

PLANBESKRIVNING

detaljplan MÖSSEBERG 49:10 (Vidblicken) Falköpings stad

Antagandehandling



foto över planområdet med Mössebergsparken i norr och bostadsomr.

Stadsbyggnadsavdelningen
maj 2007

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning och miljöbedömning.

SYFTE och FÖRSLAG

Allmänt/Bakgrund

Detaljplanen har initierats genom en förfrågan från Hasslums Fastighets AB om att få förvärva del av fastigheten Mösseberg 49:10 (Ången) för att bygga enbostadshus till försäljning.

- Planens syfte är att möjliggöra en byggnation av enbostadshus (grupphusbyggnation) för försäljning.

RIKSINTRESSE/FORNMINNEN

Planområdet ligger inte inom område av riksintresse för natur- eller kulturminnesvård. Inga kända fornlämningar har påträffats inom planområdet.

I norr och delvis i öster gränsar planområdet till Mössebergsparken vilket är det samlande namnet på den sammanhållna byggnads- och parkmiljön för "Mössebergs kuranstalt". Byggnaderna i parken är byggnadsminneförklarade

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Mark- och vattenområden skall användas till de ändamål för vilka områdena är mest lämpade. Lämplighetsbedömningen skall bl.a. ske med hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen, den biologiska mångfalden och betydelsen för friluftslivet. Området saknar högre bevarandevärden (j.m.fr. checklista nedan).

MILJÖBEDÖMNING

Enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar skall vid tillämpningen av 6 kap 11 § miljöbalken genomförandet av detaljplaner enligt 5 kap. PBL som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om myndigheten eller kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen finner att så är fallet.

Slutsats:

Genomgången av bedömningskriterierna (j.m.fr. checklista nedan) samt att området är begränsat har lett fram till slutsatsen att planförslaget inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan varför någon ytterligare miljöbedömning inte kan anses nödvändig.



En skymt av Mössebergsparken

PLANDATA / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Läge, areal och markägo- förhållande

Planområdet, som omfattar ca: 0,5 ha ägs av kommunen och är beläget i stadens västra del i sluttningen upp mot Mösseberg. Området gränsar i norr mot Mössebergsparken och i söder mot villaområdena längs Bergsängsvägen och Sofielundsgatan.

Förordnanden/ Gällande planer

Inom området finns inga förordnanden enligt annan lagstiftning. Planområdet omfattas inte av tidigare detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Som framgår av bilden nedan är planområdet oexploaterat. I översiktsplanen har området avsatts för bostadsändamål.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markanvändning, bebyggelse

Planförslaget omfattar byggrätt för 10 enbostadshus placerade med längsidan i sluttningens riktning. Närheten till berget och Mössebergsparken med sina promenadstråk ger goda förutsättningar att skapa en fin boendemiljö. Utblicksmöjligheterna, som fallhöjden medger, förstärker värdet.



Allmänna ledningar

Från pumpstationen mitt i området (syns på fotot ovan) går en vattenledning och en spillvattenledning upp till berget. För att området skall kunna bebyggas på ett tillfredsställande sätt måste såväl ledningen som pumpstationen flyttas. Ledningen förläggs i gatan och pumpstationen flyttas till ett nytt läge i planområdets södra del.

Tvårs genom planområdets södra del har FEAB en fjärrvärmeledning som sträcker sig från Mössebergsparkens gångväg till i höjd med Sofielundsgatan. En serviceledning till det första bostadshuset på Sofielundsgatan kommer också i konflikt med utbyggnaden i området. Båda ledningarna måste flyttas.

Trafik/parkering

Bostadsområdet kommer att matas från Danska vägen via Lidgatan. Även om Lidgatan på en kortare sträcka (ca: 50 m) är för smal för mötande trafik så kan knappast den ökande trafiken från 10 bostäder medföra några större olägenheter ur trafiksynpunkt. Eftersom Lidgatan saknar gångbanor kommer möjligheterna att komplettera gc-systemet i kanten av Mössebergsparken att studeras.

All parkering skall ske på tomtmark med uppställningsplats för 2 bilar. I anslutning till pumpstationen kan någon eller några gästplatser anordnas.

Geotekniska förhållanden

Bygg- och Geokonsult AB har på exploatörens uppdrag genomfört en översiktlig geoteknisk undersökning av området. Av utredningen framgår att grundläggning kan ske på normalt sätt med platta på mark.

