

Planbeskrivning

Detaljplan för Alvared 4:147 med flera
Åsarps tätort

GRANSKNINGSHANDLING
2024-10-03
DIARIENUMMER 2023/00020



Om detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande instrument som styr mark- och vattenanvändningen inom ett geografiskt område. En detaljplan reglerar vad en fastighet ska användas till, så som industri eller bostäder. Beroende på platsens förutsättningar och möjligheter görs även regleringar på mer detaljerad nivå, exempelvis gällande hur hög och stor bebyggelsen kan tillåtas vara. Däremot får inte planen reglera mer än nödvändigt. Genom detaljplaneprocessen prövas platsens lämplighet för ändamålet genom olika avvägningar. Samtidigt är det en demokratisk process där berörda ges tillfälle att yttra sig. En detaljplan består av en plankarta med tillhörande planbeskrivning och eventuella bilagor.

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
 - Länsstyrelsens yttrande
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Afy, 2024)

Justeringar

Efter samrådet har följande revideringar gjorts i planförslaget:

I plankartan:

- Naturmark har tillförts i planförslaget för att säkerställa plats för dagvattenhantering.
- Planbestämmelsen dike₁ har tillförts för att säkerställa att dagvattendike ska finnas.
- Planbestämmelsen om skydd mot störningar har tillförts i planförslaget för att säkerställa att kvartersmarken utformas så att skyfall både avleds till Redväggsgatan och till dagvattendike.
- Egenskapsgräns har justerats utifrån den tillkommande naturmarken
- Användningsgräns har tillförts för att möjliggöra naturmark.
- Placeringsbestämmelsen har reviderats.

I planbeskrivningen:

- En justering har gjorts av illustration figur 6 då planområdet har utökats. *Se kapitel 2.*
- Förtydligande gällande trafikrörelse har gjorts. *Se kapitel 2.3.*
- Förtydligande gällande cykelparkering har gjorts. *Se kapitel 2.3*
- Förtydligande gällande dagvattenhantering har gjorts. *Se kapitel 2.7.*
- Förtydligande gällande skyfallshantering har gjorts. *Se kapitel 2.9.*
- Justering av text under rubriken förutsättningar har gjorts gällande Geoteknik. *Se kapitel 2.9.*
- Justeringar gällande användnings och egenskapsbestämmelser har gjorts. *Se kapitel 2.10.*
- Förtydligande gällande markanvisningsavtal har gjorts. *Se kapitel 3.*
- En justering gällande att riksintresset för Naturvård skulle ha berört planområdet har nu reviderats och tagits bort. *Se kapitel 3.3*

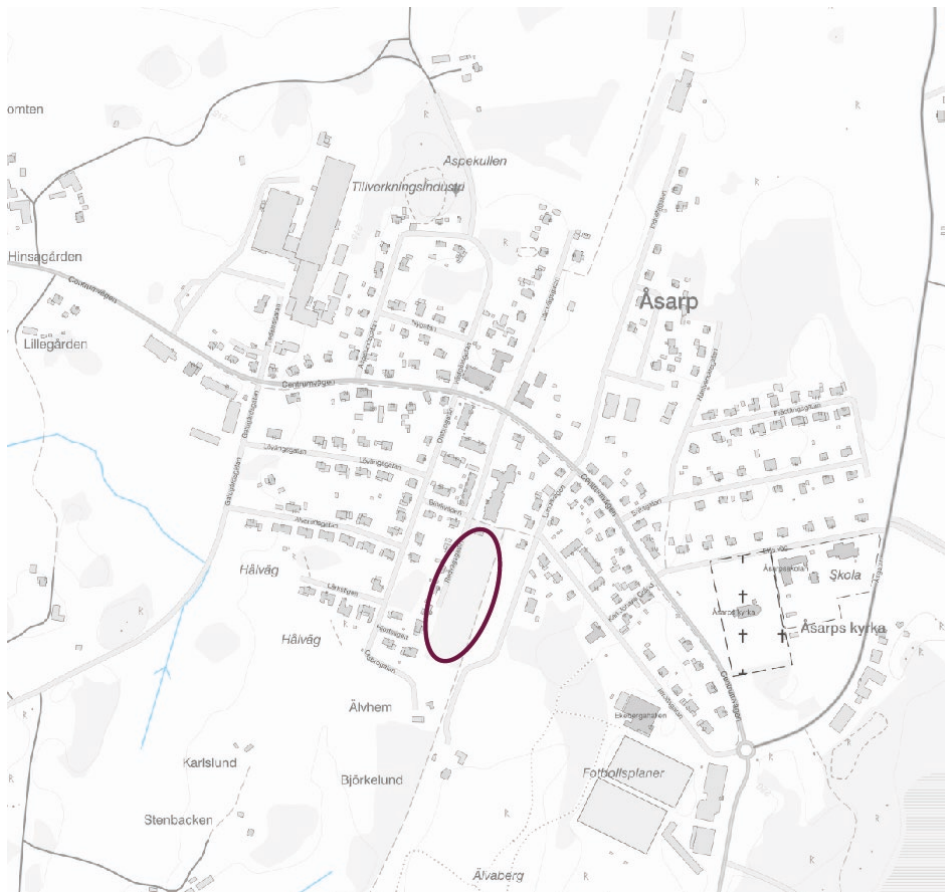
<u>1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG.....</u>	<u>5</u>
1.1 BAKGRUND.....	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.3 PLANFÖRFARANDE	6
1.4 PLANDATA.....	6
<u>2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER.....</u>	<u>10</u>
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET.....	10
2.2 BEBYGGELSE	11
2.3 GATOR & TRAFIK	16
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	18
2.5 SOCIAL STRUKTUR	21
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN.....	22
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE	27
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	28
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER.....	31
<u>3. KONSEKVENSER.....</u>	<u>35</u>
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN.....	35
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER.....	35
3.3 RIKSINTRESSEN.....	36
<u>4. PLANENS GENOMFÖRANDE</u>	<u>37</u>
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	37
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR.....	38
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	38

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 19 april 2023, § 48, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Alvared 4:147 med flera.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 29 april till den 27 maj 2024, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Efter samrådet har justeringar genomförts och förslaget är nu ute på granskning från den **7 oktober till den 21 oktober 2024**.



