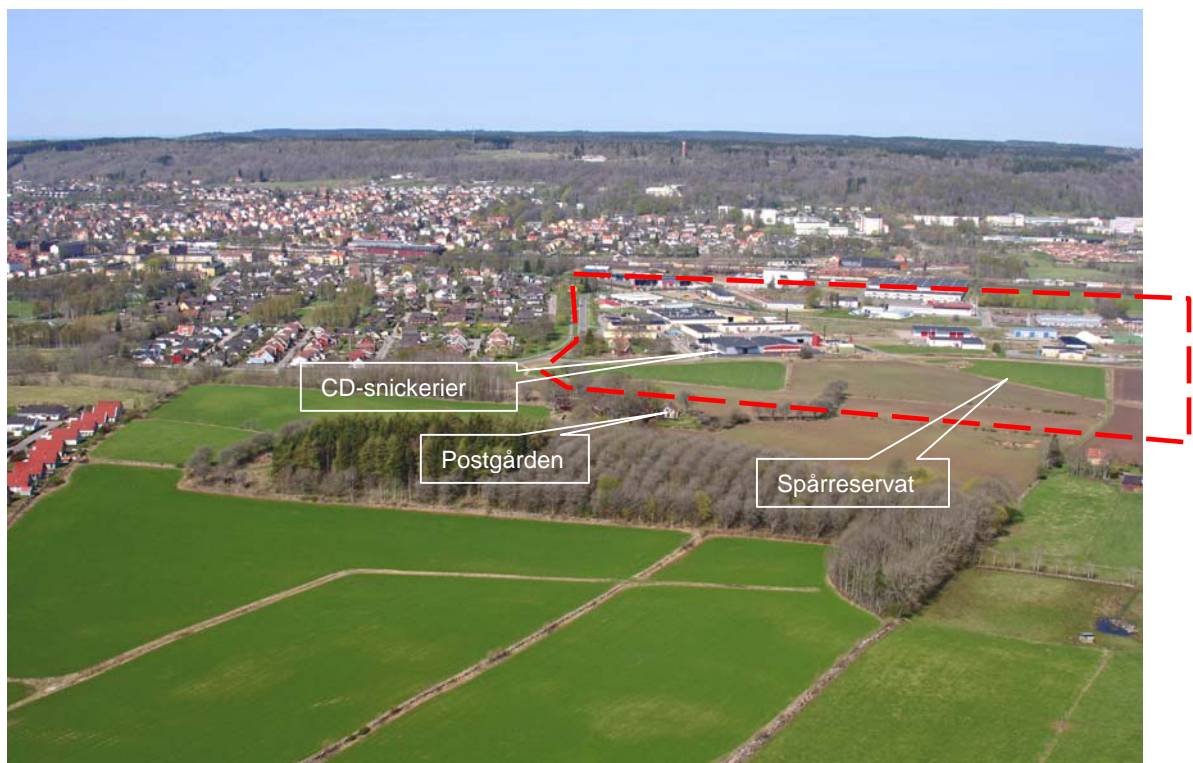


## PLANBESKRIVNING

detaljplan

Tåstorp 7:7 m. fl. Falköpings stad  
(Brogärdets industriområde)

Antagandehandling



Vy över Brogårdets industriområde

**Stadsbyggnadsavdelningen**

2007-06-04

# BESKRIVNING

## HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning och miljöbedömning. Planförslaget kommer att handläggas som enkelt planförfarande.

## SYFTE och FÖRSLAG

### Allmänt/Bakgrund

Gällande detaljplan antogs av fullmäktige 1975 09 29 § 122 och ingår som en del i Brogårdets industriområde. Den östliga delen av planen är oexploaterad. Diagonalt genom området sträcker sig ett spårreservat som vid tiden för planens upprättande avsettes bl.a. för att nå Uddagårdens industriområde/kalkbrott. Tanken var också att industritomterna inom Brogårdesområdet skall kunna förses med spåranslutning. Spåret har dock inte använts under de senaste 15-20 åren. Rälsen är delvis borttagen.

För något år sedan undersöktes möjligheterna att restaurera spåret för kalktransporter från Uddagården men realiserades aldrig.

Planerna på en ny kombiterminal inom Marjarpsområdet har förändrat situationen. Behovet av att bibehålla spårreservatet inom aktuell detaljplan föreligger inte längre.

