



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten

Lantmannen 7 m.fl.

LAGA KRAFTHANDLING
DIARIENUMMER: 2018/00063
ANTAGEN: BN § 143, 2021-09-22
LAGA KRAFT 2021-10-18

Om detaljplan

Detaljplanen är ett juridiskt bindande instrument som styr mark- och vattenanvändningen inom ett geografiskt område. Detaljplanen reglerar vad en fastighet ska användas till, så som industri eller bostäder. Beroende på platsens förutsättningar görs även regleringar på mer detaljerad nivå, exempelvis gällande hur hög och stor bebyggelsen tillåts vara. En detaljplan består av en plankarta med tillhörande planbeskrivning.

Medverkande

Planarkitekt
Josef Karlsson
Oskar Sandberg

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av miljöpåverkan
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av miljöpåverkan
- Geoteknisk utredning, Struktor 2014
- Trafikutredning, Struktor 2014
- Utredning teknisk försörjning, Struktor 2014
- Riskutredning, Struktor 2014
- Immissionsutredning, Struktor 2014
- Skuggstudie
- Volymstudie
- Granskningsutlåtande

Justeringar

På plankartan:

- Plankartan kompletterades inför granskning med planbestämmelse om att ventilationsintag på byggnader inom 40 meter från järnvägen ska placeras på sida som vetter bort från järnvägen.
- Plankartan kompletterades inför granskning med en upplysningstext; "Vid utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen".
- Plankartan kompletterades inför granskning med bestämmelse om att marklov krävs även för gräv- och schaktarbeten vid allé inom kvartersmark.
- Plankarta justerades inför granskning så att exploateringsgraden på kvartersmark med användningen industri regleras till 50 % av fastighetsarean.
- Plankartan justerades inför granskning så att byggnader som närmast kan uppföras 30 meter från närmaste spårmitt på Jönköpingsbanan.

I planbeskrivningen har efter granskning och samråd kompletterats med:

- Illustrationer över bebyggelsens påverkan från gatumiljöerna på Frejgatan och Odengatan vid ett maximalt genomförande av nollalternativet och planförslaget.
- Illustrationer och beskrivningar av upplevelsen av ett maximalt genomförande av nollalternativet och planförslaget.
- Beskrivning av stadsdelen Västertulls bevarandevärde ändras till nationellt bevarandevärde.
- En beskrivning av exploateringsavtalets övergripande syfte och eventuella konsekvenser av ett genomförande med stöd av avtalet.
- Ett förtydligande om vilken part som initierar och bekostar fastighetsbildningen för nya ledningsrätter.
- Att det framgår att även byggnader inom 40 meter från Jönköpingsbanan omfattas av bestämmelser om skydd mot störningar.
- Bilder som visar utsikten från bostäderna på fastigheten Fabrikören 13 vid maximal utbyggnad av nollalternativet i jämförelse med planförslaget.
- Rätt aktbeteckning för Lr 10, ledningsrätt fjärrvärme till granskningsskedet.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.3 PLANFÖRFARANDE	6
1.4 PLANDATA.....	6
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER	10
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	10
2.2 BEBYGGELSE.....	11
2.3 GATOR & TRAFIK.....	21
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	22
2.5 SOCIAL STRUKTUR	25
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	25
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	28
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	32
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	33
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	36
3. KONSEKVENSER.....	41
3.1 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	41
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	41
3.3 RIKSINTRESSEN	42
4. PLANENS GENOMFÖRANDE.....	43
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	43
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	44
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	46

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 28 augusti 2018, § 101, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Lantmannen 7 och del av Gamla stan 2:26.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 14 januari till och med den 4 februari 2020, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Efter samrådet har planförslaget justerats och var utställt för granskning mellan 8 februari och 2 mars 2021. Under perioden kunde synpunkter lämnas på förslaget.



Bild 1 visar en översiktsbild och planområdets placering i Falköpingsstad.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten att inom delar av industriområdet uppföra högre bebyggelse än vad som medges i gällande detaljplan samt justera område för gång- och cykelväg. Planen syftar även till att i detaljplan bevara den dagliga verksamheten inom del av Gamla stan 2:26. Planen syftar också till att möjliggöra för parkering och återvinning samt att en del av Balderstengsgatan blir infartsväg till närliggande bostadsfastighet. Detaljplanen syftar därutöver till att bevara befintliga alléer.

Huvuddragen innebär att bebyggelse inom område för industri får uppföras högre än tidigare inom vissa delar av området samt att bebyggelse tillåts inom område som tidigare planlagts som gång- och cykelväg. Planförslaget innebär också att Dagcenter Freja blir kvar istället för uppförandet av industribebyggelse. Ett område som tidigare planlagts som park med enskilt huvudmannaskap planläggs som parkering för besökare till centrum med möjlighet att uppföra en återvinningsstation.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarande**, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detta förfarande har valts eftersom planförslaget i huvudsak stämmer överens med gällande översiktsplanen, inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller vara av signifikant intresse för allmänheten.

Standardförfarande



Bild 1 visar standardförfarandets processteg.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger inom Falköpings tätort cirka 300 meter nord väst om Stora torget samt 1,5 kilometer från Falköpings resecentrum. Planområdet ligger strax öster om Jönköpingsbanan och söder om Odengatan.



Bild 3 visar planområdets utbredning markerat i rött.

Areal

Planområdet omfattar knappt 53 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet fördelas på hela eller delar av tre fastigheter. Falköpings kommun äger fastigheterna Gamla stan 2:26 och Kyrkerör 1:1 ägs som delvis finns inom planområdet. Fastigheten Lantmannen 7 som helt omfattas inom planområdet ägs av Falköpings Mejeri.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan för Falköpings kommun 2017-2030, antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, §44 och ingår främst i Falevi – Kyrkerörs verksamhetsområde men ingår även delvis i användningen tätort. Eftersom planförslaget främst

syftar till att möjliggöra industribebyggelse anses planförslaget vara i enlighet med översiktsplanen, se bild 4 nedan.

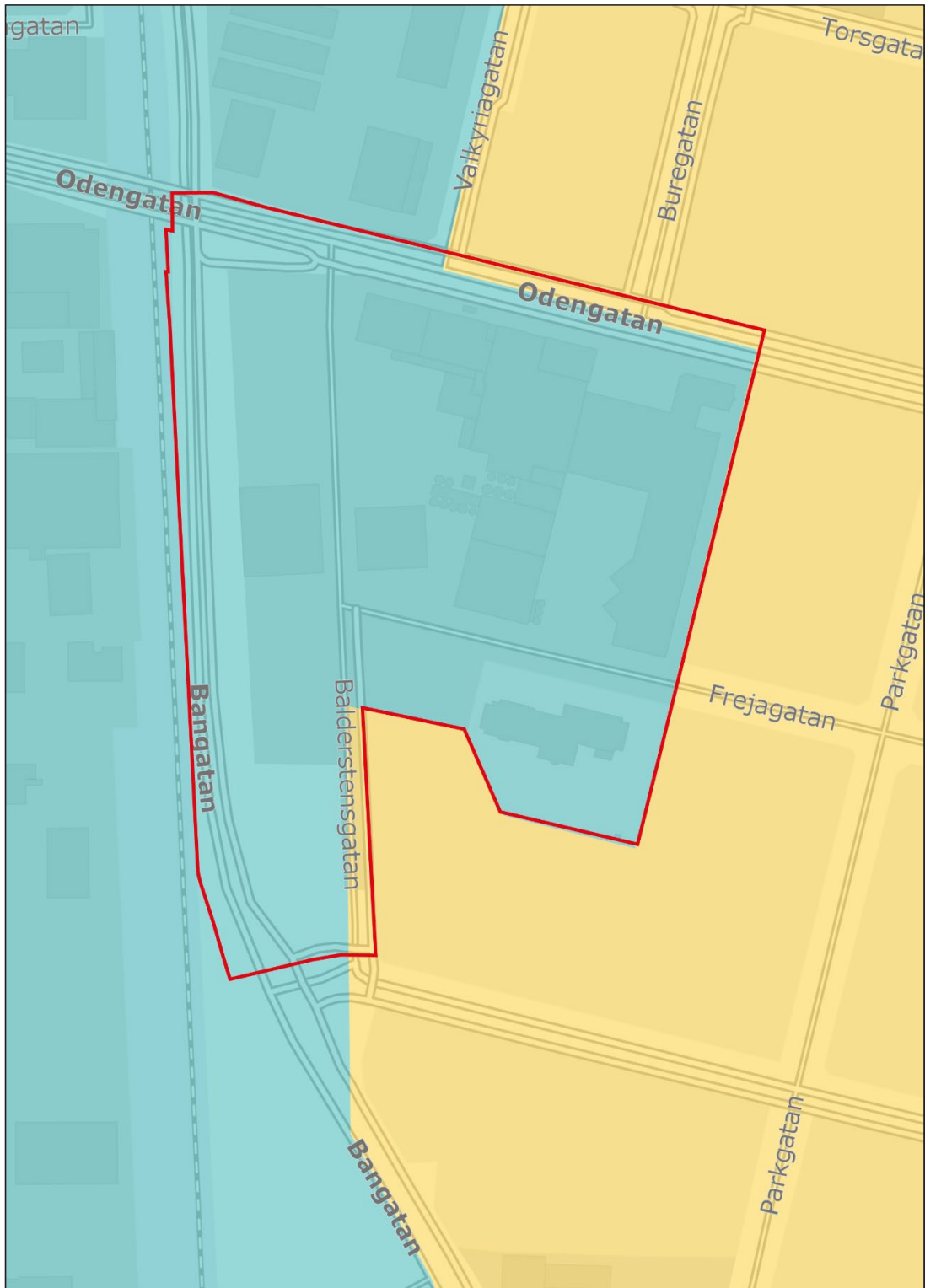


Bild 4 visar gällande översiktsplan 2017-2030 antagen den 26 februari 2018. Planområdet markerat i rött.

Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas framförallt av två detaljplaner antagna år 1992 och 2015. Delen av planförslaget som innefattar Odengatan och Bangatan norr om vägtunneln omfattas av fem detaljplaner upprättade mellan 1955 och 1993. Planerna reglerar marken till gatumark. Delen av planområdet som omfattas av detaljplanen från 1992 reglerar områden för gata och park. Detaljplanen från 2015 reglerar mark för industri och park.

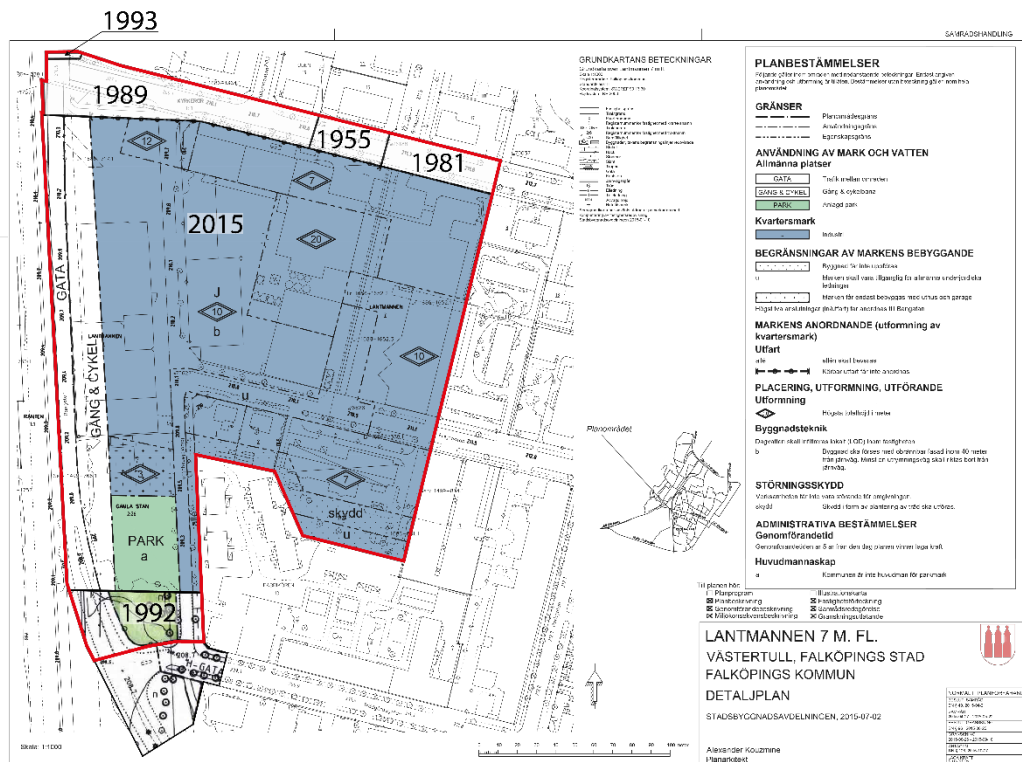


Bild 5 visar gällande detaljplaner, i huvudsak en från 2015 och en från 1992 men även från 1955, 1981, 1989 och 1993. Planområdet är markerat i rött.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Bild 6 illustrerar ett möjligt genomförande av planförslaget.

