

## Planbeskrivning

Detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl.

Lilla Sikagården

Falköpings tätort

LAGA KRAFTHANDLING

DIARIENUMMER

2018/00028

ANTAGEN 2021-11-29

LAGA KRAFT 2021-12-29

## 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.

## Medverkande

Märta Gahm, ansvarig planarkitekt fram till och med samråd  
Erik Engström, ansvarig planarkitekt samråd och framåt  
Oskar Sandberg, biträdande planarkitekt

## Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta, 2021-10-08
- Planbeskrivning, 2021-10-08
- Behovsbedömning, 2018-03-09
- Länsstyrelsens yttrande på behovsbedömningen, 2018-04-03
- Miljökonsekvensbeskrivning, Ramböll 2021-08-25
- Markteknisk undersökningsrapport, Sweco 2014-04-25
- PM Geoteknik, Sweco 2014-04-25
- Geohydrologisk undersökning, 1993-1994
- Naturvärdesinventering vid Tåstorp, Ecocom 2018-11-22
- PM Riskutredning Tåstorp, Cowi 2018-05-09
- Dagvattenutredning, avrinningsområde Fåraberget, 2018-12-10
- Kulturmiljöutredning, Wsp 2016-08-19
- Trafik- och bullerutredning, Fåraberget Falköping, Sweco 2020-04-14
- PM Dagvatten, 2020-10-13

## Justeringar

Efter samrådet har följande justeringar av planförslaget föreslagits:

På plankartan:

- Industriområdet i den östra delen av planområdet har utökats en aning för att möjliggöra en bättre fastighetsbildning och tillåten placering av industribyggnaderna på fastigheten.
- Inom industriområdet tillåts en byggnadshöjd om 8 meter vilket överensstämmer med detaljplanen för kv Traversen m.fl.
- Planområdet har utökats i söder för att inkorporera och planlägga för en tänkt cirkulationsplats på gatumark och ett mindre naturområde där ett dike ska finnas.
- GATA<sub>1</sub> – Industrigata har bytt användning till GATA – Gata.
- VÄG<sub>1</sub> – Genomfartsväg har bytt användning till VÄG – Väg.
- Egenskapsbestämmelsen damm<sub>1</sub> har omformulerats till damm – Damm med en volym av minst 4 000 kubikmeter ska finnas.
- Egenskapsbestämmelsen allé<sub>1</sub> har omformulerats till allé.
- Egenskapsbestämmelsen dike – Dike ska finnas, har tillkommit i och med att planområdet har utökats.
- Egenskapsbestämmelsen om högsta utnyttjadegrad i byggnadsarea per fastighetsarea, representeras av beteckningen e i plankartan.
- Egenskapsbestämmelsen p<sub>1</sub> har omformulerats till p.
- Egenskapsbestämmelsen b<sub>1</sub> har omformulerats till b.
- Egenskapsbestämmelsen b<sub>2</sub> har tagits bort. Området som reglerades av b<sub>2</sub> regleras nu av bestämmelsen b.
- Egenskapsbestämmelsen m<sub>1</sub> har omformulerats till: Obebyggda ytor inom 30 meter från väggkant ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Egenskapsbestämmelsen m<sub>2</sub> har omformulerats till: Fasad ska uppföras med brandklass EI30. Utrymning ska ske bort från vägen.
- Egenskapsbestämmelsen m<sub>3</sub> – Byggnad ska uppföras radonsäkert, har tagits bort och ersatts av en generell egenskapsbestämmelse.
- Generell egenskapsbestämmelse om att källare inte får finnas har tillkommit.
- Administrativ bestämmelse om att marklov krävs inte för stödmur som är upp till 1,0 meter hög, har tillkommit.
- Ett förbud mot körbar förbindelse har lagts till mellan verksamheterna och gatan där cirkulationsplatsen är tänkt att placeras.
- E-områdena har förstörats och prickmark har lagts till i utkanten av E-områdena för att de tekniska anläggningarna inte ska placeras dikt an gränsen.
- En del av detaljplanen för kv Traversen m.fl., upphävs i den aktuella planen. Anledningen till detta är att den gatukorsning som möjliggörs i Traversen, inte längre är aktuell.

I planbeskrivningen:

- Texten om planens syfte och huvuddrag under kapitel 1.2 har uppdateras efter att planområdet har utökats.
- Sammanfattningen av planförslaget under kapitel 2.1 har uppdaterats efter att planområdet har utökats.
- En ny trafikutredning har tagits fram. Den visar hur det aktuella planförslaget och utbyggnaden kring Fåraberget kommer påverka riksväg 46, länsväg 184 och de närmast belägna gatorna i tätorten. Detta redovisas under kapitel 2.3 och 3.3.
- Planförslagets konsekvenser på infarten till Tåstorp Lilla Sikagården beskrivs under 2.3.
- Texten om parkering under kapitel 2.3 har förtydligats med en tabell med tillhörande text samt en text om att det är framtida exploatörer som ska påvisa att rådande parkeringspolicy uppfylls.
- Under kapitel 2.6 har texterna om alléer och planförslagets konsekvenser på befintliga alléer uppdaterats.
- Under kapitel 2.6 har texterna om stenmurar och planförslagets konsekvenser på stenmurar uppdaterats.
- Ett tillägg till dagvattenutredningen har tagits fram. I tillägget redovisas uppdaterade beräkningar och modelleringar på dagvattendammens volym, kapacitet och avrinning. Utifrån detta PM har sedan texter om dagvattenhantering uppdaterats under kapitel 2.7.
- 2.10 har uppdaterats i enlighet med de nya planbestämmelserna.
- Samtliga illustrationer som redovisar planområdesgränsen har uppdaterats enligt aktuell gräns i granskningsförslaget.
- Gården inom planområdet, Lilla Sikagården, har sedan samrådsförslaget rivits då gårdsbyggnaderna stod tomma och var fallfärdiga. Samtliga texter om den tidigare gården har uppdaterats med att gården numera är riven.
- Kapitel 3.1 har uppdaterats efter att miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats enligt granskningsförslaget.
- Under kapitel 3.2. har en text om planförslagets konsekvenser på ytvattenkvalitet tillkommit.
- Text om samverkansavtal med Trafikverket har tillkommit under kapitel 4.1.
- Text om vem som bekostar fastighetsbildningen har förtydligats under kapitel 4.2
- Hantering av dikningsföretaget R-J1a-0028 har förtydligats under kapitel 4.2.
- En kostnadskalkyl har tillkommit under kapitel 4.3.

## Efter granskning har följande justeringar av planförslaget föreslagits:

I planbeskrivningen:

- Kapitel 2.4 – Grönstruktur – Planförslag & konsekvenser – Ekosystemtjänster har uppdaterats i och med att projektering av dagvattendammen har påbörjats.
- Kapitel 2.6 – Skyddade områden – Stenmurar har uppdaterats både under Förutsättningar och Planförslag & konsekvenser i och med att projektering av dagvattendammen har påbörjats och dispensansökan för flytt av stenmur har genomförts.
- Kapitel 2.6 – Skyddade områden – Alléer har uppdaterats både under Förutsättningar och Planförslag & konsekvenser i och med att projekteringen av dagvattendammen har påbörjats och dispensansökan för flytt av stenmur har genomförts.
- Kapitel 2.6 – Skyddade område – Planförslag & konsekvenser – Skyddade arter har uppdaterats i och med att projekteringen av dagvattendammen har påbörjats och dispensansökan för flytt av stenmur har genomförts.
- Kapitel 4.1 Ansvarsfördelning samt Huvudmannaskap har uppdaterats och det framgår nu att Trafikverket är väghållare, inte huvudman, för vägområdet för länsväg 184.

<b>1. BAKGRUND, SYFTE &amp; HUVUDDRAG .....</b>	<b>7</b>
1.1 BAKGRUND .....	7
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG .....	8
1.3 PLANFÖRFARANDE .....	8
1.4 PLANDATA.....	8
<b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG &amp; KONSEKVENSER .....</b>	<b>14</b>
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET .....	14
2.2 BEBYGGELSE.....	15
2.3 GATOR & TRAFIK.....	23
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	32
2.5 SOCIAL STRUKTUR .....	34
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN .....	35
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	43
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	47
2.9 HÄLSA & SÄKERHET .....	47
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER .....	51
<b>3. KONSEKVENSER.....</b>	<b>56</b>
3.1 UNDERSÖKNING .....	57
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER .....	57
3.3 RIKSINTRESSEN .....	60
<b>4. PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>65</b>
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	65
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR .....	66
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	67

# 1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

## 1.1 Bakgrund

Den 20 mars 2018, § 32, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram ett förslag till ny detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. (Lilla Sikagården).

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 7 mars till den 7 april 2019. Förslaget var utställt för granskning från den 18 december till den 1 februari 2021, och under denna period kan synpunkter lämnas på förslaget. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 29 november 2021, § 126.



Figur 1 visar var planområdet är beläget inom Falköpings tätort.

## 1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för etablering av ett verksamhetsområde i Falköpings tätort. Bebyggelsen ska fungera som en buffertzona mellan Marjarps industriområde, länsväg 184 och det nya bostadsområdet vid Fåraberget samt säkerställa att landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljö inte påtagligt skadas. Vidare är syftet med detaljplanen att möjliggöra anläggandet av en park med en dagvattendamm samt anläggandet av en ny gata som kopplar samman infrastrukturen och industriområdena öster och väster om planområdet. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra uppförandet av en ny cirkulationsplats som kopplar samman den nya gatan med infrastrukturen i det planerade bostadsområdet söder om planområdet.

Huvuddragen innebär att verksamhetsområdet ska ha begränsad omgivningspåverkan och bidra med arbetstillfällen i Falköpings tätort. Området försörjs av en gata, en cirkulationsplats samt gång- och cykelvägar med kommunalt huvudmannaskap. Parkområdet har även det kommunalt huvudmannaskap och ska utgöra en mötes- och rekreationsplats för närboende, besökare och verksamma inom området. I parken ska en dagvattendamm anläggas vilken ska hantera dagvatten från hela området som inkluderas i planprogrammet för Fåraberget, i naturområdet i planområdets södra del skapas ett nytt dike som leder vatten till den tänkta dammen. Inom planområdet behövs ett par tekniska anläggningar för att kunna försörja verksamhetsområdet med el.

## 1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **utökat förfarandet**, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Ett utökat förfarande har i detta fall tillämpats för att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan med avseende på riksintresset för kulturmiljövård och ianspråktagande av jordbruksmark.

Utökat förfarande



Figur 2 visar detaljplanens process vid utökat förfarande.

## 1.4 Plandata

### Läge

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Falköpings tätort och omfattar den norra delen av Fårabergets område, se figur 1 under kapitel 1.1 Bakgrund.

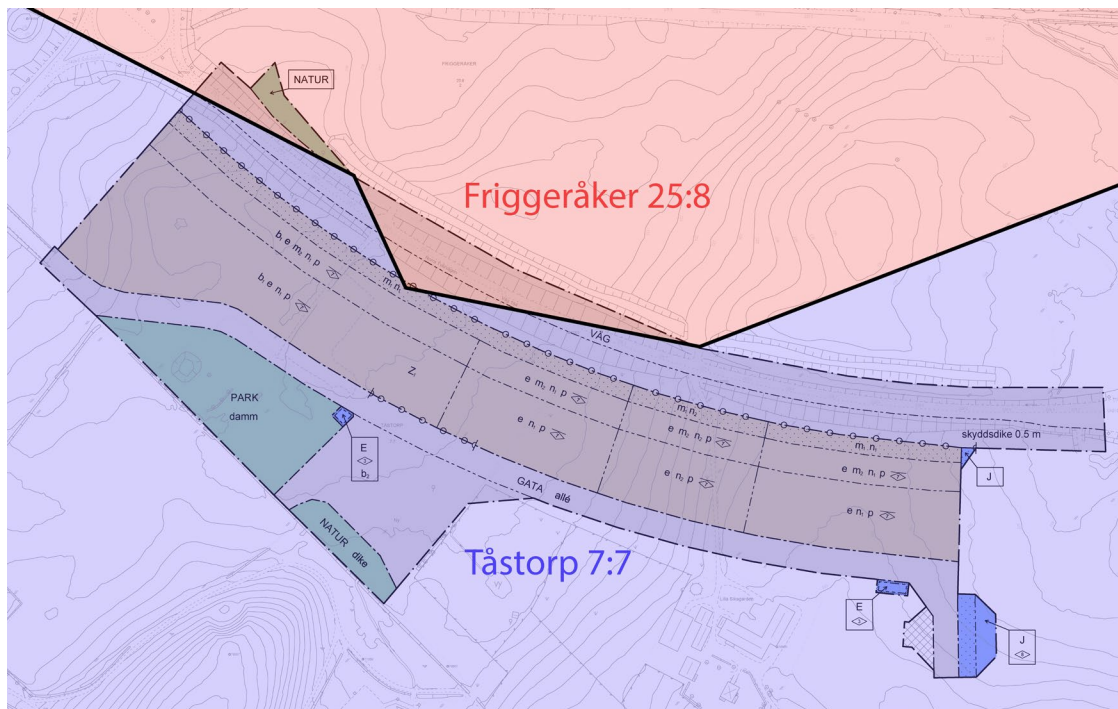
### Areal

Planområdet omfattar cirka 11,55 hektar.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet omfattas av fastigheterna Tåstorp 7:7 och Friggeråker 25:8 som båda ägs av Falköpings kommun.





Figur 3 visar vilka fastigheter som ingår i planområdet.

## Befintlig plansituation

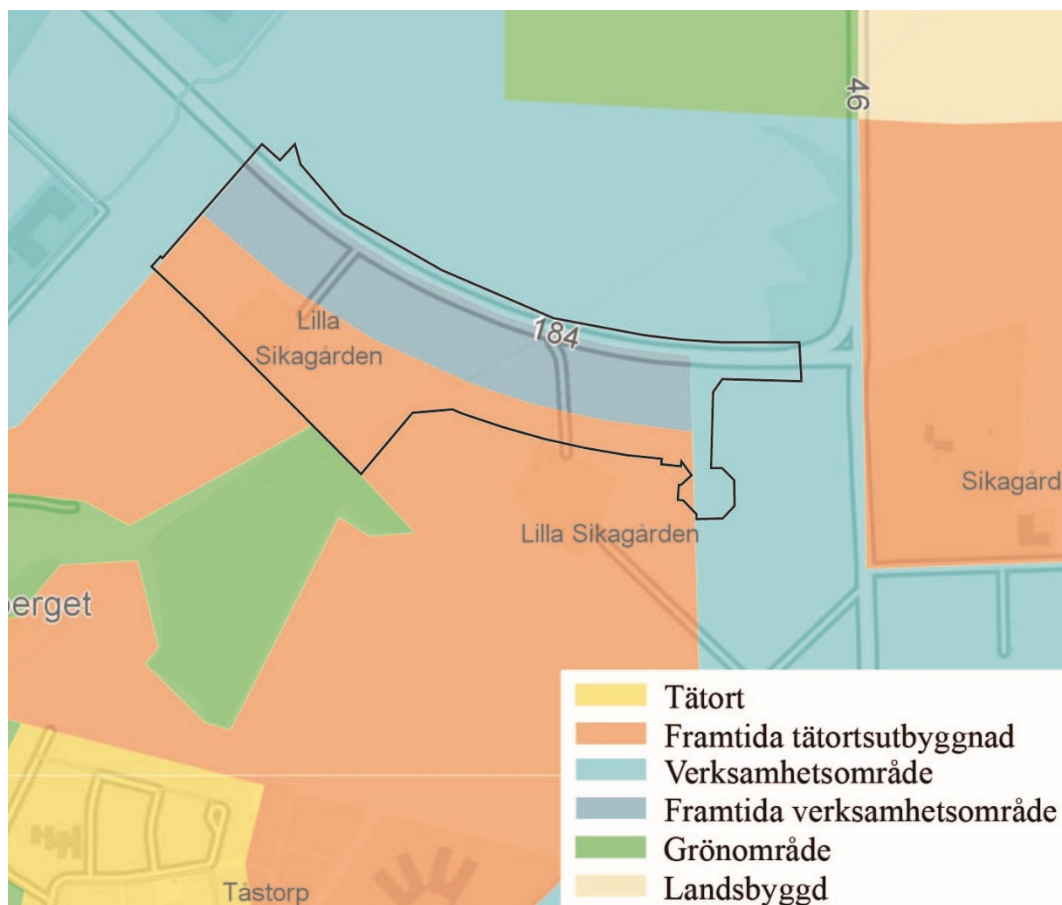
### Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan 2017-2030 antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44. I översiktsplanen är planområdet markerat som framtida verksamhetsområde, framtida tätortsutbyggnad samt befintliga verksamheter.

I översiktsplanen beskrivs det framtida verksamhetsområdet som ett lämpligt område för mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen. Syftet med verksamhetsområdet är att det kan fungera som en buffertzona mellan länsväg 184, Marjarps industriområde och det framtida bostadsområdet på Fåraberget.

I översiktsplanen beskrivs det att intentionen med den framtida tätortsutbyggnaden är att skapa förutsättningar för attraktiva boendemiljöer genom en blandad bostadsbebyggelse med service, mötesplatser och möjlighet till rekreation. Trots att verksamhetsområdet inkräktar en aning på ytan för framtida tätortsutbyggnad, så överensstämmer detaljplanen till största del med intentionerna i översiktsplanen då det främst är gatu-, park- och naturmark som hamnar inom tätortsutbyggnaden.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län har i sitt granskningsyttrande för översiktsplanen inte inkommit med några synpunkter om den tänkta markanvändningen och har därmed ställt sig bakom det utpekade verksamhetsområdet.

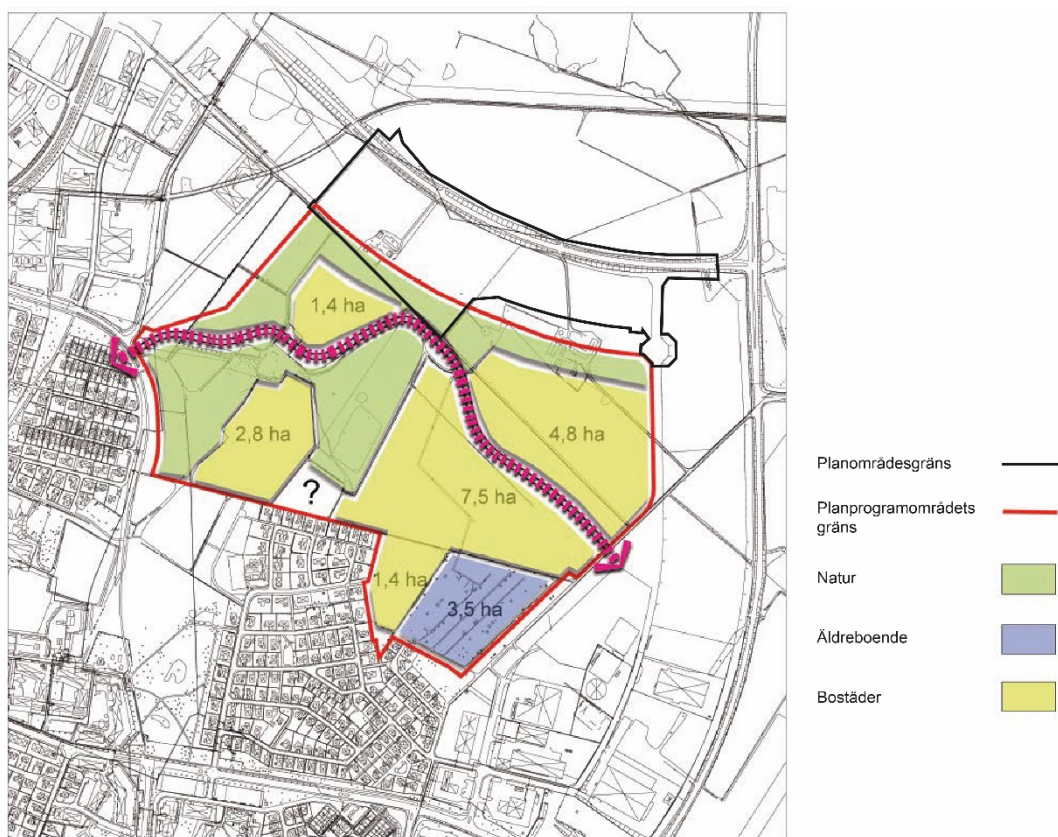


Figur 4 visar ett utsnitt ur Översiktsplan 2017-2030 i anslutning till planområdet som här redovisas med svarta linjer.

År 2014 tog kommunen fram ett planprogram för att undersöka förutsättningarna för exploatering av hela Fårabergets område med olika typer av bostäder samt byggnation av ett demensboende (Planprogram för Tåstorp 7:7 - Fåraberget). Programmet antogs av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 130.

Det övergripande målet med planprogrammet är att skapa attraktiva boendemiljöer genom en variation av bostadsformer, funktioner och möjlighet till rekreation. Ett annat övergripande mål är att hänsyn ska tas till befintlig naturmiljö och att utgå från hållbarhetsprinciper där positiva kvalitéer och karaktärsdrag som finns i området lyfts fram och tas till vara på. Det uppskattas att området i sin helhet omfattar cirka 440-700 bostäder och att bebyggelsen kan upplåtas i blandade former i allt från en till åtta våningar.

