

PLANBESKRIVNING

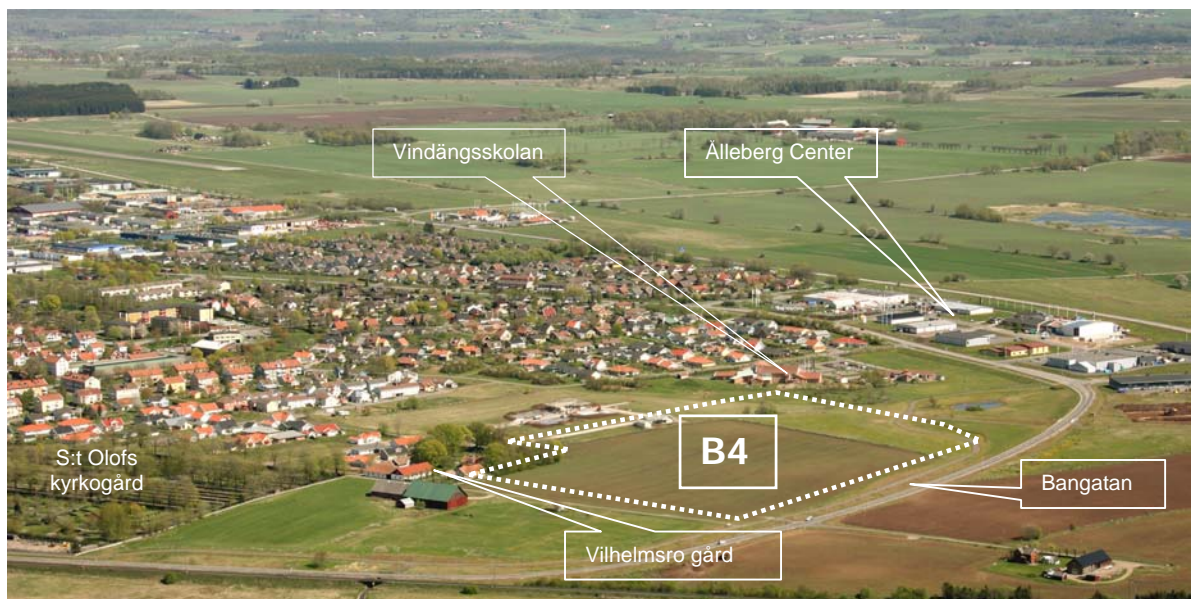
detaljplan

GAMLA STAN 2:26, VILHELMRO

(område B4 bostäder)

Falköpings stad

Antagandehandling



Flygbild över Vilhelmsro (2007)

Stadsbyggnadsavdelningen
2007-11-14

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

skrivning. Som underlag (men ej tillhörande planhandlingarna) finns också en separat kulturhistorisk utredning.

SYFTE och FÖRSLAG

Allmänt/Bakgrund

Sedan ett 10-tal år tillbaka har merparten av småhusbyggnationen i staden skett inom Vilhelmsroområdet. I översiktsplanen angavs 4 delområden betecknade B1–B4 som utbyggnadsområden för bostäder. Föreliggande plan-

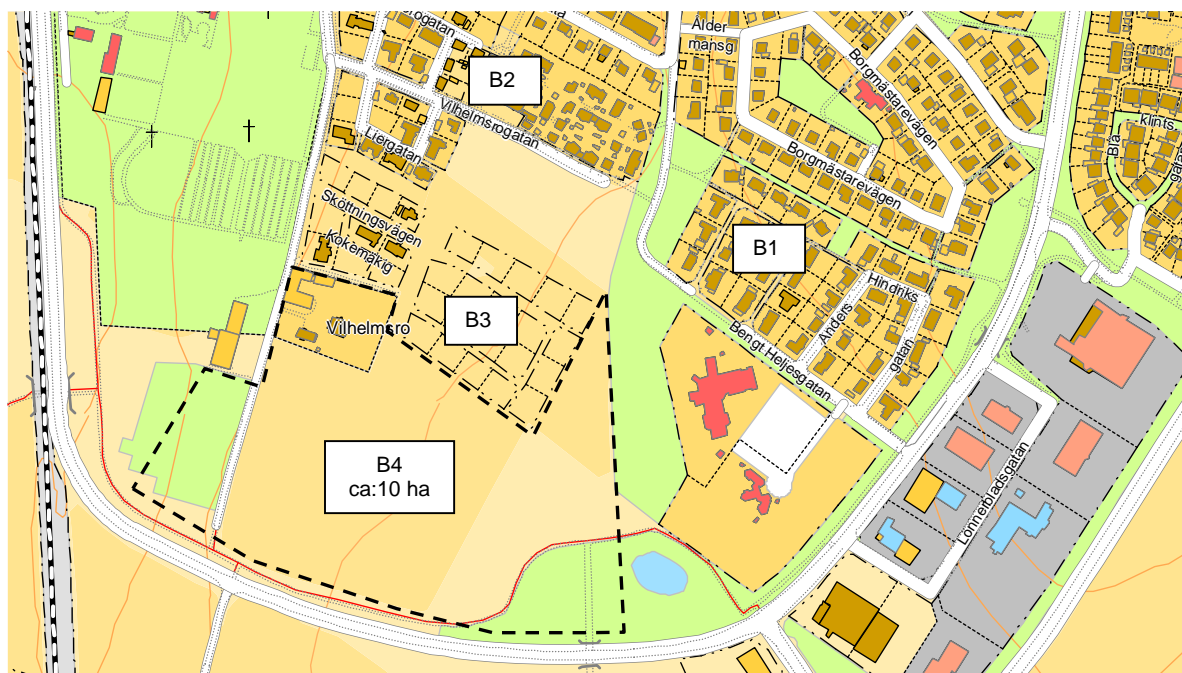
förslag är den sista etappen innanför Bangatan.

