

# Planbeskrivning (Antagandehandling)

Detaljplan för  
Kv. Mäklaren m.fl  
Falköpings kommun

## HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning med genomförandebeskrivning och miljöbedömning.

## PLANENS SYFTE

### Syfte

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för de bostäder (parhus) som existerar på platsen idag på ett mer tydligt sätt. Planen skall säkerställa bostadsområde som skall innefatta 18 lägenheter med tillhörande tomtmark och parkering. Planen skall även säkerställa en allmän lokalgata i området.

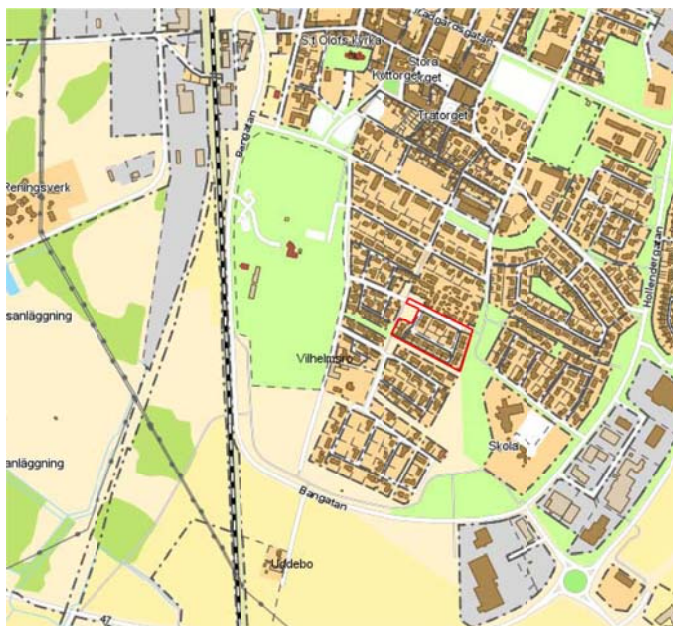
### Bakgrund

Byggnadsnämnden har beviljat bygglov 2010-11-22 för parhus inklusive gata på kvartersmark. Lantmäteriet har gjort en förrättning som kräver ny detaljplan för att den kan börja gälla. På grund av detta ger byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för området som skall säkerställa och reglera förändringen.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget i området Vilhelmsro söder om Gamla stan i centralorten Falköping och innefattar 1,25 ha.



### Markägförhållanden

Planområdets mark ägs av Vårsåsvillan AB och Falköpings kommun.

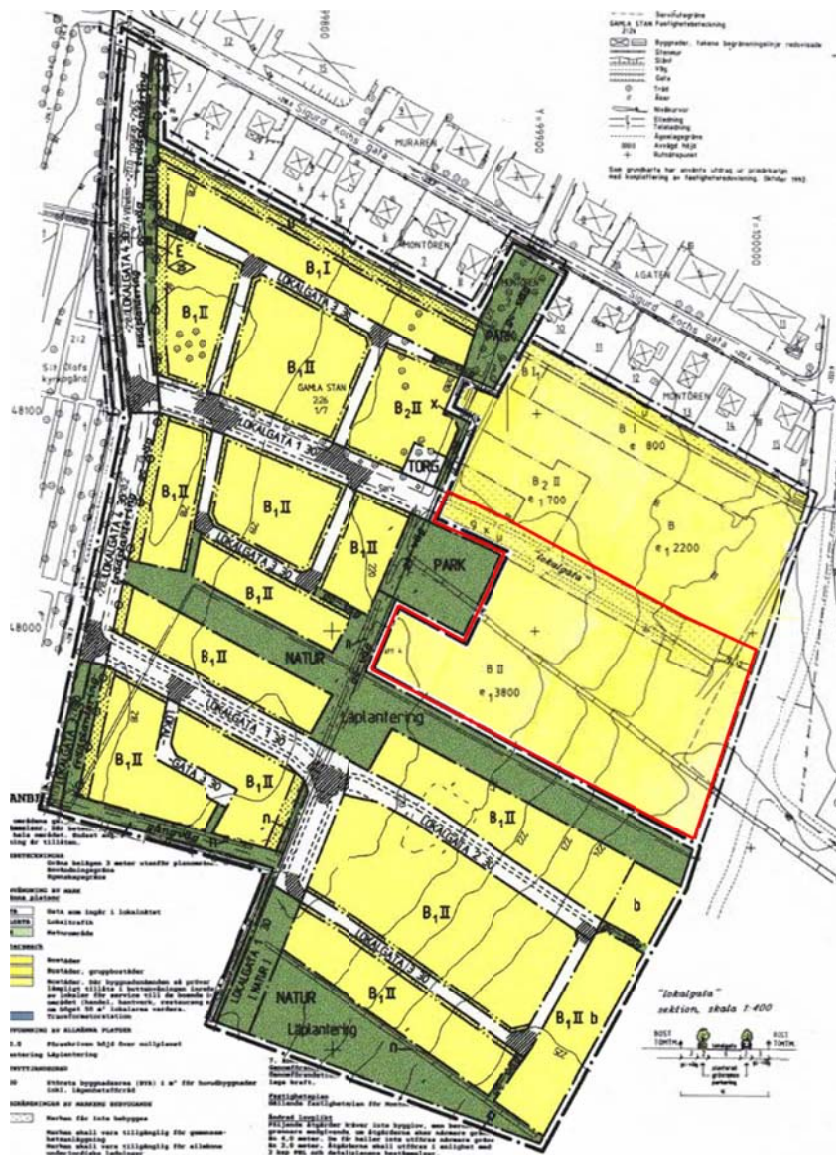
# GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktsplan

Gällande Översiktsplan 2008-2020 antogs av kommunfullmäktige 2008-12-15. Detaljplanen utformas i enlighet med översiktsplanen.

## Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan Vilhelmsro (etapp III-B2) från 1992 som medger bygggrätt för bostäder inom "storkvarter" där gatunätet benämns som kvartersmark. Planområdet omfattar endast en del av den gällande detaljplanen. I öster överlappas den gamla planen till viss del av detaljplanen MONTÖREN MM (Gamla stan 2:26) område B2 och B3 Vilhelmsro.



Planer 1: Tidigare planer överlappade

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark och vegetation

Planområdet nyttjas idag som bostadsområde inklusive gata. Markytan är något kuperad och tomterna i området är gräsbevuxna men sparsamt bevuxna i övrigt. Planområdet är del i området Vilhelmsro där stor del av växtligheten är belägen på privata fastigheter men vegetation finns även utanför planområdet på allmän plats.

### Radon

Området ligger inom riskområde för radon. Inom sådana områden skall bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grundläggning.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bostäder

Planområdet är idag bebyggt. Kringliggande bebyggelse utgörs av enfamiljshus i ett-till två plan. Detaljplanen möjliggör uppförande av parhus i ett plan. Tillkommande bebyggelse beräknas inrymma 18 lägenheter.

## FRIYTOR

Planområdet gränsar till planlagd parkmark och grönområde som kan användas av de boende vilket minskar behovet av friytor inom plan.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät

Planområdet angörs genom befintliga Vilhelmsrogatan.

### Parkering

Parkering anordnas på kvartersmark dels som gemensamhetsanläggning och som privat parkering på vissa fastigheter.

### Kollektivtrafik

De båda närliggande gatorna Trädgårdsgatan och Hollendergatan trafikeras idag med linjebuss.

## STÖRNINGAR

Bebyggelse inom planområdet beräknas inte påverkas av betydande buller- och vibrationsstörningar. Trafiken i området beräknas inte bidra till buller- eller vibrationsstörningar eftersom den är begränsad till de få som bor i området. Detaljplanen medför ej någon genomfartstrafik, tung trafik eller höga hastigheter. Detaljplanen möjliggör heller ingen ökning av trafikmängden eftersom planen i praktiken endast innebär att gatans huvudmannaskap ändras vilket inte påverkar ovannämnda punkter.

Det finnes heller inga andra kända buller- eller vibrationskällor i eller i närheten av området som påverkar ute- eller boendemiljö.

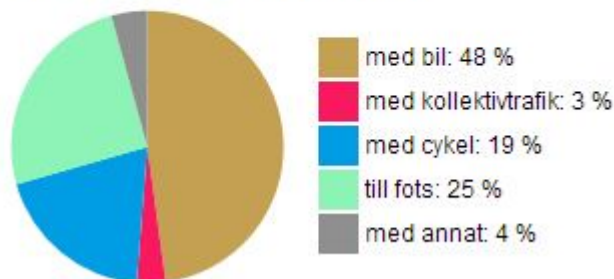
Närmsta väg där det förekommer viss tung trafik är Bangatan som leder runt Falköping som en inre ringled. Gatan är belägen 375 meter ifrån detaljplanens gräns vid det närmsta stället.