Figur 1 visar planområdets lokalisering (röd markering) i Åsarps tätort.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostäder inom tätorten Åsarp. Planförslaget syftar även till att hantera dagvatten- och skyfall för att säkerställa människors hälsa och säkerhet.

Huvuddragen med planförslaget innebär att befintlig detaljplan ersätts för att även möjliggöra för radhus, parhus eller kedjehus i upp till tre våningar. Bebyggelsen regleras med nockhöjd, utnyttjandegrad, skydd mot störningar samt placering för att anpassas till närliggande bebyggelse längs med Redväggsgatan.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Valet av standardförfarandet tillämpas för planförslaget då det är förenligt med vad som beskrivs i den aktuella översiktsplanen. Planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Figur 2 illustrerar standardförfarandets olika steg.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i sydvästra delen av Åsarps tätort. Planområdet omfattar fastigheterna Alvared 4:147, 4:148, 4:149, 4:150, 4:164 och angränsar i väster av Redväggsgatan. I norr angränsar planområdet till fastigheten Alvared 4:146.



Figur 3 visar ett flygfoto över planområdet som är markerat med orange streckad linje. De berörda fastigheterna är utmarkerad med en orange linje och fastighetsbeteckning.

Areal

Planområdet omfattar cirka 5400 kvadratmeter skogbeklädd mark.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Alvared 4:147, 4:148, 4:149, 4:150 och 4:164 som ägs av Falköpings kommun.

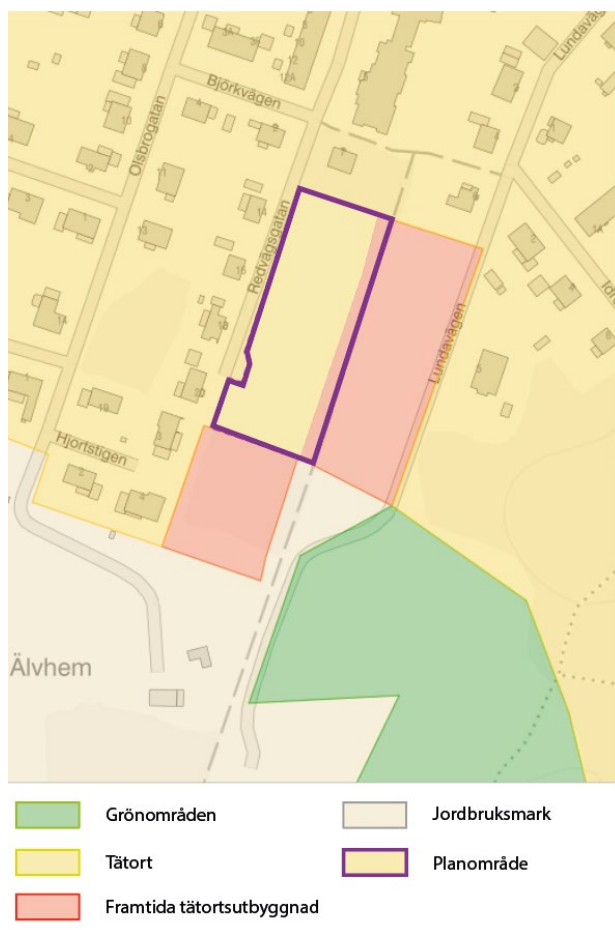
Befintlig plansituation

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan 2017-2030 som är antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44. I den gällande översiktsplanen är planområdet utmarkerat som tätort och framtida tätortsutbyggnad. Planförslagets syfte bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan då detaljplanen möjliggör för bostäder.

I översiktsplanen beskrivs vägledningen för planområdet som lämpligt för framtida utveckling av tätorten Åsarp. Vägledningen grundar sig i att det finns närhet till förskola och omkringliggande bebyggelse samt närliggande naturområden för rekreation och fritid. Vidare ses planområdet som en förtätning av den befintliga bebyggelsestrukturen i Åsarp.

Vidare framgår det i översiktsplanen att riksintressen för friluftsliv och kulturmiljö ska tas i beaktning vid planläggning av området. Detta mot bakgrunden att inte inkräkta eller påverka riksintressena negativt vid ett genomförande av planförslaget.



Figur 4 visar ett utdrag från gällande översiktsplan för planrådets användningsområde.

Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas av detaljplan Åsarps samhälle antagen år 1974. Den befintliga detaljplanen är avsedd för bostadsändamål för fristående småbostadshus i markplan. Den befintliga detaljplanen är inte flexibel i sin utformning då den begränsar bostadsbebyggelsen med en utformningsbestämmelse inte möjliggör till andra typer av bostäder än fristående småbostadshus. Naturmarken som går längs med den Gamla Banvallen är inte planlagd sen tidigare.



Figur 5 visar gällande detaljplan antagen år 1974 där planområdet är markerad med röd linje.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Figur 6 visar ett möjligt exempel på ett genomförande av planförslaget.

Ett genomförande av detaljplanen skulle medföra att de befintliga obebyggda fastigheterna Alvared 4:147, 4:148, 4:149 och 4:150 skulle bebyggas med bostäder. Det ges möjlighet till att uppföra fler typer av bostäder som exempelvis radhus, parhus eller kedjehus inom planområdet. Bostäder föreslås att uppföras med en nockhöjd om högst 11 meter, vilket möjliggör för tre våningar. För att anpassa planförslaget till närliggande bebyggelse tillåts en maximal byggnadsarea om 25% av planområdets fastighetsarea inom användningsområdet. Vidare regleras det att den tilltänkta bebyggelsen ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns, samt att komplementbyggnader som

garage och förråd får placeras 1,5 meter från fastighetsgräns alternativt ska placeras i fastighetsgräns. Därutöver ska garage och carport placeras med en fri yta om 6 meter framför porten. En ytterligare åtgärd som tillförts för att säkerställa förgårdsmark framför huvudbyggnaderna mot Redvägsgatan är prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Det regleras att den tilltänkta bebyggelsen ska ha en lägsta golvnivå som är + 218 meter över angivet nollplan. Därutöver regleras det att kvartersmarken ska utformas så att vatten vid skyfall både ska ledas till Redvägsgatan och till dagvattendiket. Det befintliga diket planläggs som dagvattendike inom naturmark för att säkerställa dagvattenhanteringen i planförslaget. Förslag på åtgärd för magasinering av dagvatten inom kvartersmark ges i dag- och skyfallsutredningen.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom den sydvästra delen av tätorten Åsarp som ingår i riksintresset för kulturmiljövård för Åsarpsbygden. Vid planläggning av bebyggelse inom riksintresset för kulturmiljövård ska särskild hänsyn tas till att det finns ett nationellt bevarandevärde av kulturmiljö för att inte riskera en påtaglig skada för riksintresset. För Åsarpsbygden är viktiga karaktärsdrag för riksintresset som inverkar på planområdet att inte drabba det representativa odlingslandskapet längs med Ätråns dalgång. Planområdet är lokaliserat i närheten av jordbruksmark, men är i gällande översiktsplan utmärkt som tätort. Det är också sedan tidigare planlagt för bostäder och anslutande gata är utbyggd. Det finns utöver riksintresset för kulturmiljövården inte några kända daterade uppgifter om andra kulturmiljövården.