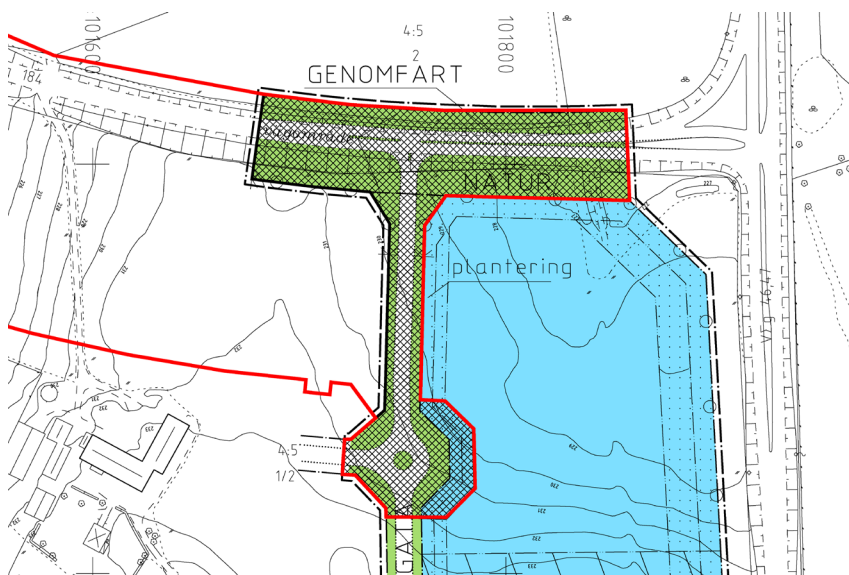
Det aktuella detaljplanområdet omfattar den nordvästra delen av planprogramsområdet som enligt figur 5 nedan är utpekad som natur/grönområde. När planprogrammet togs fram fanns även en tanke att etablera kolonilotter inom ytan, detta är dock inte längre aktuellt då de nya kolonilotterna har etablerats öster om riksväg 46.



Figur 5 visar det aktuella detaljplaneförslagets planområdesgräns i förhållande till planprogramområdet för Fåraberget.

## Detaljplan

Cirka 1,2 hektar av planområdets östra del omfattas av detaljplanen för Kv.Traversen m.fl. (Sikagårdens industriområde) och är i dagsläget planlagt som industrigata, natur samt prickad industrimark vilket framgår av figur 6 nedan.



Figur 6 visar ett utsnitt ur detaljplanen för Kv. Traversen m.fl. (Sikagårdens industriområde). Den aktuella planområdesgränsen är markerad med rött och det som upphävs och ersätts vid antagande av detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. (Lilla Sikagården) är markerat med svart rutnmönster.

Detta område har inkluderats i den aktuella detaljplanen för att cirkulationsplatsen som illustreras i figuren ovan inte längre är aktuell vilket tillgängliggör ytterligare ytor för industriområdet som underlättar vid fastighetsbildningar i ett senare skede. Området har även inkluderats för att uppföra ett utfartsförbud mellan verksamhetsområdet och länsväg 184. Detta för att säkerställa att riksintresset för kommunikationer som omfattar länsväg 184 beaktas.

Cirka 1 150 kvadratmeter av planområdets nordvästra del omfattas av detaljplanen Tåstorp 7:7 m.fl. (Brogårdets industriområde) och är i dagsläget planlagt som genomfartsväg vilket framgår av figur 7 nedan. Även denna yta har inkluderats i det aktuella detaljplaneförslaget för att säkerställa riksintresset för kommunikationer som omfattar länsväg 184 i och med uppförandet av ett utfartsförbud mellan verksamhetsområdet och länsväg 184.



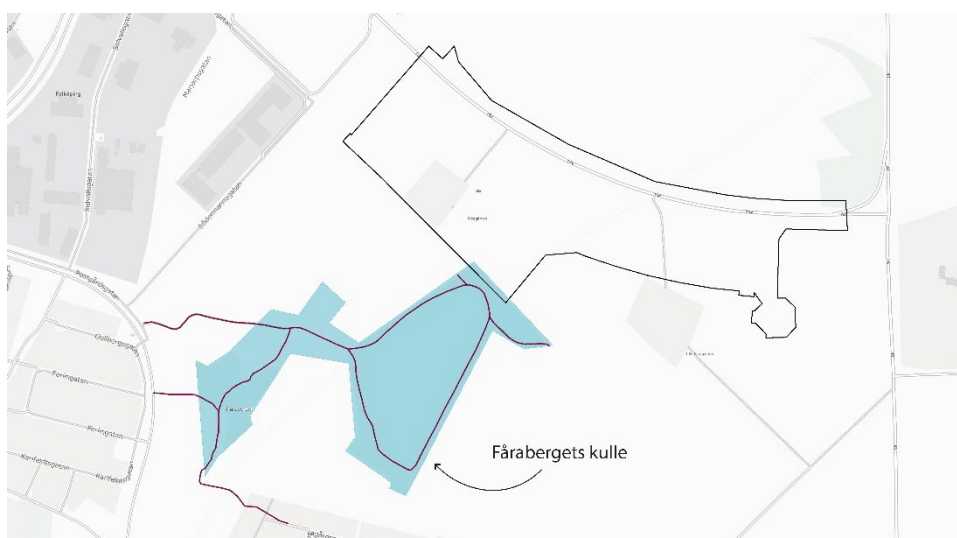
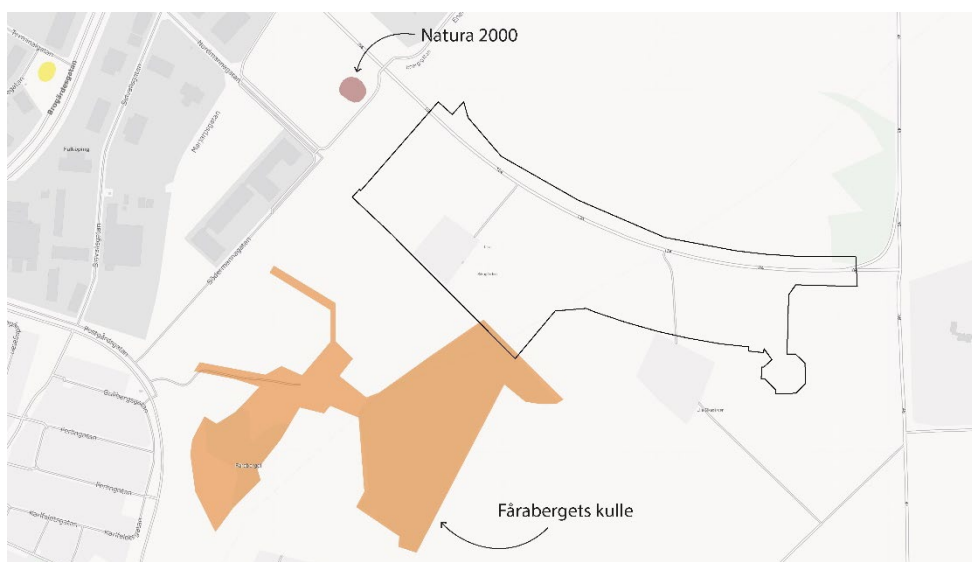
Figur 7 visar detaljplanen för Tåstorp 7:7 m.fl. (Brogårdets industriområde). Den aktuella planområdesgränsen är markerad med rött och det som upphävs och ersätts vid antagande av detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. (Lilla Sikagården) är markerat med svart ruttmönster.

Vid antagande av detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. (Lilla Sikagården) upphävs och ersätts således totalt cirka 1,34 hektar från tidigare detaljplanelagd mark. Övrig mark som tas i anspråk är inte detaljplanelagd sedan tidigare och utgörs av länsväg 184 samt jordbruksmark.

## Andra planer och program

I direkt anslutning till planområdet ligger Fårabergets kulle som omfattas av det kommunala naturvårdsprogrammet vilket illustreras i figur 8. Fårabergets kulle är klassat som ett område av regionalt intresse (klass 2). Naturvårdsintressen som tillhör klass 2 ska prioriteras högt och är att betrakta som ekologiskt särskilt känsliga. Fårabergets kulle omfattas även av den kommunala friluftsplänen vilket framgår av figur 9. I det aktuella detaljplaneförslaget har området som omfattas av det kommunala naturvårdsprogrammet och den kommunala friluftsplänen planlagts med användningen natur. Det är cirka 300 kvadratmeter av Fårabergets kulle som är inkluderat i planområdet.

I närheten av planområdet, vid Brogårdets industriområde, finns Natura 2000-området Dotorp vilket är en åkerholme som består av stäppartad torräng och ingår i kommunens naturvårdsprogram. Natura 2000-området Dotorps placering illustreras i figuren nedan.



## 2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

### 2.1 Sammanfattning av planförslaget



Figur 10 visar en illustration över planområdet.

Planområdet är cirka 11,55 hektar stort och används i dagsläget huvudsakligen för jordbruksverksamhet. Den största delen av området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Genom planområdet sträcker sig länsväg 184 som är utpekad huvudled för farligt gods och omfattas av riksintresse för kommunikationer eftersom vägen utgör en anslutning till kombiterminalen Dryport i Falköping som är utpekad som riksintresse. När detaljplanearbetet inleddes fanns det en gård, Lilla Sikagården, inom planområdet. Gården stod då tom men hade tidigare brukats av Falköpings Biodlarförening. Lilla Sikagården är numera riven då gårdsbebyggelsen var fallfärdig och utgjorde en säkerhetsrisk.

Planen anger att cirka 52 500 kvadratmeter ska få användningen verksamheter, enbart lagerverksamhet medges ej. Användningen verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan som exempelvis serviceverksamheter, tillverkning, verkstäder och handel med skrymmande varor. I användningen ingår också komplement till verksamheten, så som parkeringar, kontor och tillhörande lager. Anledningen till att enbart lagerverksamhet inte medges, är för att lager- och logistikverksamhet ska lokaliseras på Marjarps industriområde och kommunen anser att det inte är lämpligt att blanda de olika användningarna med varandra. Syftet med verksamhetsområdet är även att utgöra en buffertzona mellan på ena sidan Marjarps industriområde och länsväg 184 och på andra sidan det planerade bostadsområdet på Fåraberget.

Verksamheterna har en tillåten nockhöjd på 7 meter över marken samt ett bebyggelsefritt

område på 30 meter från länsväg 184. Dessa begränsningar syftar till att värna om riksintresset för kulturmiljövard samt säkerställa vyer och siktlinjer från riksväg 46 och länsväg 184 mot Mösseberg.

Planförslaget medger att cirka 21 400 kvadratmeter får användningen gata, för att försörja det nya verksamhetsområdet med trafik. Området för gatuändamål ska anslutas till Nordmannagatan i väst och den planlagda industrigatan i öst samt förses med en gång- och cykelbana för att underlätta hållbara transportvanor och således främja hållbara transporter. Syftet med området för gatuändamål är att koppla samman infrastrukturen och industriområdena väster och öster om planområdet för att leda ut trafiken från dessa områden via den nya cirkulationsplatsen på länsväg 184 som har hög kapacitet. I planförslagets södra del möjliggörs det för en cirkulationsplats vilken syftar till att koppla ihop verksamhetsområdet med gatunätet i det framtida bostadsområdet kring Fårabergets kulle. Planförslaget anger även att de cirka 28 500 kvadratmeter som utgörs av länsväg 184 ska få användningen väg.

Planförslaget medger att cirka 8 650 kvadratmeter av området får användningen park och att totalt cirka 2 900 kvadratmeter får användningen natur. Parkområdet kommer utgöra en plats för rekreation och utformas med en damm som fyller en viktig funktion i hanteringen av dagvatten från hela Fårabergets område. I naturområdet i planområdets södra del regleras att det ska finnas ett dike vars syfte är att leda ner dagvattnet till dammen. Dammen och diket fungerar dessutom som en spridningslänk för flora och fauna.

För att försörja det nya verksamhetsområdet med el medger planen att cirka 310 kvadratmeter får användningen teknisk anläggning. De tekniska anläggningarna har en tillåten byggnadshöjd på 3,0 meter över mark och placeras i anslutning till gatan.

Planförslaget medger att cirka 1 350 kvadratmeter i planområdets östra delar får användningen industri. Detta för att det aktuella detaljplaneförslaget delvis överlappar med detaljplanen för Kv. Traversen m.fl. (Sikagårdens industriområde) som angränsar öster om planområdet. Genom att möjliggöra för industri underlättas fastighetsindelningen vid framtida exploateringar i det redan planerade Sikagårdens industriområde. Detaljplaneförslaget medför inte ökad byggrätt inom Sikagårdens industriområde.

## 2.2 Bebyggelse

### Förutsättningar

#### Stads- & landskapsbild

Marken inom planområdet består av ett öppet jordbrukslandskap som tillsammans med Fårabergets kulle, som är en trädbevuxen kulle, sätter en stark karaktär på området. Landskapet har naturliga indelningar med tydliga riktningar och gränser tack vare topografi, befintlig växtlighet och ett rikligt antal stenmurar. Stenmurarna omfattas av biotopskydd då de gränsar till jordbruksmark och sätter en kulturhistorisk prägel på området och landskapsbilden.



## Byggnader

Inom planområdet fanns tidigare gården Lilla Sikagården, se figur 13 nedan. Gårdsbyggnaderna stod tomma och var fallfärdiga varpå Lilla Sikagården revs. Det finns således, i dagsläget, inga byggnader inom planområdet.





Strax utanför planområdet finns en gård, Tåstorp Lilla Sikagården, som består av ett bostadshus samt flertalet gårdsbyggnader och framgår på figur 14 nedan. Tåstorp Lilla Sikagården ägs av Falköping kommun men hyrs i dagsläget av en lantbrukare som arrenderar mark inom Fårabergets område.



Utanför planområdet finns förutom Tåstorp Lilla Sikagården, flera detaljplanelagda industriområden som ännu inte är utbyggda. Norr om planområdet finns Marjarps industriområde som närmast planområdet har en tillåten totalhöjd på 15 meter. Öster om planområdet finns Sikagårdens industriområde som närmast planområdet har en tillåten byggnadshöjd på 8 meter. Väster om planområdet finns Brogårdets industriområde som närmast planområdet har en tillåten byggnadshöjd på 10 meter. Söder om planområdet finns ett planprogram som utrett möjligheten att bygga bostäder av blandade slag i 1-8 våningar, både lägenhetshus, radhus/kedjehusområden samt villor (se planprogram- Fåraberget).



Figur 15 visar detaljplanerad och planerad bebyggelse kring planområdet, bilden är tagen från väster.

## Skyddsrum

Det finns inget skyddsrum inom planområdet.

## Planförslag & konsekvenser

### Stads- & landskapsbild

Vid genomförandet av detaljplanen kommer det öppna jordbrukslandskapet att försvinna vilket har en negativ påverkan på den öppna landskapsbild som finns i dagsläget. Dessutom kommer utsikten över Falköpings tätort och Mösseberg från länsväg 184 till viss del att påverkas vid exploatering av området och även det har en negativ inverkan på stads- och landskapsbild i området. De befintliga siktlinjerna mot planområdet från riksväg 46 är däremot redan begränsade och påverkas ytterst lite av planförslaget.

Detaljplanen möjliggör för verksamheter, ett parkområde samt en ny gata som tillsammans genererar en ny stadsbild i området. Verksamheterna ska fungera som ett skydd mellan på ena sidan ett framtida bostadsområde på Fåraberget och på andra sidan Marjarps industriområde samt högt trafikerade länsväg 184.

Planen reglerar att bebyggelsen ska placeras minst 30 meter från länsväg 184 och att bebyggelsen har en tillåten nockhöjd på 7 meter över marken. Dessa regleringar bidrar till att vissa tongivande utsikter över Mösseberg, från länsväg 184, kommer bevaras. Genomförandet av detaljplanen antas inte medföra en påtaglig påverkan på stads- och landskapsbild. Hur utsikterna kan komma att påverkas redovisas på figur 16-20 nedan.





Figur 18 visar fotomontage 2.



Figur 19 visar fotomontage 3.



Figur 20 visar fotomontage 4.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer parken och dagvattendammen spela en stor roll för den nya stadsbilden och skapa en naturskön mötes- och rekreationsplats för närboende, besökare och verksamma som vistas i området. Vid genomförandet av detaljplanen ska även en allé planteras längs den nya gatan, vilket skapar en grön korridor som förskönar området, ger det karaktär och skapar en spridningskorridor för flora och fauna. I framtiden kan allén även bidra till att minska upplevelsen av buller från länsväg 184 och Marjarps industriområde.

## Byggnader

Bebyggelsen i det nya verksamhetsområdet har en tillåten nockhöjd på sju meter över marknivån vilket inte anses vara opassande i stadsdelen då de omkringliggande detaljplanelagda industriområdena har en tillåten byggnadshöjd på åtta till tio meter eller en totalhöjd på 15 meter. Bebyggelsen i det nya verksamhetsområdet anses inte heller ha en stor påverkan gentemot det tänkta bostadsområdet, som planeras uppföras i mellan en och åtta våningar. Eftersom verksamhetsområdet har en låg nockhöjd och är placerat norr om det tänkta bostadsområdet kommer dessa byggnader inte heller orsaka någon skuggkastning på det eventuella bostadsområdet. Byggnaderna i det föreslagna verksamhetsområdet bildar istället ett bullerskydd för det framtida bostadsområdet på Fåraberget från buller orsakat av det planlagda industriområdet norr om länsväg 184 likväl som trafikbuller från länsväg 184.

## Exploateringsgrad

Verksamheterna inom planområdet har en tillåten exploateringsgrad på 30 % av fastighetsarean, vilket är lågt jämfört med omkringliggande industrimark som inte har någon begränsning av exploateringsgrad överhuvudtaget. Exploateringsgrad är den procentuella ytan av fastigheten som får bebyggas. Planen reglerar att exploateringsgraden är 30 % vilket innebär att på en fastighet som är 10 000 kvadratmeter stor, får byggnader uppföras med sammanlagt 3 000 kvadratmeter byggnadsarea.

## Utformning & volymer

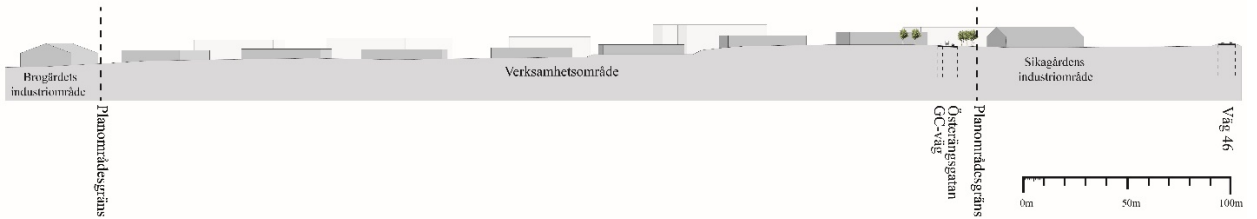
Detaljplanen tillåter byggnation av verksamheter med en nockhöjd på sju meter över marknivån. Den tillåtna nockhöjden gör det möjligt att uppföra byggnader som tillgodoser behov samt krav för verksamhetsbebyggelse. Planen reglerar bebyggelsens placering till som närmst 30 meter från länsväg 184, detta för att säkerställa ett tillräckligt avstånd med avseende på farligt gods. En reglering av avståndet mellan länsväg 184 och den nya bebyggelsen säkerställer även att vissa siktlinjer och utsikter mot Mösseberg, likväl som mot Falköpings tätort, bevaras.

De byggnadsvolymer som skapas vid genomförandet av detaljplanen är låga jämfört med omkringliggande detaljplanelagd och planerad bebyggelse, anledningen till detta är platsens förutsättningar och riksintresset för kulturmiljö som kommunen vill värna om. Den reglerade nockhöjden i kombination med detaljplanens bestämmelse om att ändringar i terrängen är begränsade bidrar fortsatt till vissa tongivande utblickar mot Mösseberg.

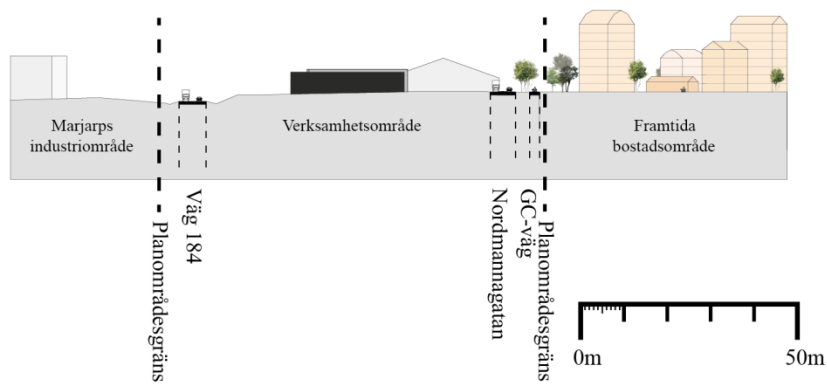
Sektionerna på nästkommande sida visar den skalmässiga höjdskillnaden mellan omkringliggande och aktuell bebyggelse samt hur området kommer kunna följa terrängen.



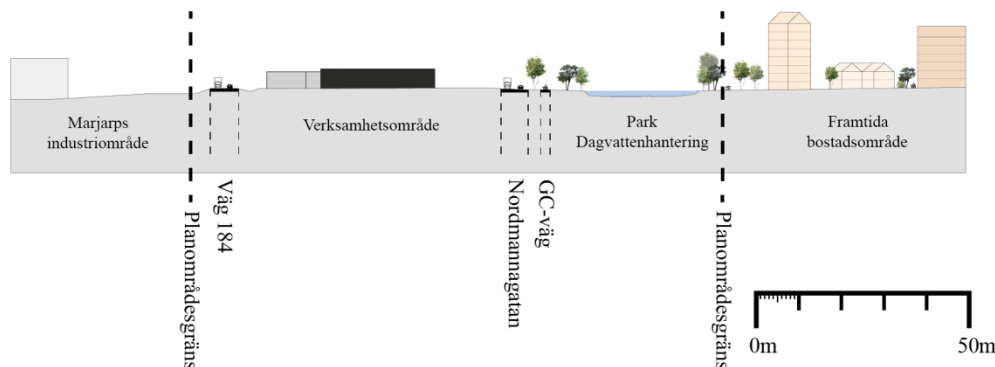
### Sektion A-A



### Sektion B-B



## Sektion C-C



### Skyddsrum

Uppförandet av skyddsrum regleras inte i detaljplanen utan det är en fråga som ägs av respektive framtida fastighetsägare.

