

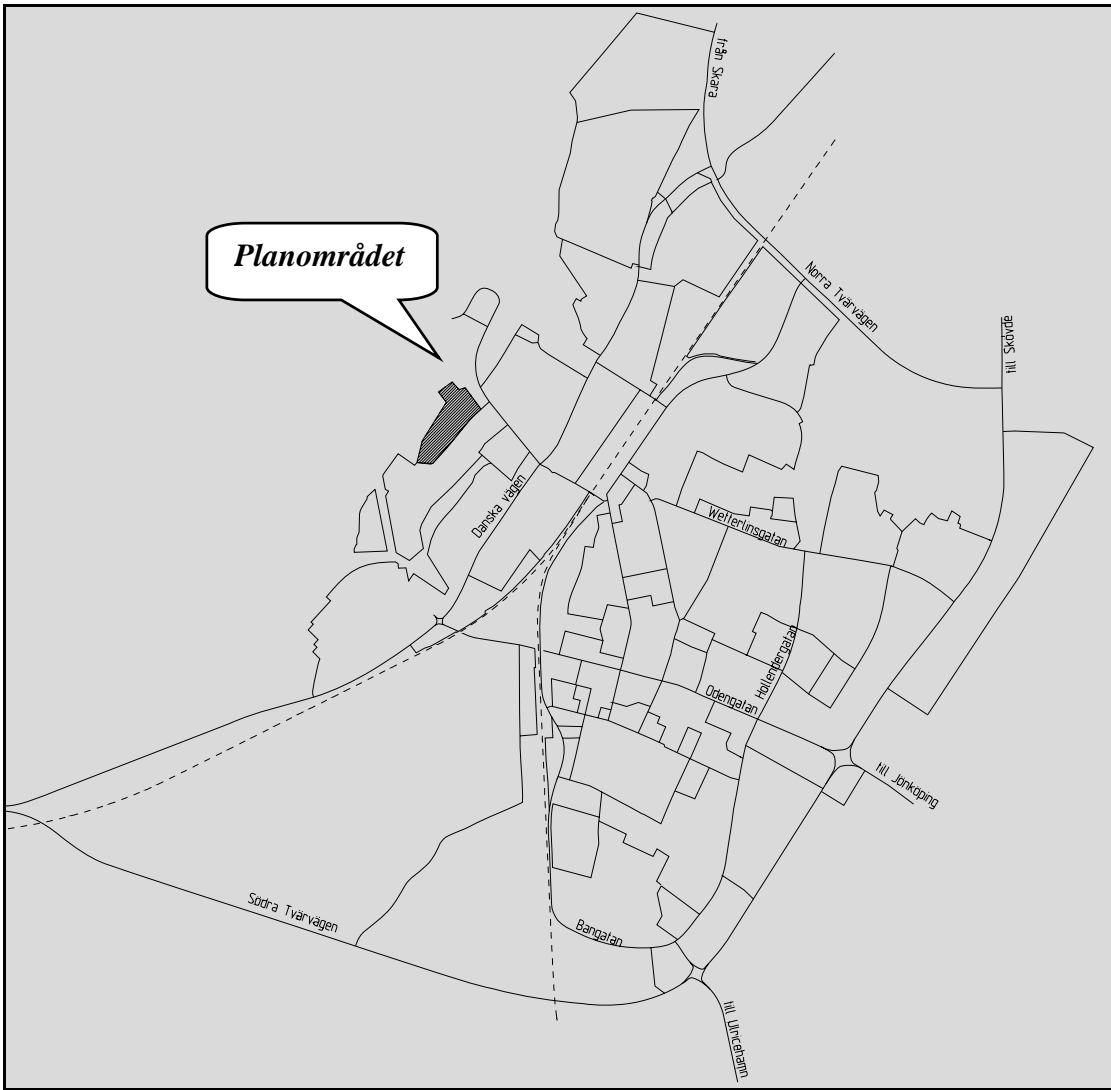
# **KARLSLUND**

**Mösseberg, Falköping**

**Plan- och genomförandebeskrivning**



Karslunds gård



Lägeskarta

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande (tillkommer ärendet efter genomfört samråd resp. utställning).

Något formellt planprogram har inte upprättats i anslutning till just denna detaljplan men till grund för detaljplanen har legat generalplan för Falköpings stad (GP 94), där områdets användning för bostäder på större tomter angivits.