Stads- & landskapsbild

Planområdet upplevs som mest från Redvägsgatan samt gång- och cykelvägen som är den Gamla Banvallen mellan Falköping och Ulricehamn. Bebyggelsen runt planområdet har en förgårdsmark som är mellan fem och sju meter. De närmsta fastigheterna intill planområdet är bebyggda med enskilda småbostadshus i markplan med eller utan inred vindsvåning. Däremot finns det flerbostadshus i närheten av planområdet som visar på en variation av bebyggelseformer och uttryck. Planområdet ligger på ungefärligt samma höjd som den intilliggande Redvägsgatan men lutar i planområdets östra kant mot ett dike längs med den Gamla Banvallen.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet eller i Åsarps tätort.

Planförslag & konsekvenser

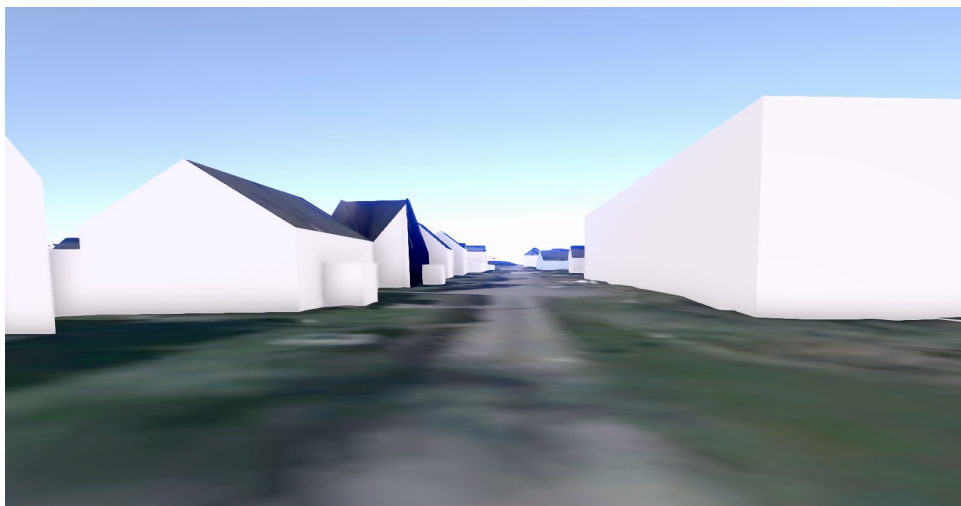
Kulturmiljövärden

Planförslaget har tagit hänsyn till riksintresset för Åsarpsbygden. Riksintressets uttryck bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Eftersom planområdet är inom tätort och att det representativa odlingslandskapet är utanför planförslaget.

Stads- & landskapsbild

Bebyggelsen som möjliggörs i planförslaget tillåter en högre nockhöjd om 11 meter, i kontrast till omkringliggande bebyggelse som är 6 meter. I den gällande detaljplanen inom och runt om kring planområdet tillåts endast fristående bostadshus i markplan. Den närmsta bebyggelsen är omkring 6 meter, vilket inte ses vara en marginell skillnad mot 11 meter som planförslaget möjliggör för, då det finns närliggande bebyggelse med liknande utformning och uttryck. Ett genomförande av planförslaget möjliggör att uppföra andra typer av bostäder som exempelvis radhus, kedjehus eller parhus, i kontrast till de omkringliggande fristående småbostadshusen i bostadsområdet.

Sett från Redvägsgatan har hänsyn tagits till att tillämpa förgårdsmark med hjälp av prickad mark i planförslaget för att samspela med närliggande bebyggelse. Hänsyn har även tagits till att närliggande fastigheter inte skuggas vid ett genomförande av planförslaget.



Figur 7 visar en bild över den tillänkta bebyggelsen till höger om Redvägsgatan.

Från ett längre perspektiv sett från Åsarp i stort bedöms planförslaget inte heller vara dominerande i stadsbilden. Den föreslagna bebyggelsen som exempelvis radhus, kedjehus eller parhus finns redan på andra platser i tätorten Åsarp.



Figur 8 visar den tilltänkta bebyggelsen (vit byggnad) i kontrast till resten av Åsarp.

Skyddsrum

Frågan om uppförandet av skyddsrum ägs av respektive framtida fastighetsägare och är således inte en fråga som regleras i detaljplan.

Placering

I planförslaget regleras placeringen av byggnader främst med hjälp av prickad mark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad samt placeringsbestämmelser. Den prickade marken har främst syftet att reglera förgårdsmark mot Redväggsgatan samt säkerställa avstånd för avrinning av dagvatten inom planområdet mot dagvattendiket vid Gamla Banvallen. Detta säkerställs även genom en komplettering med en placeringsbestämmelse om att huvudbyggnaden ska vara placerad 4 meter ifrån fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Eftersom prickad mark har föreslagits 6 meter mot Redväggsgatan har planförslaget anpassats och tagit hänsyn till omkringliggande bebyggelses förgårdsmark.

Exploateringsgrad

Omkringliggande byggnader upptar ungefär en femtedel av fastigheternas yta. För att anpassa planförslaget till närliggande bebyggelse tillåts en maximal bebyggelse om en fjärde del av planområdets fastighetsarea inom användningsområde kan förses med byggnad. Exploateringsgraden bedöms vara lämplig utifrån den närliggande bebyggelsens utnyttjandegrad gällande täthet.