Planförslaget innebär främst att byggnader kan uppföras högre än i gällande detaljplan, som högst 20 meter i nock, inom fastigheten Lantmannen 7. Förslaget innebär till skillnad från gällande detaljplan att byggnader inte kan uppföras i fastighetsgräns mot norr och öster. Planförslaget medför också att den dagliga verksamheten i området blir planmässigt korrekt eftersom platsen tidigare planlagts för industri. Område för gång- och cykelvägen längs Bangatan i befintlig plan korrigeras så att det omfattar där gång- och cykelvägen faktiskt finns. Ett område söder om Lantmannen 7 som idag är en oanvänd yta, planlagd för park med enskilt huvudmannaskap, föreslås ändras till parkeringsplats och återvinningsstation för att skapa parkeringsplatser nära centrum och kunna ersätta återvinningsstation på annan plats. En del av Balderstengatan föreslås ändras till bostadsfastigheten Fabrikören 13, öster om gatan, för att bilda en ny infartsväg till bostäderna. En effekt av planläggningen blir också att det blir enklare att avläsa vilken detaljplan som gäller var eftersom delar av äldre detaljplaner inkorporeras.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövården

Stadsdelen som planområdet är placerad i har ett nationellt bevarandevärde, vilket är den högsta klassningen av tre. Inom planområdet fanns endast en byggnad, som numera är riven, som hade ett regionalt bevarandevärde. I planområdets närhet finns bebyggelse som har regionalt och lokalt bevarandevärde. Planområdet har utpekats i kommunens kulturmiljöutredning som tåligt för förändring utan skada på riksintresse för kulturmiljövården. Undantagen är Frejagatan och Odengatan som är känsliga och med risk för fragmentering av värdebärande karaktärsdrag. Eftersom verksamheten på fastigheten Lantmannen 7 funnits på platsen under lång tid och påvisar den långvariga jordbruksdriften som finns i kommunen kan det också ses som en del av kulturmiljön och då framförallt byggnaderna längst Odengatan och speciellt de med valmat tak. Ett maximalt genomförande av gällande detaljplaner skulle innebära att byggnad uppförs över hela Frejagatan samt i fastighetsgräns längs exempelvis Odengatan. Det skulle innebära att Frejagatan skulle avslutas i en byggnad och inte längre möta Balderstengatan, se bild 7 nedan. Hur stor yta som får förses med byggnad och byggnadernas utformning regleras inte heller i gällande detaljplan.

Stads- & landskapsbild

Planområdet avgränsas i väster av Jönköpingsbanan och inom planområdet sträcker sig Bangatan samt en gång- och cykelväg från norr till söder. I norr avgränsas planområdet av kvartersmarken norr om Odengatan med dess dubbelsidiga allé. I söder och öster angränsar planförslaget bostadsområden. Omkringliggande bebyggelse är av varierande storlek och höjd men som lägst cirka 8 meter höga i nock och som högst cirka 14 meter höga i nock. Inom planområdet möts de före detta gatorna Frejagatan och Balderstengatan. Planområdet är försett med byggnader av varierande höjd varav den högsta är ungefär 17 meter över angränsande mark samt med en skorsten. Längs Odengatan finns byggnader med fasad av rött tegel samt med valmat tak med högsta nockhöjd om drygt 11 meter. Längs gatan finns även byggnader med platt tak med högsta nockhöjd om knappt 7 meter och fasad av betongplattor med sjösten. Vissa av byggnaderna inom fastigheten har fasad av både rött tegel och vit betong men de flesta fasader är endast av vit betong eller vit plåt. De flesta byggnaderna har platt tak men vissa har

pulpet- eller sadeltak på stora delar av taken finns flertalet installationer och skorstenar. På området fanns tidigare en silobyggnad som var cirka 50 meter hög.

I gällande detaljplan regleras totalhöjden inom ett område längsmed Odengatan till 7 meter vilket medför att en del av en byggnad är planstridig enligt gällande planen.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

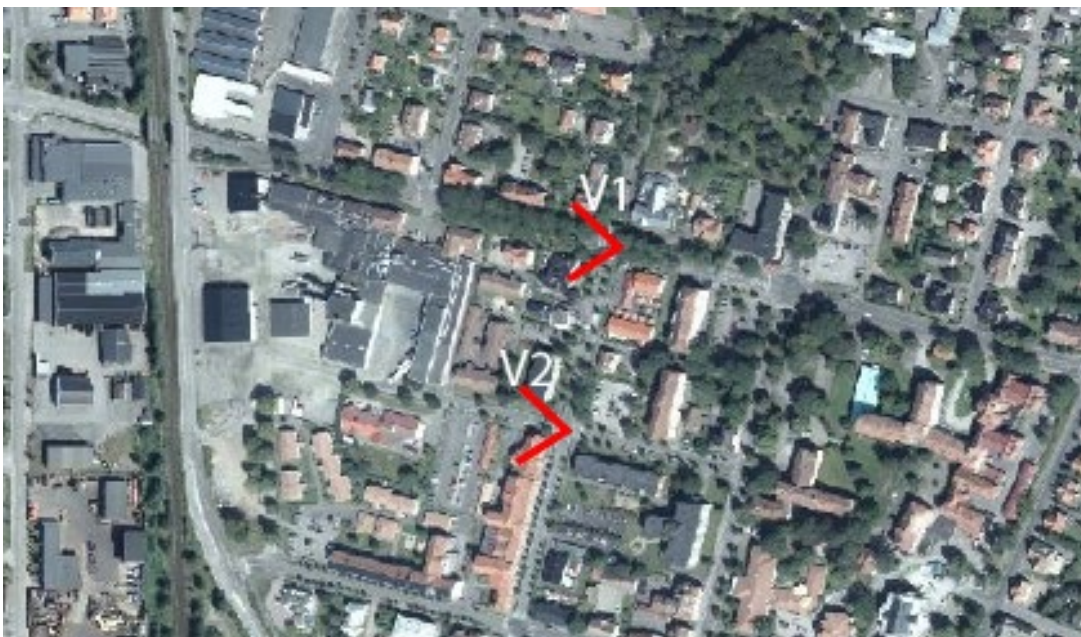


Bild 7 visar utgångspunkterna för nedanstående bilder där bild 8 och 9 är tagna vid V2 och bild 10 och 11 är tagna vid V1.



Bild 9 visar planförslagets påverkan på Frejagatan ifrån samma plats som bild 7.



Bild 10 visar nollalternativets påverkan på Odengatan från närheten av korsningarna med Parkgatan och Sankt Olofsgatan.



Bild 11 visar planförslagets påverkan på Odengatan från närheten av korsningarna med Parkgatan och Sankt Olofsgatan.

Placering

Byggnader ska placeras inom ej prickad mark, detta hänvisar bebyggelse inom fastigheten Lantmannen 7 till generellt 6 meter från fastighetsgräns, förutom där befintlig bebyggelse är närmare. Enligt gällande detaljplan tillåts bebyggelse i fastighetsgräns vilket omöjliggör för exempelvis skötsel av byggnader inom fastighetsgräns. Bebyggelse inom användningen daglig verksamhet hänvisas till minst fyra meter från fastighetsgräns med undantag för en del av en byggnad som ligger närmare fastigheten. Inga byggnader föreslås få uppföras inom område med användning bostäder.

Stads- & landskapsbild

Planförslaget medger uppförande av högre byggnader inom delar av område med användningen industri än gällande detaljplan. Då fastigheten ligger i ett tätbebyggt område kommer påverkan från eventuellt högre byggnader, inom planområdet, märkas nära och inte nämnvärt på avstånd. Sett lågt ifrån skulle endast höga skorstenar kunna påverka horisonten eftersom deras höjd inte regleras av bestämmelsen nockhöjd.

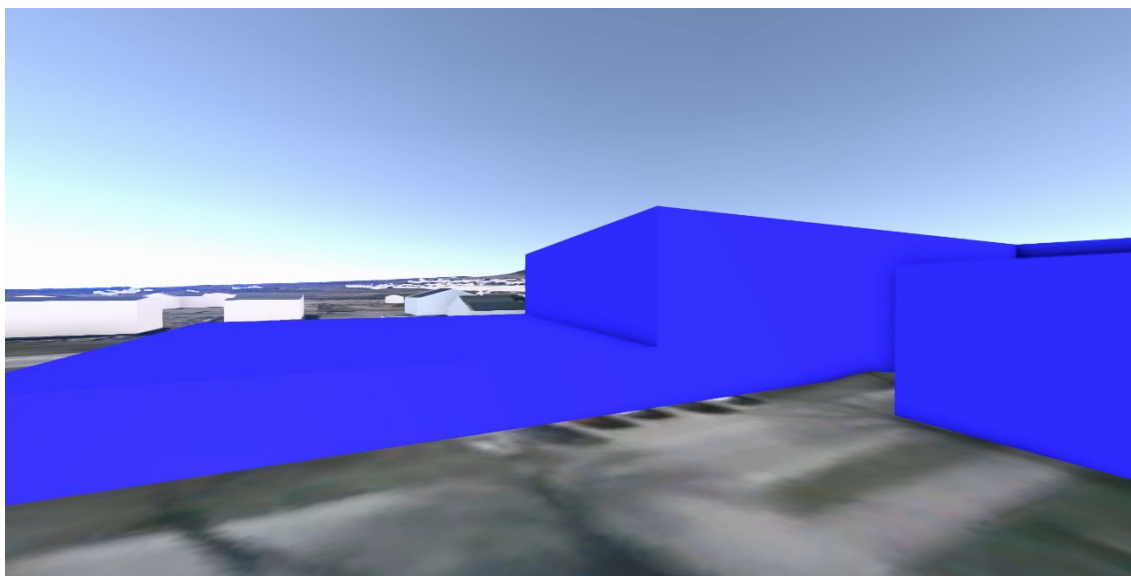


Bild 12 visar utsikten från bostadshuset längs Balderstensgatan mot Mösseberg enligt maximalt utbyggnad av nollalternativ.

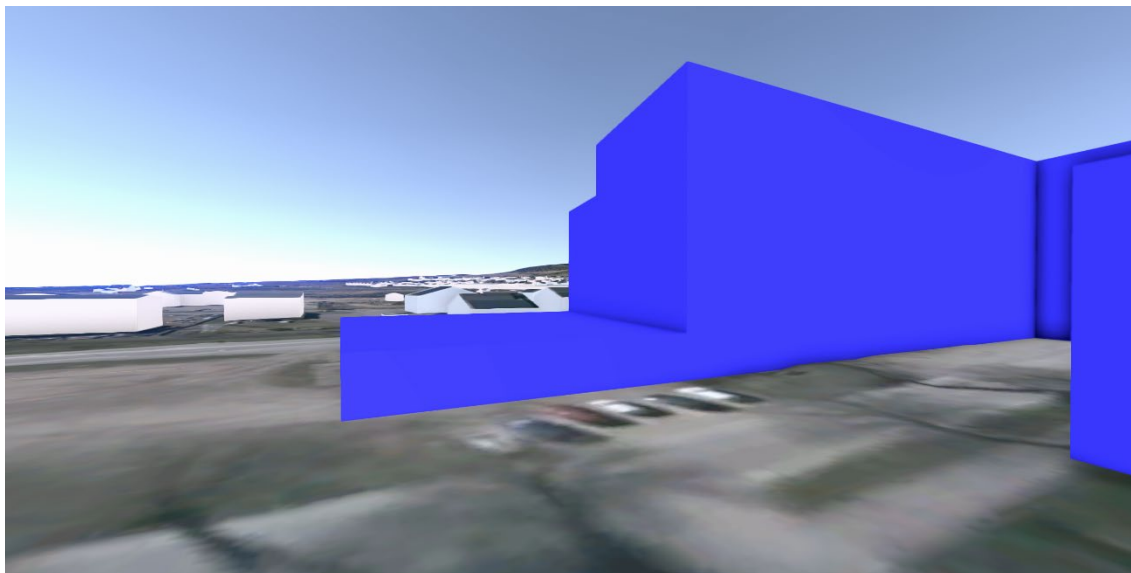


Bild 13 visar utsikten från samma plats som bild 12 mot Mösseberg enligt maximal utbyggnad av planförslaget.

Exploateringsgrad

Exploateringsgraden för industrimarken på fastigheten Lantmannen 7 föreslås regleras till största tillåtna byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Det innebär att byggnader kan täcka hälften av fastighetens yta vilket innebär ungefär 16 440 kvadratmeter, alltså knappt 5 000 kvadratmeter mer än idag. Det ger möjlighet för utbyggnad samtidigt som stadsbilden inte bedöms påverkas betydande. Exploateringsgraden möjliggör också för utrymmen för trafik och parkering kan skapas inom fastigheten.

Exploateringsgraden för del av gamla stan 2:26 regleras till en byggnadsarea om 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen innebär att cirka 1 260 kvadratmeter av användningsområdet kan förses med byggnad, alltså lite drygt 200 kvadratmeter mer än idag. Det möjliggör för en mindre utbyggnad samtidigt som det finns möjlighet för parkering och friytor.

Utformning & volymer

I planförslaget regleras inte utformningen av byggnader specifikt men byggnaders höjd regleras. Inom kvartersmark föreslås främst bestämmelse om högsta nockhöjd över marken, förutom för de transformatorstationer som ligger utmed Odengatan som föreslås regleras till en högsta byggnadshöjd över marken.