## 2.3 Gator & trafik

### Förutsättningar

#### Gång- & cykeltrafik

I dagsläget finns ingen gång- eller cykelväg inom planområdet. Inom Brogårdets industriområde väster om planområdet finns däremot flertalet gång- och cykelvägar som leder in mot de centrala delarna av Falköpings tätort.

#### Biltrafik

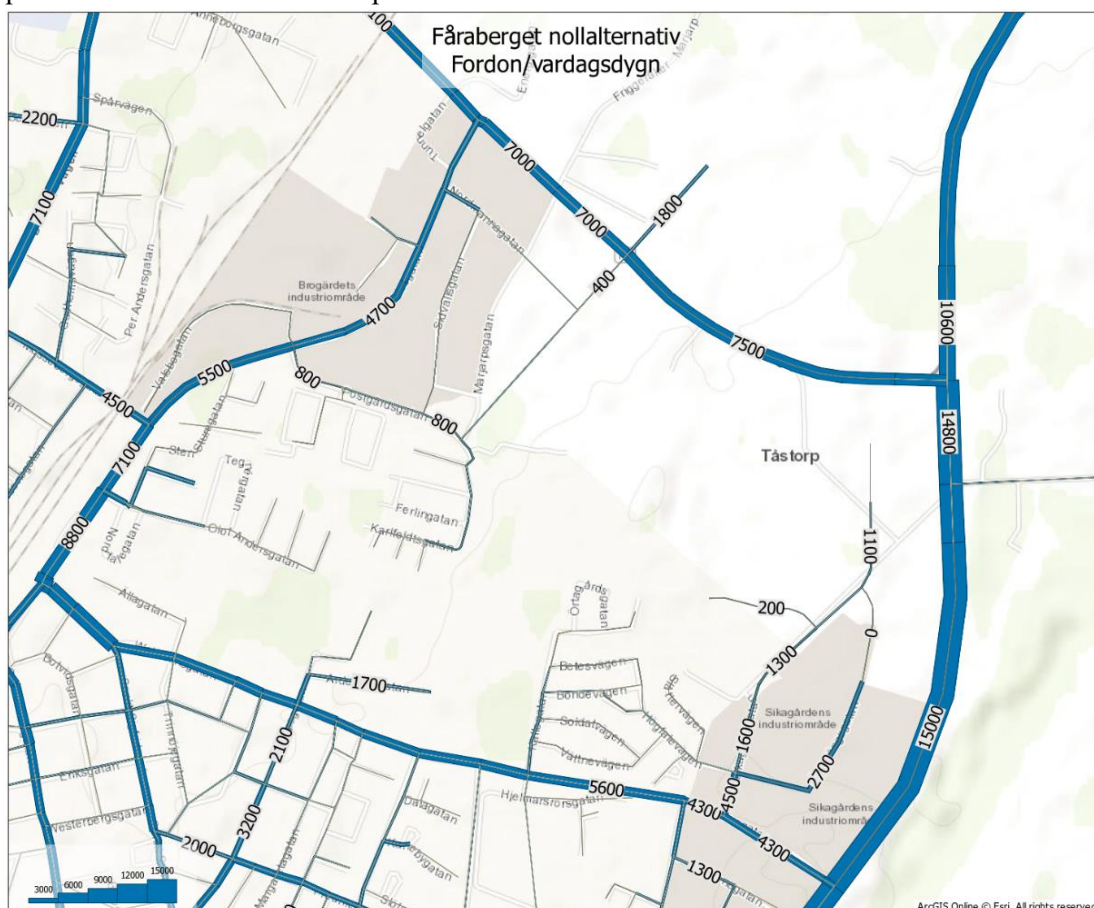
I dagsläget sträcker sig länsväg 184 genom planområdets norra del och från den finns två grusvägar till de befintliga gårdarna. På planområdets östra och västra sida finns även två detaljplanelagda gator om inte är fullt utbyggda ännu. Dessa heter Sikagårdsgatan samt Nordmannagatan.

Till detaljplaneförslaget har en trafikutredning arbetats fram, se bilaga *Trafik- och bullerutredning Fåraberget Falköping*. Syftet med trafikutredningen var att ta reda på hur de statliga vägarna och det närmast belägna lokala gatunätet påverkas av den tänkta utbyggnaden av verksamhetsområdet samt tätortsutbyggnaden kring Fåraberget. Trafik- och bullerutredningen utreder inte endast vilka konsekvenser som detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. Lilla Sikagården föranleder utan också kommande etapper och hur en full tätortsutbyggnad kring Fåraberget påverkar trafikflödena i tätorten. Trafikutredningen inleds med en redovisning av den befintliga trafiksituationen prognosåret 2040, det vill säga nollalternativet år 2040. I nollalternativet 2040 har beräkningar gjorts utifrån ett scenario där endast de tre redan detaljplanelagda områdena exploateras.

För att undersöka hur stor kapaciteten är i ett antal korsningspunkter har Capcal-beräkningar genomförts i trafikutredningen. Vid beräkningarna har riktvärdena för god framkomlighet från Trafikverkets VGU (Vägars och Gators Utformning) tillämpats. Riktvärdena presenteras i figuren nedan.

	Belastningstal	Belastningstal
Standardnivå	Signalreglerad korsning eller cirkulationsplats	Korsning med väjning eller stopp
Önskvärd	Mindre, lika med 0,8	Mindre, lika med 0,6
Godtagbar	Större än 0,8 och mindre än 1	Större än 0,6 och mindre än 1
Överbelastad	Större än eller lika med 1	Större än eller lika med 1

I figur 26 nedan redovisas de trafikflöden som genereras i den nordöstra delen av Falköpings tätort vid nollalternativet år 2040. Länsväg 184 som sträcker sig genom planområdets norra del har ett trafikflöde på 7 500 f/vd (fordon per vardagsdygn) och riksväg 46 som ligger i öster om planområdet har ett trafikflöde på 15 000 f/vd.



Figur 26 visar vilka trafikflöden gatorna i den nordöstra delen av Falköping har vid nollalternativet år 2040. Siffrorna beskriver antalet fordon per vardagsdygn. Bilden är tagen från *Trafik- och bullerutredning – Fåraberget & Lilla Sikagården*.



Resultatet av trafikutredningen påvisar att konsekvenserna av en tätortsutbyggnad enligt nollalternativet år 2040 är att korsningen mellan Wetterlingsgatan och riksväg 46 likväl som korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46 blir överbelastade. Korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46 har en önskvärd belastning under förmiddagen och en godtagbar belastning på eftermiddagen vid vänstersväng från länsväg 184 till riksväg 46. Under högt trafikerade tidsintervall kan det därför uppstå viss köbildning om cirka 3,6 fordon på länsväg 184. Korsningen mellan Wetterlingsgatan och riksväg 46 är vid nollalternativet 2040 påtagligt överbelastad vid utfart från Wetterlingsgatan till riksväg 46 förmiddag likväl som eftermiddag. Under högt trafikerade tidsintervall kan det därför uppstå långa och växande köer om ca 33-169 fordon på Wetterlingsgatan. Övriga korsningar har vid nollalternativet 2040 en önskvärd belastning. I figur 27 presenteras en sammanställning av kapacitetsanalysen för korsningar vid nollalternativet 2040.

Korsning	2040, förmiddag	2040, eftermiddag
1. Postgårdsgatan – Brogårdesgatan	0,13	0,21
2. Södermannagatan – väg 184 – Energigatan	0,25	0,36
3. Väg 184 (Norra Tvärvägen) – väg 46	0,37	0,69 Vänstersväng från väg 184
4. Wetterlingsgatan – väg 46	1,13 Utfart från Wetterlingsgatan	5,11 Utfart från Wetterlingsgatan
5. Sikagårdsgatan -Wetterlingsgatan	0,20	0,33
6. Ny anslutning till Postgårdsgatan	-	-
7. Ny anslutning mot Södermannagatan	-	-
8. Ny fyrvägs korsning	-	-
9. Ny fyrvägs korsning	-	-

Sett till att tätortsutbyggnaden kring Fåraberget redan vid nollalternativet 2040 orsakar överbelastning i korsningen mellan Wetterlingsgatan och riksväg 46 likväl som en ökad belastning i korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46, kommer kapacitetshöjande åtgärder vara nödvändiga oavsett om detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. Lilla Sikagården förverkligas eller inte. Detta för att det lokala gatunätet inte ska påverkas i för stor utsträckning.

## Kollektivtrafik

Området försörjs i dagsläget inte av någon form av kollektivtrafik. Resecentrum ligger cirka 1,3 kilometer från planområdet och närmaste busshållplats ligger cirka 1,1 kilometer från planområdet vid korsningen mellan Hollendergatan och Wetterlingsgatan.

## Planförslag & konsekvenser

### Gång- & cykeltrafik

Vid genomförandet av detaljplanen ska en ny gång- och cykelväg anläggas längsmed gatan och utgöra en huvudled för gång- cykeltrafik i området. Gång- och cykelvägen fortsätter via Nordmannagatan i väst in till de mer centrala delarna av Falköping och ska i framtiden även

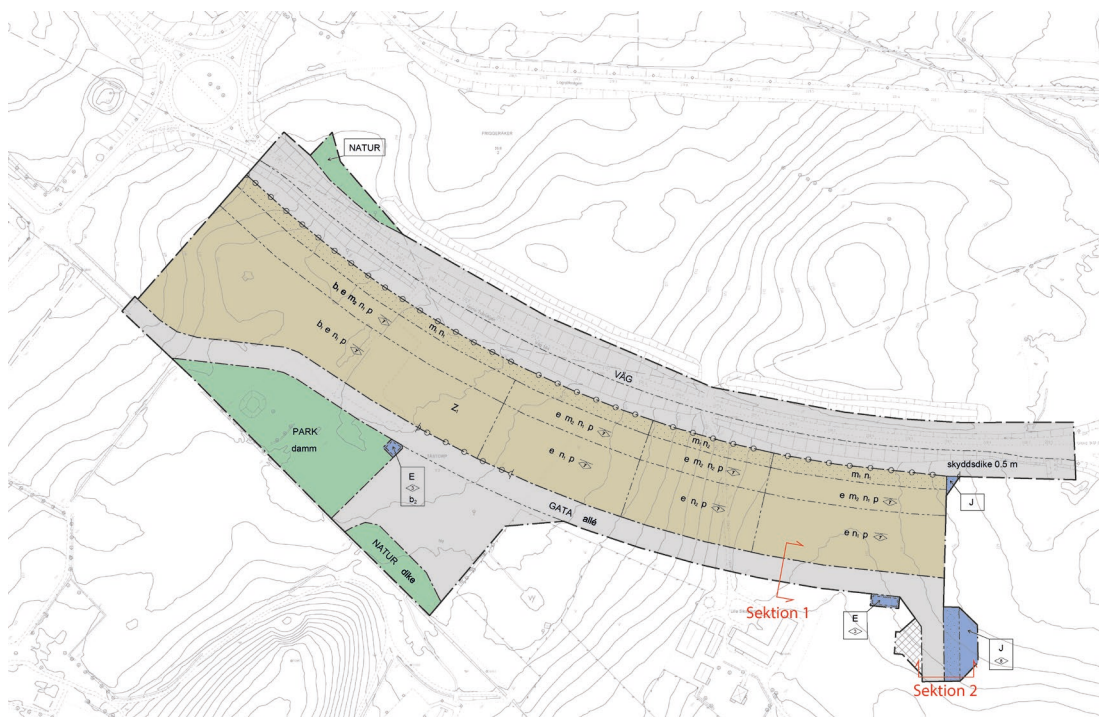
kopplas samman med gång- och cykelvägen längs Sikagårdsgatan och den tänkta huvudgatan genom Fårabergets bostadsområde som finns skisserad i planprogrammet. Sammankopplingen av gång- och cykeltrafiken mellan verksamhetsområdet och det framtida bostadsområdet planeras i anslutning till den planerade cirkulationsplatsen i de södra delarna av planområdet. Gång- och cykelvägen ska vara gen att använda och bidra till att verksamma, besökare och närboende ska kunna välja att gå eller ta cykeln före bilen.

## Biltrafik

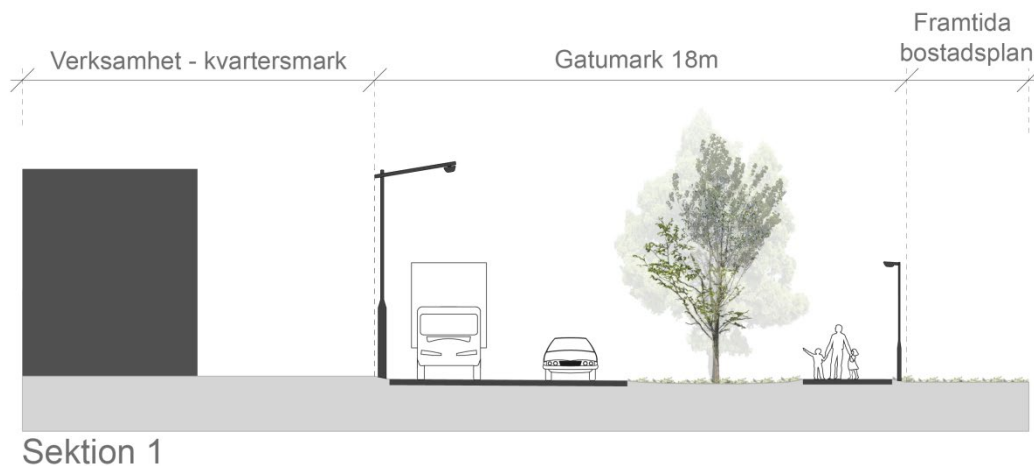
Vid genomförandet av detaljplanen ska delar av grusvägen till Tåstorp Lilla Sikagården tas bort likväl som att hela grusvägen till den nu rivna Lilla Sikagården ska tas bort, detta för att de korsar verksamhetsområdet och gatumarken. Planen möjliggör istället för en ny gata som sträcker sig längsmed planområdets södra del. Gatan ska kopplas samman med Nordmannagatan i väst och den planlagda Sikagårdsgatan i öst och fungera som huvudled för de omkringliggande industriområdena och det aktuella verksamhetsområdet. Infart till Tåstorp Lilla Sikagården kommer kunna lösas via den nya gatan istället för mot länsväg 184. Då gården inom planområdet, Lilla Sikagården, har rivits är det inte aktuellt att ersätta den andra borttagna grusvägen. Längs med den nya gatan möjliggör planförslaget även för en cirkulationsplats. Syftet med cirkulationsplatsen är att kunna koppla ihop verksamhetsområdets trafikinfrastruktur med det framtida bostadsområdet som planeras söder om det aktuella planförslaget.

Länsväg 184 ska bevaras i sitt ursprungliga läge och fungera som en genomfartsled. Kommunen har därför planlagt ett förbud mot körbar förbindelse mellan det föreslagna verksamhetsområdet och länsväg 184. Förbudet säkerställer att det inte ska skapas några in- och utfarter mot vägen och möjliggör för en fortsatt hög framkomlighet och trafiksäkerhet på länsväg 184. Trafikverket kommer fortsätta att ha väghållaransvaret för länsväg 184.

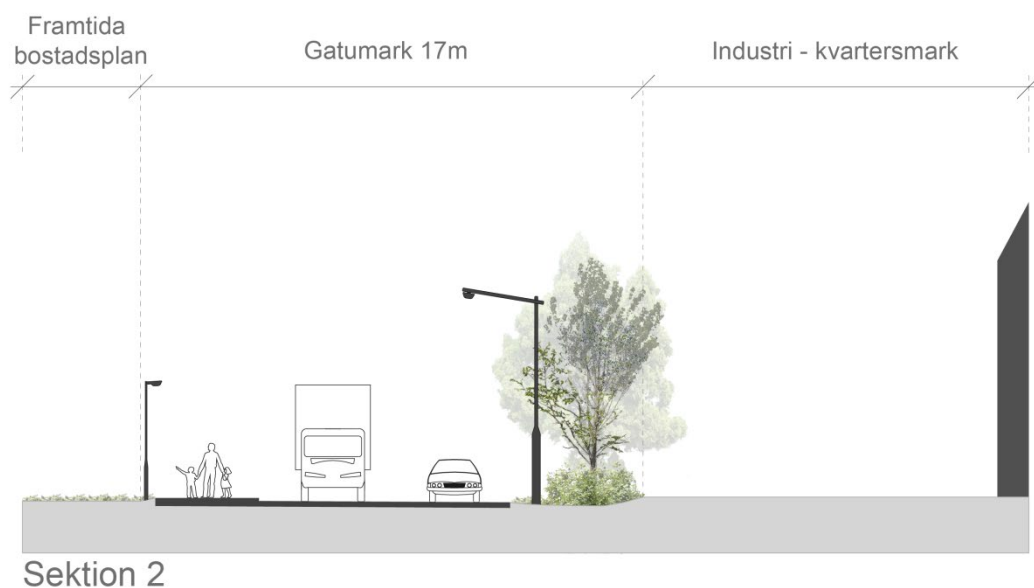
På figur 29 och 30 visas två sektioner över tänkt utformning av den planerade gatan.



Figur 28 visar vart gatusektionerna är tagna.

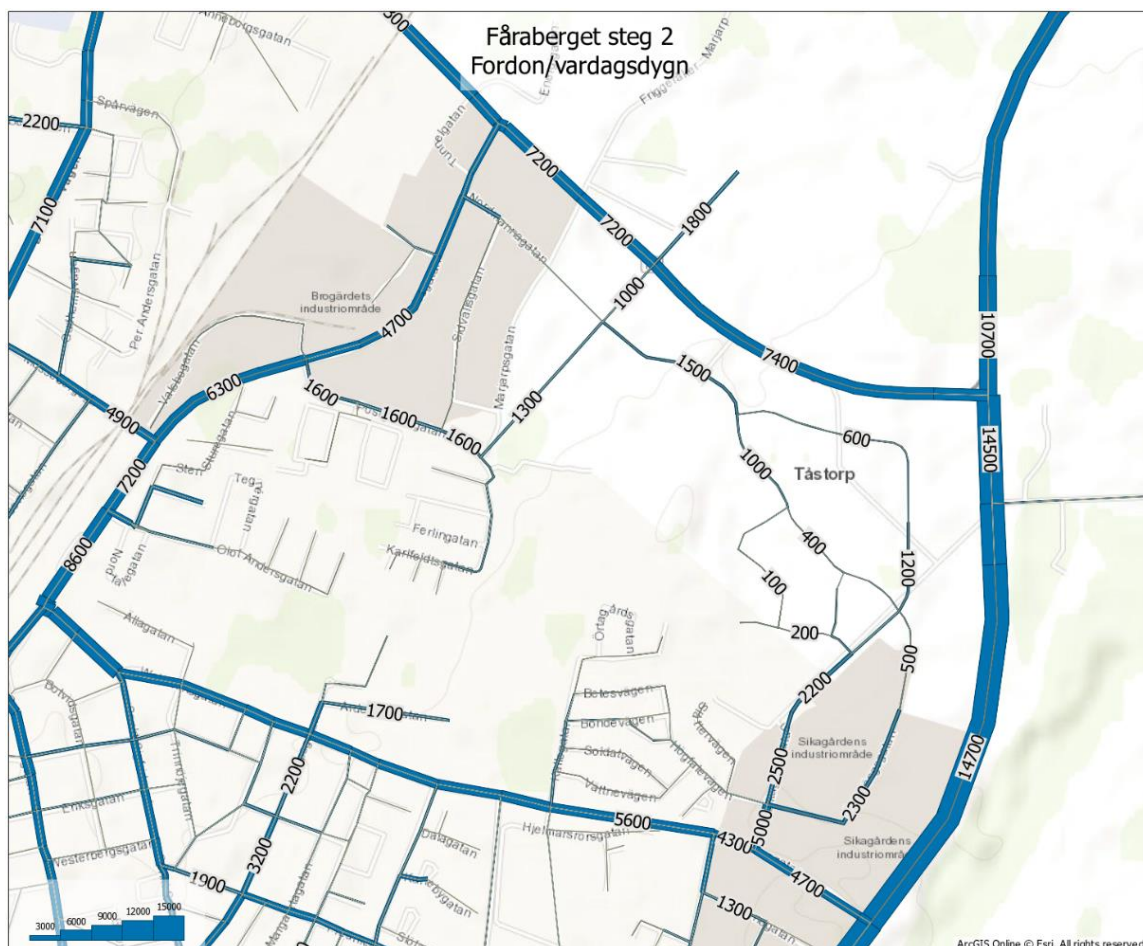


Figur 29 visar gatusektion 1 för gatan.



### *Konsekvenser av tätortsutbyggnad kring Fåraberget steg 2 (Lilla Sikagården)*

Vid genomförande av detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. Lilla Sikagården minskar trafiken på riksväg 46 med cirka 300 f/vd (fordon per vardagsdygn) som ett resultat av att Sikagårdsgatan sammankopplas med Nordmannagatan. Trafik till, från och mellan Sikagårdens industriområde, en tätortsutbyggnad enligt nollalternativet, befintligt bostadsbestånd samt demensboendet har i och med genomförandet av detaljplanen en alternativ färdväg för transporter västerut. Trafik från Sikagården behöver inte ansluta till länsväg 184 via riksväg 46 utan kan nu göra detta genom den tillkomna anslutningen. Ytterligare ett resultat av den tillkomna anslutningen mellan Sikagårdsgatan och Nordmannagatan är att trafikflödet västerut på Wetterlingsgatan är oförändrat gentemot nollalternativet. Detta då den ökade trafikmängden som genereras av det eventuella verksamhetsområdet kompenseras av att transport mot centrala Falköping istället kan ske via den tillkomna anslutningen (se figur 26 och 31).