Utformning & volymer

Planen föreslår en höjdregelring för byggnader om 11 meter nockhöjd, vilket innebär att byggnadens takkonstruktion inte kan överstiga 11 meter. Den föreslagna nockhöjden bedöms möjliggöra för maximalt tre våningar. Reglering av höjd har utformats utifrån den tilltänkta bebyggelsen som exempelvis radhus,

kedjehus, parhus eller mindre flerbostadshus. Högre nockhöjd har inte föreslagits av hänsyn till befintliga byggnader som har en nockhöjd om cirka 6 meter.

Skuggning

Enligt Boverkets skrift Solklart från 1991 skriver de att en boendemiljö bör omfattas om minst 5 timmar sol mellan klockan 9:00 och klockan 17:00 vid vård- och höstdagjämning i bostaden. Planförslaget antas medföra en marginell skuggning, som inte påverkar närliggande bebyggelse negativt. En skuggstudie har gjorts över den tilltänkta bebyggelsen som möjliggör för en nockhöjd om 11 meter. Ett genomförande av planförslaget skulle inte innebära någon större negativ påverkan på den omkringliggande bebyggelsen inom närområdet.



Figur 9 visar planområdet skuggning kl. 09 den 20 mars (vårdagsjämning).



Figur 10 visar planområdet skuggning kl. 12 den 20 mars (vårdagsjämning).



Figur 11 visar planområdet skuggning kl. 15 den 20 mars (vårdagsjämning).

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Planområdet ansluter till Åsarps gång- och cykelbanor via Redvägsgatan. Öster om planområdet finns en cykelled som är den Gamla Banvallen mellan Falköping och Ulricehamn. Från planområdet är det cirka 500 meter till grundskola och förskola.

Biltrafik

Planområdet angränsar till Redvägsgatan i väster som huserar biltrafik. Från Redvägsgatan är det möjligt att angöra direkt till planområdet. Redvägsgatan bedöms vara en relativt låg trafikerad gata med hastighetsbegränsningen 30 kilometer i timmen.

Kollektivtrafik

Det finns inga kopplingar till kollektivtrafik inom planområdet idag. Men det finns en närliggande busshållplats på Centrumvägen cirka 220 meter bort.

Parkeringsplatser

Planområdet har inga parkeringsplatser i nuläget då fastigheterna har varit obebyggda.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Planförslaget kan medföra ytterligare gång- och cykeltrafik, eftersom det möjliggörs för fler antalet bostäder än tidigare. Däremot bedöms ingen förändring behöva ske för Redvägsgatan, vilket innebär att befintliga gång- och cykelvägar kan nyttjas vid ett genomförande av planförslaget.

Biltrafik

Planförslaget bedöms innebära en ökad mängd trafik till och från området, eftersom det inte finns någon befintlig bebyggelse inom planområdet. Däremot bedöms inte antalet tillkommande trafikrörelser vara speciellt högt eftersom planförslaget inte möjliggör för ett stort antal bostäder. Härigenom bedöms Redvägsgatan kunna bibehålla och nyttja sin nuvarande utformning vid ett genomförande av planförslaget.

En översiktlig uppskattning av antalet bilar som skulle kunna vara aktuellt är 36 bilar om vi kopplar ihop med antalet tilltänkta parkeringsplatser. Detta skulle motsvara cirka 72 fordonsrörelser fördelat under ett dygn. Samtliga parkeringsplatser kommer att inrymmas inom kvartersmark, vilket inte kommer medföra belastning på Redvägsgatan.

Vidare bedöms inte den tilltänkte bebyggelsen för planområdet att påverka riksväg 46 negativt vid ett genomförande. Redvägsgatan bedöms redan vara en låg trafikerad gata med hastighetsbegränsningen 30 kilometer i timmen. Därutöver är delen av riksväg 46 som passerar Åsarps tätort begränsad till 50 kilometer i timmen, vilket inte bedöms att belastas av ytterligare 72 fordonsrörelser fördelat under ett dygn. Även om befintlig detaljplan hade genomförts hade det inte påverkat andelen trafikrörelse till och från området.

Kollektivtrafik

Förslag till detaljplan innebär inga förändringar utöver att fler boenden kan öka underlaget för ett kollektivt resande till och från Åsarp. Ytterligare hållplatser bedöms inte behöva tillföras vid ett genomförande av planförslaget.

Parkeringsplatser

Beräkningen av antalet parkeringsplatser har utgått från Falköpings kommuns parkeringspolicy och parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-25 § 116. Kommunens placeringpolicy skiljer sig beroende på områdets lokalisering inom kommunen, vilka ytor (BTA) som uppstår och vilken användning som föreslås. Planområdet utpekats som del av zon 3 där följande beräkning gäller för p-platser samt cykelparkering för planförslaget:

Boendetyper	Zon 1		Zon 2		Zon 3	
	P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA (90 m ² BTA/lgh)	6,9	1,1	8,4	1,1	10,4	1,1
Flerbostadshus, per bostad	0,6	0,1	0,8	0,1	0,9	0,1

Figur 12 visar kommunens parkeringstal för bil.

Planförslaget möjliggör en exploateringsgrad om knappt 1200 kvadratmeter med byggnad upp till tre våningar i fristående bostadshus men även för andra bostadstyper såsom radhus, parhus och kedjehus (BTA). Antalet parkeringsplatser som behöver uppföras vid ett genomförande av planförslaget är enligt parkeringspolicyn 36 parkeringsplatser för de boende samt 2 besöksparkering. Denna bedömning baseras på att den tilltänkta fristående bebyggelsen och den begränsade nockhöjden som möjliggör för tre våningar. Vidare är planområdet omfattning begränsat för hårdgjorda ytor till följd av dagvattenhantering som måste säkerställas inom kvartersmark. Enligt parkeringspolicyn bedöms det även behöva tillföras cirka 85 cykelparkeringar vid uppförandet av ett sammanhängande flerbostadshus. Cykelparkeringen kan utgöras av både markparkering och parkering placerad i förråd.

All parkering och angöring kommer fortsatt tillgodoses på kvartersmark.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Det finns inga parker eller vattenområden inom planområdet. Det finns däremot närliggande parkmark söder om planområdet med tillhörande lekplats.

Naturområden

Planområdet består av träd och buskar som är upp till 50 år gamla, men är i gällande detaljplan planerat för fristående bostadshus i markplan. Inom planområdet finns få tecken på att naturen används för rekreation. Vidare finns det cirka 60 meter söder om planområdet ett större elljusspår för rekreation och friluftsliv.