Höjdregeringen för industrimarken ökar stegvis från fastighetsgräns till de centralare delarna av Lantmannen 7. Mot fastighetsgräns i öster och mot Odengatan tillåts den närmaste bebyggelsen uppföras med en nockhöjd om 10 meter över marken. En nockhöjd om 15 meter över marken föreslås i ett tio meter brett stråk parallellt med fastighetsgräns mot Odengatan och Bangatan. För industriområdet på Frejagatans södra sida och väster om dagcentralen får bebyggelse uppföras med högst 10 meter i nockhöjd. Området med användning industri, väster om fastigheten Fabrikören 13 föreslås regleras med en nockhöjd om högst 3 meter. Byggnader inom del av Gamla stan 2:26 får uppföras med en högsta nockhöjd om 7 meter över marken. Se bild 14 nedan som illustrerar de olika ytornas föreslagna höjdregeringar samt figur 24 i kapitel 2.10

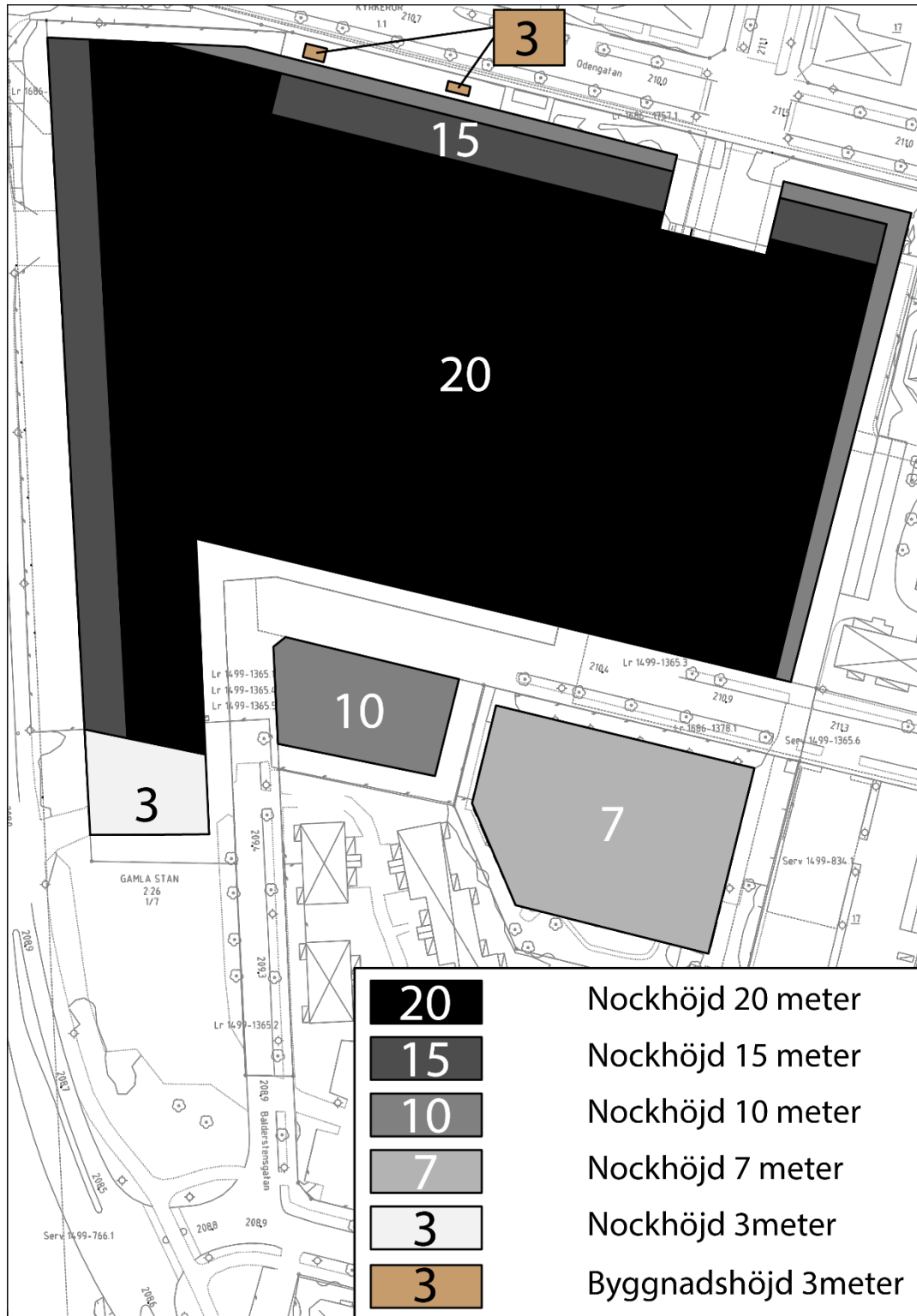


Bild 14 illustrerar var inom planområdet de olika höjdregleringarna finns.



Bild 15 visar ett fotomontage med ungefärlig siktspåverkan av en total utbyggnad av byggrätten sett från Aspängsvägen med Ålleberg i bakgrunden. Föreslagen exploateringsgrad är inte beaktad.

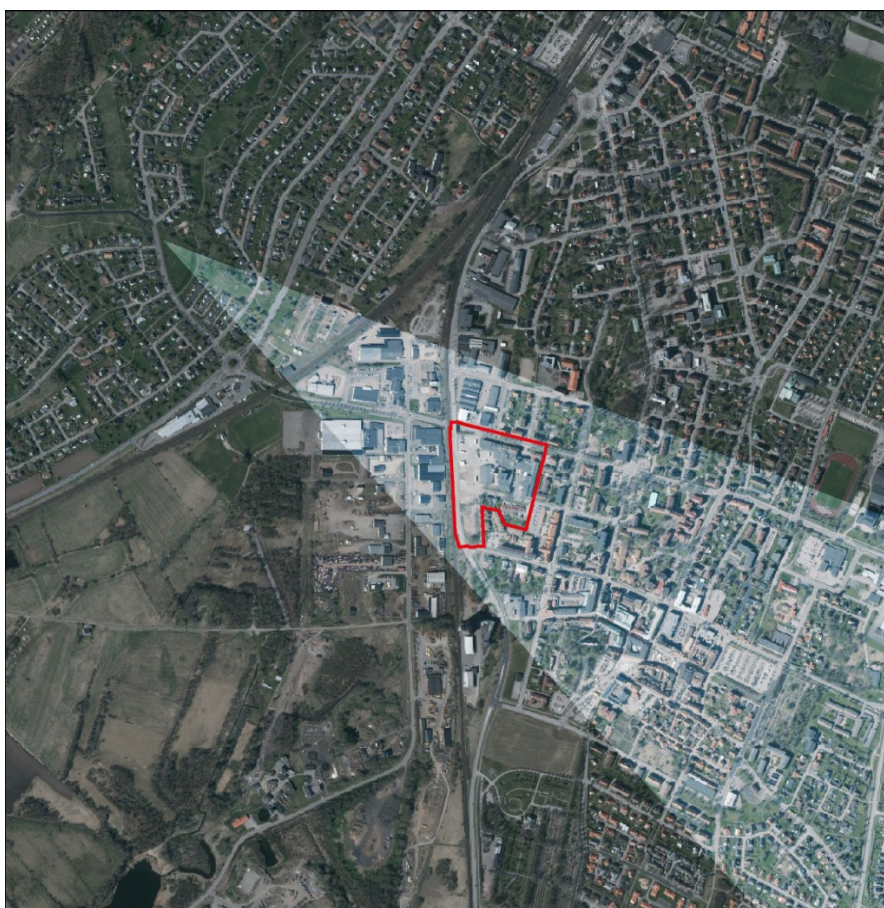


Bild 16 visar var fotografiet i bild 15 är taget med planområdet markerat i rött.

Skillnaden mellan detta planförslag och idag gällande detaljplan är främst märkbar på avstånd eftersom de högsta höjderna framförallt koncentreras till de inre delarna av planområdet. En fullständig utbyggnad av planförslaget skulle inte bryta horisonten eller siktlinjen från slutningen av Mösseberg, vilket framgår i bild 14. Undantag från detta skulle vara mycket höga skorstenar. Vyer mot centrum och kyrkan skulle inte heller påverkas i jämförelse med ett genomförande av gällande detaljplan, vilket framgår av bild 17 och 18 nedan.



Bild 17 visar vyn mot Lantmannen 7 från Bangatan i höjd med viadukten över Odengatan med genomförande enligt gällande detaljplan (Nollalternativet).

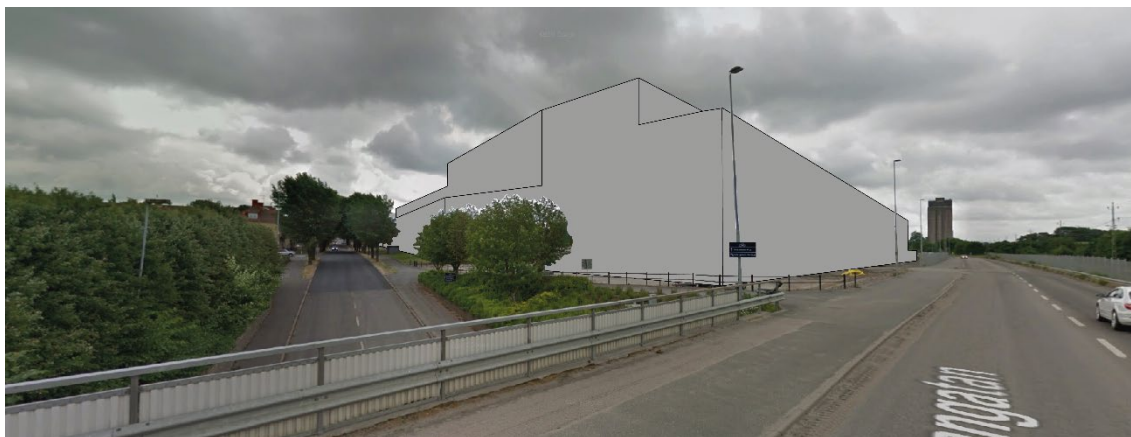


Bild 18 visar vyn från samma punkt som figur 9 med genomförande enligt detta planförslag, utan beaktning av föreslagen exploateringsgrad.

Skuggning

Bebyggelsen norr, öster och söder om planområdet påverkas av skuggning av ett maximalt utnyttjande av bebyggelserätten enligt förslaget. Skuggningseffekten har studerats utan hänsyn till träd eller liknande som finns i området.

Bostadsbebyggelsen norr om planområdet börjar skuggas från 16:00 vid vår- och höstdagjämning. Området skuggas inte alls under sommaren men skuggas under samtliga timmar som solen är uppe under vintersolståndet. Skuggningsstudien har inte tagit hänsyn till

skuggningen av träden i Odengatans dubbelsidiga allé. Inte heller föreslagen exploateringsgrad har beaktats eftersom det inte i detaljplaneförslaget avgörs var inom byggrätten byggnader uppförs.

Bostadsbebyggelsen öster om planområdet börjar skuggas från ungefär klockan 15:30 vid vår- och höstdagjämning, vid klockan 16:30 under sommarsolståndet och cirka klockan 15:00 vid vintersolståndet.

Byggnaderna i bostadsområdet söder om planområdet påverkas av skuggning under sommaren från ungefär klockan 19:30.

Se bifogad skuggstudie för mer exakt illustration av skuggningseffekten av förslaget.

Bebyggelsen i samtliga bostadsområden i närheten av planområdet får vid maximalt utnyttjande av föreslagen byggrätt solljus i minst fem timmar mellan klockan 09:00 och 17:00 vid vår- och höstdagjämning. Det betyder att rekommendationerna i Boverkets skrift "Solklart" från 1991 efterlevs vid genomförande av planförslaget.



Bild 19 visar skuggningseffekten av maximalt utnyttjad byggrätt vid vårdagsjämning, 20 mars klockan 16:00.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

En gång- och cykelväg går idag längs Bangatan i områdets västra del, den är en del av den så kallade hälsoslingan. Det förekommer även gång- och cykeltrafik längs övriga gator inom och i närheten av planområdet. Det kan handla om boende eller personer med målpunkter längs gatorna så som dagliga verksamheten.

Biltrafik

Inom planområdet förekommer idag personbilstrafik på Bangatan i planområdets västra del, på Trädgårdsgatan och Balderstengsgatan i den södra delen av planområdet samt på Odengatan i planområdets norra del. Biltrafik förekommer även på Frejagatan exempelvis till och från den verksamheten på Gamla stan 2:26.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns cirka 200 meter österut vid S:t Olofsgatan och Falköpings resecentrum ligger cirka 1,5 kilometer norr om planområdet.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser för den dagliga verksamheten finns inom fastigheten. Verksamheten på fastigheten Lantmannen 7 har parkeringsplatser dels inom fastigheten men även genom servitut på fastigheten Fabrikören 17.

Godstrafik

Verksamheten på fastigheten Lantmannen 7 genererar godstransporter som åker till och från via Bangatan. Västra stambanan är led för farligt gods. Även verksamheten på Gamla stan 2:26 tar emot och genererar vissa transporter som anländer och lämnar från Bangatan via servitut över fastigheten Lantmannen 7.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

I planförslaget ingår befintlig gång- och cykelväg i användningen gata vilket innebär att ytan för gång- och cykeltrafik minskas till det område som faktisk utgör gång- och cykelbana längs Bangatan. Gående och cyklister med målpunkt i den dagliga verksamheten kan fortsatt använda Frejagatan eftersom där finns servitut över fastigheten Lantmannen 7.