Spårreservatet delar av industriområdet på ett olyckligt sätt som gör det svårt att bilda ändamålsenliga industritomter. Samtidigt hindrar reservatet idag ett effektivt markutnyttjande för befintliga verksamheter (CD-snickerier)

- Planens syfte är att släcka markreservationen för järnvägsändamål och därmed möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsbildning inom området.

### RIKSINTRESSE/FORNMINNEN

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

### 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 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.

## PLANDATA / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Läge, areal och markägo-förhållande

Planområdet ligger inom Brogårdets industriområde och omfattar ca: 13 ha. Kommunen äger all mark inom området. Hela planområdet är tidigare planlagt för industriändamål.

### Förordnanden/ Gällande planer

Gällande detaljplan är antagen 1975 09 29. Inom området finns inga förordnanden enligt annan lagstiftning.

### Tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen har området avsatts för *industriändamål*.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markanvändning, bebyggelse

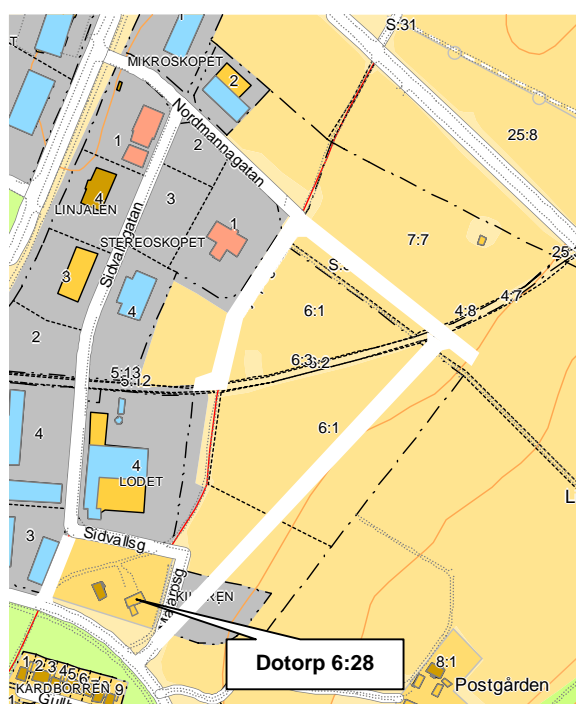
Den huvudsakliga markanvändningen –industriändamål– bibehålles. Planändringen innebär att markreservationen för järnvägsändamål tas bort samt att tidigare föreslagna gatusträckningar inom området ändras. CD-snickerier, som äger fastigheten Lodet 4, har för avsikt att förvärva del av fastigheten Dotorp 6:28 för att där uppföra en kontorsbyggnad.

### Trafik/parkering

Marjarpsgatan, som delvis är utbyggd i överensstämmelse med gällande detaljplan, kvarligger som en "säckgata" och avslutas i gräns mot fastigheten Lodet 4.

Sidvallsgatan får en ny anslutning till Postgårdsgatan genom en ny sträckning över Dotorp 6:28 i gräns mot Mikrometern 3. Samtidigt övergår gatumarken söder om Lodet 4 till kvartersmark.

I norr förlängs Nordmannagatan i sydostlig riktning och parallellt med Norra Tvärvägen. Den "nya" gatan (*Södermannagatan*) ansluts till Postgårdsgatan i nuvarande anslutningspunkt för Sidvallsgatan och förbinds med Nordmannagatan i nordost.



### Allmänna ledningar

Öster om Lodet 4, i Marjarpsgatans förlängning, ligger ett "knippe" allmänna ledningar, bl.a. en större fjärrvärmeledning som inte kan byggas över. Även i Sidvallsgatan söder om Lodet 4 finns underjordiska ledningar. I planförslaget har dessa skyddats genom särskilda bestämmelser.

Del av planområdet ligger i en "lågpunkt" till vilken dagvattnet från såväl de hårdgjorda ytorna inom planområdet som delar av "Sikagårdsområdet" måste ledas. Under Norra Tvärvägen

finns en väl tilltagen trumma som bedöms kunna "svälja" beräknade vattenflöden. På norra sidan om vägen finns en risk att det uppstår en "flaskhals" p.g.a. att ledningsdimensionen där är mindre. I samband med planläggningen av "kombiterminalen" som pågår för fullt kommer dagvattenfrågorna att utredas. I avvaktan på förslag till lösning flyttas genomförandetiden fram 2 år för två av industritomterna.