## PLANENS HUVUDDRAG OCH SYFTE

Ett av kommunens strategiska mål –när det gäller bostadsbyggandet– har sedan flera år varit att: *"kommunen skall bli en av landets bästa kommuner att bo i"*. Detta har sedan preciserats i den ovan nämnda generalplanen för Falköpings stad där de framtida utbyggnadsområden skulle planeras för att erbjuda boendemiljöer av olika karaktär, bl.a. "trädgårdsstaden", "småstaden", "bo på landet mitt i staden" och "gräddhyllan".

Syftet är att skapa ett bostadsområde som möjliggör uppförande av styckebyggda "småhus" med en byggnadsvolym som är större än vad som normalt kan inrymmas i andra villaområden, vilket bl.a. innebär att tomterna är betydligt större än normalt. För att skapa identitet och variation men inom ramen för en sammanhållen helhet har planen utformats med bestämmelser som innebär att bebyggelsen skall ges en minsta storlek.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Karlslund är beläget i direkt anslutning till foten av Mösseberg och relativt centralt, endast ca: 800 m från järnvägsstationen och Ranten. Området är relativt öppet och ligger i svag sluttning mot sydost. I NV gränsar området till Mössebergssluttningens rasbrant, i NO till "pulkabacken", i SO och SV till befintliga bostadsområden vid Bergsängsvägen.

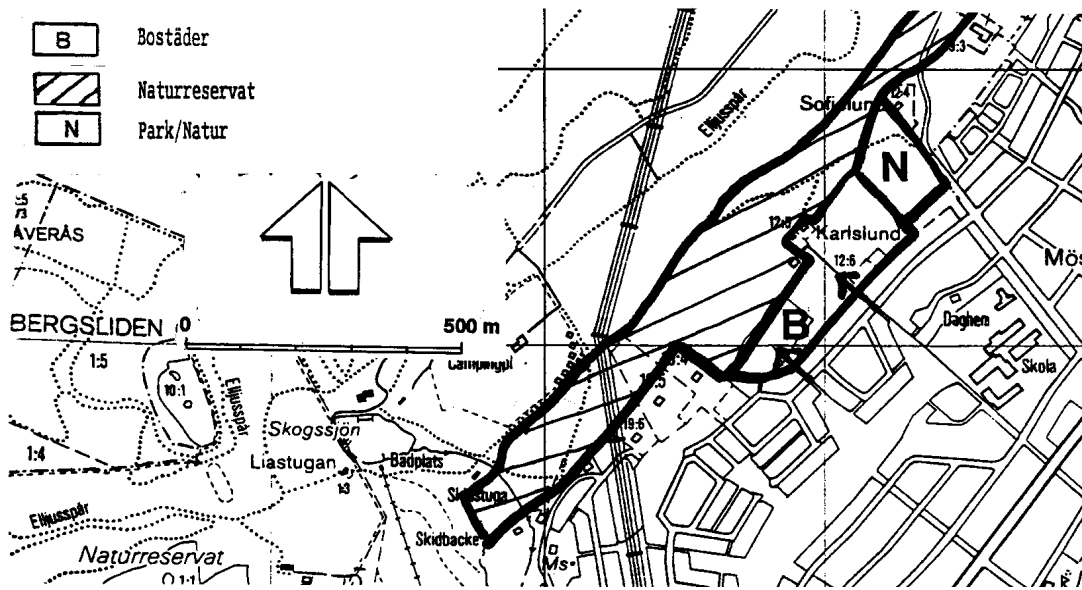
### Areal

Planområdets totala areal är ca: 4,2 ha.

### Markägförhållanden

Kommunen är ensam markägare inom de oexploaterade delarna av området liksom till den befintliga bostadsbyggnaden alldeles nedanför rasbranten. I anslutning till denna ligger ett mindre f.d. bostadshus som är privatägt





Utdrag ur generalplan-94



Karlslunds gård

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktliga planer

I översiktsplanen (Generalplan 94) anges att markanvändningen inom Karlslundsområdet skall reserveras för bostäder i form av villabebyggelse med möjlighet att bygga större egna hem. Det öppna läget i svag sluttning medger en magnifik utsikt över staden och Ålleberg. Detta tillsammans med det naturnära läget vid bergsslutningen ger goda förutsättningar att utforma en attraktiv boendemiljö.