Biltrafik

Planförslaget innebär att biltrafik till verksamheten på fastigheten Lantmannen 7 hänvisas till parkeringen med anslutning till Odengatan eller via Bangatan. Den dagliga verksamheten ansluter till det allmänna gatunätet via servitut på fastigheten Lantmannen 7 till Frejagatan. Biltrafik från bostäderna på fastigheten Fabrikören 13, söder om planområdet, kan ansluta till Trädgårdsgatan via Balderstengsgatan som övergår till bostadsfastigheten. Ytterligare utfarter får

inte enligt förslaget uppföras mot Bangatan, eller Odengatan men utfarterna mot Bangatan får flyttas.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser för verksamheter och bostäder ska iordningställas i enlighet med kommunens parkeringspolicy. Parkeringsplatser kan iordningställas i området som i plankartan har användning parkering och återvinningsstation. Dessa parkeringsplatser är dock inte särskilt avsedda för verksamheterna eller boende i området utan för allmänheten eftersom det saknas i området. Området omfattar cirka 2 700 kvadratmeter, varav en eventuell återvinningsstation skulle kunna uppta minst omkring 400 kvadratmeter.

För verksamheten på fastigheten Lantmannen 7 och den dagliga verksamheten på del av Gamla stan 2:26 ska parkeringsplatser iordningställas enligt parkeringspolicy och -norm antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 2018.

Eftersom planförslaget medger en exploateringsgrad om 50 % av fastighetsarean inom område med användningen industri medför det en bruttoarea (BTA) om cirka 16 440 kvadratmeter beräknat på en våning. Enligt policyn ska det per 1 000 BTA som mest ordnas 10,6 parkeringsplatser för verksamma och 1,2 platser för besökare. Det innebär att det totalt behöver iordningställas 194 platser för bilar vilket bedöms vara möjligt inom fastigheten. Det finns även ett servitut (1499-834.1) kopplat till fastigheten Lantmannen 7 för parkering om 25 platser på fastigheten Fabrikören 17.

Planförslaget medger en exploateringsgrad om 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet för daglig verksamhet och eftersom nockhöjden är sju meter över marken möjliggörs för en BTA om 1 260 kvadratmeter. Parkeringspolicyn innehåller inte specifika parkeringstal för daglig verksamhet, därför har parkeringstal för äldreboende använts. Det innebär att det per 1 000 BTA ska ordnas 2,1 parkeringsplatser för verksamma och 2,2 för besökare. Sammanlagt behöver det finnas möjlighet att iordningställa 6 platser för bilar vilket bedöms vara möjligt inom fastigheten.

Godstrafik

Godstrafik till och från framförallt verksamheten på fastigheten Lantmannen 7 men även den på Gamla stan 2:26 kommer gå via Bangatan. Ytterligare in- och utfarter från Lantmannen 7 får inte iordningställas mot Odengatan, Balderstengsgatan eller Bangatan. Till Lantmannen 7 finns in- och utfart från Bangatan och verksamheten på delen av Gamla stan 2:26 får använda dessa genom ett servitut som belastar fastigheten Lantmannen 7.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

I gällande detaljplaner finns ett parkområde med enskilt huvudmannaskap mellan Bangatan, Balderstengsgatan och Trädgårdsgatan söder om fastigheten Lantmannen 7 som till största del inte färdigställts som park.

Naturområden

Det finns inga naturområden inom planområdet.

Lek & rekreation

Det finns inga områden för lek och rekreation inom planområdet.

Avstånd till närmsta grönyta

Det närmaste större grönområde är Planteringsförbundets park (Plantis) som ligger ungefär 130 meter nordost om planområdet.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn utgår från ekosystemtjänster vilket innebär att en utgångspunkt till nyttan av grönska utifrån att den jämnar ut temperaturskillnader, skapar lä, ger lövskugga, minskar avrinningen av dagvatten, förbättrar luftkvalitet, hälsa och välbefinnande. De värden som redovisas är mätbara och ekonomiska effekter av grönyterna. Grönytefaktorn beräknas som ett genomsnittligt värde för fastighetens yta och bildar därför ett värde mellan 0 och 1. Gräsytor, ytor för dagvattenhantering, träd, buskar och annan grönska ger högre värde än hårda ytor som exempelvis asfalterade ytor.

Grönytefaktorn har beräknats för all kommunalägd mark inom planområdet, det innebär främst gatumarken men även delarna av Gamla stan 2:26 som i gällande detaljplan har användningen park och den del som har användningen industri.

Gatumarken inom planområdet omfattar cirka 12 050 kvadratmeter varav cirka 10 940 kvadratmeter är hårdgjorda ytor och cirka 1 110 kvadratmeter inte är hårdgjord. Inom den icke-hårdgjorda marken finns dessutom träd, gräs och mindre buskar. Sammanlagt innebär det att ytorna har en grönytefaktor om 0,14.

En del av fastigheten Gamla stan 2:26 är ett område mellan Balderstengatan och Bangatan som i gällande plan delvis är parkmark. Området är knappt 2 280 kvadratmeter stort och består främst av grus- och gräsytor men innehåller även några träd. Denna yta har en grönytefaktor om 0,58.

Fastigheten del av Gamla stan 2:26 är knappt 4 200 kvadratmeter stor varav knappt 2 350 kvadratmeter är hårdgjord eller bebyggd. Utöver att cirka 1 850 kvadratmeter består av gräs finns även fem träd och en häck. Sammanlagt innebär det att ytan har en grönytefaktor om 0,45. I gällande detaljplan är dock ytan planlagd för industriändamål vilket skulle innebära att ytan fick en betydligt lägre grönytefaktor, närmare 0.

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 skapar förutsättningarna för att

alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Inom och i närheten av planområdet finns försörjande-, reglerande-, kulturella- och stödande ekosystemtjänster. De flesta tjänsterna är kopplade till de större träd som finns främst längs Odengatan och Balderstengatan. Träden bidrar till att: Binda koldioxid, rena luften från partiklar, hantera dagvattnet, minska upplevelsen av buller, fungera som spridningskorridor för växt- och djurliv samt försköna omgivningen med sina praktfulla trädkronor. Träden som ingår i alléer skyddas av generellt biotopskydd.

Den gång- och cykelväg som går genom planområdet längs Bangatan ingår i den av kommunen utpekade hälsoslingan och bedöms därför vara av värde för friluftslivet.

I planområdet finns kulturhistoriska värden kopplade till bland annat vissa byggnader inom fastigheten Lantmannen 7 som berikar staden och berättar om dess historia.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Det planlagda parkområdet i områdets södra del regleras i planförslaget till parkeringsplatser för besökare till centrum.

Avstånd till närmsta grönyta

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller avstånd till grönyta.

Grönytefaktor

Vid ett genomförande av detaljplaneförslaget kommer cirka 2 050 kvadratmeter av kommunens mark längs Bangatan säljas till fastigheten Lantmannen 7. Eftersom marken är hårdgjord minskar mängden gatumark och andel gatumark som är hårdgjord minskar vilket får effekten att grönytefaktorn för gatumarken ökar trots att inga nya gröna ytor, träd eller liknande tillkommit. Grönytefaktorn för gatumarken blir vid ett genomförande av detaljplaneförslaget 0,17.

Den tidigare planlagda parkmarken söder om Lantmannen 7 föreslås bli område för parkering och återvinningsstation. Det betyder att området kan bli hårdgjort för de ändamålen. Planförslaget skyddar dock träden som finns i området. Det innebär att träden blir kvar och att ett område runt dem troligen inte kommer bli hårdgjort. Grönytefaktorn för området vid ett genomförande av planförslaget blir troligen som minst 0,1. Förändringen bedöms vara acceptabel eftersom ytan innan planens genomförande är oanvänd utan tydligt ändamål samt för att göra utrymme för allmänna parkeringsplatser samt en återvinningsstation.

Den dagliga verksamheten förblir inom samma yta men markanvändningen fastställs i detaljplaneförslaget istället för användningen industri som i gällande detaljplan. Ett genomförande av planförslaget skulle kunna innebära att 30 procent av området bebyggs samt att all mark blir hårdgjord och att alla träd fälls eftersom planförslaget inte innehåller några bestämmelser som reglerar detta. Det skulle innebära en grönytefaktor om 0, det är dock troligare att inga större förändringar sker och att grönytefaktorn framöver förblir ungefär 0,45 eller något lägre.

Ekosystemtjänster

För att skydda ekosystemtjänster kopplade till alléerna längs Balderstengatan och Odengatan reglerar planförslaget att dessa träd ska bevaras. Gång- och cykelvägen längs Bangatan föreslås bevaras i befintligt skick. Att möjliggöra för en utveckling av bebyggelsen inom fastigheten Lantmannen 7 bedöms viktigare än säkerställa bevarandet av de kulturella ekosystemtjänsterna kopplade till byggnader inom fastigheten.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

I närområdet finns idag bostäder öster, söder samt till viss del norr om planområdet. Verksamheter finns väster om samt till viss del norr om planområdet. I planområdet norra del finns Odengatan som bedöms verka som barriär till bebyggelsen på andra sidan. Det finns dock övergångsställen och upphöjningar i gatan för att minska barriären för fotgängare eller cyklister. Även Bangatan i planområdets västra del tillsammans med Jönköpingsbanan bedöms inneha en barriäreffekt för fotgängare och cyklister. Dock finns en viadukt under både Bangatan och Jönköpingsbanan. Möjlighet finns att gå och cykla förbi området på gång- och cykelvägen längs Bangatan, det finns även trottoarer längs båda sidorna av Frejagatan samt en sida av Balderstengatan. Verksamheten inom fastigheten Lantmannen 7 är även den en barriär eftersom det är inhägnat. Tillgängligheten till verksamheten på fastigheten Lantmannen 7 är låg, det finns parkeringsplatser i närheten av entrén men inga handikapparkeringar. Barn vistas i närområdet främst i närheten av förskolan Urd och Planteringsförbundets park cirka 130 meter nordost om planområdet. Barn vistas även vid Kyrkerörsskolan cirka 170 meter norr om planområdet. Personer med intellektuella och fysiska funktionsnedsättningar vistas inom och kring planområdet eftersom den dagliga verksamheten ligger inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget bedöms inte märkbart påverka vardagsliv och hållbara transporter, boendesegregation eller barnkonventionen utan syftar främst till att möjliggöra för högre bebyggelse inom redan befintligt industriområde. Den dagliga verksamhet som planen föreslår ska fortsätta finnas i området utgör en mötesplats. Planförslaget bedöms kunna innebära något fler transporter, främst på Bangatan. Påverkan på barn och personer med intellektuella och fysiska funktionsnedsättningar i närheten av planområdet bedöms bli liten.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Alléer

Inom planområdet finns alléer längs Balderstengatan och Odengatan som skyddas av det generella biotopskyddet.

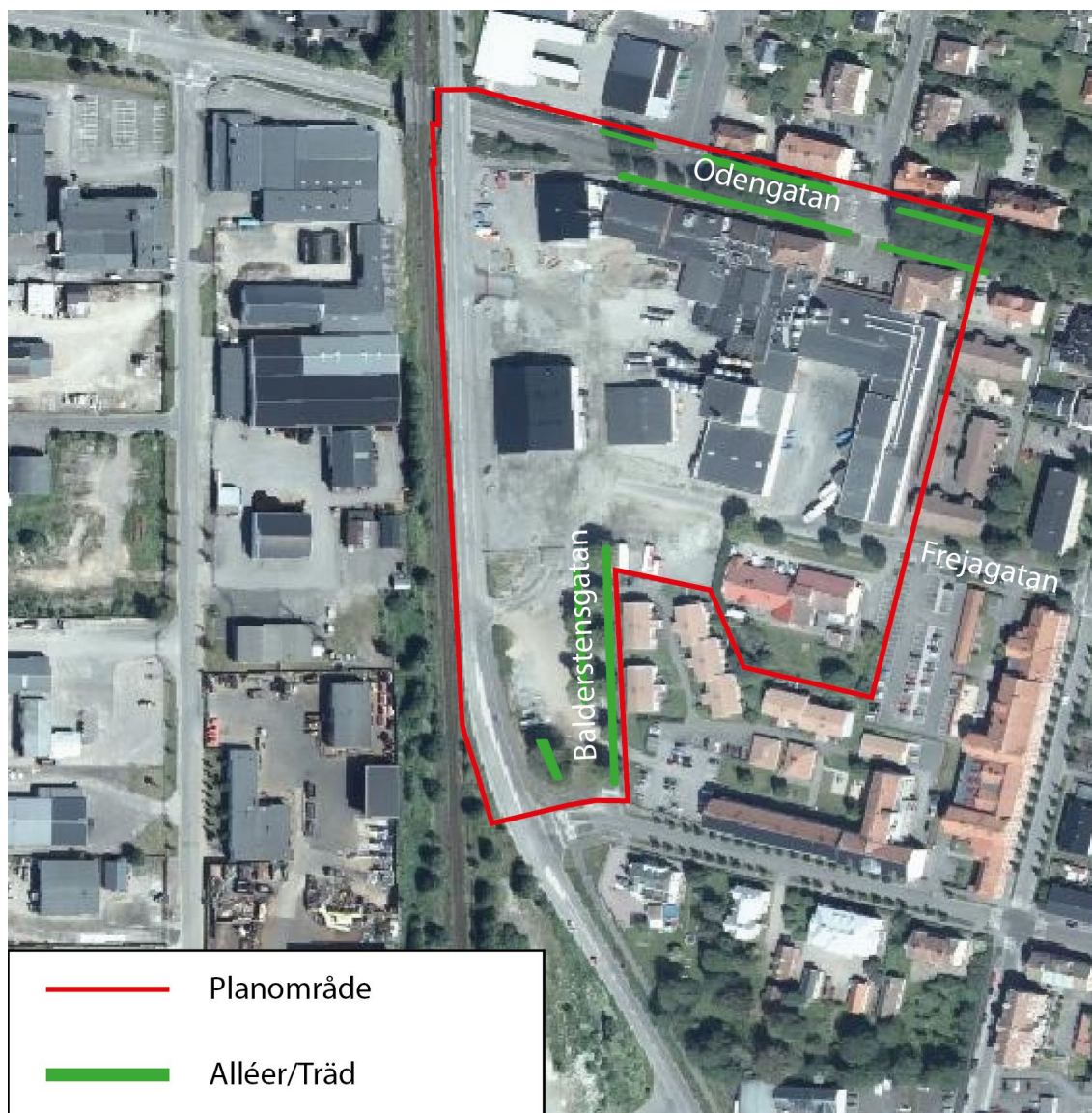


Bild 20 visar de alléer och träd som finns inom planområdet. Träden finns även markerade i bild 21 nedan.