Viss uppmärksamhet bör iakttas vid grundläggningen med hänsyn till ev. vattenströmmingar från berget.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar för ren-, spill- och dräneringsvatten kommer att byggas ut i området.

Befintliga va-ledningar som går genom området upp på berget kommer att läggas om i samband med ledningsutbyggnaden i gatan.

Pumpstationen, som syns på fotot, måste flyttas till ett läge vid entrégatans början.

Genom områdets nedre del går en fjärrvärmeledning (även den kan skönjas på fotot) som måste flyttas och läggas i gatumarken. Från fjärrvärmeledningen är en serviceledning till fastigheten Entitan 5 dragen på ett sådant sätt att även den måste flyttas.

ÖVRIGT

Detaljplanen har utarbetats i samråd med berörda huvudintressenter, samhällsbyggnadsförvaltningen och länsstyrelsen.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

Naturvärden

Som framgått av miljöbedömningen (checklistan nedan) hyser området inga högre naturvärden.

Bokträdsridån i gränsen mot Mössebergsparken är däremot av stort värde. För att skydda träden har planområdet avgränsats på ett avstånd av minst 9 m från stammit och byggrätten minst 13,5 m från stammit. Någon enstaka gren i områdets södra del kan komma att sticka in på tomt. Innan eventuella grenar tas bort skall samråd ske med stadsträdgårdsmästaren.

Radon

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

Utformning

Entrégatan kommer att utformas med en "dikesanvisning" och fördröjningsmagasin på södra sidan för avledning av ytvattnet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit lagakraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under sommaren 2007.

Gator och ledningar

Entrégatan, (Vidblicksgatan?) kommer att byggas ut genom kommunens försorg och ingå i det allmänna gatunätet.

Samtliga allmänna ledningar, såväl de som flyttas som nya, kommer att förläggas i gatumark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m.m.

Kommunen kommer att avyttra markområdet som en enhet och det åvilar exploatören att föranstalta om fastighetsbildning för de enskilda tomterna inför försäljning av husen.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

KOSTNADER

Kostnaden för detaljplanens upprättande belastar Hasslums Fastighets AB.

Kostnaderna för erforderliga förrättningar enligt fastighetsbildningslagen regleras i samband med fastighetsförvärven.

Anläggandet av gatumarken betalas av kommunen. Utöver dessa kostnader har inte planen bedömts medföra några ytterligare investeringskostnader i infrastrukturen.

Kostnaderna för flyttning av fjärrvärmeledningarna belastar FEAB.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Checklista miljöbedömning

FAKTORER	PÅVERKAN			KOMMENTARER
	stor	liten	ingen	
Internationella konventioner (NATURA 2000, Världsarv, UNESCO, CW-område)			x	Berörs inte, men området gränsar till rasbranten på Mösseberg som omfattas av Natura 2000.
Miljöbalken 3, 4 kap (Riksintressen)			x	Berörs inte
Miljöbalken 7 kap (strandskydd, biotopskydd, natur-/kulturreservat)		x		Trädridån mot Mössebergsparken i norr (utanför planområdet) har ett stort såväl estetiskt som biologiskt värde.
Byggnadsminne el. fornlämning		x	x	Inga kända fornlämningar har påträffats inom området. I norr o öster gränsar planområdet till Mössebergsparken vars byggnader är byggnadsminnesförklarade.
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	Inga kända
Överensstämmelse med ÖP			x	I gällande ÖP har området avsatts för bostadsändamål. I tidigare skisser studerades möjligheterna att uppföra terrasshus i 2-3 vån.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljö kvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	Marken i övrigt har inte använts till något annat än hag- och betesmark varför någon risk för förorening inte kan anses föreligga
Risk för störningar (buller, lukt mm)			x	
Risk för föroreningar			x	
Risk för olyckor			x	
Den befintliga miljöns känslighet			x	
Mark, vatten och andra resursers förekomst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	
Projektets omfattning		x		Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	Gränsar i söder till befintligt bostadsområde
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser		x		Planområdet har en begränsad utsträckning. Inga konkurrerande markanvändningsintressen föreligger
Projektets alstrande av avfall			x	Ingen utökning
Effekternas omfattning			x	
Effekternas gränsöverskridande karaktär			x	