Rasbranten –belägen utanför planområdet– hyser stora bevarandevärden, främst ur naturvårdssynpunkt. I generalplanen anges att områdes värden skall skyddas genom bildande av ett kommunalt naturreservat. Eftersom planområdet ligger helt utanför rasbranten och på mark som tidigare varit odlad berör planen knappast några riksintressen för naturvård på ett sådant sätt som står i strid med bevarandevärdet.

Planområdet ligger inom det större området av riksintresse för kulturminnesvården (täcker stora delar av kommunens norra delar). Som framgår av beskrivningen är området ur bevarandesynpunkt relativt trivialt varför planen inte bedömts påverka riksintresset ur kulturmiljövårdssynpunkt. Stenmurarnas värde och bevarande har reglerats i planen.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan endast till de delar angöringsgatorna passerar mellan befintlig bebyggelse vid anslutningen till Bergsängsvägen. Resterande del av planområdet är ej planlagt.

Angränsande detaljplaner:

- I SO detaljplan antagen 1965-09-06
- I SV detaljplan antagen 1970-01-13

## Planprogram

Något separat planprogram, som varit föremål för politiskt ställningstagande, har inte ansetts nödvändigt att upprätta med hänsyn till det underlagsmaterial som tidigare tagits fram. De politiska intentionerna är att skapa ett bostadsområde, ett kvarter, som möjliggör en valfrihet att bygga större villor.

Under planarbetet och även tidigare har de boendemiljömässiga kvalitéerna diskuterats och kan sammanfattas i följande fyra huvudpunkter:

- *Identitet*, planen skall utformas så att samhörighetskänslan bland de boende stärks. Särdragen och det unika måste lyftas fram. (Var och en skall med stolthet säga: "Jag bor i...")
- *Variation*, innebär att planen skall medge olika bebyggelseutformning, fasadmaterial och färgsättning.
- *Valfrihet*, innebär att planen skall medge såväl 1-, 1½- som 2 planshus.
- *Sammanhållen helhet*, innebär att vissa parametrar beträffande tomternas och byggnadernas utformning regleras i bestämmelserna.



Foto fr. området mot Ålleberg

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur

### Mark och vegetation.

Större delen av planområdet har tidigare utgjort brukad åkermark och/eller betad ängsmark varför högre vegetation i stort sett saknas. Endast i anslutning till de två befintliga byggnaderna finns ett uppvuxet trädbestånd i övrigt endast några få solitärträd. Mot den befintliga bebyggelsen längs Bergsängsvägen finns något parti med halvstora buskar.

Området kantas resp. delas av flera stenmurar, vilket ger området en speciell karaktär och är värda att bevara. Stenmurarna har därför genomgående lagts utanför tomterna och på allmän platsmark.

För att i viss utsträckning "ta upp" bergsslutningens lummighet och för att ge området sin speciella karaktär kommer såväl gatorna som gångvägarna genom området att kantas av alléträd. Dessa kommer att planteras (av kommunen) på kvartersmark och sedan överlåtas på fastighetsägarna som därefter har skyldighet att bevara och vårda träden. Efter planens antagande kommer en speciell anläggnings- och skötselplan att tas fram.

## Geotekniska förhållanden

Någon speciell geoundersökning har inte ansetts nödvändigt att utföra för den föreslagna exploateringen. Av erfarenhet från befintlig exploatering i anslutning till planområdet kan inte några speciella grundläggningsproblem förutses.

## Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området finns inga byggnadsminnen eller kända fornlämningar.

## Bebyggelseområden

### Natur

I norr mot rasbranten har ett område avsatts som naturområde för att tillgodose önskemål om passage från "pulkabacken" till f.d. "folketsparkområdet". Området kommer att utgöra ängsmark med planterade körsbärsträd i ett antal dungar.

### Bebyggelse

Som framgått tidigare är planområdet nästan helt oexploaterat. De olika grannskapsenheterna byggs upp längs två entrégator vilka matas från Bergsängsvägen. Bebyggelsens utformning regleras i planbestämmelserna bl.a. genom krav på minsta husstorlek, antal hus/tomt, fasadmateriäl e.t.c.