Nedan kan resultatet av Trafikverkets trafikstringsverktyg studeras vilket kan ge en uppskattning av trafiktyper som antas finnas samt trafikmängden till och ifrån planområdet. Resultatet är en generalisering som stadsbyggnadsavdelningen uppskattar som ett maxvärde för kv. Mäklaren m.fl.

### Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 133 resor / dygn

### Skattad färdmedelsfördelning



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet. Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga ledningsnätet. Dagvatten från parkeringsytor och tak ska fördröjas inom fastigheten. Högsta dämmningsnivå för dagvatten är lika med gatunivå.

### Värme

Ledningar för fjärrvärme finns inom planområdet.

### Bredband

Optokabel finns ej inom planområdet men finns att ansluta sig till i tätorten Falköping.

## MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken 6 kap. 11§. En miljöbedömning enligt Miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

*Falköping den 2013-01-31*

*Robin Pettersson*

*Planarkitekt*

## CHECKLISTA – MILJÖBEDÖMNING

FAKTORER	PÅVERKAN			KOMMENTARER
	stor	liten	ingen	
Internationella konventioner (NATURA 2000, Världsarv, UNESCO, CW-område)			x	Berörs inte
Miljöbalken 3, 4 kap (Rikssintressen)			x	Berörs inte
Miljöbalken 7 kap (biotopskydd, natur-/kulturreservat)			x	Berörs inte
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Berörs inte
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	Berörs inte
Överensstämmelse med ÖP	x			
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljökvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	Påverkas inte
Förorenad mark			x	
Risk för störningar (buller, lukt mm)			x	
Risk för föroreningar			x	
Risk för olyckor			x	Minimal
Den befintliga miljöns känslighet			x	
Mark, vatten och andra resursers förekomst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	
Projektets omfattning			x	Minimal
Projektets förening med andra projekt			x	
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			x	
Projektets alstrande av avfall			x	
Effekternas omfattning			x	

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

Genomförandebeskrivningen kommer att integreras i planbeskrivningen.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

2012, 4:a kvartalet, samråd om detaljplanen

2013, 1:e kvartalet, granskning av detaljplanen

2013, 1:e kvartalet, antagande av detaljplanen

2013, 2:e kvartalet, genomförande av detaljplanen

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### Etappindelning

Planområdet är begränsat och kräver ingen etappindelning.

## HUVUDMANNASKAP

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



## ANSVARSFÖRDELNING

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Kommunen	- allmän plats - det allmänna va-ledningsnätet
Fastighetsägare	- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark
Falbygdens Energi Nät AB	- elförsörjning
Odefinierat ansvar	- data-, telekommunikation via fast eller mobilt nät

Avtal m.m.

Inga avtal krävs för planens genomförande.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsägarförteckning. Planområdet berör de privat ägda fastigheterna Arkitekten 1-6, Fotografen 2, 4, Konstruktören 1-4 och Mäklaren 1-7.

Allmän platsmark

Mark för allmän plats utgörs av Mäklaren 1.

Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av Arkitekten 1-6, Fotografen 2, 4, Konstruktören 1-4 och Mäklaren 2-7.

Fastighetsbildning m.m.

Förändring av fastighetsindelningen:

För att genomföra planen krävs ingen förändring av fastighetsindelningen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnader för planeringen.

Gatukostnader

Inga gatukostnader uppkommer.

## Övriga kommunala avgifter och taxor

Inga övriga kommunala avgifter eller taxor kommer att behöva tas ut med anledning av planens genomförande.

## Andra avgifter och taxor

Inga övriga andra avgifter och taxor uppkommer med anledning av planens genomförande.

## Anslutningsavgift för vatten och avlopp

Anläggningsavgift för vatten och avlopp kommer inte att tas ut med anledning av planens genomförande.

## Andra anslutningsavgifter

Inga andra anslutningsavgifter uppkommer med anledning av planens genomförande.

## Inlösen och ersättning

Kommunen har rätt att lösa in mark för allmän plats. Berörd fastighetsägare har även rätt att kräva att kommunen löser in sådan mark. Fastighetsägaren har rätt till ersättning för sådan inlösen. Avtal har redan träffats med ägaren till Mäklaren 1 om överlåtelse av denna fastighet till Falköpings kommun.

Falköping den <> <> 2012

Mikael Zsiga

Mark- och exploateringsansvarig