Träd

Inom området med föreslagen användning parkering och återvinning söder om fastigheten Lantmannen 7 och väster om bostäderna på fastigheten Fabrikören 13 finns utöver del av den dubbelsidiga allén även två större träd som skyddas enligt gällande detaljplan.

Skyddade arter

Den rödlistade arten pilgrimsfalk har tidigare identifierats inom området men området bedöms inte vara signifikant för arten då den identifierats vid den 50 meter höga silo som rivits.

Planförslag & konsekvenser

Alléer

Den dubbelsidiga allén längs Balderstengsgatan ingår i tre olika användningsområden. Fyra av träden på den östra sidan ingår i kvartersmark med användning bostäder och föreslås skyddas från avverkning genom utökad lovplikt för fällning av träd samt gräv- och schaktarbeten. Därutöver skyddas träden av bestämmelse om att träd i allé endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Ett av träden på den östra sidan ingår i kvartersmark med användning industri och föreslås skyddas på samma sätt som ovan. På den västra sidan av allén ingår tre av träden i allmän plats med användning parkering och återvinning och skyddas med bestämmelsen träd ska bevaras. Ett av träden på den västra sidan ingår i kvartersmark med användning industri och skyddas av samma bestämmelser som trädet på den östra sidan.

Den dubbelsidiga allén längs Odengatan skyddas med bestämmelse om att allé ska bevaras, vilket innebär att träd kan tas ned men måste återplanteras. Liknande bestämmelse finns för träden i området för parkeringsplatser och återvinning. Eftersom kommunen har rådighet över de allmänna platserna krävs ingen utökad lovplikt för att skydda träden inom dessa områden.

Träd

Träden inom område för parkeringsplatser och återvinningsstation söder om fastigheten Lantmannen 7 skyddas genom en planbestämmelse om att de ska bevaras. Vilka träd som ska bevaras framgår i bild 21 nedan som är markerade i grundkartan.

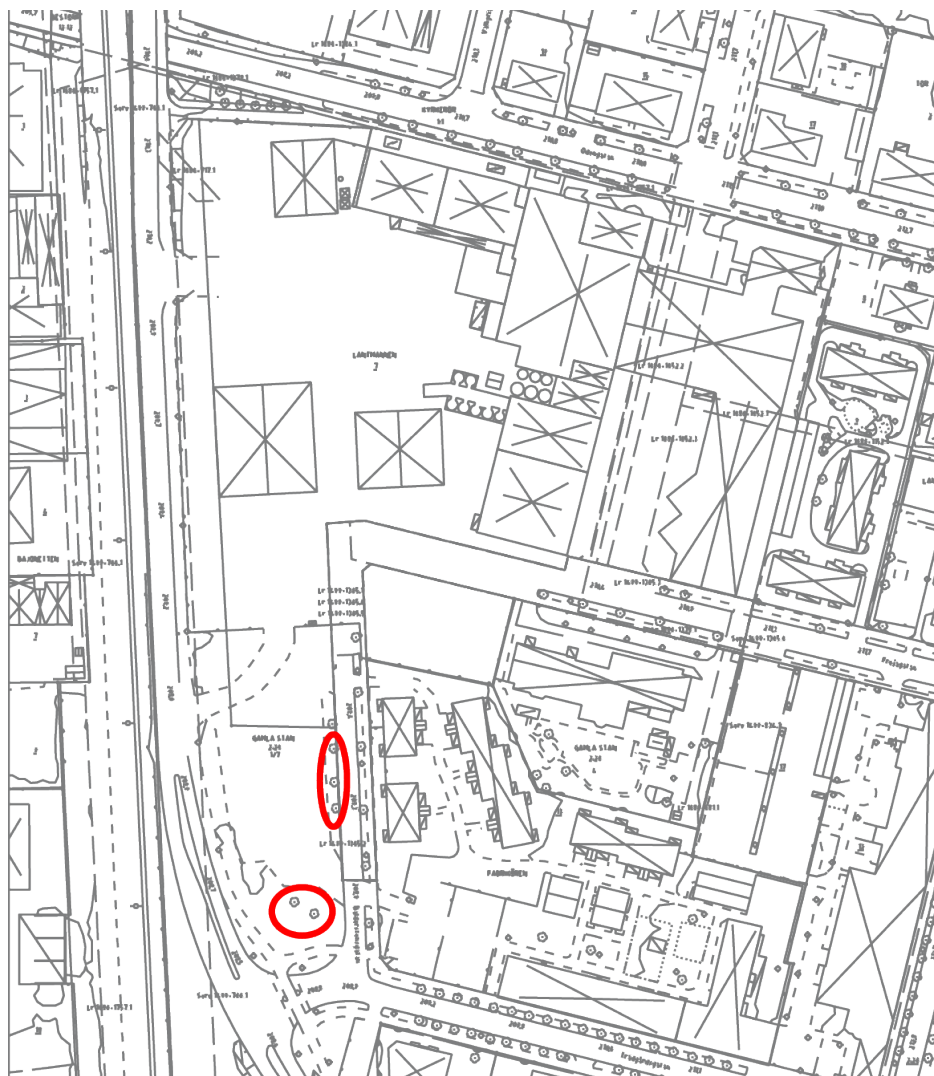


Bild 21 illustrerar vilka träd inom område med användningarna p-platser som ska bevaras.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Fjärrvärmeledningar går längs Frejagatan och servisledningar går in till del av fastigheten Gamla stan 2:26 samt till Lantmannen 7.

Ledningsrätt för högspänningsledningar finns i ett område mellan Odengatan och Frejagatan där Buregatan tidigare legat samt längs en sträcka av Frejagatan och fortsätter sedan längs Balderstengatan ned till Trädgårdsgatan. Det finns även högspänningsledningar från där Frejagatan möter Balderstengatan till Odengatan samt längs Bangatan. Inne på fastigheten Lantmannen 7 finns en transformatorstation varifrån el sedan leds ut och förser byggnaderna inom fastigheten Lantmannen 7 och ytterligare en står norr om byggnaderna mot Odengatan. Ett flertal kabelskåp för lågspänning finns placerade vid Frejagatan och Balderstengatan med lågspänningskablar dragna till industribyggnaderna.

Teleledningar finns under Balderstengatan, Frejagatan samt i det ledningsstråk som är anlagt mellan Odengatan och Frejagatan. Serviser finns till alla fastigheter. Ett kabelskåp för telefoni står vid parkeringsinfarten vid Odengatan.

Optokablar finns under Balderstengatan samt följer fjärrvärmeledningarna under Frejagatan och in till fastigheterna.

Dricksvatten & spillvatten

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala dricksvattennätet men skyldigheten att leverera vatten till industrin gäller endast hushållsvatten och alltså inte vatten som används i den industriella processen. Kommunala dricksvattenledningar går under Bangatan, Odengatan samt delar av Frejagatan och Balderstengatan. Huvudbyggnaden på fastigheten Lantmannen 7 är anslutet via servis i Odengatan i norr samt Balderstengatan och Frejagatan i söder. Fastigheten del av Gamla stan 2:26 har anslutning i Frejagatan.

Spillvatten avleds via självfall och pumpning till kommunala Hulesjöns reningsverk sydväst om planområdet. Kommunala spillvattenledningar går längs Balderstengatan och Frejagatan. Det finns även en kommunal ledning som korsar planområdet i nord-sydlig riktning från Odengatan till Frejagatan och en i öst-västlig riktning. Båda ledningar går i viss utsträckning under byggnader inom fastigheten Lantmannen 7. Se bild 22 som illustrerar ungefär var kommunens ledningar finns.

Byggnader med verksamhet inom fastigheten Lantmannen 7 är alla kopplade till ett lokalt spillvattenledningsnät som sedan är kopplat till de kommunala huvudledningarna. Verksamhetens spillvattenflöde har tidigare skapat problem för Hulesjöns reningsverk då flödestoppar har varit alldeles för kraftiga och överbelastat reningsverket. För att lösa det hela har en spillvattenpumpstation anlagts inom fastigheten som med tryckledning leder spillvatten direkt till en förbehandlingsanläggning på reningsverket.



Bild 22 visar berörda ledningsrättsområden för kommunala spill-, dag- och vattenledningar samt ledningarnas ungefärliga placering.

Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar går längs Odengatan, Bangatan, Balderstengatan och Frejagatan. Dagvattenledning går också genom planområdet i nordsydlig riktning mellan Odengatan och Frejagatan i närheten av kommunens spillvattenledning. Därmed är även delar av dagvattenledningen under byggnader på fastigheten Lantmannen 7.

Gatorna i området är anlagda med kantsten och avvattnas via rännstensbrunnar. Ytvatten från Bangatan avrinner i sydlig riktning. I planområdet finns en höjdrygg och ytvatten avrinner mot Odengatan norr om krönet och mot Trädgårdsgatan söder om. Frejagatans avvattning sker åt väster mot Balderstengatan. Bild 23 illustrerar dagvattnets flödesvägar inom området.

Avrinning inom området sker idag till lågpunkter i de öppna ytorna där dagvattnet via rännstensbrunnar leds till det kommunala dagvattensystemet. Vattnet leds vidare söderut till en

våtmark där det släpps och renas och fördröjs innan det via mindre vattendrag och sjöar når Lidan.

Området är idag till stor del hårdgjord med mycket små och få gräsytor där dagvatten kan infiltreras. De träd som finns inom området bedöms minska mängden vatten som når dagvattennätet.

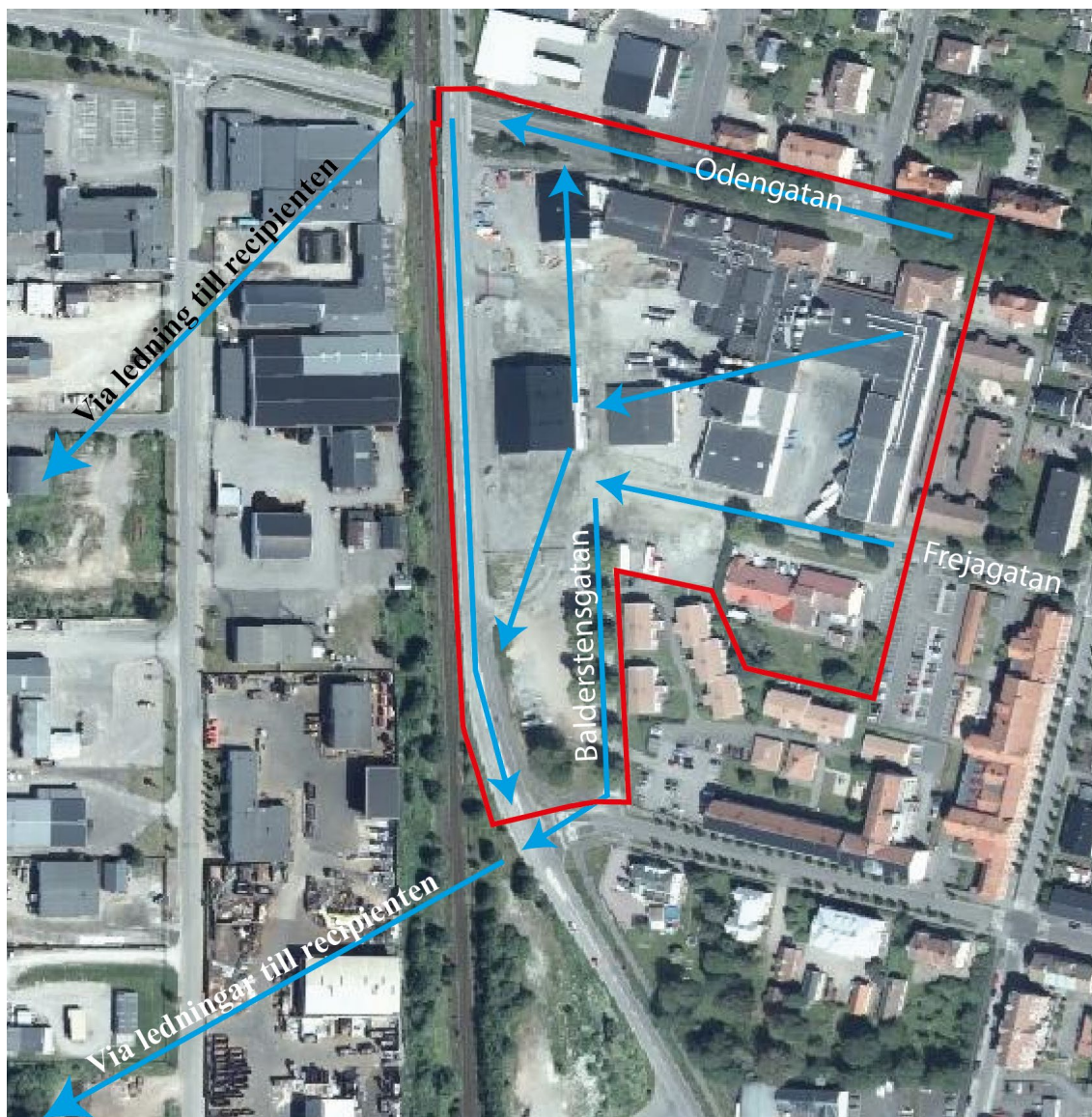


Bild 23 visar dagvattnets flödesvägar inom området och dess väg via dagvattennätet till recipienten.