De förändrade trafikflödena som orsakas av genomförandet av detaljplanen, och som har redogjorts för ovan, innebär även förändringar i belastningen på de olika korsningspunkterna kring Fåraberget. I figur 32 på sidan nedan illustreras resultatet av kapacitetsanalysen för respektive korsning utifrån ett genomförande av detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. Lilla Sikagården (steg 2) i kombination med en tätortsutbyggnad enligt nollalternativet 2040 samt steg 1.

Resultatet av kapacitetsanalysen påvisar att belastningen på korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46 likväl som belastningen på korsningen mellan Wetterlinsgatan och riksväg 46 minskar i och med genomförandet av den aktuella detaljplanen i jämförelse med om enbart steg 1 förverkligas. Genomförandet av detaljplaneförslaget påverkar således framkomligheten positivt. Informationen ovan är en sammanfattning av rapporten från trafikutredningen. För att se fullständig kapacitetsanalys för tätortsutbyggnaden kring Fåraberget för samtliga deletapper se bilaga *Trafik- och bullerutredning – Fåraberget & Lilla Sikagården*.

Korsning	2040, förmiddag	2040, eftermiddag
1. Postgårdsgatan – Brogårdesgatan	0,13	0,24
2. Södermannagatan – väg 184 – Energigatan	0,25	0,37
3. Väg 184 (Norra Tvärvägen) – väg 46	0,35	0,70 Vänstersväng från väg 184
4. Wetterlinsgatan – väg 46	1,17 Utfart från Wetterlinsgatan	0,75
		7,81 Utfart från Wetterlinsgatan
5. Sikagårdsgatan -Wetterlinsgatan	0,23	0,37
6. Ny anslutning till Postgårdsgatan	-	-
7. Ny anslutning mot Södermannag	0,04	0,04
8. Ny fyrvägskorsning	0,04	0,06
9. Ny fyrvägskorsning	0,03	0,05

Utifrån att utredningen påvisar en överbelastning och potentiell köbildning vid utfart från Wetterlinsgatan till riksväg 46 redan i nollalternativet 2040 kommer kapacitetshöjande åtgärder vara nödvändiga oavsett om den aktuella detaljplanen genomförs eller inte.

#### *Konsekvenser av full utbyggnad av Fåraberget*

Vid en full utbyggnad av Fåraberget tillkommer utöver anslutningen mellan Sikagårdsgatan och Nordmannagatan ytterligare en anslutningspunkt väster om Fårabergets kulle vilken ytterligare minskar trycket på Wetterlinsgatan och riksväg 46 jämfört med nollalternativet (se figur 33 på nästa sida). Trots de tillkomna väganslutningarna i den aktuella detaljplanen (steg 2) samt steg 4 av tätortsutbyggnaden kring Fåraberget innebär utvecklingen ökad belastning på korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46 samt Wetterlinsgatan och riksväg 46 i jämförelse med nollalternativet. Belastningen på korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46 är fortsatt på en godtagbar nivå. Även belastningen vid vänstersväng från riksväg 46 till Wetterlinsgatan är på en godtagbar nivå. En fullständig tätortsutbyggnad innebär dock en påtaglig överbelastning i korsningen mellan Wetterlinsgatan och riksväg 46 vid utfart från Wetterlinsgatan (se figur 34).

Sett till hur korsningen mellan Wetterlinsgatan och riksväg 46 återigen blir påtagligt överbelastad redan i nollalternativet 2040 kommer kapacitetshöjande åtgärder vara nödvändigt i framtiden. Detta oavsett om övrig tätortsutbyggnad kring Fåraberget genomförs eller inte.



## Parkeringsplatser

Kommunfullmäktige antog den 25 juni 2018, § 107 en parkeringspolicy och parkeringsnorm för Falköpings kommun. Parkeringspolicyn anger riktlinjer för det antal parkeringsplatser för bil och cykel som ska anordnas på kvartersmark vid ny- och ombyggnation. Syftet med parkeringspolicyn är att beskriva vilka parkeringstal och acceptabla gångavstånd för olika typer av verksamheter som ska tillämpas i Falköpings kommun.

I parkeringspolicyn delas Falköpings kommun in i tre olika zoner då parkeringsbehovet varierar utifrån faktorer som tillgänglighet till service, kollektivtrafik samt infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Zon 1 omfattar de mest centrala delarna av Falköpings tätort, zon 2 omfattar övriga delar av Falköpings tätort samt tätorterna Stenstorp och Floby, och zon 3 omfattar sedan landsbygd och övriga tätorter i Falköpings kommun. Området som omfattas av det aktuella planförslaget är beläget inom zon 2 vilket innebär att tillgängligheten till service, kollektivtrafik samt gång- och cykelinfrastruktur inte är lika god som i de centrala delarna av Falköpings tätort och att parkeringsbehovet därför är lite större men fortfarande mindre än vad det är på landsbygden.

I enlighet med gällande parkeringspolicy beror parkeringsbehovet på hur mycket det byggs (bruttoarea, BTA) inom planområdet samt vilken användning det som byggs sedan har. Vid ett genomförande av detaljplanen där hela verksamhetsområdet exploateras i ett våningsplan, utifrån en maximal utnyttjandegrad av 30 % byggnadsarea per fastighetsarea, är det möjligt att uppföra verksamheter på en bruttoarea om cirka 15 750 kvadratmeter. 15 750 kvadratmeter (BTA) verksamheter genererar ett parkeringsbehov om cirka 221 bilplatser och 88 cykelplatser. Då gällande parkeringspolicy inte har någon verksamhetstyp som överensstämmer med den användning som medges i detaljplanen har parkeringsbehovet beräknats utifrån verksamhetstypen industri. I tabellen nedan förtydligas beräkningarna för parkeringsbehovet.

<b>Användning (BTA)</b>	<b>Parkeringsbehov bil Totalt (verksamma + besökande)</b>	<b>Parkeringsbehov cykel Totalt (verksamma + besökande)</b>
Verksamheter (15 750 kvm)	221 (198,5 verksamma + 22 besökande)	88 (85 verksamma + 3 besökande)

Eftersom detaljplanen reglerar högsta nockhöjd till sju meter inom verksamhetsområdet är det möjligt att uppföra byggnader i två våningar vilket då innebär att det genererade parkeringsbehovet ökar mot tabellen ovan då den beräkningen är gjord utifrån att verksamhetsområdet exploateras i ett våningsplan. Vidare genererar varje enskilt område för teknisk anläggning en bilparkeringsplats. Då parkeringsbehovet som genereras inom en fastighet, enligt gällande parkeringspolicy, även ska tillgodoses inom samma fastighet är det upp till exploitören att vid en eventuell bygglovsansökan påvisa att parkeringsbehovet tillgodoses enligt de riktlinjer som rådande parkeringspolicy anger. Industriområdet i de östra delarna av planområdet genererar också ett parkeringsbehov men då marken, som i denna detaljplan planläggs för industri, är sammankopplad med det redan planlagda industriområdet, Sikagårdens industriområde, har inga enskilda beräkningar för parkeringsbehov gjorts. Det är återigen, enligt gällande parkeringspolicy, upp till exploitören att påvisa att det parkeringsbehovet tillgodoses enligt de riktlinjer som rådande parkeringspolicy anger.

## Kollektivtrafik

Enligt planprogrammet som gäller för den södra delen av Fåraberget finns intentionerna att lokalisera två framtida busshållplatser längs huvudgatan genom bostadsområdet. Dessa hållplatser skulle vara lokaliserade ungefär 300-460 meter från planområdet vilket är en förbättring jämfört med dagslägets avstånd på 1,1- 1,3 kilometer. Busshållplatserna skulle vara en stor tillgång för verksamheterna i det aktuella planområdet så väl som för närliggande områden och främjar hållbara transporter. Det är dock Västtrafik som är huvudman för kollektivtrafiken, inte Falköping kommun, varpå det är Västtrafik som bestämmer om det blir kollektivtrafik i området när det är utbyggt.

## 2.4 Grönstruktur

### Förutsättningar

#### Park- & vattenområden

I dagsläget finns ingen park eller något vattenområde inom planområdet. Närmaste park är Tåstorpsparken som ligger cirka 550 meter söder om planområdet och närmsta vattenområde är en liten vattenspegel cirka 55 meter söder om planområdet.

#### Naturområden

Inom planområdet finns inget naturområde, men i närheten ligger Fårabergets kulle som är ett populärt natur- och friluftsområde. På Fårabergets kulle finns höga naturvärden och det omfattas av kommunens naturvårdsprogram och frilufsplan. I närheten av planområdet finns även Dotorps Natura 2000-område som även det omfattas av kommunens naturvårdsprogram. Natura 2000-området är en åkerholme som består av en artrik torrängsvegetation.

#### Lek & rekreation

Inom planområdet finns inga ytor för lek och rekreation men i närheten av planområdet finns Fårabergets kulle som är ett populärt frilufs- och rekreationsområde som är välbesökt av barngrupper, hundägare och närboende.

#### 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 är förutsättningarna för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Inom planområdet finns flertalet ekosystemtjänster som bland annat jordbruksmark som bidrar till matproduktion, stenmurar som är värdefulla övervintringsplatser för djurarter och viktiga habitat för lavar och mossor. Stenmurarna har även höga kulturhistoriska värden. Planområdet innehåller även några diken som sträcker sig längsmed länsväg 184 och fyller en stor funktion i omhändertagandet av dagvattnet från vägen. Vägdiket har enligt naturvärdesinventeringen ett



visst biotopvärde då det till viss del är täckt med fibblemattor. Området kring Lilla Sikagården har enligt naturvärdesinventeringen även ett visst biotopvärde med flertalet blommande trädsorter som möjliggör för pollinering och flertalet olika trädsorter som exempelvis hägg, ask, lönn och skogsalm som bidrar till en biologisk mångfald i området.

## Planförslag & konsekvenser

### Park- & vattenområden

Vid genomförande av detaljplanen ska ett nytt parkområde på cirka 8 650 kvadratmeter anläggas. Parken ska dels fungera som en rekreations- och mötesplats för närboende, besökare och verksamma i området, men ska även fungera som yta för dagvattenhantering. I parkområdet ska en dagvattendamm anläggas vilken kommer spela en stor roll för omhändertagandet av dagvattnet från hela Fårabergets område när det är helt utbyggt med både bostäder och verksamheter.

### Naturområden

Genomförandet av detaljplanen kommer inte ha någon negativ inverkan på den värdefulla natur som finns på Fårabergets kulle eller Natura 2000-området vid Brogårdets industriområde. Vid genomförandet av detaljplanen planläggs ett mindre naturområde i den nordvästra delen av planområdet, längsmed länsväg 184. Området ska bevaras i sitt ursprungliga skick och skötas enligt ortens sed.

### Lek & rekreation

Vid genomförandet av detaljplanen ska parkområdet utformas så att det inte uppmuntrar till lek då det anses olämpligt ur säkerhetssynpunkt att blanda lekande barn med en dagvattendamm. Däremot är tanken att dammen kan bidra med en vattenspegel och medverka till rekreation i området. Förhoppningen är att skapa trevliga sittytter och promenadstråk längs dagvattendammen.

### Ekosystemtjänster

Vid genomförandet av detaljplanen kommer framförallt ekosystemtjänsten för matproduktion att påverkas negativt, då exploatering på jordbruksmark gör att marken förlorar sina egenskaper och inte går att återställa till åkermark igen. Ianspråktagandet av jordbruksmark diskuteras vidare under kapitel 2.6 - Jordbruksmark.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer vägdikena längsmed länsväg 184 att kopplas samman och förlängas så att de sträcker sig längs hela vägområdet inom planområdet. Diket har en positiv inverkan på ekosystemtjänsten dagvattenhantering och diket kommer även att fungera som en barriär och samla upp farligt gods så att det inte rinner in på verksamhetsområdet.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer stora ytor inom både gatumarken och verksamhetsområdet att hårdgöras vilket har en negativ påverkan på ekosystemtjänster som dagvattenhantering och infiltrationsmöjligheter i marken. Detta kompenseras dock med anläggandet av en dagvattendamm i parken och ett dike på naturmarken. Dammen kommer avvattna verksamhetsområdet samt de framtida bostadsområdena på Fåraberget och fungera som en fördröjningsplats för dagvattnet.

Parken och dagvattendammen är placerade vid den tidigare gårdsmiljön (Lilla Sikagården) inom

planområdet eftersom det finns en naturlig lågpunkt där. Anläggandet av en dagvattendamm kommer därför att påverka de naturvärden som finns i den tidigare gårdsmiljön då stemmuren kommer behöva flyttas och träd kommer behöva tas ned för att ge plats åt dagvattendammen. Men vid anläggandet av dagvattendammen och parkmiljön är förhoppningen att en vattenspiegel kan åstadkommas och vara en tillgång och spridningslänk för djur- och växtliv. Parken, dammen och diket har tillsammans en positiv inverkan på flera ekosystemtjänster som exempelvis dagvattenhantering, rekreation, biologisk mångfald, naturpedagogik, estetiska värden och social interaktion. Även om dagvattendammens storlek och placering medför att befintliga träd och växter kommer behöva avlägsnas, innebär placeringen vid den tidigare gårdsmiljön att eventuella naturvärden som inte behöver tas bort för att ge plats för dagvattendammen kan inkorporeras i parkmiljön.

## 2.5 Social struktur

### Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen form av service, men inom Brogårdets industriområde på den västra sidan om planområdet finns i dagsläget en del funktionsblandning, som bland annat en däckhall, bilbesiktning och ett gym. Inom planområdet bedrivs jordbruksverksamhet.

Området försörjs i dagsläget inte av någon kollektivtrafik utan närmaste busshållplats finns cirka 1,1 kilometer ifrån planområdet och resecentrum ligger cirka 1,3 kilometer ifrån planområdet. Inom planområdet finns det heller ingen gång- och cykelväg, men inom Brogårdets industriområde, väster om planområdet, finns några gång- och cykelvägar som leder in till de mer centrala delarna av Falköping och underlättar för val av hållbara transporter.

I nuläget finns ingen mötesplats i planområdet eller närområdet, däremot finns stora möjligheter till rekreation vid Fårabergets kulle som ligger i nära anslutning till planområdet.

### Planförslag & konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för verksamheter, vilket innebär att det skapas service och nya arbetstillfällen i Falköpings tätort vilket det finns ett stort behov av. Planen bidrar även till en naturlig förtätning och utveckling av staden i nordostlig riktning.

Detaljplanen bidrar till en bredare funktionsblandning i området jämfört med dagsläget och främjar även hållbara transporter på flera sätt. Den nya gatan kopplar samman de två befintliga industriområdena, väster och öster om planområdet och underlättar en säker transportled till och från industri- och verksamhetsområdet. Längs gatan ska även en ny gång- och cykelväg anläggas, som främjar hållbara transportalternativ och underlättar för besökare att ta sig till verksamheterna eller för de verksamma att ta sig till sin arbetsplats. Vid en utbyggnad av detaljplanen och ytterligare etapper på Fårabergets område, ökar kundunderlaget för att försörja denna del av Falköpings tätort med kollektivtrafik. Att möjliggöra kollektivtrafik genom Fårabergets område skulle gynna stadsutvecklingen och främja valet av hållbara transporter.

Vid genomförandet av detaljplanen är tanken att verksamhetsområdet som inte är störande för omgivningen ska fungera som en buffertzonen mellan Majarps industriområde, länsväg 184 och de nya bostadsområdena på Fåraberget. Detta för att skapa en lugnare och tryggare boendemiljö.

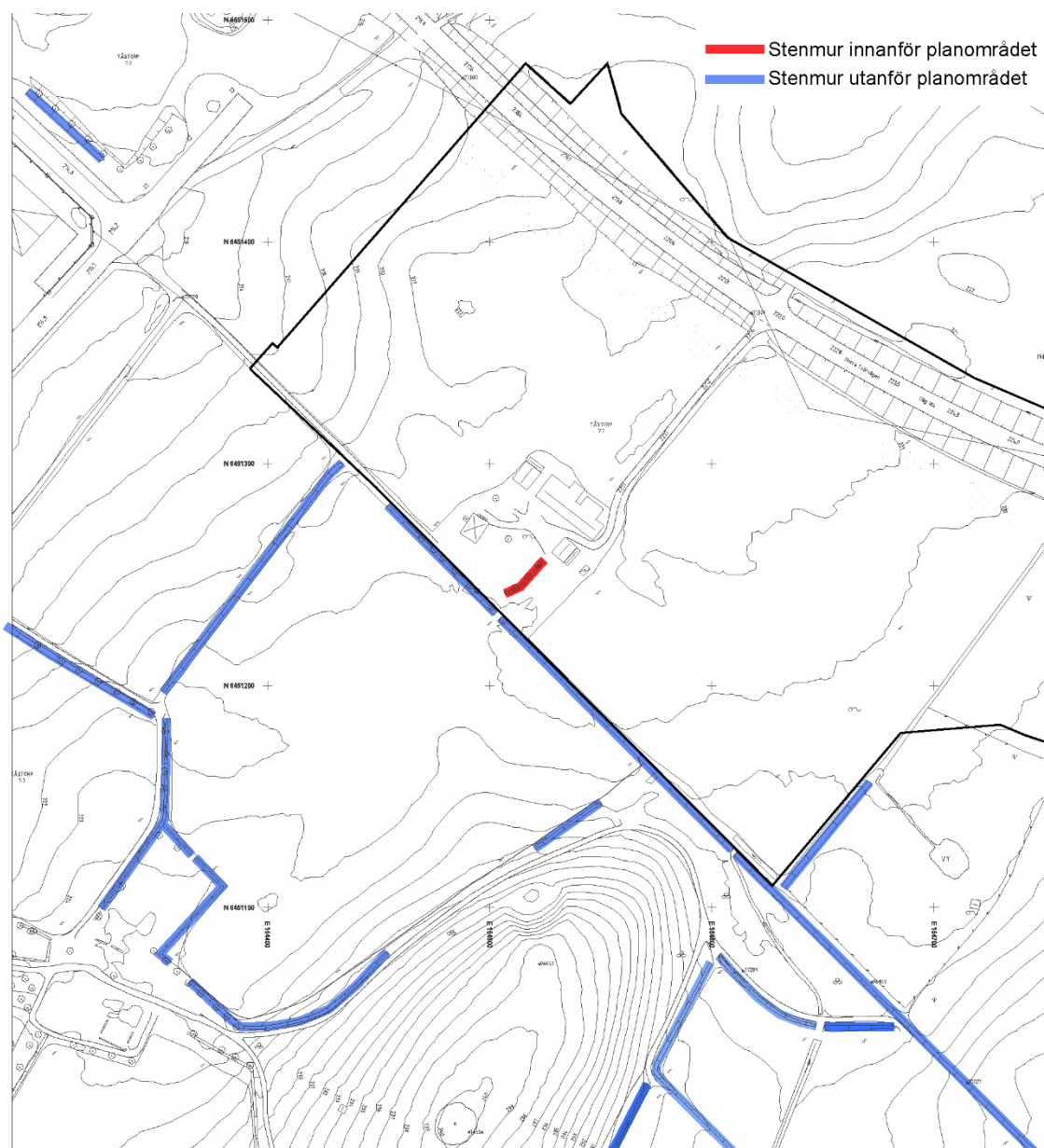
Vid genomförandet av detaljplanen kommer parken bidra till en ny mötes- och rekreationsplats som kommer kunna nyttjas av såväl närboende som besökare och verksamma.

## 2.6 Skyddade områden

### Förutsättningar

#### Stenmurar

Inom planområdet finns en stenmur på 24 meter som omfattas av det generella biotopsskyddet då den är belägen i en jordbruksmiljö. Direkt utanför planområdesgränsen, söder om Lilla Sikagården finns flertalet stenmurar som omfattas av det generella biotopsskyddet då de gränsar till jordbruksmark.



Figur 35 visar vilka stenmurar som finns inom (röd) och kring (blå) planområdet (svart).

## Alléer

Inom planområdet förekommer det inga alléer. Vid stenvallen i planområdets västra del växer det spontanetablerade yngre och medelålders, samt till övervägande del flerstammiga, exemplar av ask, lönn, alm och fågelbär. I naturvärdesinventeringen undersöktes även om förekomsten av det generella biotopskyddet. Några biotopskyddade alléer har inte noterats inom planområdet.

Utmed stenvallen direkt söder om planområdets sydvästra del växer på delar av sträckan uppslag av sly samt yngre träd av ask, lönn, hägg och fågelbär. Dessa träd bedöms som spontanetablerade och har inte planterats eller skötts i syfte att utgöra en allé. Två äldre askar finns på ömse sidor om en öppning i stenvallen in till den före detta gårdsmiljön Lilla Sikagården, dessa kan vara planterade men då som solitära träd. Sammantaget bedöms träden utmed denna stenvall inte omfattas av det generella biotopskyddet för alléer.

## Skyddade arter

Kring Fårabergets kulle, utanför planområdet, har ett antal rödlistade djur- och växtarter så som storspov, stare, fjällvråk, klasefibbla och sommarfibbla rapporterats in via Artportalen.

Dessutom har även ett antal rödlistade växtarter så som backsmörblomma, jordtistel och slätterfibbla rapporterats in inom Dotorp-Syd Natura 2000-området, väster om planområdet.