## Offentlig service

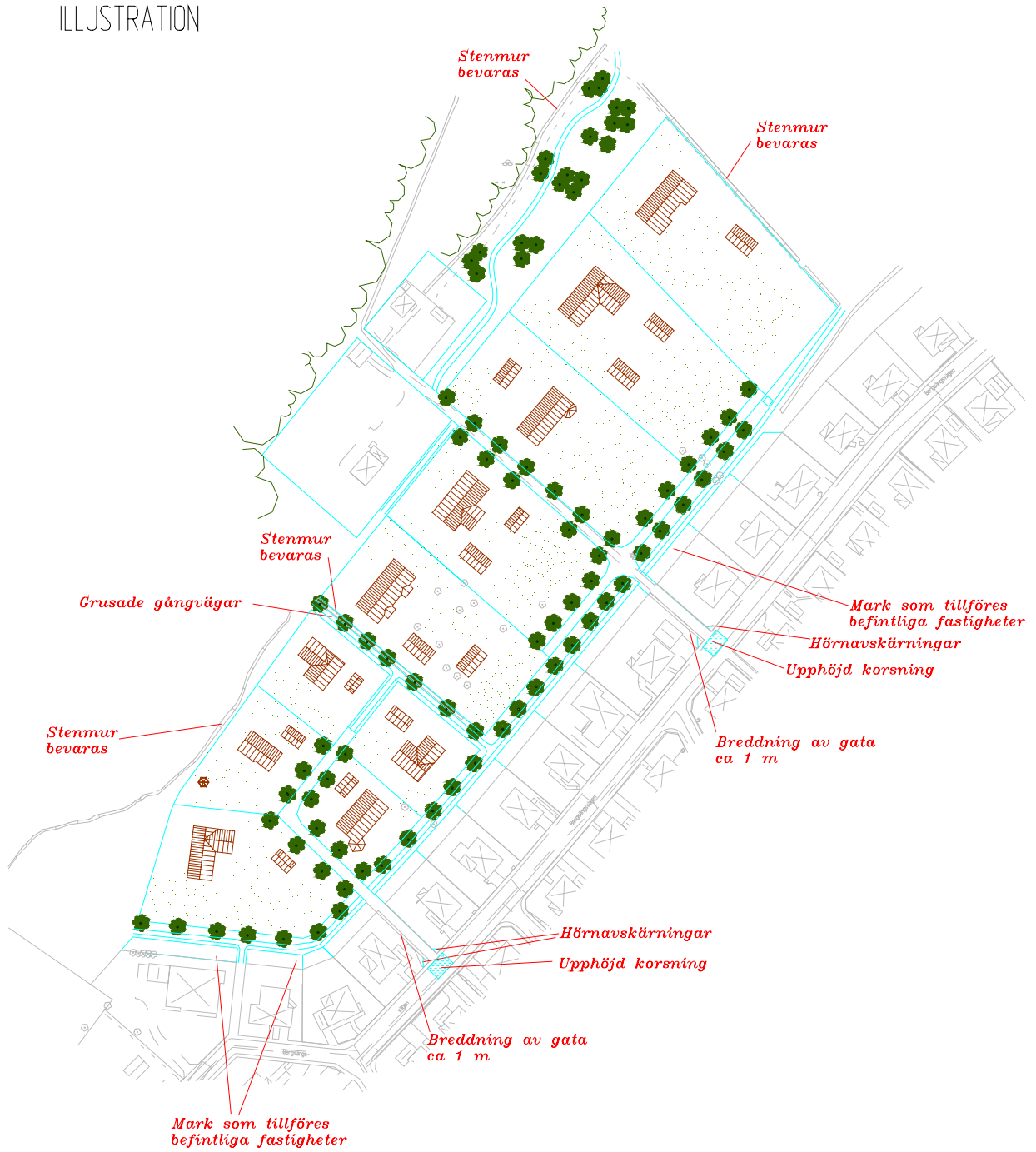
Halvvägs mot Ranten ligger Mössebergsskolan (låg-, mellan- och särskola), vilken genom det utbyggda gång- och cykelvägssystemet kan nås på ett trafiksäkert sätt.

## Tillgänglighet

Området är relativt plant så även om det sluttar något är lutningen så svag att inga problem bör uppstå för personer med nedsatt rörlighet att förflytta sig fritt inom området.



ILLUSTRATION



Illustration



## **Skyddsrum**

I den antagna skyddsrumspanen anges behov av skyddsrumspplatser, dessas lokalisering osv. För berört område föreligger inget skyddsrumbyggnadsbehov.