Avfall

Ägarna till fastigheterna Lantmannen 7 och del av Gamla stan 2:26 ansvarar för respektive verksamhets avfallshantering.

Planförslag & konsekvenser

El, Värme & elektroniska kommunikationer

Planförslaget innebär att fiberkabel samt strömkabel under byggnad på fastigheten Lantmannen 7 flyttas till området mellan byggnaderna och bostadsbebyggelsen öster om fastigheten. Planförslaget möjliggör också för utbyggnad av fjärrvärmenätet längs Balderstengsgatan förutsatt att träden i allén inte påverkas.

Dricksvatten & spillvatten

Planförslaget innehåller inga förändringar av vattenledningsnätet. Planförslaget medger att spillvattenledningen mellan Odengatan och Frejagatan kan byggas över ytterligare men att åtgärder ska utföras i enlighet med avtal med kommunen innan planförslaget kan antas. En av de åtgärderna är stängning av en spillvattenledning, inom ledningsrätt 1686-1652,1. På grund av denna åtgärd föreslås inte heller markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för detta område. Ledningsrätt 1686-717.1 för kommunala vatten- och spillvattenledningar ska upphävas och därmed omfattas ledningsrätten inte av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Dagvatten

Inga förändringar föreslås för hantering av dagvatten inom industriområdet men planförslaget medger att dagvattenledningen mellan Odengatan och Frejagatan kan byggas över ytterligare men att åtgärder ska utföras i enlighet med avtal med kommunen innan planförslaget kan antas. Planförslaget medger också att mark som tidigare varit planlagd för park blir parkeringsplats och återvinningscentral, vilket innebär mer hårdgjord mark. Det finns dock möjlighet att uppföra ett så kallat svackdike inom området med parkering och återvinning. Genom svackdiket kan dagvatten fördröjas innan det rinner vidare till recipienten. All hantering av dagvatten ska följa kommunens dagvattenstrategi.

Avfall

Gällande hantering av avfall från verksamheterna inom planområdet föreslås inga förändringar. En allmän återvinningsstation kan uppföras inom planområdets södra delar, inom samma område där en offentlig parkeringsplats kan uppföras. En återvinningsstation på platsen skulle uppta minst lite drygt 400 kvadratmeter av ytan så att det finns plats för kärll och angöring för tömning av dem. Uppförande av en återvinningsstation skulle innebära en möjlighet för allmänheten att lämna förpackningar för återvinning istället för att lämna dessa på annan plats som kan vara längre bort.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet finns offentlig service i form av en dagcentral men ingen kommersiell service. I närområdet finns offentlig service i form av förskolan Urd och Kyrkerörskolan. Kommersiell service finns i närheten i form av restauranger och kaféer i närheten av Sankt Olofsgatan samt Röda korsets secondhandbutik vid korsningen mellan Parkgatan och Trädgårdsgatan.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget föreslår att verksamheten på fastigheten del av Gamla stan 2:26 fortsatt ska vara daglig verksamhet istället för industri som gällande detaljplan syftar till. Det skapas även möjlighet att uppföra en allmän parkeringsplats med möjlighet till en återvinningsstation.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Jorden inom området utgörs främst av friktionsjord som kan belastas utan överhängande risk för stora eller långvariga sättningar. Inom områden med organisk- eller kalkjord finns risk att relativt stora sättningar uppkommer redan vid små belastningar.

I tidigare utförda jordbergsonderingar i anslutning till bron över Odengatan återfinns bergytan kring nivån +205 meter över havet. Berggrunden återfinns sannolikt relativt nära markytan även i resterande del av planområdet. Inom planområdet återfinns inget berg-i-dagen och berggrunden har inte studerats närmare. Generellt består berggrunden av kalkberg följt av alunskiffer inom Falköpings kommun.

Då undergrunden utgörs av friktionsjord och torrskorpelera samt att terrängen är flack finns inga förutsättningar till stabilitetsbrott inom planområdet. Stabilitetsförhållandena är goda.

Radon

Radonhalten i området har inte undersökts men hela Falköping tätort ligger inom område med hög risk för markradon.

Översvämningsrisk

Vid 100-års regn kan dagvattenledningar gå fulla och uppdamning ske i brunnar som kan leda till översvämning av lågpunkter.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Det förekommer ingen risk för ras, skred eller erosion inom området.

Buller

Enligt immissionsutredningen, se bilaga, finns flera bullerkällor inom planområdet, främst från installationer på byggnadernas tak men även trafiken på vägarna alstrar trafikbuller. Det finns olika riktvärden för vägtrafikbuller och industribuller, mätningar har utförts för att avgöra vilka källor som påverkar ljudnivåerna i omgivningen. Utan bullerreducerande åtgärder uppgår ekvivalenta bullernivåerna vid bostadsbebyggelsen söder om området till 45 dBA. De maximala bullernivåerna överstiger 55 dBA vid bebyggelsen utan några bullerskydd.

Vibrationer

Vibrationer förekommer troligtvis inom området och härstammar främst från trafik på Jönköpingsbanan och Bangatan.

Farligt gods

Farligt gods transporteras på Jönköpingsbanan och delar av föreslaget planområde ligger i dess närhet. Eftersom planområdet är inom 150 meter från transportled med farligt gods har en riskutredning, se bilaga, tagits fram. Utredningen fastställer att bebyggelse kan uppföras som närmast 25 meter från Jönköpingsbanan om de uppförs med obrännbart material. Byggnader som uppförs inom 40 meter från Jönköpingsbanan ska ha möjlighet till utrymning bort från järnvägen och ventilationsintag ska placeras på den sida som vetter bort från järnvägen. Utredningen fastslår också att utomhusmiljön ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse inom 40 meter från järnvägen.

Markföroreningar

Eftersom verksamheten på fastigheten Lantmannen 7 funnits på platsen länge finns en risk för markföroreningar. Enligt miljötillstånd kopplat till verksamheten härstammar utsläppen främst från disk- och rengöringsmedel som omhändertas på Hulesjöns reningsverk. Föroreningar påträffades och åtgärdades i samband med rivning av Lantmännens silobyggnad som fanns inom området samt vid utbyggnad av gång- och cykelväg i dess närhet. Inom fastigheten Lantmannen 7 har det också förekommit bensinstations-verksamhet mellan åren 1947 och 1983. Efter undersökning genomförd 2013 bedöms inte risk för människor eller miljö föreligga.

Lukt & luftföroreningar

Enligt immissionsutredningen, se bilaga, ger tillverkningen på fastigheten Lantmannen 7 upphov till lukt som kan uppfattas som en ”sur/ostig” karaktär och kan sprida sig utanför anläggningens väggar. Det är främst bostadsbebyggelsen norr och öster om fastigheten som påverkas. Eftersom verksamheten funnits på platsen under lång tid kan viss tillvänjning av lukten således förväntas hos närboende.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Organisk jord ska grävas ut och ersättas med friktionsjord inom byggnadsytor. Mindre byggnader, upp till två våningar, bedöms kunna grundläggas med platta på mark. Högre byggnader kan kräva pälning, beroende på hur lastnedföringen utformas.

Vid grundläggning av källare ska grundläggning utföras med vattentät betong samt grundvattennivån beaktas vid dimensionering av bottenplatta.

Dimensionering, utförande och kontroll av permanenta och temporära grundkonstruktioner ska utföras i som lägst geoteknisk kategori 2 (GK 2). Grundkonstruktioner hänförs till säkerhetsklass 2 (SK 2).

Radon

Byggnader ska uppföras radonsäkert.

Översvämningsrisk

Dagvattensystem med lokala åtgärder inom fastigheten kan med fördel dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikationer P105 och P 110 med hänsyn till Falköpings kommuns dagvattenstrategi.

Fastigheten Lantmannen 7 bedöms inte vara instängt men vid byggnation och markplanering bör hänsyn tagas till vattenvägar vid skyfall så att man inte skapar ett lokalt instängt område som kan orsaka skador på byggnader.

Buller

Enligt immissionsutredningen, se bilaga, behöver ett bullerskydd på minst 7 meter uppföras för bostadshusen söder om Lantmannen 7. Därför regleras att ett bullerskydd ska uppföras med en lägsta höjd om 7 meter samt att bygglov inte får ges för byggnader innan sådant bullerskydd uppförts.

Vibrationer

Eftersom planförslaget främst innebär att bebyggelse får uppföras högre än tidigare inom fastigheten Lantmannen 7 kommer vibrationsförhållandena troligen endast förändras något som följd av ökad produktion. Trafikverket har tagit fram riktlinjer för buller och vibrationer vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur, "Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg" (TDOK 2014:1021). Riktlinjen anger gränsvärden för buller och vibrationer vid bostäder och kontor. Planförslaget möjliggör inte för nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur eller uppförande av nya bostäder eller kontor men det finns möjlighet att uppföra en mindre kontorsdel inom användningen industri. Med anledning av ovanstående bedöms inte en vibrationsutredning behöva genomföras.

Farligt gods

Bebyggelse som tillåts närmare än 40 meter från järnvägsspåren ska uppföras obrännbart material och med utrymningsväg samt luftintag bort från järnvägsspåren. Planförslaget reglerar också att utomhusmiljön inte ska utformas så att stadigvarande vistelse uppmuntras inom 40 meter från järnvägsspåren. Enligt Trafikverket bör generellt inte nya byggnader uppföras inom 30 meter från mitten av närmaste spår. I gällande detaljplan finns ett område där byggnader kan uppföras närmare än 30 meter från spårmitt. Området är cirka 90 meter långt och 0,65 meter som bredast. I planförslaget föreslås byggnader som närmast kunna uppföras 30 meter från spårmitt.

Markföroreningar

Om markföroreningar skulle upptäckas vid genomförande av detaljplaneförslaget byggnation stoppas och föroreningen anmälas till Miljösamverkan Östra Skaraborg.

Lukt & luftföroreningar

Verksamheten på fastigheten Lantmannen 7 ska förhålla sig till det miljötillstånd som utfärdats, alternativt söka nytt tillstånd om så skulle krävas.

2.10 Plankarta & planbestämmelser

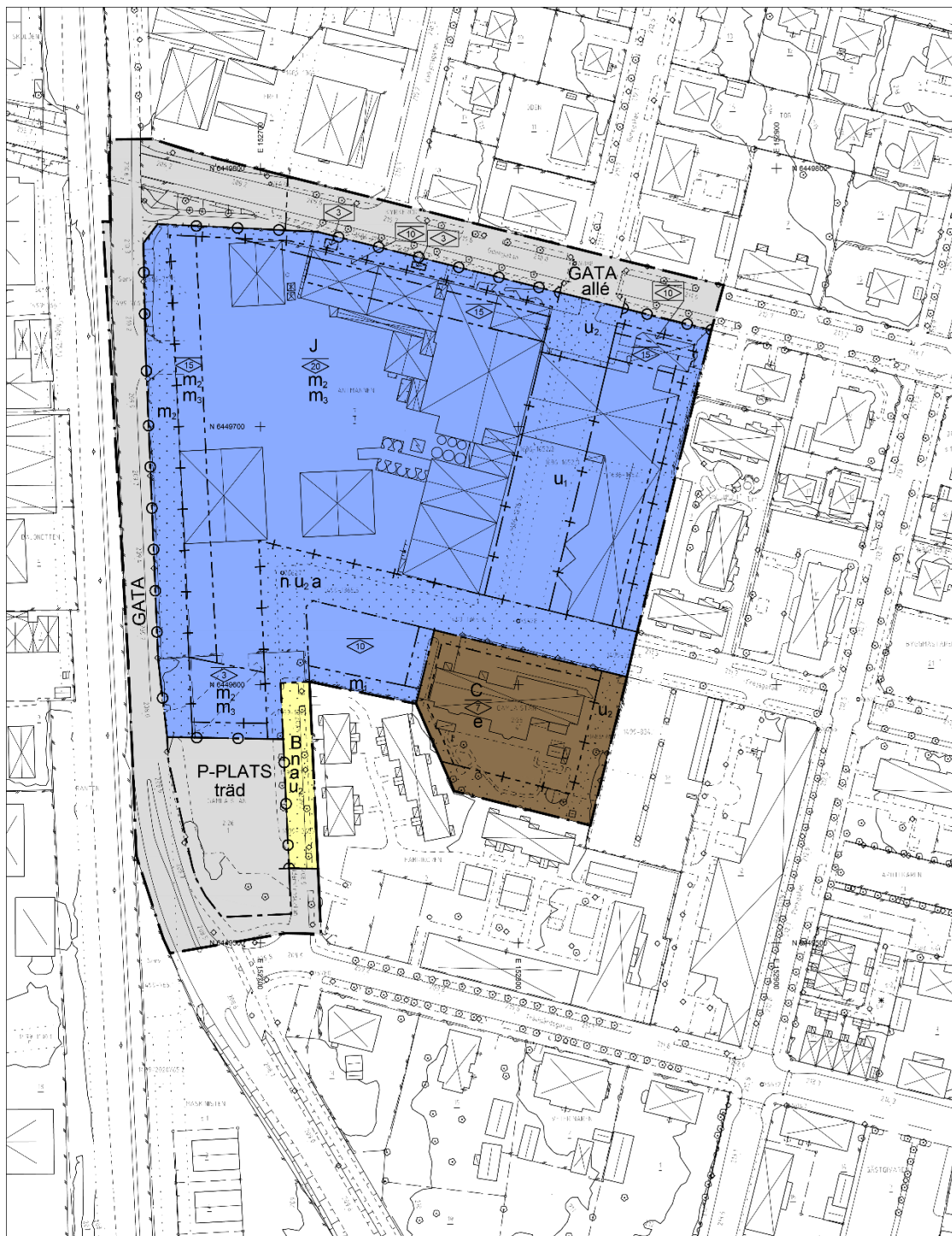


Bild 24 visar föreslagen plankarta.