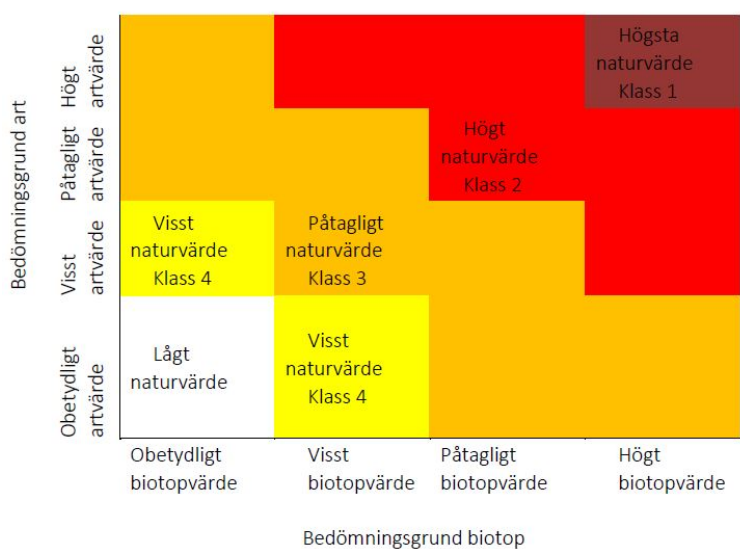
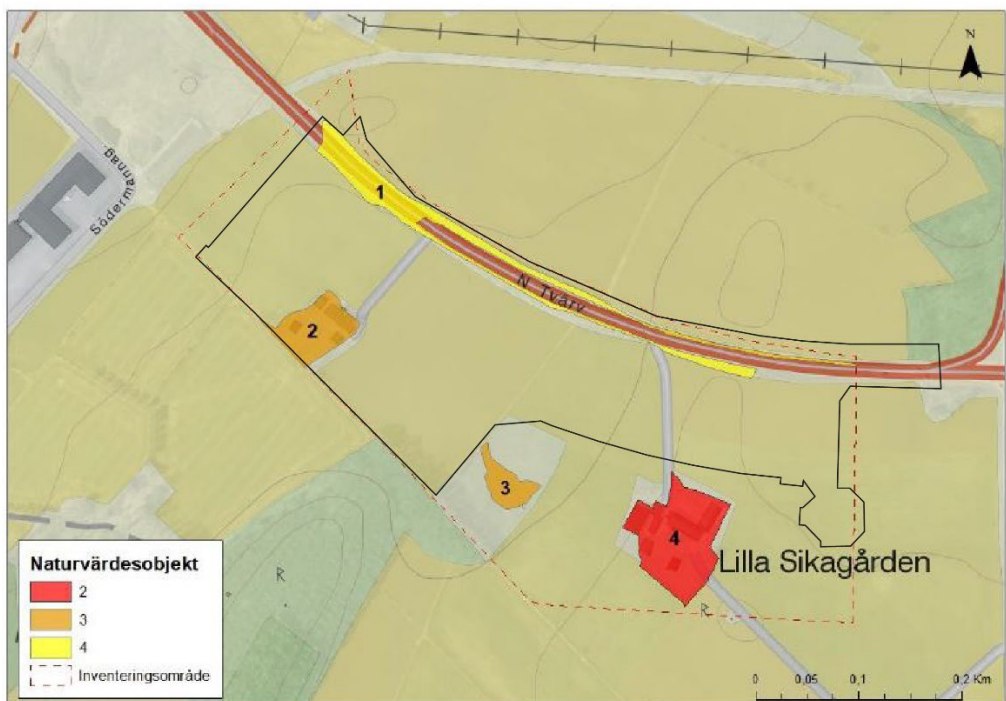
Inom planområdet har inga rödlistade arter rapporterats in till Artportalen, men naturvärdesinventeringen visade på att det fanns vissa områden med visst eller påtagligt naturvärde samt några rödlistade arter som bland annat skogsalm, ask och sånglärka.

Längs med väggkanten finns ett område på 0,7 hektar som har ett visst biotopvärde men ett

obetydligt artvärde och klassats med naturvärdesklass 4. Vägkanten består av torrare fibblematta (gråfibbla) och arter som hundäxing, lusern samt kirskaål. Fibblemattan täcker i dagsläget inga stora arealer.

Gårdsmiljön vid Lilla Sikagården är ett område på 0,3 hektar som har ett visst biotopvärde och visst artvärde och klassats med naturvärdesklass 3. Området är en äldre trädgård med tillhörande gårdsmiljö där det växer gamla körsbärs- och äppelträd samt hägg och vinbärsbuskar.

Gårdsmiljön ramas in av en stenmur i den södra kanten som delvis täcks av yngre exemplar ask, lönn, hägg och skogsalm. Skogsalm (CR) och ask (EN) är båda rödlistade arter.



## Jordbruksmark

Inom planområdet finns cirka 7,1 hektar jordbruksmark som inte är planlagd sedan tidigare. Enligt Länsstyrelsens karttjänst i Västra Götalands län omfattas området av ett 'Regionalt värdefullt odlingslandskap'.

Området Fåraberget är omringat av villor i väster och söder, industritomter i väster och öster, samt länsväg 184 (Skaravägen) i norr och riksväg 46 (Skövdevägen) i öster. Mitt i området ligger Fårabergets kulle, som upptar en stor yta av området. Att området avgränsas av befintliga strukturer gör att jordbruksmarken inte är sammanhängande med andra större produktionsarealer.

## Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar i planområdet, däremot finns två fornlämningar strax utanför planområdet. Falköpings västra 15:1, en stensättning lokaliserad på krönet av Fårabergets kulle ca 200 meter utanför planområdet samt Falköpings västra 12:1, en stenkammargrav i form av en gånggrift i hög ca 100 – 130 meter utanför planområdet i närheten av Tåstorp Lilla Sikagården. Gånggriften Falköpings västra 12:1 syns i dagsläget en kort stund från länsväg 184 och riksväg 46 vilket framgår på figur 40-41 nedan.





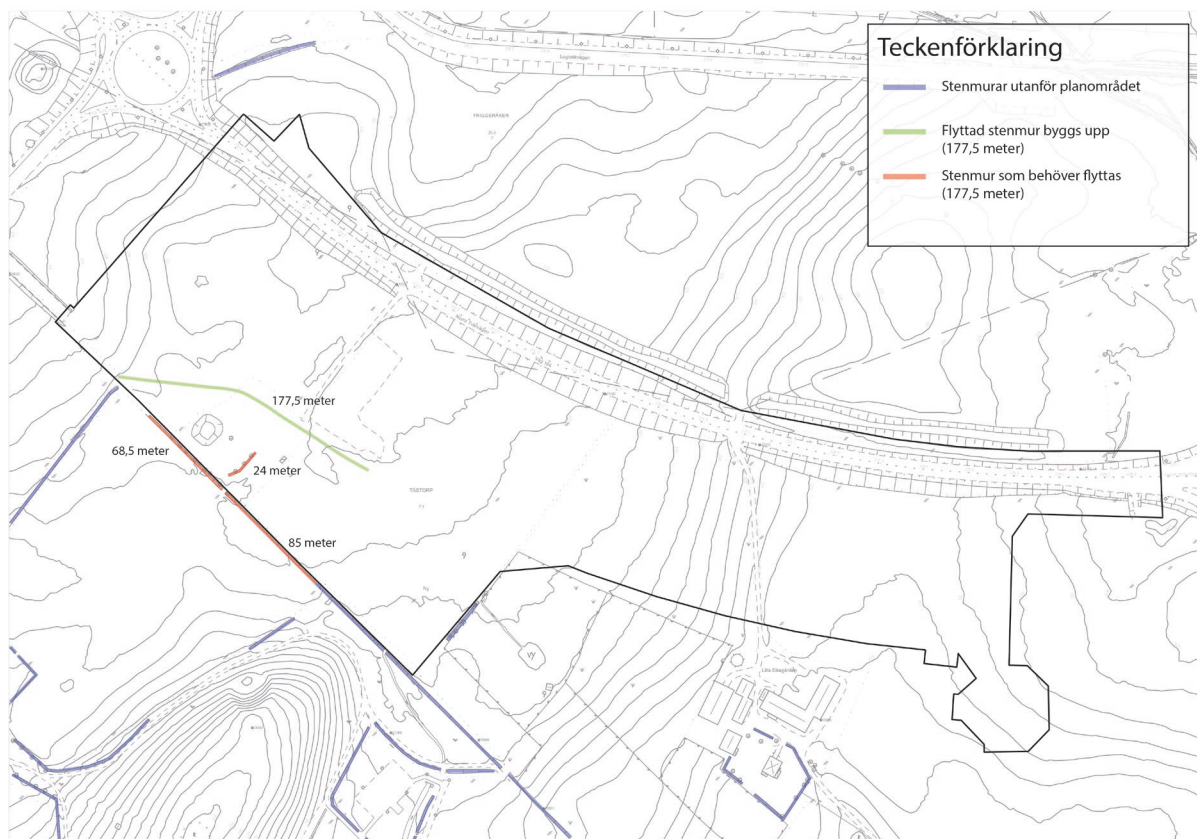
Figur 40 visar utsikten mot fornlämningen Falköping västra 12:1 från länsväg 184, bilden är tagen från Google maps.



## Planförslag & konsekvenser

### Stenmurar

Vid genomförandet av detaljplanen kommer stenmuren inom planområdet behöva flyttas för att ge plats åt dagvattendammen. Även totalt 153,5 meter av stenmuren som finns direkt söder om planområdet kommer behöva flyttas på grund av dagvattendammen samt en framtida gatuanslutning söderut. Stenmurarna ska flyttas till en annan plats i den blivande parken inom planområdet enligt illustrationen nedan. En ansökan om dispens från det generella biotopskyddet har lämnats in till och godtagits av Länsstyrelsen Västra Götalands län.



Figur 42 visar vilka stenmurar det är som behöver flyttas samt deras föreslagna lokalisering inom parkområdet. Det är denna kartbild som utgör underlag till dispensansökan.

## Alléer

Då inga träd inom planområdet eller i stenmuren i sydlig anslutning till planområdet omfattas av det generella biotopskyddet kommer ingen allé att försvinna som ett resultat av ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Vid genomförandet av planen ska en allé planteras och bevaras längs den nya gatan. Allén kommer spela en stor roll i den nya stadsmiljön och fungera som spridningslänk för djur- och växtliv i en annars urban miljö. Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär således att det tillkommer en allé inom planområdet.

## Skyddade arter

Gårdsbyggnaderna (Lilla Sikagården) inom planområdet är numera rivna, men trädgården som har ett visst art- och biotopvärde ska inkorporeras i den nya parkmiljön i den mån det är möjligt. I och med dagvattendammens storlek och placering kommer dock stenmuren att behöva flyttas. Även de träd som växer vid stenmuren i form av yngre och medelålders, samt till övervägande del flerstammiga, exemplar av ask, lönn, skogsalm och fågelbär kommer att behöva tas ned tillsammans med övriga träd, buskar och växter som hamnar i dagvattendammen.

Dammen kommer vid genomförandet av planen att kunna fungera som en bo- och spridningsplats för flora och fauna, vilket kan bidra till att fler skyddade arter kan vistas inom planområdet.



Väggkanten längsmed länsväg 184, som har ett visst biotopvärde men inget betydande artvärde, bedöms inte påverkas av planen då de fortsatt kommer fungera som vägdike och fortsatt skötas av Trafikverket som det görs i dagsläget.

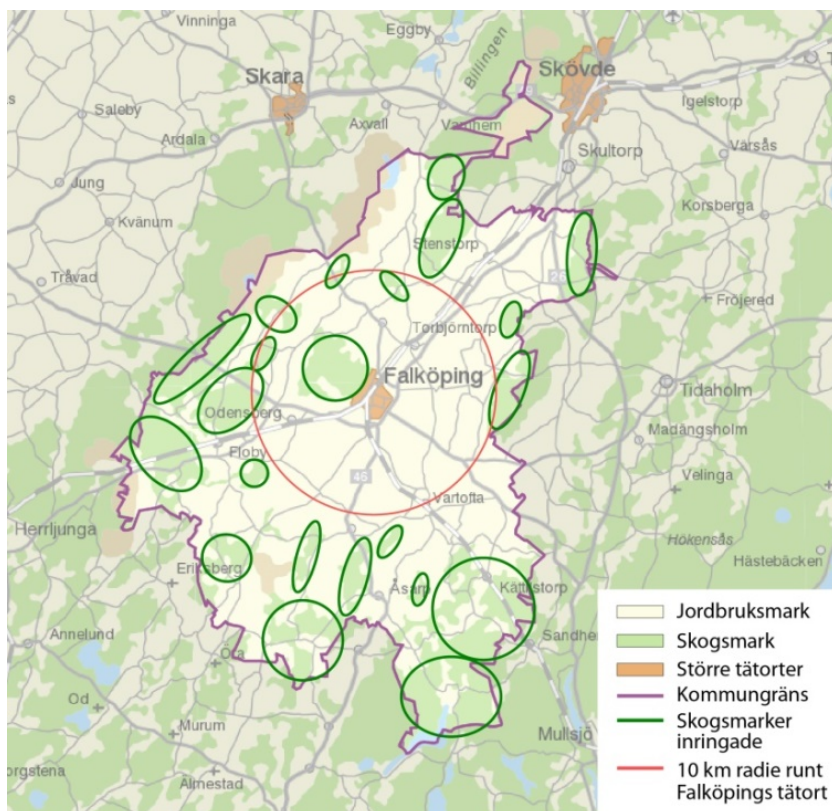
## Jordbruksmark

Genomförandet av detaljplanen innebär att befintlig jordbruksmark kommer exploateras med verksamheter, en gata, en cirkulationsplats och ett parkområde. Exploateringen medför negativa konsekvenser för mängden produktiv jordbruksmark. Konsekvensen då jordbruksmark bebyggs är i det närmaste irreversibel, dvs. om åkermark tas i anspråk går det inte att återställa den till åker igen, utan marken förlorar sina egenskaper. Både nationella och regionala miljömål för bevarande av jordbruksmark riskerar att inte uppnås vid genomförandet av detaljplanen.

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, inte heller på vad som är ett väsentligt samhällsintresse, det är upp till kommunen att väga allmänna intressen mot varandra.

Att möjliggöra för ett verksamhetsområde på cirka 52 500 kvadratmeter i Falköpings tätort, anses vara ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till många arbetstillfällen i tätorten, service till kommunens invånare samt ett starkt näringsliv i stadens kärna. Att utveckla näringslivet och denna typ av verksamheter är även en förutsättning för att Falköping i framtiden vid expansion och befolkningsökning ska fortsätta vara en attraktiv plats att bo, verka och leva i. Närhet till arbetstillfällen och service är en förutsättning för att vara en attraktiv stad och kommun. Att utveckla näringslivet kring just Falköpings tätort anses även vara ett väsentligt samhällsintresse då de goda kommunikationerna med både järnväg och väg underlättar för hållbara transporter till och från verksamheterna, för kommunens invånare att kunna nyttja verksamheterna och för verksamma att ta sig till sin arbetsplats.

Inom Falköpings kommun finns flertalet skogsområden som med hänsyn till miljöeffekterna skulle tänkas mer lämpliga för placeringen av verksamhetsområdet. Det finns dock endast ett skogsområde som ligger i nära anslutning till Falköpings tätort vilket är Mösseberg, men på Mösseberg finns istället höga natur- och friluftsvärden som kommunen avser att bevara och skydda från exploatering. Att placera verksamhetsområden av denna typ och storlek inom något annat skogsområde längre ifrån Falköpings tätort anses inte vara lämpligt eftersom det försvårar kommunikationerna och främjar val av ohållbara transportalternativ. Det försvårar för verksamma att ta sig till sin arbetsplats, för kunderna/invånarna att kunna besöka och nyttja verksamheterna och för hållbara transporter till och från verksamheterna. Från en allmän synpunkt anses det väsentliga samhällsintresset alltså inte kunna tillgodoses på ett tillfredställande sätt genom att annan mark, än mark kring tätorten tas i anspråk.



Figur 43 visar vilka områden i kommunen som består av jordbruks-/skogsmark och en radie på 10 kilometer runt Falköpings tätort.

Falköpings tätort omgärdas av jordbruksmark åt i stort sett alla håll. Mösseberg är det enda område som inte består av jordbruksmark, men på Mösseberg finns höga natur- och friluftsvärden som kommunen avser att bevara och skydda från exploatering. Detta medför att i princip all exploatering på jungfrulig mark sker på jordbruksmark kring Falköping.

Planområdet består i dagsläget av jordbruksmark och är placerat i direkt anslutning till planerad och befintlig bebyggelse och omgärdas av större infrastrukturer. Detta gör att området ses som en naturlig del av Falköpings utveckling och som en del av förtätningen av staden. Att området avgränsas av befintliga strukturer gör också att jordbruksmarken inte är sammanhängande med större produktionsarealer.

## Fornlämningar

Det aktuella planförslaget bedöms inte ha en påverkan på varken stensättningen (Falköpings västra 15:1) eller gånggriften (Falköpings västra 12:1) som är belägna utanför planområdet (se figur 17 under kapitel 2.2 Stads- och landskapsbild samt figur 39 på sida 36). Dock kommer siktlinjerna och utsikten mot gånggriften (Falköpings västra 12:1) från både riksväg 46 och länsväg 184, att påverkas av en exploatering av det redan detaljplanerade området Sikagårdens industriområde (detaljplan för KV. Traversen m.fl. Sikagårdens industriområde).

Falköpings kommun bedömer att det aktuella planförslagets påverkan inte är påtaglig eftersom redan detaljplanerade Sikagårdens industriområde kommer täcka hela fornlämningen vid exploatering. I framtida detaljplaner kommer gånggriften (Falköpings västra 12:1) istället tillgängliggöras och synliggöras inom bostads- och grönområdet på Fåraberget.

Om det vid eventuella markarbeten inom området skulle påträffas något historiskt föremål (som

tillkommit före 1850) eller någon fornlämning ska arbetet stoppas och snarast anmälas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

## 2.7 Teknisk försörjning

### Förutsättningar

#### El, värme & elektroniska kommunikationer

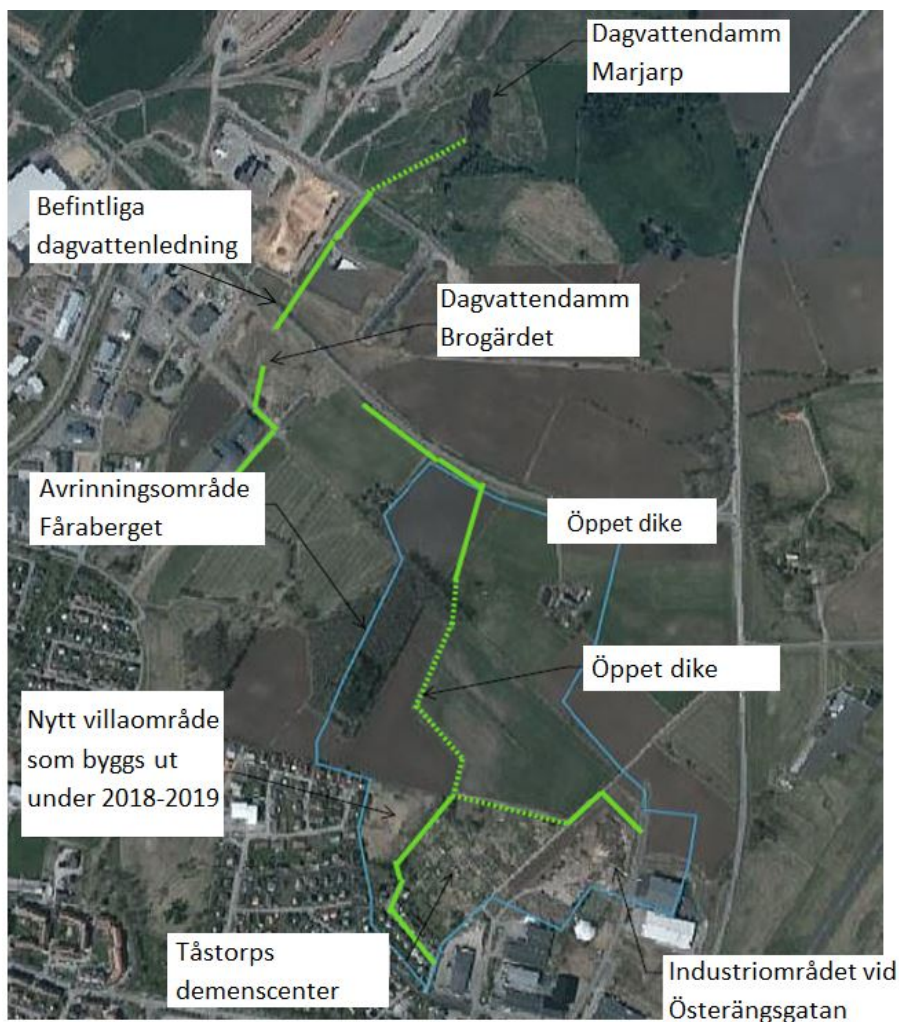
Inom planområdet finns det i dagsläget el-försörjning och fiberledningar till den numera rivna gården samt gården söder om planområdet. FEAB har en transformatorstation där Lilla Sikagården tidigare stod. Däremot finns det ingen fjärrvärme inom planområdet och det finns heller inte tillräckligt med el- eller fiberledningar för att försörja det nya verksamhetsområdet.

#### Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. Det finns inga ledningar dragna inom planområdet som kan försörja en framtida exploatering.

#### Dagvatten

I dagsläget kan dagvattnet infiltreras i jordbruksmarken och det krävs således inget specifikt dagvattensystem.



## Avfall

Marken inom planområdet används för jordbruksverksamhet och har i dagsläget ingen avfallshantering.

## Planförslag & konsekvenser

### El, värme & elektroniska kommunikationer

Vid genomförandet av detaljplanen kommer verksamheterna anslutas till FEAB:s el-nät. Den befintliga transformatorstationen, lokaliserad där Lilla Sikagården tidigare fanns, ska flyttas och placeras strax öster om den nuvarande, för att inte hamna i dagvattendammen. Ytterligare en transformatorstation planläggs i områdets östra del längs med gatan. Det finns även möjlighet att dra fjärrvärme och opto inom området.