Befintliga telekablar genom området och utmed järnvägsspåret måste flyttas.

### **Geotekniska förhållanden**

Någon geoteknisk undersökning inom planområdet är inte genomförd. Erfarenhetsmässigt, från exploateringar inom angränsande områden, kan antas att grundförhållandena är relativt goda. Det åvilar byggherren (exploatören) att vid bygglovprövningen redovisa en objektsanpassad grundundersökning, speciellt vid större sammanhängande byggnadsytor.

### **Teknisk försörjning**

Allmänna ledningar för ren-, spill- och dräneringsvatten kommer att byggas ut i området. Dagvattnet skall i första hand omhändertas genom LOD-principen.

Vid projekteringen av ledningsnätet skall hänsyn tas till räddningstjänstens behov av vattenflöde och brandposter.

### **ÖVRIGT**

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

*Lennart Krook*  
*Stadsarkitekt*

Genom området i Marjarpsgatan och "u-området" söder ut ligger en större fjärrvärmeledning, varför de nya industritomterna relativt enkelt kan anslutas till fjärrvärmenätet.

### **Naturvärden**

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

### **Trafik/parkering**

Området kommer att matas från Brogärdesgatan via Nordmannagatan och den nya gatan (*Södermannagatan*). Gatorna kommer att byggas ut med samma gatusektion och standard som befintligt gatunät i området.

### **Radon**

Området ligger inom riskområde för radon. Inom sådana områden kan speciella åtgärder behöva vidtas för att inte gränsvärdena för radon i inomhusluften skall överskridas i arbetslokaler eller lokaler där människor stadigvarande vistas. Lokalt kan dock stora variationer förekomma.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit lagakraft.

För två av tomterna, i norra delen av planområdet, är genomförandetiden 5 år men startar först 2 år efter planen vunnit lagakraft.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Tidplan

Detaljplanen kommer att handläggas som enkelt planförfarande och beräknas, efter samråd, kunna antas i juni 2007.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Ledningsrätt

De allmänna ledningarna på kvarteretsmark genom planområdet regleras genom förrättning enligt ledningsrättslagen.

### Fastighetsbildning m.m.

På plankartan har fastighetsbildningen illustrerats (12 tomter) med tomter från 4 000 m<sup>2</sup> upp till 8 000 m<sup>2</sup> men kan självfallet komma att justeras efter köparnas behov och önskemål. Avstyckning och fastighetsbildning kommer att ske efter hand som tomterna säljs.

### Exploatering av kvarteretsmark

Som framgått ovan åvilas det exploateraren att i samband med bygglovprövningen redovisa en objektsanpassad grundundersökning.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

## KOSTNADER

Kostnaden för detaljplanens upprättande belastar kommunen.

Erforderliga förrättningar för att reglera ledningsrätterna betalas av kommunen.

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

Kostnadsberäkning för anläggandet av gator och allmänna ledningar pågår. Utöver dessa kostnader har inte planen bedömts medföra några investeringskostnader i infrastrukturen.

### Genomförandetid

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

För två av tomterna, i norra delen av planområdet, är genomförandetiden 5 år men startar först 2 år efter planen vunnit lagakraft.

*Lennart Krook*  
*Stadsarkitekt*

## Checklista miljöbedömning

FAKTORER	PÅVERKAN			KOMMENTARER
	stor	liten	ingen	
Internationella konventioner (NATURA 2000, Världsarv, CW-område)			x	
Miljöbalken 3, 4, 7 kap			x	Berörs inte
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Inga kända lämningar
Höga naturvärden			x	Saknas (huvudsakligen åkermark)
Överensstämmelse med Öp			x	I gällande ÖP har området avsatts för industriändamål.
Överensstämmelse med Dp			x	Planförslaget inryms helt i gällande detaljplan, där samtliga tillämpliga bestämmelser direkt transporterats till det nya planförslaget.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljö kvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Förorenad mark			x	Har hittills använts som jordbruksmark
Risk för störningar (buller, lukt mm)			x	
Risk för föroreningar			x	
Risk för olyckor			x	
Den befintliga miljöns känslighet			x	
Projektets omfattning			x	Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	Gränsar i väster till industriområde "Brogärdet"
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			x	
Projektets alstrande av avfall			x	Ingen utökning
Effekternas omfattning			x	

*Lennart Krook*  
Stadsarkitekt