Lek & rekreation

Planområdet innehåller inte någon lekplats i nuläget. Däremot finns närmsta lekplats cirka 40 meter från planområdets södra del. Därutöver finns även en tillfällig yta för lek öster om planområdet som är planerad för framtida tätortsutveckling.

Avstånd till närmsta grönyta

Det är cirka 40 meter till närmsta grönyta vid lekplatsen söder om planområdet, och cirka 40 meter österut till det icke byggda området för tätortsutveckling.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn utgår från ekosystemtjänster. Det innebär att man ser 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. Ett genomsnittligt värde är det som definierar grönytefaktorn för fastighetens yta som bildar ett värde mellan 0 och 1. Gräsytor, ytor för dagvattenhantering, träd, buskar och annan grönska ger högre värde än hårdgjorda ytor.

Planområdets befintliga användningsområde bedöms inte innehålla något mer än att den består av igenväxt vegetation. Detta medför en grönyta på 1.

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 slutligen de stödjande tjänsterna, är de som är

förutsättningarna för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån

Inom planområdet finns det reglerande och kulturella ekosystemtjänster. De reglerande ekosystemtjänsterna är för luftrening, koldioxidrening, bullerreducering och pollinering.

Invasiva arter

Inom planområdet finns inga invasiva arter. Däremot finns det en större privat kompost cirka 100 meter öster om planområdet som riskerar uppkomsten av invasiva arter. Här gör dock kommunen bedömningen att komposten inte kommer att påverka planområdet negativt.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Förslag till detaljplan bedöms inte ha någon inverkan på några park eller vattenområden. Planförslaget syftar inte heller till att planera för nya park eller vattenområden. De framtida boende inom planområdet bedöms vidare kunna nyttja den befintliga lekplatsen söder om planområdet.

Naturområden

Förslag till detaljplan bedöms delvis påverka naturområden eftersom planområdet består av igenväxt vegetation som kommer att behöva tas i anspråk vid byggnation. Däremot gör kommunen bedömningen att ingen värdefull natur tas i anspråk vid ett genomförande av planen. De framtida boende bedöms fortsatt kunna nyttja det befintliga elljusspåret söder om planområdet.

Lek- & rekreation

Förslag till detaljplan bedöms inte medföra några nya ytor för lek eller rekreation. Däremot kan plats för lek inom kvartersmarken möjliggöras, men det är upp till den enskilde fastighetsägaren. De framtida boende bedöms fortsatt kunna nyttja den befintliga lekplatsen söder om planområdet.

Grönytefaktor

Planförslaget innebär att ta en igenväxt yta med träd och buskar i anspråk för att möjliggöra andra typer av bostäder än enskilda småbostadshus i markplan som befintlig detaljplan tillåter. Det innebär en byggnation om som cirka 1200 kvadratmeter. Mängden hårdgjord yta som blir till beror på genomförandet, men troligtvis innebär det att cirka 400 kvadratmeter som mest kommer att behövas till parkering. Vidare är det svårt att veta i detaljplaneprocessen hur stor mängd buskar, träd och sly som tänker avverkas vid ett genomförande av planförslaget. Utifrån den tilltänkta bebyggelsens nyttjandegrad samt tillhörande ytor för parkering innebär det att grönytefaktorn minskas från 1 till 0,61.

Ekosystemtjänster

Förslag till detaljplan bedöms påverka områdets ekosystemtjänster relativt lågt. Eftersom ett genomförande av planförslaget ska vara möjligt behöver en större del av vegetationen på platsen avverkas, vilket kommer att påverka de reglerande ekosystemtjänsterna negativt. Däremot bedöms den tillänkta bebyggelsen inte innebära förhöjda risker för de försörjande ekosystemtjänsterna till följd av den nya bebyggelsen.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag enbart vegetation som inte bedöms nyttjas mer än som en bidragande faktor till ekosystemtjänster i området. I planområdets närhet finns en lekplats och ett elljusspår söder om planområdet, samt yta för fotboll öster om planområdet som verkar nyttjas av de boende i området. Vidare är planområdet lokaliserat cirka 200 meter ifrån Åsarps centrum, där det finns tillgång till livsmedelsbutik, träffpunkt för äldre samt förskola och grundskola.

Tillgängligheten är god till och från planområdet då lutningen är relativt platt i området. I planområdets närhet finns mestadels småbostadshus i markplan samt närliggande parhus och radhus. Området uppfattas som tryggt utifrån omkringliggande bebyggelse, samt att det finns bra trottoarbelysning. Planområdet och dess närhet ses som en trygg plats för lek då biltrafiken har en begränsad framkomlighet.

Inom och i närheten av det befintliga planområdet är suicidrisken låg eftersom det inte finns några avskärmade platser, broar, höga höjder, vatten eller spårrområden. Eftersom det är ett mindre bostadsområde som planområdet är lokaliserat inom, bedöms inte heller trafiken innebära förhöjda risker för olyckor.

Planförslag & konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att ersätta en del av den befintliga detaljplanen för området i syfte att pröva lämpligheten för andra typer av bostäder. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte bidra till barriärer, ojämställdhet eller otillgänglighet. Förslaget bedöms även kunna bidra till tätortutveckling som går i linje med översiktsplanen 2017–2030. Att pröva möjligheten för andra bostadsformer som exempelvis radhus, kedjehus eller parhus möjliggör till att minska bostadssegregationen i ett redan befintligt villaområde, som i sin tur kan bidra till den sociala sammanhållningen. Samtidigt möjliggör planförslaget för fler boende att få närhet till natur och rekreation utan att odlingsmark eller betesmark tas i anspråk i genomförandet. En utveckling av planområdet möjliggör att ta en oexploaterad yta i anspråk, vilket således bidrar till ökad trygghet, rörelse och mötesplatser i bostadsområdet Alvared. Ett genomförande innebär likt det gällande översiktsplan tar upp att förtäta ett redan befintligt bostadsområde med nya bostäder.

Hänsyn har tagits till barnperspektivet vilket bedöms gynnas positivt av andra typer av bostäder i stadsdelen. Förslaget bedöms inte heller bidra till en ökad frekvens av suicid i området men inte heller till suicidprevention. En förtätning av bostäder bedöms innebära att biltrafiken i området kommer att öka marginellt varför påverkan av den tillkommande trafiken kan ses som minimal. Vilket ses som positivt gällande trafiksäkerheten i området för de boende i området.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Åkerholmar

Det förekommer åkerholmar nära planområdet, men inte inom planområdet som ej bedöms att påverkas.