## **Lek och rekreation**

Kvarters- och närlekplatser skall tillgodoses inom kvartersmarken. Närheten till strövområden på Mösseberg tillgodoser mer än väl rekreatjonsbehovet.

## **Gator och trafik**

### Gatunät

Området ansluts till stadens gatunät via två anslutningspunkter till Bergsängsvägen. Anslutningsvägarna passerar genom befintlig bebyggelse den ena utgör tillfart till den tidigare nämnda befintliga bebyggelsen, den andra är ett "släpp" mellan två fastigheter för gångväg. Det befintliga utrymmet mellan tomterna är smalt och bör breddas ca: 2 m för att två bilar skall kunna mötas resp. möjliggöra snöröjning. Intrånget på befintliga fastigheter kompenseras genom att mark tillföres fastigheterna i "bakkanten".

### Gatuutformningen

Gaturummen skall kantas av alléträd, vilka kommer att placeras på kvartermark. Detta innebär att fastighetsägarna kommer att ha ansvaret för skötsel och underhåll av träden och en yta av ca: 3 m bredd utanför körbanekanten. Kommunen kommer att anlägga denna yta och plantera alléträden för att därefter överlåta ansvaret.

Gatusektionen framgår av vidstående skiss. I planen regleras hastigheten genom planbestämmelser till 30 km/tim.

### Parkering, utfart

Parkeringsbehovet förutsätts lösas på tomtmark.

### Gångvägar

Tillgängligheten tillgodoses genom att ett flertal gångstigar passerar genom området.

### Kollektivtrafik

"Mjuka linjen" passerar strax utanför planområdet.

### Störningar

Den föreslagna ändrade markanvändningen har inte bedömts medföra någon omgivningspåverkan som föranleder speciella hänsynstaganden eller skyddsbestämmelser. Inga industrier eller större trafikanläggningar finns i eller i anslutning till planområdet varför inga störningar utifrån heller kan förutses.

Den ringa exploateringen har inte heller bedömts påverka trafiksituationen på Bergsängsvägen i sådan utsträckning att några speciells åtgärder ur störningssynpunkt anses nödvändiga att vidtaga.