Planens syfte är att skapa tomter för småhusbyggnation i form av friliggande villor.

Läge, areal och markägoförhållande

Området, som omfattar ca: 10 ha, ligger i den södra delen av staden i direkt anslutning till befintliga småhusområden i Vilhelmsro vilket framgår av lägeskartan nedan.

Kommunen är markägare till hela området med undantag för Vilhelmrogård som är i privat ägo.



Gällande planer

Planförslaget är upprättat i överensstämmelse med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen (Gene-

ralplan Falköping –94). I norr och öster gränsar planområdet till detaljplaner antagna 91 03 21 resp 2000 04 27.

Befintliga förhållanden

Förutom den avstyckade gårdsbebyggelsen (tidigare gårdscentrum för Vilhelmsro gård) är planområdet helt oexploaterat och används idag som åkermark.



Marken sluttar ca: 10 m från den högsta punkten till lågpunkten i väster. Sluttningen fortsätter även utanför planområdet ner mot järnvägen.

Inom planområdet finns två delvis raserade stenmurar. Den ena i planområdets norra del och den andra korsar planområdet i nordost – sydvästlig riktning.



Riksintresse/Fornlämningar

Planområdet ligger inte inom område av riksintresse för natur- eller kulturminnesvård.

I samband med pågående programarbete för nya verksamhetsområden (V3–V5) kring "Ulricehamnsrondellen" genomfördes en arkeologisk/kulturarkeologisk utredning som även innefattade

aktuellt planområde. Utredningen utmynnade i att man inte befarade att det finns några fornlämningar inom området.

Förutom den uppväxta miljön (träden) runt Vilhelmsro gård och de två sten-

murarna hyser området inga högre värden ur natursynpunkt.

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.

Förenligt med 3–5 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).

Förändringar

Bebyggelse

Som framgått ovan är syftet att skapa nya tomter för småhusbyggnation i form av friliggande småhus i högst 2 våningar. Tomtstorlekarna varierar mellan ca: 900 – 1050 m². Byggrätterna är relativt generöst tilltagna 200 m² huvudbyggnad och 60 m² garage/uthus.

Vissa tomter, speciellt i den norra delen, måste bebyggas med hus som är gavelställda mot gatan för att lättare kunna ta upp nivåskillnaderna på tomterna. Inom området får endast

Buller:

I anslutning till planområdet finns inga bullrande verksamheter. Avståndet till järnvägen i väster överstiger med god marginal 200 m. Såväl Bangatan som Södra Tvärvägen ligger i skärning (betydligt lägre) i förhållande till planområdet. Avståndet till Södra Tvärvägen överstiger 350 m.

Med hänsyn till avstånden till bullerkällorna och höjdförhållandena har det inte ansetts nödvändigt att genomföra någon separat bullerutredning.

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.

källarlösa hus uppföras. En särskild bestämmelse har införts i planen.

Utformningsmässigt ger planen möjligheter att skapa en variation i bebyggelsen. Endast färgsättningen har reglerats i planbestämmelserna. Fasadmaterialvalet är fritt med valmöjlighet för trä, puts, fasadsten e.t.c.

Den befintliga bebyggelsen på Vilhelmsro gård ges byggrätt för bostadsändamål i kombination med kontorsverksamhet.

Trafik

Tillfart till området sker via Skötningsvägen. När området söder om Bangatan byggts ut kommer ytterligare en anslutning till området att kunna ordnas via befintlig tunnel under Bangatan. Samtliga gator inom området kommer att ingå i det allmänna gatunätet.

Längs Skötningsvägen och den norra lokalgatan kommer gc-vägar att anläggas. I övrigt finns gc-vägar utbyggda parallellt med bangatan och som förbindelse till Vindängsskolan.