Allmänplatsmark

GATA

En generell användning av allmän plats avsedd för både fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Användningen har valts eftersom gatorna i området ingår i lokalnätet. Ungefär 12 540 kvadratmeter har avsatts för användningen gata.

P-PLATS

Parkering där återvinning får finnas. Användning av allmän plats som är avsedd specifikt för parkering, alltså inte parkering för verksamheter eller bostäder. Denna användning möjliggör upprättande av parkering för alla slags fordon men dess exakta utformning avgörs vid genomförandet av planen. Användningen möjliggör också för uppförande av en återvinningsstation. Cirka 2 700 kvadratmeter har avsatts för användningen.

Kvartersmark

B

En generell användning av kvartersmark avsedd för bostäder vilket innebär att boendet ska vara huvudsyfte med användningen av marken och det ska vara av varaktig karaktär. Användningen har inkluderats eftersom infarten till en fastighet också ska ingå. Cirka 808 kvadratmeter har avsatts för användningen bostäder som infart till fastigheten Fabrikören 13.

C

Daglig verksamhet är en precisering av användningen centrum, vilket betyder att det endast är daglig verksamhet som får etableras där. Användningen har preciserats eftersom det bedömts som olämpligt med andra former av centrumverksamhet på platsen. Användningen har även valts eftersom den dagliga verksamheten på platsen ska vara kvar. Knappt 4 200 kvadratmeter har avsatts för användningen.

J

Industri är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden avsedda för all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även användningar som laboratorier, lager och tekniska anläggningar inryms i användningsslaget industri. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen med mera som behövs för industriverksamheten. Ungefär 32 883 kvadratmeter har avsatt för användningen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

allé

Allé ska bevaras. Bestämmelsen reglerar att allén inom området ska bevaras och föreslås för att skydda de kultur- och naturvärden allén längs Odengatan innehar.

träd

Träd ska bevaras. Bestämmelsen reglerar att träden inom området med användning p-plats och återvinning ska bevaras för att skydda de stora träd som finns inom området bland annat som del av den dubbelsidiga allén längs Balderstengatan men även de två enskilda större träd som finns inom området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

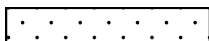
Bebyggandets omfattning

e

Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Denna bestämmelse reglerar exploateringsgraden, alltså hur mycket som får bebyggas. I detta planförslag regleras hur stor del av fastighetsytan inom användningen C, daglig verksamhet som får täckas av byggnad. Planförslaget reglerar att bebyggelsen på dagcentralen Freja får uppta 30 procent av ytan fastighetens area. I exploateringsgraden ingår även befintlig bebyggelse inklusive mindre byggnader såsom förråd.

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean

Planbestämmelsen är generell och gäller inom hela planområdet förutom där annan bestämmelse om exploatering finns. Bestämmelsen innebär att hälften av fastighetsarean kan täckas med byggnad. I planförslaget föreslås bestämmelsen bland annat inom kvartersmark med användning industri. Det innebär att cirka 16 440 kvadratmeter mark kan förses med byggnad inom detta område.



Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen reglerar var byggnader, alltså en konstruktion med tak och väggar avsedd för människor som är varaktigt placerad inte får uppföras. I planförslaget har bestämmelsen införts så att bebyggelse inte kan uppföras i fastighetsgräns så att byggnaderna kan uppföras och underhållas inom fastigheten. Byggnader får inte heller uppföras på Frejagatan eller Balderstengatan för att bevara deras kulturmiljövärden.



Högsta nockhöjd i meter. Bestämmelsen anger högsta tillåtna nockhöjd, den högsta delen på en byggnads takkonstruktion, i meter över marken. Alltså regleras inte exempelvis skorstenar eller andra konstruktioner ovanför taket. I detta planförslag har ett antal olika nockhöjder föreslagits som reglerar byggnadernas höjd att vara lägre närmare fastighetsgräns och högre närmare mitten av fastigheten.



Högsta byggnadshöjd i meter. Bestämmelsen anger högsta tillåtna byggnadshöjd, det innebär att takkonstruktion som mest kan uppföras med en 45 gradig lutning utöver den höjden. I detta planförslag föreslås denna bestämmelse för de transformatorstationer som ligger längs Odengatans inom fastigheten Lantmannen 7.

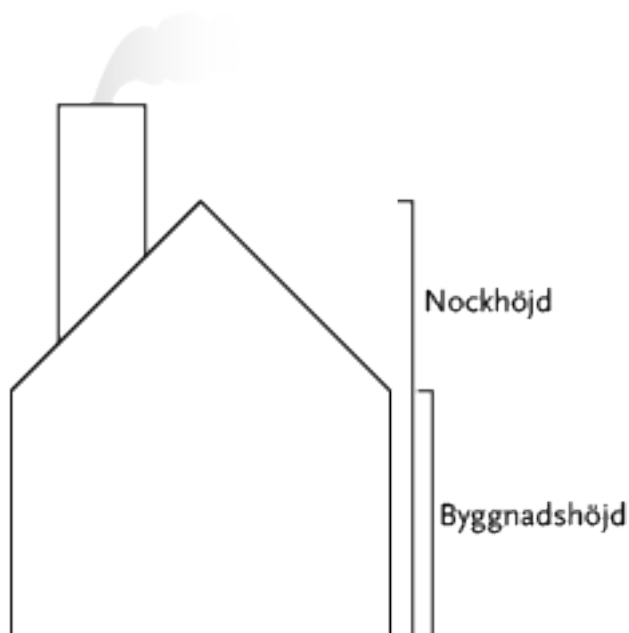


Bild 25 visar skillnaden på planbestämmelserna nockhöjd och byggnadshöjd.

Markens anordnande och vegetation

n

Träd i allé ska bevaras och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen reglerar markens anordnande och vegetation och i detta planförslag att träd i allé endast får fällas om de är sjuka eller utgör en hälsorisk. Bestämmelsen innebär också att träd ska återplanteras om de avverkas. Bestämmelsen föreslås för att bevara de kultur- och naturvärden som allén längs Balderstengatan innehar.

Stängsel och utfart



Körbar förbindelse får inte finnas annat än endast två förbindelser mot Bangatan med en största bredd om 20 meter. Bestämmelsen reglerar att körbar förbindelse ej får uppföras och i detta planförslag att fler in- och utfarter inte får uppföras från fastigheten Lantmannen 7 mot Odengatan eller Bangatan. In- och utfart får inte heller uppföras mellan kvartersmark med användning bostad och allmän plats med användning parkering och återvinning.

Skydd mot störningar

Byggnader ska uppföras radonsäkert

Bestämmelsen reglerar att byggnader inom planområdet ska uppföras radonsäkert.

Planbestämmelsen föreslås eftersom planområdet ligger inom område med alunskiffer vilket generellt innebär att det finns en risk för höga radonhalter.

m₁

Bullerskydd med en minsta höjd av 7 meter över anslutande marknivå och minsta längd av 42 meter ska uppföras. Denna bestämmelse reglerar skydd mot störningar och i detta fall störning i form av buller. Bestämmelsen föreslås i planförslaget för att skydda bostadsbebyggelse inom

fastigheten Fabrikören 13 söder om planområdet mot buller. Ett skydd som är sju meter högt och 42 meter långt ska uppföras inom området med bestämmelsen.

m_2

Utomhusmiljö 40 meter från spårmittpunkt av järnväg får inte utformas så att stadigvarande vistelse uppmuntras. Bestämmelsen reglerar skydd mot störningar och i detta förslag att utomhusmiljön inom 40 meter från järnväg inte får utformas så att stadigvarande vistelse uppmuntras. Bestämmelsen har föreslagits eftersom Jönköpingsbanan är transportled för farligt gods.

m_3

Byggnader inom 40 meter från spårmittpunkt av järnvägen ska förses med obrännbar fasad samt minst en utrymningsväg riktad bort från järnvägen. Bestämmelsen reglerar skydd mot störningar och i detta förslag att byggnader inom 40 meter från Jönköpingsbanan ska förses med obrännbar fasad samt minst en utrymningsväg riktad bort från järnvägen. Planbestämmelsen har föreslagits eftersom Jönköpingsbanan är transportled för farligt gods.

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

Bygglov får inte ges för byggnader inom område med användning industri förrän bullerskydd uppförts inom yta med bestämmelse m_1

Bestämmelsen reglerar åtgärder som måste säkerställas innan bygglov kan beviljas och i detta fall att bullerskyddanden åtgärd har färdigställts så att bostäderna inom fastigheten Fabrikören 13 söder om fastigheten Lantmannen 7 skyddas mot buller.

Ändrad lovplikt

a

Marklov krävs även för fällning av träd. Denna bestämmelse reglerar åtgärder som kräver ansökan om marklov och i detta förslag regleras att det krävs marklov även för fällning av träd. Bestämmelsen föreslås för att skydda allén längs Balderstensgatan från fällning.

Markreservat

u_1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar under byggnad. Denna bestämmelse reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar inom området och denna specifika bestämmelse hänvisar till ledningsrätt under byggnad.

u_2

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Denna bestämmelse, precis som den ovan, reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar inom området. Denna specifika bestämmelse gäller ej under byggnader och finns endast där byggnader inte får uppföras.

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och miljöbalken 6 kap. 11-12 §. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat den 14 januari 2018, att de inte kan avgöra ifall betydande miljöpåverkan kan uteslutas eller ej.

Slutsatsen av undersökning av miljöpåverkan är att varken planens karaktäristiska egenskaper, platsens förutsättningar eller projektets sammanvägda påverkan ställer krav på miljökonsekvensbeskrivning. Projektet orsakar inte heller miljöeffekter som direkt eller indirekt kan skada människors hälsa.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft bedöms generellt som låg i Falköpings kommun. Enligt uppgifter från Luft i Väst ligger kväveoxidhalterna för de större vägarna i Falköping under den nedre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormen. En jämförelse mellan mätningar från 2010 respektive 2014 visar att årsmedelvärdet har sänkts från 15 mikrogram NO₂/m³ per år till 11,2 NO₂/m³ per år. Vad gäller partikelhalterna visar mätningar från Luft i Väst att årsmedelhalten, år 2017 för PM 10 och PM 2,5 på Järnväggsgatan i Falköping, ligger under riktlinjerna för både miljökvalitetsnorm och miljömål.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms kunna medföra en något ökad trafik till och från området och då framförallt tung trafik i form av transporter till och från fastigheten Lantmannen 7. Ökningen bedöms dock inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luftkvaliteten överskrids. Utsläpp från verksamheten måste förhålla sig till det miljötillstånd som utfärdats.

Ytvattenkvalitet

Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon påverkan på ytvattnets kvalitet, främst med hänsyn till att detaljplanen i första hand möjliggör för högre bebyggelse och därmed inte att mer mark kan bli hårdgjord. Parkeringsplatsen som föreslås kunna uppföras kan dock medföra mer hårdgjord mark men den ska uppföras utifrån kommunens dagvattenstrategi och det finns möjlighet att uppföra dike inom området som fördröjer dagvattnet.