Skyddade arter

Det finns ingen rapporterad förekomst av några skyddade arter inom planområdet. Värt att notera är att Buskmus har observerats cirka 100 meter söder om planområdet, vid en gård år 2015. Arten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. I diket som går längs med planområdets östra kant kan det förekomma groddjur som ska hanteras varsamt vid framtida dagvattenhantering.

Under platsbesök som har gjorts med kommunekologen har det inte påträffats några groddjur i det befintliga dagvattendiket. Det finns heller inga uppgifter rapporterade om några skyddade arter i artdataportalen.

Känsliga vattenmiljöer

Det finns inga känsliga vattenmiljöer inom planområdet eller dess närhet.

Jordbruksmark

Det förekommer jordbruksmark nära planområdet, men inte inom planområdet. Här görs bedömningen att ingen jordbruksmark tas i anspråk då planområdet är inom tätorten.

Fornlämningar

Det förekommer inga fornlämningar inom området. Däremot finns det fem fornlämningar i planområdets närhet. Den närmsta fornlämningen är L1965:9530 som är av lämningstyp färdväg som är cirka 150 meter från planområdet. Här görs bedömningen att planförslaget inte påverkar några närliggande fornlämningar negativt.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

I Åsarp finns det ingen utbyggd fjärrvärme vilket medför en högre belastning på elnätet. Enligt ledningsägaren som levererar el till området finns det tillräckligt med kapacitet för elnätet för gällande plan. Det ska även finnas möjlighet för andra typer av bostäder än enskilda småhus som exempelvis radhus, parhus eller kedjehus enligt ledningsägaren.

Det finns även ledningar intill planområdet med leverans av fiber. En tidigare kopparledning som går igenom delar av planområdet är inte längre i drift enligt fiberledningsägaren. Detta blir en fråga mellan fastighetsägaren och ledningsägaren att diskutera vidare över tillvägagångssätt att ta bort eller bevara denna ledning.

Det finns inga ledningsrätter för ledningarna inom fastigheterna Alvared 4:147, 4:148, 4:140 och 4:150 utan endast markavtal eller muntliga överenskommelser mellan ledningsägaren och markägare. Däremot finns det en ledningsrätt för fiber längs med den Gamla Banvallen inom planområdet.

Dricksvatten & spillvatten

Det finns ledningar för dricksvatten och spillvatten i Redvägsgatan då planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet för samtliga berörda fastigheter med servis. I nuläget är samtliga fyra fastigheter Alvared 4:147, 4:148, 4:149 och 4:150 anslutna med varsin servis.

Dagvatten

Dagvattenledning och rännstensbrunnar finns i Redvägsgatan och planområdet är anslutet till dagvattennätet med fyra serviser. Dagvattenledningar fortsätter söderut runt resten av bostadsområdet i Alvared. Det finns ett dike för dagvatten i utkanten av planområdets östra kant mot Gamla Banvallen. Detta dike är en avrinningsyta för en dagvattenledning från en annan fastighet norr om planområdet som går till en rännstensbrunn söder om planområdet. Denna brunn leder till en kulvert som går vidare i diken som mynnar ut till Ätran. Fastigheterna Alvared 4:147, 4:148, 4:149 och 4:150 ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Däremot ingår inte det angränsade diket i kommunens verksamhetsområde. Efter kännedom att diket används som avledningsdike för dagvatten uppströms, kommer verksamhetsområdet att utökas.

Under dagvatten- och skyfallsutredningen gjordes ett platsbesök den 2024-01-23 där en okulär syn gjordes av området. Mycket smältvatten hade ansamlats i lågpunkter och diken och det kunde konstateras att låglinjen genom området följer befintligt dike.



Figur 13 visar planområdet vid ett eventuellt hundraårsregn (Inhämtad från Scalgo live, 2023).

Brand- och släckvatten

Kommunen har det samlade ansvaret för att se till att det finns tillgång till brand- och släckvatten inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vid användande av ett så kallat konventionellt system för brandposter bör avståndet mellan brandposter maximalt vara 150 meter men kan inom tätort uppgå till maximalt 500 meter beroende på behov av vattentillgång. Avstånd mellan brandposter och placering av brandposter ska ske i samråd med Samhällsskydd Mellersta Skaraborg (SMS). Närmsta brandpost finns cirka 250 meter ifrån planområdet.

Avfall

De närliggande fastigheterna som angränsar till planområdet i väster distribuerar sitt avfall genom Avfall & återvinning Skaraborg.

Post

I nuläget trafikeras posten till fastigheterna på andra sidan Redvägsgatan där planområdet är lokaliserat.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Vid genomförande av planförslaget kan den tillkomna bostadsbebyggelsen ansluta till det befintliga fibernätet som distribueras av nuvarande fiberledningsägare i området. Det tidigare kopparledningen som går igenom planområdet som beläggen under fastigheten Alvared 4:148 är tagen ur drift och kan därigenom tas bort. Detta blir en diskussion mellan ledningsägaren och fastighetsägare.

Ledningsrätten för fiber som finns längs med den Gamla Banvallen bedöms som skyddad utifrån att marken planläggs som naturmark som kommunen har rådighet över.

I dialog med ledningsägaren för el bedöms inte behovet av el behövas öka för att tillgodose planförslaget planerade bebyggelse. Vid eventuell effektbrist blir det en dialog mellan blivande fastighetsägare och ledningsägare att diskutera vidare om eventuella kostnader.

Dricksvatten & spillvatten

Planförslaget innebär inga förändringar, däremot kan fler serviser behövas tas bort alternativt styckas av om antalet fastigheterna inom planområdet ändras.

I dialog med VA-avdelningen är det den blivande fastighetsägaren som ska stå för kostnaderna att ta bort eller byta serviser då kommunen tidigare har betalat tidigare vatten- och avloppsarbeten för planområdet.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för att visa tillvägagångssätt för att kunna genomföra planförslaget. Utredningen visar på att dagvattnet från planområdet rinner till diket. Vidare leds diket ut i södra delen av planområdet och sedan vidare till Ätran. Kommunens verksamhetsområde för dagvatten avses utökas så att diket som ingår i planområdet innefattas. Det befintliga diket används redan som naturlig avrinningsyta för dagvatten från en fastighet längre norrut. För att säkerställa hanteringen av dagvatten inom planområdet planläggs diket inom allmän plats för att säkerställa en god dagvattenhantering.