I öster kommer en bussgata att byggas som förbindelse mellan centrum och målpunkterna inom Ållebergsområdet.

Parkering

Parkeringsbehovet skall tillgodoses på kvartersmark. På varje småhustomt skall det finnas utrymme för 2 bilplatser varav en får vara i garage.

Teknisk försörjning

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

Dagvattnet skall omhändertas enligt den s.k. LOD-principen (infiltreras) på varje fastighet. Övrigt dagvatten bl.a. från hårdgjorda ytor kommer att avledas till två dagvattendammar i områdets sydvästra del.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts i området. Utifrån

ÖVRIGT

Detaljplanen har utarbetats i samråd med berörda huvudintressenter, fastighetsägare, miljöförvaltningen, kommunens park- och gatuavdelning och länsstyrelsen.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

tidigare erfarenheter från närliggande områden bedöms grundläggning kunna ske på normalt sätt med platta på mark.

Radon

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

Natur

Som framgått av miljöbedömningen (checklistan nedan) hyser området inga högre naturvärden förutom stenmurarna som kommer att bibehållas och rustas upp samtidigt som gångvägar anläggs parallellt med vissa av stenmurarna.

Gångvägarna i övrigt inom området kommer att kantas av alléträd. Inom naturområdena kommer läplanteringar att utföras.

Uppvärmning

Området har inte bedömts kunna anslutas till fjärrvärmenätet varför uppvärmningen får ske i enskilda anläggningar. För att uppfylla kommunens miljömål förutsätts att dessa utformas på sådant sätt att förnyelsebar energi används, alternativt konceptet "passivhus".

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under hösten 2007. Utbyggnaden av gator och ledningar kommer att påbörjas så snart planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång får byggnadsnämnden pröva ansökningar som överensstämmer med planbestämmelserna.

Fastighetsbildning m.m.

Kommunen kommer att ansvara för fastighetsbildningen och begära avstyckning av tomterna för enskilt byggande.

Gator och ledningar

Kommunen ansvarar för utbyggnaden liksom drift och underhåll av gator och ledningar inklusive GC-vägar inom området.

Allmän platsmark/natur

Kommunen kommer att anlägga de i väster och sydväst illustrerade dagvattendammarna. Dagvattendammarna kommer i första hand att utgöra så kallade fördröjningsmagasin i samband med större regnmängder under kort tid. Detta innebär att dammarna kan antas vara torrlagda eller nästintill

torrlagda under stora delar av året. Från gatumarken, via "släpp" mellan tomterna på vissa ställen inom området, kommer öppna flacka diken att leda dagvattnet till dammarna.

Den allmänna platsmarken som till stora delar inramar bostadsområdet skall anläggas som naturmark för extenciv skötsel med ett stort inslag av träd som vindskydd, läplantering.

GCM-vägen utmed kyrkogården och förbi Vilhelmsro gård, liksom övriga gc-vägar i området skall kantas av alléträd.

Kostnader

Kommunen bekostar utbyggnaden av gator och det allmänna ledningsnätet. Utöver dessa kostnader och anläggandet av dagvattendammarna, som bör ses som en kostnad "tillhörande" ledningssystemet, har planen inte bedömts medföra några större kostnader beträffande investeringar i infrastrukturen.

Kostnaden för anläggandet av naturmarken liksom restaureringen av stenmurarna bör kunna ses som en engångsinvestering för att skapa en attraktiv boendemiljö. Någon kostnadsberäkning är inte gjord.

Genom området, i Skötningsvägens förlängning och ner mot Bangatan, ligger en teleledning flyttas genom kommunens försorg.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

Checklista miljöbedömning

FAKTORER	PÅVERKAN			KOMMENTARER
	stor	liten	ingen	
Internationella konventioner (NATURA 2000, Världsarv, UNESCO, CW-område)			x	Berörs inte.
Miljöbalken 3, 4 kap (Riksintressen)			x	Berörs inte
Miljöbalken 7 kap (biotopskydd, natur-/kulturresevat)		x		Stenmurarna berörs av biotopskydd.
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Inga kända fornlämningar har påträffats inom området.
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	Inga kända
Överensstämmelse med ÖP			x	I gällande ÖP har området avsatts för bostadsändamål.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljökvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	Åker, någon risk för förorening kan inte anses föreligga
Risk för störningar (buller, lukt mm)			x	Minimal
Risk för föroreningar			x	Ingen
Risk för olyckor			x	Minimal
Den befintliga miljöns känslighet			x	Okänslig
Mark, vatten och andra resursers förekomst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	Ingen
Projektets omfattning			x	Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	Gränsar till befintliga bostadsområden
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	Ingen