### Dricksvatten & spillvatten

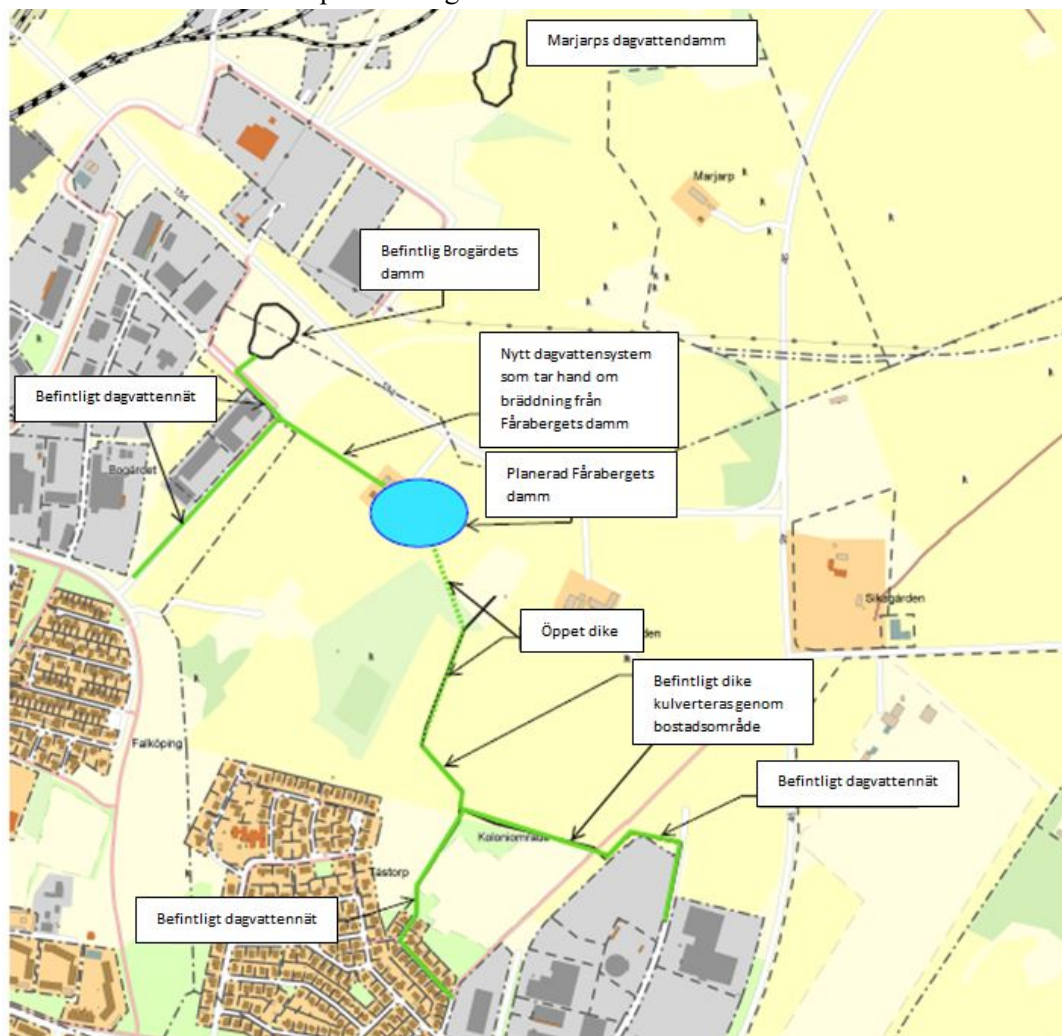
Verksamheterna inom planområdet kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätverket. Vid genomförandet av detaljplanen ska dricks- och spillvattenhantering ske enligt kommunala regler. Spillvatten från nya verksamheterna kommer att hamna i kommunala spillvattenledningar och ledas till det kommunala reningsverket.

## Dagvatten

Dagvattenhantering ska ske enligt kommunala regler. Dagvattnet från verksamhetsområdet ska ledas till dagvattendammen som anläggs i samband med genomförandet av planen.

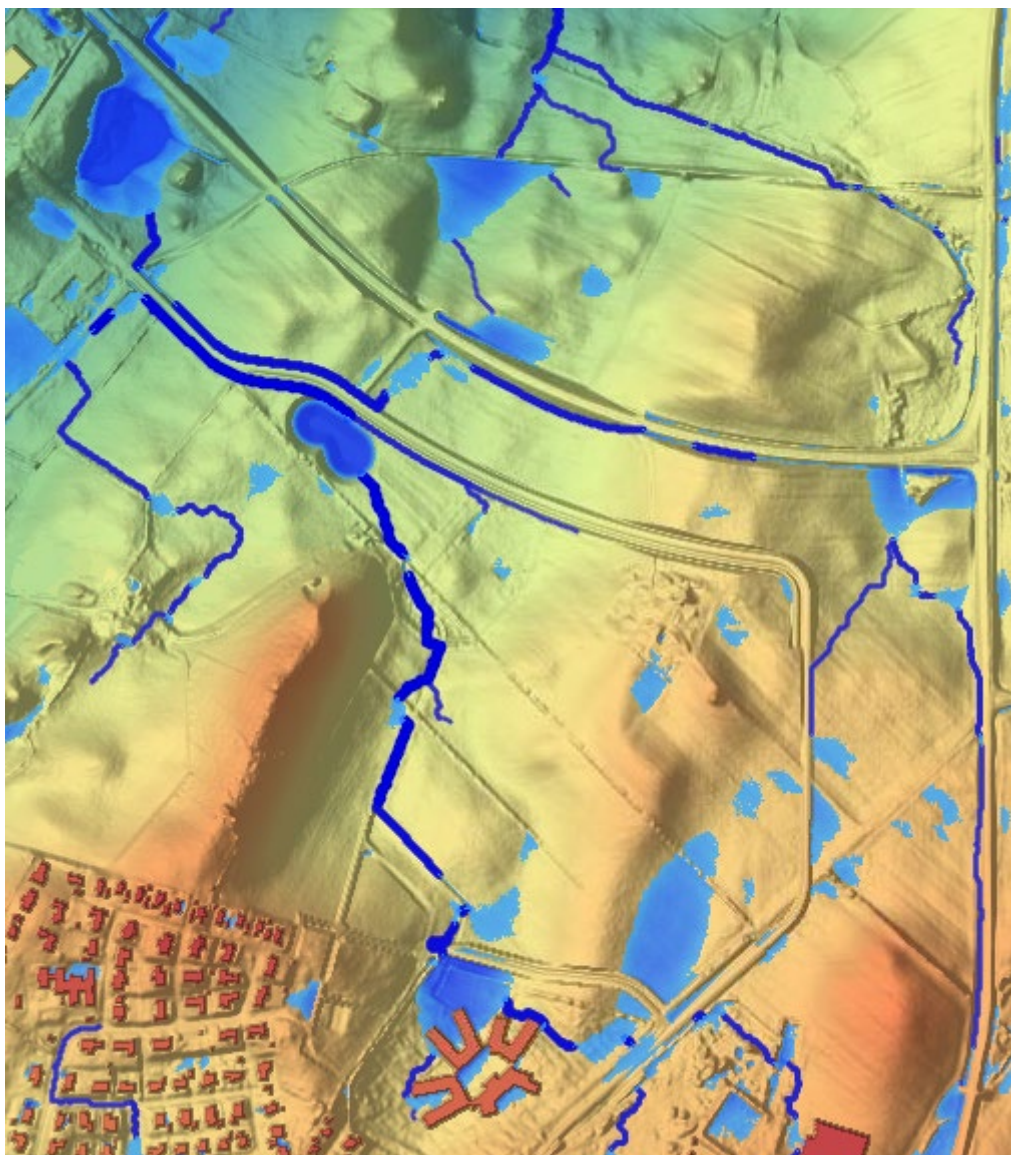
Dagvattenhamnen kommer att placeras strax nordväst om Fårabergets kulle och ingår i den planerade parken. Från dammen kommer dagvattnet rinna vidare till Brogårdets dagvattendamm och därifrån vidare mot Hornborgasjön.

Dagvattendammen som planeras i den aktuella detaljplanen ska också hantera dagvatten från de framtida bostadsområdena på Fåraberget



Fårabergets dagvattendamm kommer ha kapacitet till att ta hand om 4 000 kubikmeter vatten, vilket motsvarar ett 100-årsregn vid full utbyggnation av hela Fårabergetsområdet.

Dagvattendammen kommer ha ett största djup på 1,7 meter och flödet genom avtappningen blir som högst 2 100 liter/sekund. När dammen är helt fylld beräknas vattenytan i dammen en höjd på +220,7 meter över nollplan och då kan dämning av dagvattensystemet ske uppströms vilket kan leda till att vissa ytor kring dammen kan hamna under vatten. Hur vattnet samlas vid ett 100-årsregn redovisas i figur 46 på nästa sida.



Området ska projekteras så att inga instängda områden skapas och så att gatan kan fungera som dagvattenavledare vid stora katastrofregn. Eftersom hela området lutar mot nord-väst, kan området planeras så att katastrofregn rinner vidare mot Brogårdets damm som har en kapacitet att ta emot 16 000 kubikmeter vatten och möjlighet att ta hand om katastrofregn.

För att verksamhetsbebyggelse kring dammen inte ska skadas vid katastrofregn, finns en planbestämmelse som reglerar att lägsta tillåtna nivå på färdigt golv är 0,3 meter över närmaste gatumark. Detta hindrar bebyggelsen från att svämmas över. Enligt dagvattenutredningen är det även viktigt att verksamheterna som är belägna i närheten av dammen och som är anslutna till dagvattennätet inte har utrymmen eller installationer som kan skadas vid en översvämning.

För att den tekniska anläggningen i anslutning till parken inte ska svämmas över vid katastrofregn så reglerar planen även här att lägsta tillåtna nivå på färdigt golv är 0,3 meter över gatan.

## Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning. Verksamheter genererar både hushållsavfall och verksamhetsavfall. Till skillnad från hushållsavfall har kommunen inte monopol över verksamhetsavfall. Det innebär att verksamhetsutövare själva kan välja var de vill lämna sitt avfall.

## 2.8 Offentlig & kommersiell service

### Förutsättningar

Inom planområdet bedrivs jordbruksverksamhet. Tåstorp Lilla Sikagården, gården utanför planområdet, hyrs ut av kommunen till en lantbrukare som även arrenderar jordbruksmark inom Fåraberget. Planområdet är beläget i anslutning till Brogårdets industriområde som huserar både industrier och olika verksamheter som bland annat en bensinstation, bilprovning, däckhall och hyrtjänst.

I närområdet finns även viss offentlig service, så som en nybyggd förskola och ett nybyggt demensboende, 600 meter respektive 500 meter från planområdet.

De närmaste dagligvaruaffärerna ligger vid resecentrum, cirka 1,4 kilometer sydväst om planområdet.

### Planförslag & konsekvenser

Vid genomförandet av detaljplanen försvinner jordbruksverksamheten och möjliggör för kommersiell verksamhet och handel med skrymmande varor att etablera sig inom området. Detta bidrar till en större funktionsblandning och fler arbetstillfällen inom Falköping tätort. En utbyggnad av verksamhetsområdet med tillhörande gator och parkområden kan även främja en framtida exploatering av bostäder på Fåraberget.

## 2.9 Hälsa & säkerhet

### Förutsättningar

#### Geoteknik

En geoteknisk utredning genomförd i början av 1990-talet har utrett markförhållandena inom planområdet och hela Tåstorpsområdet. Utredningen beskriver att på kalkstensplatån vid Tåstorp är det ofta bara ett cirka 0,4 meter tjockt matjordslager över en relativt tät och plan yta av grå kalksten. Det förekommer dock kullar av grusig och mycket blockrik morän. Deras material är långtransporterat och innehåller även flisor av skiffer. Där marken sluttar ner mot nordväst har kalkstenen vittrat trappstegsformat, så att jorddjupet ibland är mäktigt och ibland bara någon meter. Här dominerar lokal morän, nästan helt bestående av olika vittringsprodukter från kalksten. Allt från jätteblock och stenar ner till silt och lera (Se Geohydrologisk undersökning 1993-1994).

I samband med planprogrammet för Fåraberget antaget 2014, genomfördes ytterligare en översiktlig geoteknisk undersökning av markförhållandena. Undersökningen genomfördes inte inom det aktuella planområdet men flertalet provborringar genomfördes strax utanför och

markförhållandena antas således vara likartade även inom planområdet, då båda utredningarna tyder på detta.

Undersökningen visade att jordprofilen inom området för Fåraberget till stora delar består av fast lera eller lermorän under ett ytligt mulljordslager. I övrigt har ett lager med fast lagrad grusig morän konstaterats. Leran och lermoränen har en medium hög till extremt hög odränerad skjuvhållfasthet. Friktionsjorden som påträffats de översta 0,5-1,5 m har visat på en mycket låg relativ fasthet i några av punkterna. Se PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport.

## Radon

Ingen undersökning av radonhalter har genomförts inom planområdet i samband med den geotekniska undersökningen. Berggrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område för alunskiffer, vilket generellt innebär risker för höga radonhalter. Lokalt kan dock stora variationer förekomma.

## Översvämningsrisk

Risk för översvämning inom området bedöms som låg eftersom marken inom planområdet inte är hårdgjord och vattnet kan infiltreras i marken.

## Ras-, skred- & erosionsrisk

Den genomförda geotekniska utredningen visar att problem med stabilitet inte förväntas inom området för Fåraberget (se PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport).

Markförhållandena antas vara likartade inom planområdet då det angränsar till provgroparna som undersöktes.

## Buller

I dagsläget genereras en del buller från länsväg 184 och det genereras även lite buller från industriområdena kring planområdet (Marjarp, Sikagården, Brogårdet). Stora delar av de planlagda industriområdena som nämns ovan, är ännu inte utbyggda. Vid en framtida exploatering av dessa områden kan höga bullernivåer genereras under arbetstid men även under andra tider på dygnet. Det finns inga riktvärden för bullernivåer inom verksamhetsområden och kommunen har därför inte genomfört någon bullerutredning för planområdet.

## Farligt gods

Planområdet innefattar länsväg 184 som är primärled för farligt gods. Enligt en riskpolicy framtagen av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland, ska riskhanteringsprocessen beaktas vid all nybyggnation inom 150 meters avstånd ifrån en transportled med farligt gods.

I närheten av planområdet finns flera anläggningar med tillstånd enligt miljöbalken, vilket innebär att de bedriver någon form av miljöfarlig verksamhet. Bland annat FEABs panncentral, C&D snickeri AB, Södra Skogsägarna (omlastningscentral), XR Miljöhantering AB och Falköpings flygplats.

## Markföroreningar

Ingen markmiljöundersökning har genomförts inom planområdet. Det finns ingen registrerad historia som pekar på att det funnits någon typ av verksamhet på platsen som betydligt förorenat



marken. Om eventuella föroreningar hittas vid mark- och schaktarbeten ska arbetet omedelbart stoppas och snarast anmälas till Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS).

## Lukt & luftföroreningar

Luftkvaliteten bedöms som god inom planområdet trots att planområdet och stora delar av hela Fårabergets område idag används för jordbruksverksamhet, vilket innebär att marken kan utsättas för gödning. Gödningen kan orsaka en obehaglig lukt för närboende under korta perioder. Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga. De befintliga verksamheterna på Brogårdets industriområde orsakar inte någon lukt eller förorening som kan vara störande. Däremot är de planerade industriområdena, norr, öster och väster om planområdet, inte fullt utbyggda ännu och det går inte att förutspå vilken typ av industriverksamhet som kommer hamna där.

## Planförslag & konsekvenser

### Geoteknik

Lätta byggnader bedöms kunna grundläggas ytligt på plattor på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning, sedan allt organiskt material (mullhaltiga jordlager) urschaktats. För tyngre byggnader kan det bli aktuellt med utskiftning av lösare jordar i ytan ner till mellan 0,5 och 1,5 m djup med hänsyn till sättningsproblematik samt bärighet. Se PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport.

### Radon

Vid genomförande av detaljplanen ska verksamhetsbyggnader uppföras med radonsäker grundläggning på grund av risk för höga radonhalter inom planområdet.

### Översvämning

Risk för översvämning inom området bedöms som låg vid genomförandet av planen trots att stora ytor kommer hårdgöras och bidra till större dagvattenflöden. Detta för att dagvattendammen inklusive tillhörande översvämningssytor är dimensionerade för att kunna ta hand om katastrofregn.

### Ras-, skred- & erosionsrisk

Den geotekniska undersökningen visade att problem med stabilitet inte förväntas. Kommunen bedömer att risken för ras, skred och erosion inte kommer att öka.

### Buller

Planförslaget medger etablering av verksamheter. Människor kommer främst vistas i området under dagtid och vistelsen är tillfällig i jämförelse med bostadsbebyggelse. Verksamheterna ska ha en begränsad omgivningspåverkan och tanken är att verksamheterna ska fungera som en buffertzonen mellan länsväg 184, Marjarps industriområde och det nya bostadsområdet på Fåraberget för att sänka bullernivåerna och förbättra den framtida boendemiljön.

Den planerade gatan genom planområdet kan dock föra med sig buller på dagtid men förväntas

inte överskrida riktvärden. Varför någon särskild ljuddämpande åtgärd för sänkning av bullernivåerna inom planområdet inte behövs. I framtida planer när Fårabergets bostadsområde planläggs dicht an verksamhetsområdet kommer bullret närmare studeras.

## Farligt gods

I samband med detaljplanen har en riskutredning tagits fram för att utreda individ- och samhällsriskerna samt utreda om åtgärder behöver vitas och i så fall vilka skyddsåtgärder/skyddsavstånd som bör beaktas vid ny bebyggelse nära primärleden för farligt gods.

Enligt riskutredningen bedöms individrisken inomhus och utomhus (med avseende på farligt gods på länsväg 184), som låg vid ett avstånd på över 25 meter respektive 50 meter från länsväg 184. Bedömning är baserad på uppskattad mängd farligt gods för år 2035.

Enligt riskutredningen bedöms dock samhällsriskerna hamna över Det Norske Veritas (DNV:s) kriterier för tolerabel risk, om inga skyddsåtgärder införs. Riskutredningen föreslår följande skyddsåtgärder:

- Ett bebyggelsefritt område ska upprättas mellan 0-30 meter från länsväg 184 (räknat från vägkanten)
- Det bebyggelsefria området ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området kan dock användas till exempelvis parkeringsplatser (ytparkering)
- Barriär/skydd mellan verksamhetsområdet och länsväg 184 skall finnas som motverkar att vätska kan rinna in på området. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller plank/vägg som är tät i nedkant.
- Byggnader som placeras mellan 30-50 meter från länsväg 184 ska uppföras i brandsäkra tak- och fasadmateriell som uppfyller brandklass IE30.
- För bebyggelse inom 50 meter från länsväg 184 ska utrymning bort från länsväg 184 vara möjlig

Detaljplanen uppfyller alla dessa skyddsåtgärder i form av flertalet bestämmelser och samhällsriskerna för farligt gods hamnar sammansatt på en acceptabel nivå enligt DNV:s kriterier.

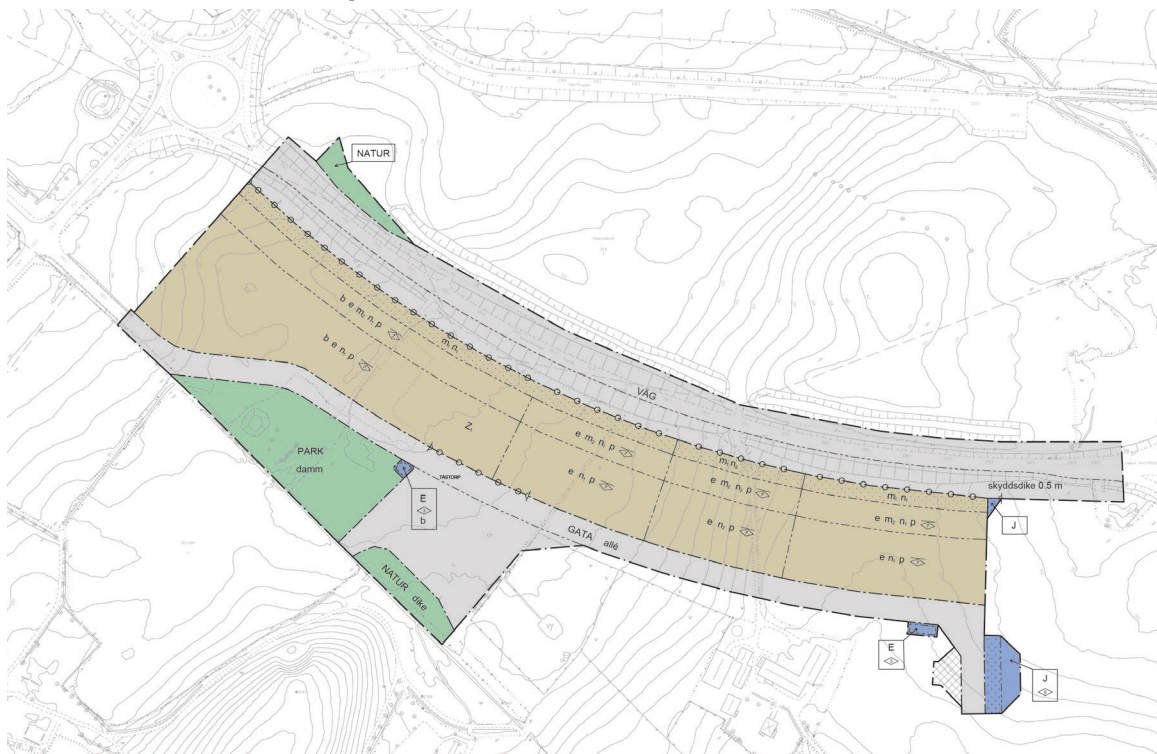
Ingen av de närliggande anläggningar med tillstånd enligt miljöbalken som studerats i riskutredningen bedöms medföra en sådan risk för planerad bebyggelse att åtgärder behöver införas. Med risk avses här, risk för att människor inom studerat område omkommer till följd av en olycka vid de närliggande anläggningarna, med tillstånd enligt miljöbalken.