Grundvattenkvalitet

Stora delar av Falköpings kommun ligger inom område för två grundvattenförekomster; Falköping kalksten och Falköping-Skövde, så också planområdet. Den kvantitativa statusen är god i båda men den kemiska statusen är otillfredsställande i Falköping kalksten, främst på grund av miljögifter från jordbruk. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon påverkan på grundvattnets kvalitet eftersom den främst möjliggör för högre bebyggelse. Dagvattnet hanteras idag genom kommunens dagvattennät och planförslaget föreslår ingen förändring och innebär inte någon förändring mot gällande plan i mängd hårdgjord yta. Ytan för parkering som föreslås kan medföra mer hårdgjorda ytor men ska följa kommunens dagvattenstrategi.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövården och ligger i närheten av riksintresse för kommunikation, västra stambanan.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ny byggnation inom område kan påverka riksintresset negativt, exempelvis om landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper inte längre kan avläsas. Planförslaget innebär en viss påverkan på stadsbilden och främst utsikten mot Mösseberg från vissa perspektiv. Frejagatan och Odengatan som enligt kulturmiljöutredningen är känsliga bevaras och skyddas från bebyggelse. Påverkan på stadsbild och riksintresset har bedömts inte vara av sådan grad att riksintresset skadas eftersom det endast är från vissa perspektiv som stadsbilden förändras gentemot gällande detaljplanplanförslaget i förhållande till nollalternativet mindre påverkan på Odengatan, Frejagatan och mycket liten förändring vad gäller sikten norrut med bebyggelsen längs Trädgårdsgatan i förgrunden. Planförslaget innebär inte heller någon skillnad i sikt mot centrum jämfört med nollalternativet, se bilaga volymstudie.

Kommunikationer

Jönköpingsbanan påverkas inte av detaljplaneförslaget.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2020

Granskning: 1:a kvartalet 2021

Antagande: 2:a kvartalet 2021

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad inom planområdet som avses påbörjas i anslutning till det att detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden har också valts för att inte förhindra en framtida förändring av plan om så är nödvändigt.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Utbyggnad och skötsel av allmän plats.• Utbyggnad och skötsel av VA-ledningar förutom de som omfattas av exploateringsavtal mellan Falköpings kommun och fastigheten Lantmannen 7.• Initierar försäljning av mark som ägs av kommunen.
Falbygdens Energi AB	<ul style="list-style-type: none">• Flytt av ledningar, utbyggnad skötsel och försörjning av el och fjärrvärme.
Skanova	<ul style="list-style-type: none">• Flytt av ledningar, utbyggnad, skötsel och försörjning av telekommunikationer.
Falköpings Mejeri	<ul style="list-style-type: none">• Finansiering av nödvändiga ledningsåtgärder.• Initierar och finansierar lantmåteriförrättningar gällande försäljning av kvartersmark och ledningsrätter som ändras till följd av flyttade ledningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Avtal

Ett avtal har upprättats om reglering av fastighetsgräns mellan ägaren av fastigheten Lantmannen 7 och Fabrikören 13 gällande Balderstengatan. I avtalet framgår att köparen bekostar lantmåteriförrättningar, kostnad för markförvärv samt att avtalet undertecknades på tillträdesdagen den 15 juni 2020.

Liknande avtal eller överenskommelser ska upprättas mellan fastighetsägaren till Lantmannen 7 och övriga ledningsägare som påverkas. I avtalen bör det framgå vem som initierar och finansierar lantmåteriförrättningar och åtgärderna. Avtalen ska vara undertecknas innan detaljplaneförslaget antas.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan ägaren till fastigheten Lantmannen 7 och Falköpings kommun om nödvändigt arbete med VA-ledningar har upprättats och ska undertecknas av ägaren till fastigheten Lantmannen 7 innan detaljplaneförslaget antas. Huvudsyftet med avtalet är att säkerställa att nödvändiga ledningsarbeten genomförs innan vissa delar av Lantmannen 7 får bebyggas. Avtalet syftar också till att reglera försäljningen av del av Gamla stan 2:26 till ägaren av fastigheten Lantmannen 7. I avtalet framgår att ägaren av fastigheten Lantmannen 7 bekostar åtgärderna samt att Falköpings kommun initierar och ägaren till fastigheten Lantmannen 7 finansierar lantmåteriförrättning. Avtalets innebörd är att åtgärder på VA-ledningar ska genomföras innan område med användningen industri får bebyggas. Slutligen framgår det i avtalet att Falköpings kommun förbehåller FEAB och Skanova rätt till ledning i den del av Gamla stan 2:26 som säljs.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Del av Gamla stan 2:26 (Exploateringsfastighet)	Cirka 2 050 kvadratmeter regleras till Lantmannen 7. Ungefär 4 199 kvadratmeter kan avstyckas och bilda en eller flera fastigheter inom område 1. Cirka 2 700 kvadratmeter av område 2 kan avstyckas och bilda en eller flera fastigheter inom område 2.
Lantmannen 7 (Industriändamål)	Utökad med cirka 2 050 kvadratmeter som regleras från Gamla stan 2:26. Ungefär 800 kvadratmeter regleras från Lantmannen 7 till Fabrikören 13. Fastigheten belastas med servitut för vdh till förmån för en eller flera fastigheter inom område 1.
Fabrikören 13 (Bostadsändamål)	Utökas genom att cirka 800 kvadratmeter regleras från Lantmannen 7. Belastas med ledningsrätt för befintliga ledningar under Balderstengatan, ledningsrätt 1499-1365,4.
Område 1 (Daglig verksamhet)	En eller flera fastigheter kan bildas genom att knappt 4 200 kvadratmeter avstyckas från Gamla stan 2:26. Fastigheter inom området belastas med ledningsrätt 1686-681,1.

Område 2 (Parkering & Återvinning)	Inom Område 2 kan en eller flera fastigheter bildas genom att ungefär 2 700 kvadratmeter avstyckas från del av Gamla stan 2:26.
Serv 1, Servitut för trädsäkring 1499-766.1 (Till förmån för Ranten 1:1)	Servitutet kvarstår i befintlig utbredning.
Serv 2, Servitut för väg 1499-1365.6 (Till förmån för Gamla Stan 2:26)	Område 1 ansluts till gatunätet på Frejagatan via servitut som belastar Lantmannen 7.
Serv 3, Servitut för väg, område D202000040815:1.1 (Till förmån för Gamla stan 2:26)	Infart från Bangatan för transporter till del av Gamla stan 2:26 samt infart från Frejagatan och rätt att nyttja mark.
Lr 1, Ledningsrätt 1686-681.1 Starkström (Falbygdens Energi Nät AB)	Ledningsrätten kvarstår i befintlig sträckning.
Lr 2, Ledningsrätt 1686-717.1 Vatten (Falköpings kommun)	Ledningsrätten upphävs eftersom ledning saknas.
Lr 3, Ledningsrätt 1686-1378.1 Tele (Skanova AB)	Ledningsrätten upphävs inom fastigheten Lantmannen 7 och ledningen flyttas till område inom fastigheten längs Bangatan som föreslås omfattas av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt inom föreslagen allmän plats med användning parkering
Lr 4, Ledningsrätt 1686-1652.1 Avlopp (Falköpings kommun)	Ledningsrätten upphävs och ledningen tas ur bruk.
Lr 5, Ledningsrätt 1686-1652.2 Starkström (Falbygdens Energi Nät AB)	Ledningsrätten upphävs och ledningarna flyttas till ett område öster om byggnaderna på Lantmannen 7, där ny ledningsrätt bildas.
Lr 6, Ledningsrätt 1686-1652.3 Vatten och avlopp (Falköpings kommun)	Ledningsrätten kvarstår i befintlig sträckning.
Lr 7, Ledningsrätt 1686-1757.1 Tele (Skanova AB)	Påverkas inte av planförslaget utan kvarstår i befintlig sträckning.
Lr 8, Ledningsrätt 1499-1365.1 Vatten och avlopp (Falköpings kommun)	Ledningsrätten kvarstår i befintlig sträckning.
Lr 9-12, Ledningsrätterna 1499-1365.2 Tele (Skanova AB), 1499-1356.3 Fjärrvärme (Falbygdens Energi AB), 1499-1356.4 Starkström (Falbygdens Energi Nät AB) och 1499-1356.5 Tele (Falbygdens Energi Nät AB)	Ledningsrätterna kvarstår i befintlig sträckning men del av dem kommer att belasta Fabrikören 13 när fastigheten utökas.
Nya ledningsrätter	Nya ledningsrätt bildas för ny starkströmsledning och optoledning inom fastigheten Lantmannen 7 längs Bangatan som föreslås omfattas av markreservat för underjordiska ledningar. Ny ledningsrätt kan också bildas för fjärrvärme samt vattenledning i Balderstengatan.

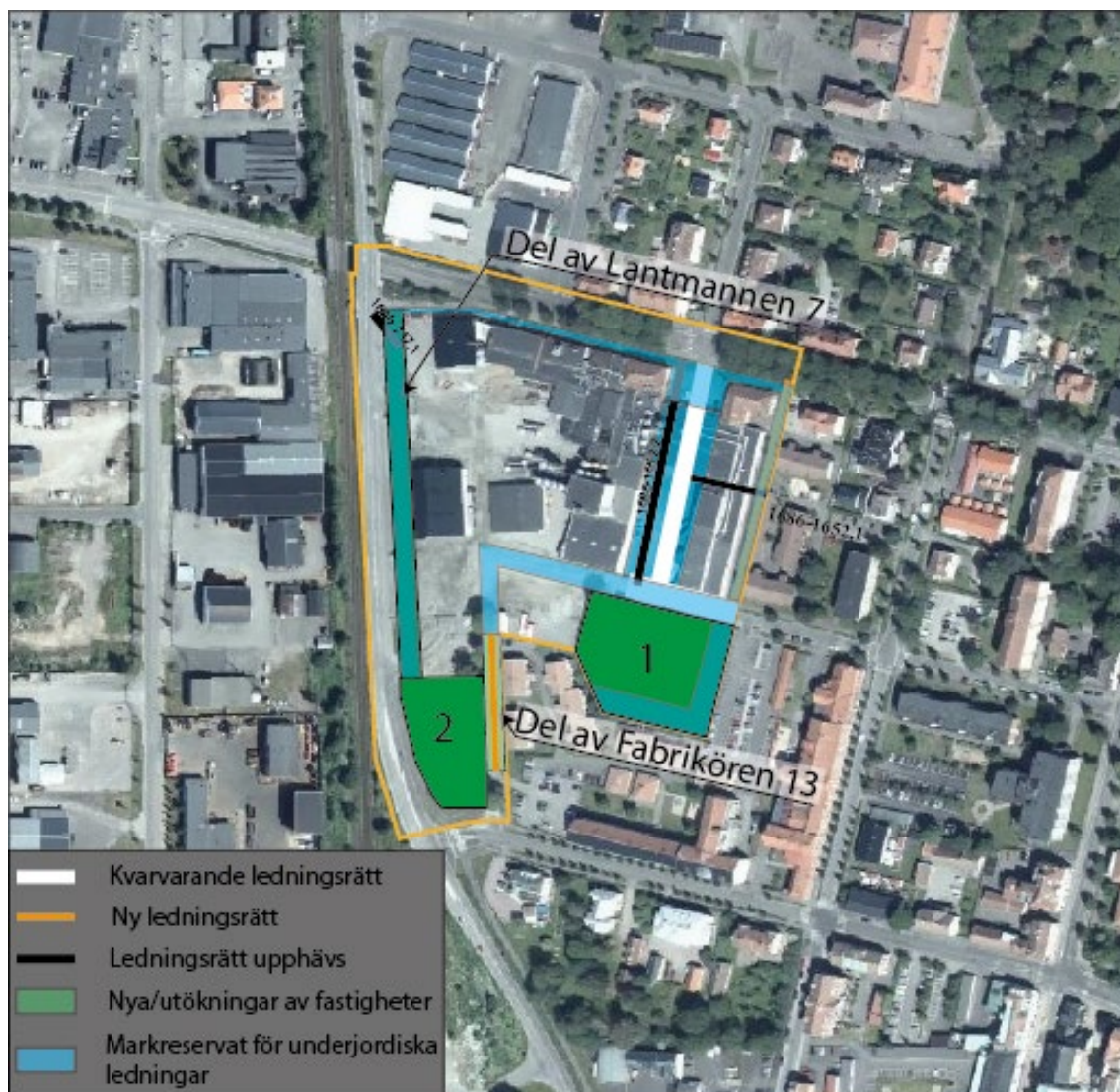


Bild 25 visar ledningsrätter som kan kvarstå, upphävas och bildas samt områden där en eller flera fastigheter kan bildas eller utökas vid ett genomförande av planförslaget.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän plats är inte aktuell eftersom Falköpings kommun äger all mark inom planområdet som föreslås bilda allmän plats.

Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för utbyggnad, återställande och framtida drift för allmän plats. Kommunala kostnader som kommer att uppstå i samband med planens genomförande:

Utgifter

Kommunens kostnader för iordningställande av allmänna platser så som parkeringsplatser med möjlighet till återvinningsstation redovisas eftersom övriga allmänna platser i form av gatumark redan är iordningställd.

Iordningställande av mark med användning parkering där återvinningsstation får finnas:
3 752 000 kronor.

Intäkter

Detaljplanen kommer innebära intäkter för Falköpings kommun vid försäljning av mark längs Bangatan till fastigheten Lantmannen 7.

Intäkter vid försäljning av mark: 195 000 kr

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen. Eftersom de enda tillkommande allmänna platserna är ytorna för parkering och/eller återvinning presenteras endast de driftkostnaderna.

Driftkostnader kvartersmark parkering och återvinning: 64 320 kronor per år.

Slutsats

Ett genomförande av detaljplanen medför utgifter och kostnader som överstiger intäkterna. Det beror på att ett område planläggs för allmänna parkeringar med möjlighet till återvinning utan att ny kvartersmark som kan säljas planläggs.

Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas inte ut i samband med bygglov utan regleras i plankostnadsavtal och tas därmed ut parallellt med framtagande av detaljplanen.

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för 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.

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