Enligt utredningen ska dagvattnet fördröjas inom planområdet för att inte släppa ut mer dagvatten än den tidigare obebyggda marken. Ökade dagvattenflöden inom planområdet hanteras innan det släpps vidare från planområdet och kommer inte att påverka dikningsföretag som dagvattnet passerar innan det når slutrecipienten då flödet ut från planområdet inte förändras. Enligt kommunens dagvattenplan ska fastighetsägaren kunna hushålla med 10 millimeter nederbörd på sin fastighet. Förslag på åtgärd för magasinering av dagvatten inom kvartersmarken ges i dagvatten- och skyfallsutredningen. I planarbetet gör kommunen bedömningen att detta blir en fråga som det kommer ställas krav ifrån från kommunens VA-avdelningen att kunna uppvisa på redogjord dagvattenmagasinering inför att byggnation kan påbörjas.

Brand- och släckvatten

Planförslaget bedöms inte medföra ett behov av ytterligare brandposter inom planområdet. Eftersom planområdet är inom tätort bedöms nuvarande brandpost att räcka för ett genomförande av planförslaget.

Post

Förslag till detaljplan medför att posthantering inom planområdet kan ske, antingen genom att postlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området eller

genom att varje enskild fastighetsägare uppför sin egen postlåda inom fastigheten. Slutlig lösning på hur posthanteringen inom planområdet ska ordnas samt eventuell placering av samlingsplatser för postlådor sker vid genomförandet av detaljplanen.

Avfall

Avfall från bostäderna hanteras av Avfall & återvinning Skaraborg från blivande fastighetsägare.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. Däremot finns en träffpunkt för äldre cirka 400 meter från planområdet, livsmedelsbutik 500 meter ifrån samt finns grundskola och förskola cirka 600 meter från planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på offentlig eller kommersiell service, eller medföra ny sådan. Däremot bedöms ett ökat antalet boende inom planområdet bidra till ett ökat kundunderlag för både befintlig offentlig och kommersiell service.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) är marken inom planområdet av fast mark, vilket vid ett genomförande bedöms innebära att risker för människors hälsa och säkerhet inte föreligger.

Radon

Planområdet ligger inom området med hög risk för alunskiffer i berggrund och mark, vilket medför hög risk för radon.

Översvämningensrisk

Vid större skyfall leds vattenflödet från diket i planområdets östra kant för att succesivt breda ut sig över planområdet. Största risken för översvämning är i planområdets södra del där en större mängd vatten kan ansamlas runt brunnen i söder vid höga vattenflöden.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som visar på skyddsåtgärder som kan tilltas för att leda bort dagvattnet för avrinning från planområdet.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Planområdet bedöms inte befinnas inom risk för ras, skred eller erosion då planområdet är lokaliserat på fast mark. Detta tillsammans med att planområdet är lokaliserat i ett befintligt bostadsområde samt att planområdet tidigare var planlagt för bostäder i markplan bedöms det inte finnas några indikationer för instabilitet. Det bedöms inte heller finnas några risker till följd av ett förändrat klimat.

Buller

Förslag till detaljplan medför inga större ökade bullernivåer. Den tillkommande biltrafiken till och från området bedöms inte innebära ökade ekvivalenta bullernivåer, eftersom det handlar om en låg mängd ökad trafik totalt så riktvärden för buller inte bedöms riskera att överskridas.

Däremot bedöms inte antalet trafikrörelser vara speciellt hög eftersom det är så få bostäder som planförslaget möjliggör.

Vibrationer

Eftersom det är över 150 meter mellan planområdets norra del till Centrumvägen, som bedöms vara den enda källan till vibration i området, bedöms det inte överskrida gällande riktvärden.

Farligt gods

Planområdets norra del är cirka 150 meter från Centrumvägen som är en transportväg för farligt gods. Däremot finns det bebyggelse och gator mellan

Centrumvägen och planområdet, därmed anses riskerna för farligt gods transport inte påverka planområdets utveckling.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet eller dess närhet. Enligt Miljösamverkan Östra Skaraborg finns det inga daterade uppgifter om att det finns markförorenade område i närhet av planområdet som kan antas påverka ett genomförande av planförslaget.

Lukt & luftföroreningar

Det finns inga kända lukter eller luftföroreningar inom planområdet eller dess närhet.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Eftersom som det inte finns några kända daterade uppgifter om att planområdet skulle vara lokaliserat på annat än fast mark, görs bedömningen att inga åtgärder behöver tillföras.

Radon

Byggnader inom planområdet ska uppföras i enlighet med gällande lagstiftning (BBR 2011:6 6:23). Detta säkerställer att risk för påverkan och skada på människors hälsa och välmående minimeras. Då markradon finns överallt i tillräckliga nivåer för att orsaka oönskade radonhalter inomhus anses inte detta vara en problematik unik för ett genomförande av den specifika detaljplanen utan en teknisk konstruktionsfråga som hanteras i ett senare skede. Att eventuell byggnation uppförs i enlighet med gällande lagstiftning säkerställs vid tekniskt samråd.

Översvämningsrisk

Dagvatten- och skyfallsutredningen (se rapport) föreslår att byggnader som ska uppföras inom planområdet ska anläggas med färdigt golv +0,2 meter högre än anslutande gata. Vid skyfall rinner då skyfallsvattnet väster om bebyggelsen mot Redvägsgatan och det vatten som hamnar öster om bebyggelsen rinner då naturligt mot det befintliga diket inom planområdet. Den lägsta golvnivån är reglerad till +218 meter över angivet nollplan för att säkerställa att byggnader inte blir översvämmade vid ett skyfall. För att säkerställa tillgängligheten till byggnader vid ett klimatanpassat hundraårsregn, har det i plankartan regleras att kvartersmarken ska utformas så att skyfall både avleds mot Redvägsgatan och till dagvattendike. Båda planbestämmelserna regleras som skyddsbestämmelser för att säkerställa människors hälsa och säkerhet.