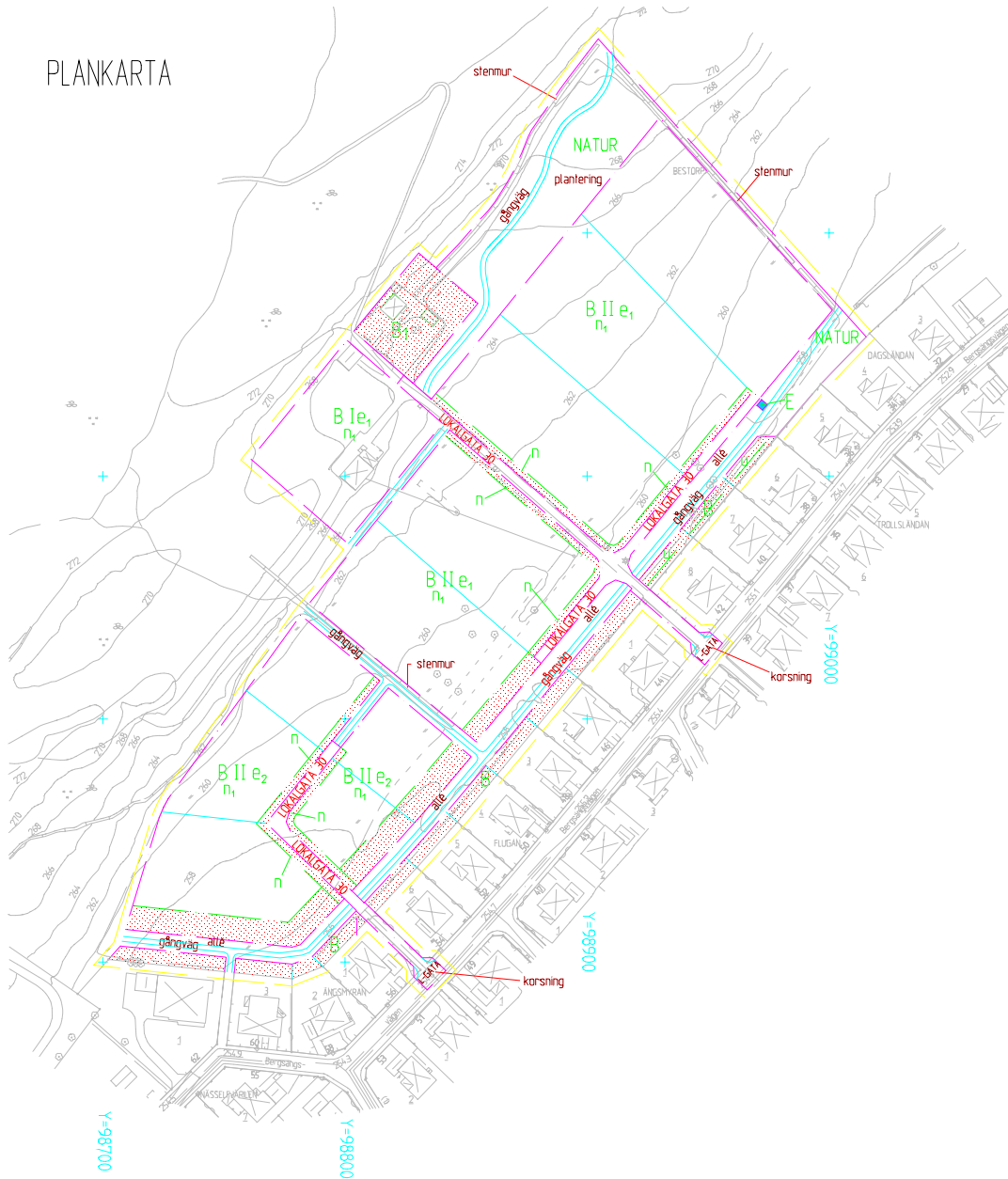
# PLANKARTA

X=50500

X=50400

X=50300

X=50200



Plankarta

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till allmänna (VA) ledningar för ren-, dag- spillvatten. Ledningarna har tillräcklig kapacitet för planerad exploatering. Befintliga ledningar har redovisats på plankartan försedda med särskild bestämmelse (u-område) och förutsätts bli reglerade enligt ledningsrättslagen.

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

### Värme

Byggnadernas uppvärmningssystem skall medge en ev. framtida anslutning av fastigheterna till fjärrvärmenätet. F.n. har det inte bedömts ekonomiskt möjligt att bygga ut fjärrvärmenätet för anslutning av området.

### El

Elnätet kommer att byggas ut i den omfattning som behövs. Exploateringen har inte bedömts medföra något behov av förstärkning av det högspända ledningsnätet. Befintlig lågspänningsledning ändras och förläggs i gatan.

### Avfall

Konventionell avfallshantering förutsätts.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Planen har en genomförandetid på 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

### **Övrigt**

#### **Medverkande**

Vid utarbetandet av detaljplanen har tekniska kontoret och Fabygdens Energi AB medverkat.

Samråd har förevarit med länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheten.





# KARLSLUND, Mösseberg, Falköping

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Tidplan

Mars 2000	samråd
Maj 2000	beslut om utställning
Juni 2000	miljö- och byggnadsnämnden antar planen

### Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Resp. fastighetsägare är ansvarig för den del av kvartersmarken (ca: 3 m) som gränsar mot gaturummet och omfattar alléträden.

Kommunen är ansvarig för allmänna platsmarken.

För anläggandet av gc-vägarna genom området och den framtida skötseln har kommunen ansvaret.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för det allmänna gatunätet och den allmänna platsmarken.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Kommunen initierar fastighetsbildning innan tomterna utbjuds till försäljning.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Exploateringskostnader

Kommunens kostnader för anläggandet av gatorna, gc-vägarna och den allmänna platsmarken har beräknats till 2.640.000 kr. I övrigt kommer plangenomförandet inte att medföra några samhällskostnader.

### Planekonomi

Sedvanliga avgifter och kostnader tas ut för tomtmark, gatubyggnad, fastighetsbildning, teknisk försörjning samt va- och elanslutning.

Planavgiften regleras i samband med bygglov och utgör en särskild del i bygglovavgiften.

Miljö- & Stadsarkitektkontoret 2000-02-24

Lennart Krook  
stadsarkitekt

Pär Larson  
planarkitekt