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. Se PM-riskutredning.

## Lukt & luftföroreningar

Vid genomförandet av detaljplanen får området en ändrad användning från jordbruk till verksamheter och park. Denna ändring för med sig att lukten från gödsel i området försvinner. Dock ökar trafiken inom området och således även luftföroreningarna. Trafikökningen bedöms inte medföra en märkbar ökning av luftföroreningarna och därav är någon åtgärd inte aktuell.

## 2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 47 visar plankartan.

### Z<sub>1</sub>

Användningen verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för service, tillverkning och verkstäder som exempelvis bilprovning eller fordonsservice. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. I användningen verksamheter ingår även handel med skrymmande varor.

I denna detaljplan är enbart lagerverksamhet inte tillåten. Att ha en verksamhet med tillhörande lager är dock tillåtet, men huvudfunktionen får inte vara lagerverksamhet. Detta på grund av att transportererna förenade med en fullständig lagerverksamhet kan ha en större påverkan på omgivningen vilket inte är förenligt med en begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår även komplement till verksamheten så som parkering, kontor och andra personalutrymmen.

Planen har avsatt en yta på cirka 52 500 kvadratmeter för verksamheter varav cirka 7 000 kvadratmeter är prickmarkerade.

### E

Tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. Det kan handla om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, eller avlopp och avfall.

Planen har avsatt två ytor på sammanlagt cirka 300 kvadratmeter för tekniska anläggningar i anslutning till gatan. Syftet med bestämmelsen är att kunna försörja det nya verksamhetsområdet samt parkområdet med elektricitet.

#### J

Den aktuella detaljplanen överlappar med en mindre del av detaljplanen för kv. Traversen m.fl (Sikagårdens industriområde) som angränsar öster om planområdet. Anledningen till att planen tillåter industri på två mindre ytor är för att möjliggöra en bättre fastighetsindelning vid framtida exploatering av industrin. Industrimarken inom planområdet är delvis prickmarkerad och får således inte förses med byggnad.

Planen har avsatt en yta på cirka 1 360 kvadratmeter för industri varav cirka 800 kvadratmeter är prickmarkerade.

#### PARK

Park är en allmän plats och ett grönområde som åtminstone till viss del är anlagd och kräver skötsel. I bestämmelsen park innefattas såväl grönytor, gång- och cykelvägar, planteringar mm. Begreppet park förutsätter parkskötsel efter ortens sed.

Planen har avsatt en yta på cirka 8 650 kvadratmeter för park inom den sydvästra delen av planområdet och syftet med parken är att den ska fungera som en mötes- och rekreationsplats för närboende, besökare och verksamma i närområdet. Parken ska även utformas med en större dagvattendamm som ska ta hand om dagvattnet från verksamhetsområdet och hela Fårabergets område.

#### NATUR

Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

Planen har avsatt en total yta om cirka 2 900 kvadratmeter för natur inom planområdet. En yta på drygt 1 120 kvadratmeter i den nordvästra delen av planområdet samt en yta på cirka 1 800 kvadratmeter i den södra delen av planområdet.

#### GATA

En gata är en allmän plats som är avsedd för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata är avsedd för alla slags trafikslag, både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med gatan är att försörja verksamhetsområdet med trafik och binda samman industriområdena väster och öster om planområdet. Syftet med gatan är även att leda ut trafiken från de omkringliggande industriområdena via den nya cirkulationsplatsen på länsväg 184.

Kommunen är huvudman för gatan och kan fatta beslut om bredd på körbanor/gång- och cykelvägar, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering och belysning etc. Planen har avsatt en yta på cirka 21 400 kvadratmeter för gata.

#### VÄG **Väg**

Väg bör tillämpas för en väg avsedd för huvudsakligen fordonstrafik till, från och/eller genom en tätort likväl som mellan olika områden inom en tätort. Vägen bör ha hög framkomlighet,

stort korsningsavstånd, stort trafikflöde och få utfarter. För att säkerställa god framkomlighet för fordonstrafik utan att äventyra trafiksäkerheten bör gång- och cykelbanor uppföras separerat från vägbanan.

Kommunen har vid länsväg 184, som redan finns, avsatt en yta på drygt 28 500 kvadratmeter för användningen väg. Trafikverket är väghållare för länsväg 184 vilket innebär att de ansvarar för skötsel och underhåll av vägområdet.

## **Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap**

dike - Dike ska finnas.

Planen reglerar att det ska finnas ett dike i det södra naturområdet som leder vatten till dagvattendammen.

damm – Damm med en volym av minst 4 000 kubikmeter ska finnas.

Planen reglerar att en dagvattendamm ska anläggas i parken. Dagvattendammen ska fungera som ett fördröjningsmagasin för dagvatten från både verksamhetsområdet och hela Fårabergets område. Dammen ska ha en minsta volym av 4 000 kubikmeter.

allé – Allé ska finnas.

Planen reglerar att det ska planteras och finnas en allé längs den nya gatan.

skyddsdikey 0.5 m – Skyddsdikey som är minst 0.5 meter djupt ska finnas.

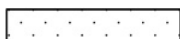
Planen reglerar att det mellan länsväg 184 och verksamhetsområdet ska finnas ett skyddsdikey som hindrar farligt gods från att rinna in på verksamhetsområdet. Diket ska vara minst 0.5 meter djupt i förhållande till länsväg 184.

## **Bebyggandets omfattning**

e - Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %.

Byggnadsarea (BYA) är den area som en byggnad upptar på marken inklusive ytterväggar.

Planbestämmelsen innebär att det, på en fastighet som är 10 000 kvadratmeter stor, får uppföras byggnader som sammanlagt täcker 3 000 kvadratmeter av fastighetens area.

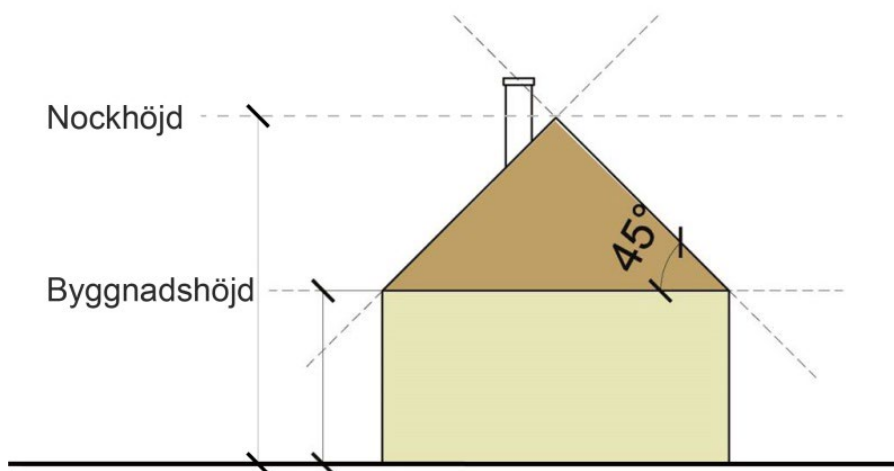


nockhöjden kan upplevas redovisas på figurerna under kapitel 2.2 - Utformning och volymer.

◇ 3.0 - Högsta byggnadshöjd i meter.

Planen reglerar att de tekniska anläggningarna får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3.0 meter. Detta för att inrymma tillräckligt med utrymme för dess funktion. Regleringen av byggnadshöjd inom området för tekniska anläggningar har valts för att det ska vara möjligt att uppföra ett tak utöver den angivna höjden utan att byggnaden upplevs som en hög koloss från gatuutrymmet med avseende på dess närhet.

Planen reglerar både byggnadshöjd och nockhöjd. Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Med andra ord motsvarar byggnadshöjden ytterväggens höjd varpå det även får uppföras ett tak. Nockhöjd är istället avståndet mellan markens medelnivå till takets högsta del. Skorstenar, antenner och liknande tillåts dock överstiga nockhöjden. Byggnadshöjden och nockhöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden.



## Placering

p – Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns.

Planen reglerar att byggnader ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns. Detta säkerställer att det finns ytor för interna transporter inom fastigheterna runt bebyggelsen. Det innebär även att det som minst blir tolv meters avstånd mellan byggnaderna vilket syftar till att byggnaderna inte ska upplevas som en mur från länsväg 184.

## Utförande

Källare får inte finnas. Detta för att det inte är lämpligt att uppföra källare inom planområdet sett till platsens förutsättningar.

b- Lägsta tillåtna nivå på färdigt golv är 0,3 meter över närmaste gatumark.

Detta för att motverka att byggnader inom området ska översvämmas vid katastrofregn.

Golvhöjden ska räknas från gatumarken utanför byggnadens västligaste punkt. Detta då området

lutar åt väster och 0,3 meter är tillräckligt högt för att vatten ska kunna rinna av samtidigt som byggnaderna inte blir för högt belägna sett till platsens terräng.

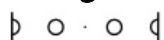
## Markens anordnande och vegetation

n<sub>1</sub>- Markens höjd får inte ändras med mer än +/- 2 meter jämfört med närmaste gatumark. Planen reglerar att byggnader ska anpassas efter terrängen och reglerar att marken inte får höjas eller sänkas mer än +/- 2.0 meter jämfört med närmaste gatumark. Denna bestämmelse används för att bevara områdets topologiska egenskaper och säkerställa att landskapsbilden inte påtagligt skadas och att delar av utsikten mot Mösseberg och Falköpings tätort fortfarande bevaras. Genom planbestämmelsen eftersträvas även att stora ingrepp i miljön ska undvikas samt att bebyggelsen ska harmonisera med omgivningen.

n<sub>2</sub>- Markens höjd får inte ändras med mer än +/- 3 meter jämfört med närmaste gatumark. Planen reglerar att byggnader ska anpassas efter terrängen och att marken inte får höjas eller sänkas mer än +/- 3.0 meter jämfört med närmaste gatumark. Denna bestämmelse används i den branta delen av planområdet för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen utan att terrängen ska påverkas i för stor utsträckning och således säkerställa att landskapsbilden inte påtagligt skadas. Detta för att vissa utsikter mot Mösseberg och Falköpings tätort ska bevaras. Genom planbestämmelsen eftersträvas även att stora ingrepp i miljön ska undvikas samt att bebyggelsen ska harmonisera med omgivningen.

Trots att planen tillåter att marken får ändras med maximalt 2 eller 3 meter jämfört med närmaste gatumark, så krävs alltid marklov för att schakta eller fylla ut marken på ett sätt som avsevärt ändrar markens höjdläge om det inte förekommer ändrad lovplikt.

## Stängsel och utfart



Detaljplanen har förbud mot körbar förbindelse längsmed länsväg 184 då det är en genomfartsväg som ska ha hög framkomlighet och få utfarter. Detaljplanen innebär även ett förbud mot körbar förbindelse mellan verksamhetsområdet och gatuområdet söder om verksamhetsområdet i anslutning till den planerade cirkulationsplatsen. Detta för att säkerställa en trafiksäker cirkulationsplats med god framkomlighet.

## Skydd mot störningar

m<sub>1</sub>- Obebyggda ytor inom 30 meter från väggkant ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Detta för att länsväg 184 är primärled för farligt gods. Området kan dock användas för exempelvis parkeringsplatser (ytparkering).

m<sub>2</sub>- Fasad ska uppföras med brandklass EI30. Utrymning ska ske bort från vägen. Planen reglerar att fasader, inklusive tak, som ligger inom 30-50 meter från länsväg 184 ska utformas i material med brandklass EI 30. Planen reglerar också att det vid bebyggelse inom 30-50 meter från länsväg 184, inte får finnas en utrymningsväg mot länsväg 184, utrymningsväg måste uppföras åt ett annat håll.

Byggnader ska uppföras radonsäkert. Detta för att bergrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område med alunskiffer, vilket generellt innebär att det finns en risk för höga radonhalter.

## Administrativa bestämmelser

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen fått laga kraft.

Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägare ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### *Ändrad loyplikt*

Bygglov krävs inte för stödmur som är upp till 1,0 meter hög. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Marklov krävs inte för stödmur som är upp till 1,0 meter hög. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

### *Övrigt*



- Denna del av befintlig detaljplan upphävs och lämnas utan användning. Denna bestämmelse tillämpas då den befintliga planen (detaljplan för kv. Traversen m.fl.) möjliggör för en gatukorsning som nu inte längre är aktuell. För att skapa tydlighet i att gatukorsningen inte längre är aktuell upphävs denna del av befintlig detaljplan.



## 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 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 12-13 § miljöbalken. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad utredning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på utredningen av miljöpåverkan som finns bifogad i planhandlingarna, gjorde kommunen bedömningen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götalands län framför i sitt yttrande, daterat den 3 april 2018, att de inte delar kommunens bedömning. Länsstyrelsen anser att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Länsstyrelsen grundar sin bedömning på att planen strider mot de nationella och regionala målen för bevarande av jordbruksmark och att detaljplanen kan komma att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård.

#### Miljökonsekvensbeskrivning

Nedan finns en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen. Den fullständiga miljökonsekvensbeskrivningen finns att läsa i sin helhet i en bilaga till detaljplanen (se *MKB för detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. (Lilla Sikagården)*).

Ramboll Sverige AB har upprättat en miljökonsekvensbeskrivning för området. Vid bedömning av konsekvenserna, har de jämfört planförslaget med nollalternativet till tidshorizonten 2030. Nollalternativet innebär att området inte planläggs och fortsätter användas som jordbruksmark. Nollalternativet innebär även att samtliga planlagda industriområden kring planområdet är utbyggda.

Varje aspekt (kulturmiljö, landskapsbild, naturmiljö etc.) som kan antas påverkas av planförslaget, har undersökts och konsekvenserna av dem bedömts enligt figur 49 nedan. Storleken på konsekvensen är beroende av hur många som berörs, miljövärdets betydelse och känslighet samt hur stor förändringen bedöms bli.

	stor förändring	måttlig förändring	liten förändring
stort miljövärde	mycket stor konsekvens	stor konsekvens	måttlig konsekvens
måttligt miljövärde	stor konsekvens	måttlig konsekvens	liten konsekvens
litet miljövärde	måttlig konsekvens	liten konsekvens	försumbar konsekvens

För *landskapsbilden* innebär planförslaget att utblickar mot delar av ett kulturlandskap ersätts av bebyggelse och infrastruktur. Planförslaget och redan antagna detaljplaner, påverkar element i landskapsbilden. Det finns ett värde i att bevara jordbruksmarken inom planområdet för att landskapsbilden i området inte helt ska försvinna med övriga planer och industribebyggelse. Placeringen av verksamhetsbyggnaderna kan upplevas som en barriär utmed länsväg 184

beroende på hur byggnader placeras. Planförslaget har däremot flera planbestämmelser som minskar påverkan på landskapsbilden, vilket bidrar positivt till att bevara utblickar mot exempelvis Mösseberg från länsväg 184. Planförslaget bedöms innebära en måttligt negativ konsekvens på landskapsbilden eftersom planförslaget innebär en stor förändring på ett lokalt och litet miljövärde. Planförslaget bedöms därför även ha en negativ inverkan på miljömålet *Ett rikt odlingslandskap* då kulturmiljövärden knutna till det öppna landskapet påverkas.

För *kulturmiljön* innebär planförslaget en påverkan på det kulturhistoriska landskapets öppna åkermark och särskilda topografi. Bebyggelsen som möjliggörs genom planförslaget kan uppfattas som en barriär i det annars öppna jordbruks- och kulturlandskapet, vilka båda är känsliga för barriärer. Planlagda industriområden kring planområdet har dock redan en negativ påverkan på kulturmiljön, då de försämrar upplevelsen av det öppna landskapet och skymmer utsikten mot fornlämningen och Tåstorp Lilla Sikagården från både riksväg 46 och länsväg 184. Planförslaget, tillsammans med redan antagna detaljplaner, innebär att landskapets öppenhet och särskilda topografi inte kommer kunna utläsas på samma sätt. Planförslagets påverkan på platsens kulturmiljö, och på riksintresse för kulturmiljö, bedöms som liten och negativ eftersom det har en måttlig påverkan på ett lokalt och litet miljövärde.

För *naturmiljön* innebär planförslaget att naturvärden knutna till äldre gårdsbebyggelse tas i anspråk och omvandlas till parkmark, vilket är positivt. Miljömålet *Ett rikt växt- och djurliv* påverkas försumbart negativt eftersom ekologiska samband som träd och annan växtlighet förväntas försvinna, även om anläggning och skötsel av blivande parkområde kan planeras så att växt och djurliv kan gynnas. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget ger liten eller försumbar negativ konsekvens på naturmiljön. Bedömningen baseras på att naturvärden knutna till det öppna landskapet och äldre träd riskerar att påverkas negativt av planförslaget. Det finns dock goda möjligheter att höja naturvärden i samband med att dagvattendamm, parkmark och vägmiljöer anläggs.

För *nyttjande av naturresurser* innebär planförslaget att för regionen viktig jordbruksmark ersätts med, det som för den tätortsnära platsen bedöms vara, mer samhällsnyttig användning. Planförslagets lokalisering nära tätortens centrum innebär en hushållning av resurser och att befintlig infrastruktur kan nyttjas. Den tidigare gårdsmiljön omvandlas till parkmark, vilket innebär ett effektivt resursutnyttjande av befintlig buskvegetation och uppväxta träd med höga biologiska och estetiska värden. Att skapa parkmiljöer av redan uppvuxen vegetation innebär dessutom en ekonomisk besparing. Planförslaget bedöms ha en svagt positiv inverkan på miljömålet *God bebyggd miljö*.

Planförslaget har en negativ inverkan på miljömålet *Ett rikt odlingslandskap* eftersom kulturmiljövärden knutna till det öppna landskapet påverkas och jordbruksmarken med tillhörande gårdsbyggnader, tas i anspråk. Västra Götalands län formulerade 2015 ett regionalt tilläggs mål: ”*Bevarande av åkermark*” som syftar till att begränsa förlusten av odlingsbar åkermark. Konsekvensen för resursutnyttjandet bedöms som helhet vara liten och negativ.

Konsekvenserna under *byggtiden* bedöms kunna bli negativa men övergående. Det är värdefullt om planområdets, och intilliggande områdets, känsliga naturområden lyfts fram i genomförandeprocessen. Skyddsåtgärder som att skapa skyddsavstånd till värdefulla träd och flytta växter till nya platser, går att genomföra under byggtiden.

Planförslaget bedöms få en liten positiv konsekvens för vattenmiljön till följd av minskad jordbruksdrift och minskad användning av bekämpningsmedel. Åtgärderna i planförslaget bedöms leda till rening och fördröjning av *dagvatten*. Några negativa konsekvenser för omgivande Natura 2000-områden bedöms inte uppkomma. Därmed bedöms planförslaget ha en positiv inverkan på miljömålet *Grundvatten av god kvalitet* och även ha en positiv inverkan på miljömålet *Levande sjöar och vattendrag*.

Med inarbetade skyddsåtgärder och utbyggnad av dagvattensystemet bedöms risken för översvämningar vara liten. Med samtliga vidtagna skyddsåtgärder kommer riskerna för planområdet med avseende på farligt godstransporter vara acceptabla. Verksamheten som medges i planområdet bedöms utgöra liten risk för omgivningen och eventuell framtida bostadsbebyggelse.

Konsekvenserna av samtliga aspekter har sammanfattats och framgår av figur 50 nedan. Sammanfattningstabellen visar att *naturmiljö* och *buller under byggtiden* är de aspekter som påverkas lite eller försumbart respektive lite negativt av planförslaget jämfört med nollalternativet. *Kulturmiljö* och *landskapsbild* påverkas lite respektive måttligt negativt av planförslaget, men det gör de även i nollalternativet, vilket innebär att konsekvenserna förblir oförändrade vid genomförandet av planförslaget. *Verksamhetsbuller* och *luft- och markföroreningar* påverkas försumbart negativt av planförslaget, vilket innebär att konsekvenserna även förblir oförändrade jämfört med nollalternativet. *Vatten* och *människors hälsa* påverkas lite positivt av planförslaget, vilket innebär en förbättring jämfört med nollalternativet.

Aspekt		Nollalternativet	Planförslaget
Kulturmiljö		Liten negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens
Landskapsbild		Måttlig negativ konsekvens	Måttlig negativ konsekvens
Naturmiljö		Försumbar negativ konsekvens	Liten eller försumbar negativ konsekvens
Vatten		Försumbar negativ konsekvens	Liten positiv konsekvens
Människors hälsa		Försumbar negativ konsekvens	Liten positiv konsekvens
Människors hälsa	Trafikbuller	Försumbar negativ konsekvens	Försumbar negativ konsekvens
	Verksamhetsbuller	Försumbar positiv konsekvens	Försumbar negativ konsekvens
	Buller under byggtid	Försumbar positiv konsekvens	Liten negativ konsekvens
	Luftföroreningar och markföroreningar	Försumbar negativ konsekvens	Försumbar negativ konsekvens

Eftersom konsekvenserna av detaljplanen är så ringa jämfört med nollalternativet, gör kommunen bedömningen att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

## 3.2 Miljökvalitetsnormer

### Luftkvalitet

Falköpings kommun har inga områden med överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga.

### Ytvattenkvalitet

Det förekommer inga ytvatten inom planområdet. Vidare kommer ett genomförande av detaljplanen ha en positiv påverkan på ytvattenkvaliteten för ytvatten utanför planområdet. Detta då den planerade dagvattendammen innebär att vattnet, efter ett genomförande, kommer att renas i större grad än vad som sker idag.

### Grundvattenkvalitet

Exploatering för verksamheter kommer att ske på jordbruksmark. Att markanvändningen förändras från jordbruksverksamhet till verksamhetsområde kommer förmodligen att leda till en förbättring av kvalitet av grundvattenförekomsterna eftersom marken i dagsläget utsätts för gödning. Generellt påverkas grundvattenförekomster mycket från övergödning och föroreningar med bland annat källor från jordbruk och enskilda avlopp. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår vattenförekomsten Falköping Kalksten ej god kemisk status tills år 2027 (som det hade målsatts) på grund av höga halter av bekämpningsmedel. Vid genomförandet av detaljplanen ska även en dagvattendamm anläggas som renar vattnet vilket är positivt för grundvattenkvaliteten.

