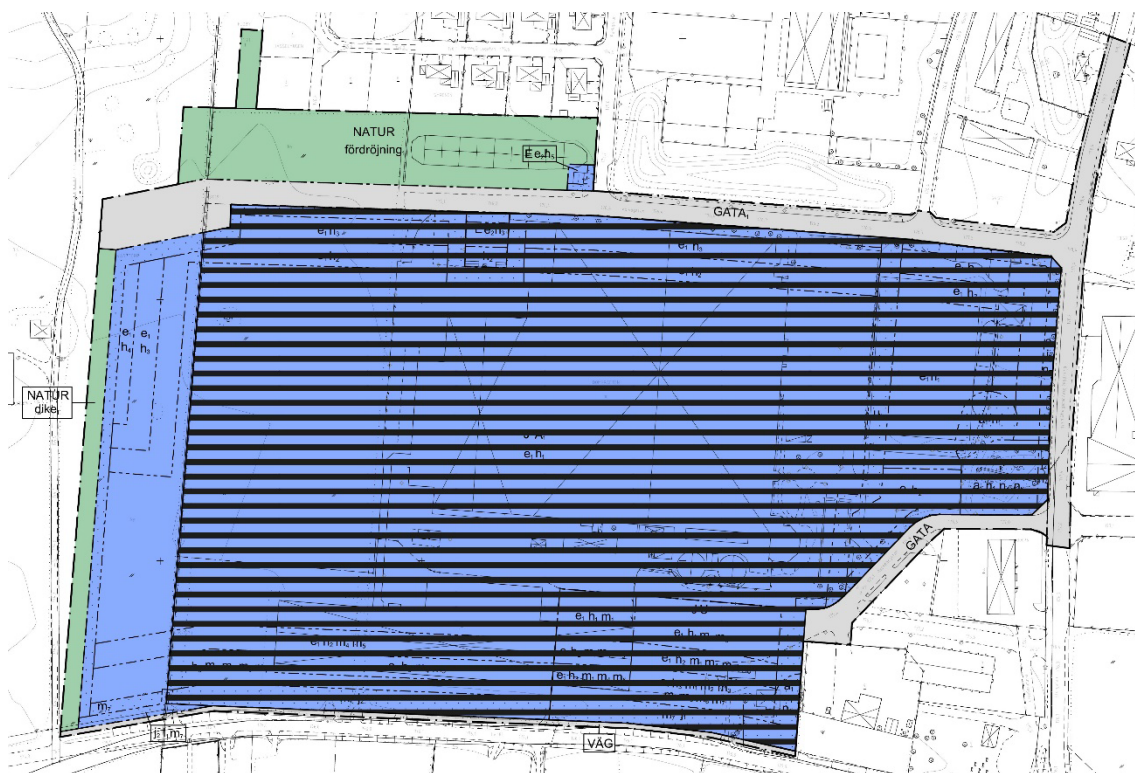


Bild 54. Bild som visar att inom det skrafferade området ska planavgift inte tas ut i bygglovet. Inom skrafferat område är planavgiften betald i samband med framtagandet av detaljplanen.

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för bygglov, nybyggnadskarta och utstakning samt byggnation inom del av detaljplan enligt ovan gränsdragning även planavgift.

Kommunens kostnader för utbyggnad av det allmänna va-nätet finansieras genom att anslutningsavgift (anläggningsavgift) tas ut från den som behöver ansluta sig. Anslutningsavgift (anläggningsavgift) för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa när avgiftsskyldighet inträder.