## 3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövård och kommunikationer. I närheten till planområdet finns även Natura 2000-områden.

### Kulturmiljövård

Hela Fårabergets område inklusive det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet [R 100]. Cirka en tredjedel av Falköpings kommun, inklusive hela Falköpings tätort omfattas av detta riksintresse.

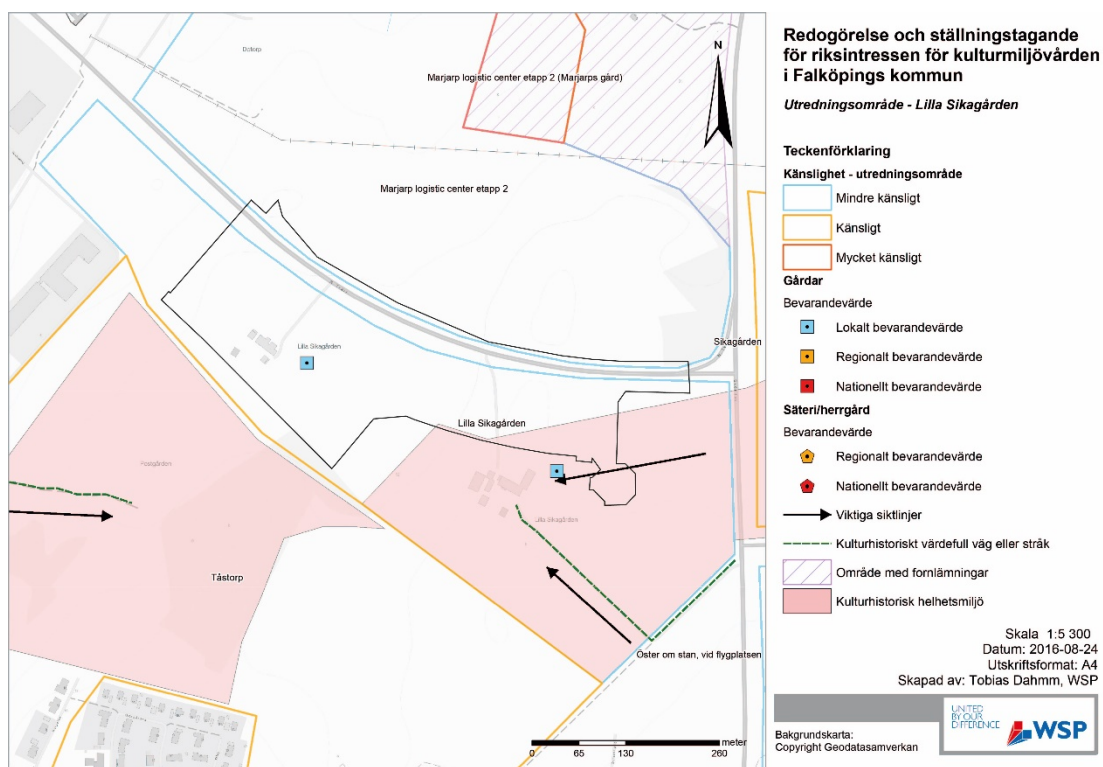
Kambrosilurområdet speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Området har sin tyngdpunkt på Falbygden med pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas. Falköping stad ingår också i

riksintresset för kulturmiljö på grund av det finns två stadskärnor. Den ena stadskärnan är den medeltida staden med delvis bevarat gatunät samt en medeltida kyrka och den andra stadskärnan är stationssamhället vid Ranten ett par kilometer norrut.

Viktiga landskapsbilder är hur platåbergen med dess omland kan upplevas. Möjligheten att även framöver bevara viktiga utblickar mot tongivande landskapselement är av betydelse för riksintresset för kulturmiljö. En väsentlig del är att bevara siktlinjer så att Falbygdens karaktäristiska landskap kan upplevas, till exempel utblickar mot Ålleberg och Mösseberg från staden och omgivande vägnät. Området har också mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas.

I Översiktsplan 2017-2030 har kommunen tagit fram en kulturmiljöutredning. Det övergripande syftet med utredningen var att ge svar på hur riksintresset för kulturmiljövärden harmoniserar med andra riksintressen, allmänna intressen och kommunens vilja till utveckling. Den norra delen av Fåraberget är utpekad i Översiktsplanen 2017-2030 som *mindre känsligt* utifrån kulturmiljövärden. Det innebär att: ”Viss hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena. Om möjligt bör de kulturhistoriska elementen inkorporeras i nya bebyggelseområden och miljöer. Inom dessa områden finns enbart en liten risk att riksintresset för kulturmiljön kan påtagligt skadas.”

På figur 51 nedan finns en kartbild som redogör vilka kulturhistoriska värden som finns i området och vilka ställningstaganden som tagits angående en utveckling av området utifrån förutsättningarna som finns. Bilden är tagen från kulturmiljöutredningen som genomfördes i samband med Översiktsplan 2017-2030.



Kulturmiljöutredningens ställningstagande är att läsbarheten av den agrara helhetsmiljön kommer försvåras med ändrad markanvändning men att området är mindre känsligt för exploatering då värdena bedöms vara lokala. Bedömningen förutsätter att fornlämningen bevaras (se Kulturmiljöutredning- Utredningsområde Lilla Sikagårdarna).

Eftersom detaljplanen inte har någon negativ inverkan på utsikten mot fornlämningen samt att de allra flesta utsikterna över Mösseberg bevaras vid en exploatering enligt planförslaget gör kommunen bedömningen att riksintresset för kulturmiljövården inte påtagligt skadas.

## Kommunikationer

Detaljplanen för del av Tåstorp 7:7 m.fl. Lilla Sikagården utgör del två av en större tätortsutbyggnad av Falköpings tätort kring Fåraberget. Planområdet omfattar del av länsväg 184 (Norra Tvärvägen) som är utpekad huvudled för farligt gods och utgör även riksintresse för kommunikationer. Vägen omfattas av riksintresset eftersom vägen utgör en anslutning till kombiterminalen Dryport i Falköping som är utpekad som riksintresse. I östlig anslutning till planområdet finns även riksväg 46 (Skövdevägen) som också utgör riksintresse för kommunikationer samt är utpekad som primärled för farligt gods. Mark som berörs av riksintresset för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar nyttjandet av vägarna eller byggande av vägar inom dessa områden.

För att kartlägga hur den planerade tätortsutbyggnaden påverkar riksintresset för kommunikationer på länsväg 184 och riksväg 46 samt den lokala trafiksituationen har kommunen tagit fram en trafik- och bullerutredning för området (se bilaga *Trafik- och bullerutredning Fåraberget Falköping*). Resultatet från utredningen påvisar att korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46 påverkas med godtagbara nivåer vid nollalternativet 2040 där exploatering sker på de tre redan detaljplanerade områdena. Utredningen påvisar vidare att en tätortsutveckling enligt nollalternativet 2040 innebär en överbelastning i korsningen mellan Wetterlinsgatan och riksväg 46 där det under högt trafikerade tider kan uppstå långa köbildningar vid utfart från Wetterlinsgatan.

Vid ett genomförande av detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. Lilla Sikagården påvisar den genomförda utredningen att trafikmängden ökar ytterligare. Detta innebär att belastningen på korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46 ökar något i jämförelse med nollalternativet 2040 men att påverkan fortsatt är inom en godtagbar nivå. Vidare påvisar utredningen att ett genomförande av detaljplanen resulterar i att överbelastningen på korsningen mellan Wetterlinsgatan och riksväg 46 ökar ytterligare gentemot nollalternativet 2040. Återigen med avseende på hur det under högt trafikerade tider kan uppstå långa köbildningar vid utfart från Wetterlinsgatan. En full tätortsutbyggnad kring Fåraberget innebär fortsatt godtagbar påverkan på korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46 samt kraftig överbelastning i korsningen mellan Wetterlinsgatan och riksväg 46 vid utfart från Wetterlinsgatan.

Utifrån att utredningen påvisar en överbelastning och potentiell köbildning vid utfart från Wetterlinsgatan till riksväg 46 redan i nollalternativet 2040 kommer kapacitetshöjande åtgärder vara nödvändiga även utan genomförandet av detaljplan för del av Tåstorp 7:7 m.fl. Lilla Sikagården vilket vid färdigställandet bedöms vara gynnsamt mot riksintresset för kommunikationer.

Kommunen bedömer att planen inte skadar riksintresset för kommunikationer eller försämrar förutsättningarna för att nyttja länsväg 184. Detta då planförslaget avsätter ett tillräckligt stort vägområde och inte medför några nya in- eller utfarter på länsväg 184 samtidigt som de två utfarterna från gårdarna försvinner. Kommunen bedömer att detaljplanen snarare förbättrar förutsättningarna för riksintresset för kommunikationer, då gatuområdet inom planområdet kopplar samman industriområdena väster och öster om planområdet och möjliggör för att trafiken mellan områdena kan ske utan att belasta vägarna som omfattas av riksintresset. Gatuområdet inom planområdet möjliggör även att trafiken från verksamhets- och industriområdena kan ledas ut via den nya cirkulationsplatsen på länsväg 184 istället för att behöva använda korsningen mellan Wetterlinsgatan och riksväg 46. Gatuområdet möjliggör även uppförandet av en ny stor gata inom tätorten som kan användas vid transport inom tätorten istället för att riksvägarna ska nyttjas för detta vilket kan förbättra framkomligheten på riksväg 46 och länsväg 184.

## Natura 2000

I närheten av planområdet finns två områden som omfattas av Natura 2000. Cirka 75 meter väster om planområdet, vid Dotorp, finns en åkerholme som utgör ett Natura 2000 habitat. Området är en åkerholme på cirka 880 kvadratmeter som består av artrik torrängsvegetation. Området är upphöjt och är omringat av planlagd naturmark. Kommunen gör bedömningen att Dotorps Natura 2000 habitat inte kommer påverkas av detaljplanen då det är omringat av naturmark, ligger högre i förhållande till omkringliggande naturmark och dagvattnet från verksamhetsområdet kommer ledas ut i Brogårdets dagvattendamm och kommer därför inte tillföra vatten till Natura 2000 habitatet.

Cirka 1 600 meter norr om planområdet ligger våtmarken Friggeråker Stora Bäckabo som utgör ett Natura 2000 habitat samt biotopskyddsområde. Området ligger i lätt kuperad slättbygd med inslag av dungar och har en total areal av 1,2 ha. En mindre bäck rinner från sydost mot nordväst. I och vid bäcken finns blottade kalkhällar. En rännil ansluter till bäcken från sydväst. De naturtyper i området som speciellt måste bevaras är fuktängar med blåttåtel eller starr och rikkärr.

Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-området vid Stora Bäckabo trots att dagvattnet från planområdet passerar förbi Natura 2000-området via ett dike. Detta eftersom diket som passerar Friggeråker Stora Bäckabo passerar under flera vägtrummor med en diameter mellan 0,8-1,0 m vilka i sin tur stryper flödet innan diket passerar Natura 2000-området. Vid passagen förbi rikkärret ligger dikesbotten minst 3 meter under kringliggande marknivå. Diket bedöms därför sakna betydelse för tillförseln av vatten till Natura 2000-området. Tillrinning till rikkärret sker främst via en mindre bäck som rinner från öster.





## 4. Planens genomförande

### 4.1 Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd: första kvartalet 2019

Granskning: 18 december 2020 – 1 februari 2021

Antagande: tredje kvartalet 2021

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

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

#### Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utbyggnad och skötsel av allmän plats</li><li>• Det allmänna VA-nätet</li><li>• Flytt av stenvägg</li></ul>
Falbygdens Energi AB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elförsörjning</li><li>• Eventuellt fjärrvärme</li></ul>
Odefinierat ansvar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Data, telekommunikation via fast eller mobilt nät</li></ul>
Trafikverket	<ul style="list-style-type: none"><li>• Väghållare för vägområdet för länsväg 184</li></ul>

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Då Trafikverket har väghållansvar för vägområdet för länsväg 184 är det Trafikverket som ansvarar för byggande och drift av länsväg 184.

#### Avtal

Inom planområdet finns avtal om jordbruksarrende. Avtalet löper på ett år med en ömsesidig uppsägningstid om 8 månader före avtalstidens utgång. Sägs inte avtalet upp så löper det på ytterligare ett år i taget. Vid genomförandet av detaljplanen kommer jordbruksarrendet inom planområdet att behöva sägas upp.

Med bakgrund i slutsatserna av den genomförda trafik- och bullerutredningen har kommunen och Trafikverket fört diskussion angående framtida trafikproblem. Kommunen och Trafikverket

kommer att teckna ett samverkansavtal innan detaljplanen antas som kommer reglera hur problem med trafikföringen ska hanteras när dessa problem uppstår.

## 4.2 Fastighetsfrågor

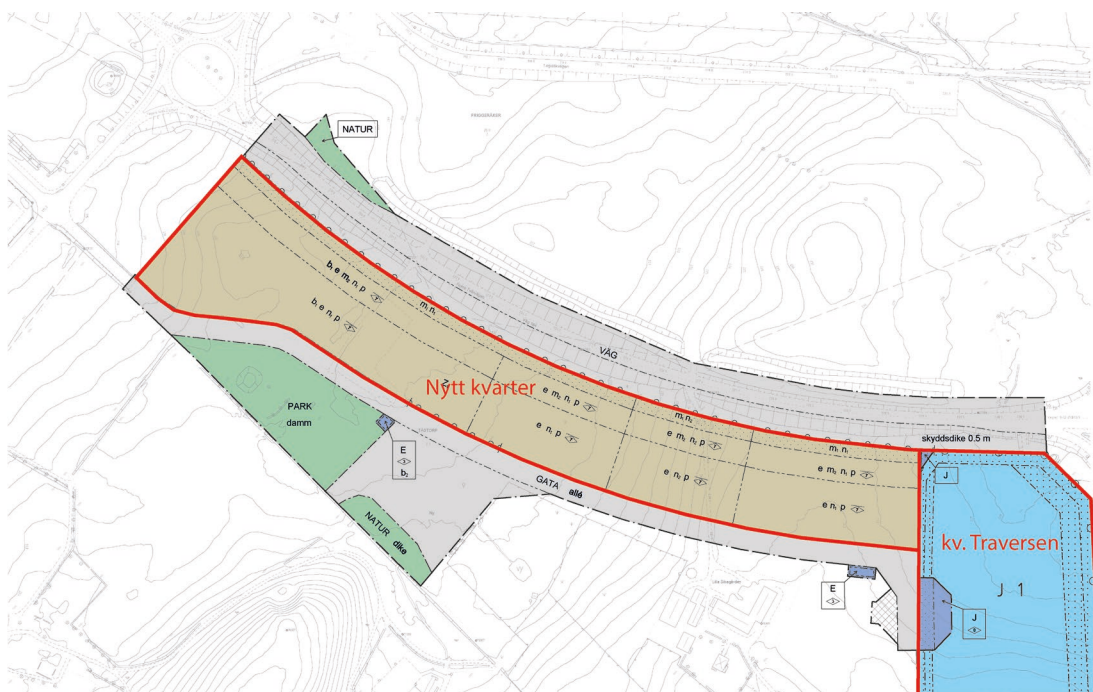
### Fastighetskonsekvenser

Marken inom planområdet ingår i fastigheten Tåstorp 7:7 samt Friggeråker 25:8 som ägs av Falköpings kommun enligt figur 3 under kapitel 1.4 Plandata.

Vid genomförandet av detaljplanen ska den allmänna platsmarken i form av gator, gång- och cykelvägar samt parkmarken fortsätta att ingå i fastigheten Tåstorp 7:7 alternativt Friggeråker 25:8. Verksamhetsmarken styckas av från Tåstorp 7:7 samt Friggeråker 25:8 till nya fastigheter som tillsammans bildar ett nytt kvarter enligt figur 53 nedan. Det finns även möjlighet att stycka av de tekniska anläggningarna från fastigheten Tåstorp 7:7 till egna fastigheter.

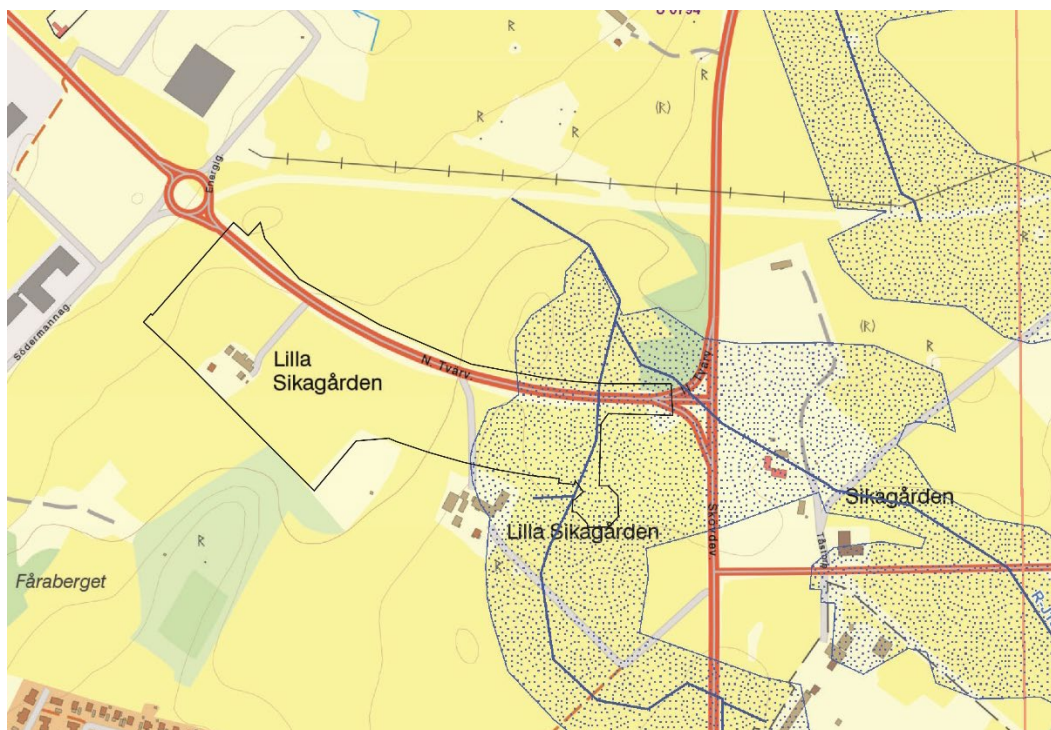
Kommunen kommer att stycka verksamhetsmarken efter behov då det i förväg är svårt att veta vilken fastighetsstorlek olika aktörer är i behov av. Köparen bekostar avstyckningen genom lantmäteriförrättning i samband med köpet.

De två mindre ytorna som planläggs som industrimark har tagits med för att möjliggöra en bättre fastighetsbildning och placering av byggnader inom en del av Sikagårdens industriområde, som är detaljplanelagt öster om det aktuella planområdet. Denna industrimark styckas av från Tåstorp 7:7 och ska ingå i det befintliga kvarteret Traversen enligt figur 53 nedan.



Figur 53 visar kvartersindelningen.

Inom planområdet sträcker sig diktningföretaget R-J1a-0028 enligt figur 54 nedan. Stora delar av diktningföretaget kommer att ingå i verksamhetsområde för VA varpå VA-huvudmannen (VA-kollektivet) övertar andelarna som omfattas av verksamhetsområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka diktningföretaget negativt då vattnet kommer tas om hand i enlighet med idag gällande riktlinjer vilket är att se som en förbättring. Diktningföretagets funktion kommer fortsatt att fungera även efter ett genomförande men det är möjligt att avskaffa, ersätta eller omforma diktningföretaget efter dom i mark- och miljödomstolen.



## 4.3 Ekonomiska frågor

### Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän plats är inte aktuellt eftersom Falköpings kommun äger all mark inom planområdet.

### Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för planläggning samt för utbyggnad, återställande och framtida drift för allmän plats. Exploateringskalkylen presenteras nedan.

### Utgifter

Utbyggnad av allmänplats inom planområdet: 29 500 000 kr

Utbyggnad av VA-ledningar: 7 900 000 kr

### Intäkter

Verksamhetsområdet utmed förlängningen av Nordmannagatan genererar cirka 52 500 kvadratmeter verksamhetsmark till försäljning. I och med verksamhetsområdets gynnsamma

positionering längsmed länsväg 184 beräknas intäkterna utifrån en bedömning om att verksamhetsområdet är beläget i ett A-läge. Med dagens taxa innebär detta att marken kan säljas för 80 kr/kvadratmeter. Försäljning av verksamhetsmark: 4 200 000 kr.

Den industrimark som planläggs i den östra delen av planområdet och som ska ingå i kvarteret Traversen räknas inte in i intäktskalkylen för den aktuella detaljplanen då intäkter för försäljning av denna mark har beräknats i samband med detaljplan för kv. Traversen.

## Slutsats

De kommunala utgifterna förväntas överstiga de kommunala intäkterna vid ett genomförande av detaljplanen med uppskattningsvis 33 200 000 kr. Detta bedöms vara godtagbart då ett genomförande av detaljplanen bidrar till att trafiksituationen kring Fåraberget hanteras samtidigt som det möjliggör för verksamhetsetableringar och arbetstillfällen. En del av kostnaderna kommer även att täckas av intäkter från Fåraberget etapp 2B och etapp 3.

## Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas ut i samband med bygglov.

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och utstakning.

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. Kommunens skyldighet är att leverera normalt hushållsvatten och skulle en eventuell verksamhet ha ett behov som överstiger detta kan det innebära ytterligare kostnader för verksamheten.

Eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören om ledningsägaren och exploatören inte kommer överens om något annat.