Dagvatten- och skyfallsutredningen (se rapport) är genomförd enligt en detaljerad analys baserat på statistiska verktyg utifrån MSB vägledning om skyfallskartering av tätorter. Utredningen tagit höjd för en klimatfaktor på 1,25 och kollat på infiltrationskapacitet för planerad markanvändning, däremot har inte utredningen gjort något avdrag för ledningsnätet då det inte finns kapacitet att vattnet från skyfallet vid ett hundraårsregn. Valet av metod för skyfallskarteringen i utredningen har gjorts baserat på detaljplanens syfte om att pröva markens lämplighet för att uppföra annan typ av bostadsbebyggelse än vad som tillåts i befintlig detaljplan. Därutöver visar utredningen på att planområdet vid ett stående 100-års regn inte riskera att påverka omkringliggande bebyggelse.

I den glesbebyggda tätorten Åsarp finns ett äldre ledningsnät som är bristfälligt utifrån att kunna etablera en hydraulisk modell. Det skulle medföra en onödig tids- och resursåtgång att ta fram en hydraulisk modell om en detaljerad analys visar på att skyfall kan tas om hand inom planområdet utan att närliggande områden påverkas negativt. Utifrån detaljplanens syfte och att planområdet är inom ett glesbebyggt område med ett äldre ledningsnät bedöms val av analysmetod som lämplig och tillräcklig i sammanhanget.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Eftersom det inte finns några tendenser på att det skulle finnas risker för ras, skred eller erosionsrisk görs bedömningen att inga skyddsåtgärder behöver tillföras gällande hälsa och säkerhet.

Buller

Eftersom det inte finns några tendenser på att det skulle finnas risker för buller görs bedömningen att inga skyddsåtgärder behöver tillföras gällande hälsa och säkerhet.

Vibrationer

Eftersom det inte finns några tendenser på att det skulle finnas risker för vibrationer inom planområdet görs bedömningen att inga skyddsåtgärder behöver tillföras gällande hälsa och säkerhet.

Farligt gods

Eftersom planområdet är lokaliserat i utkanten av influensområdet för farligt gods samt att det finns befintlig bebyggelse och gator bedöms det inga skyddsåtgärder behöva tillföras till planförslaget.

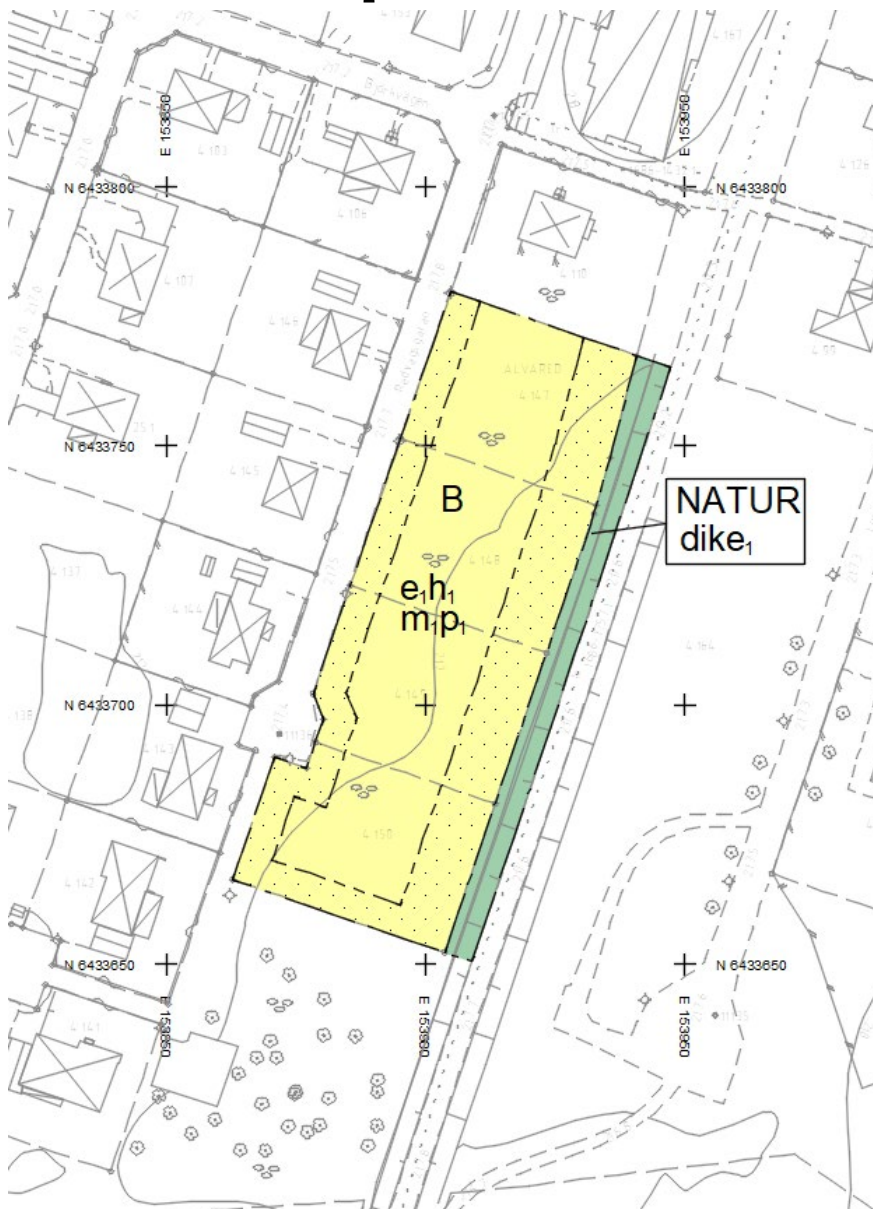
Markföroreningar

Eftersom det inte finns några uppgifter om att planområdet eller dess närhet skulle vara förorenat, bedöms det inte finnas några risker för människors hälsa och säkerhet till följd av ett genomförande av planförslaget.

Lukt & luftföroreningar

Eftersom det inte finns några kända lukter eller luftföroreningar inom planområdet eller dess närhet, är bedömningen att inga åtgärder behöver tillföras för att kunna genomföra planförslaget.

2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 14 visar plankartan över planområdet.

Användningsbestämmelse för allmän plats

NATUR Natur

Användningen NATUR är en allmän plats som är ett friväxande naturområde. Dessa naturområden sköts utifrån kommunens skötselplan. Inom användningen ingår även mindre vattenanläggningar. Det kan exempelvis handla om utrymmen för att omhänderta dagvatten.

I planen har det avsatts en yta om 650 kvadratmeter för naturmark. Naturmarken ska fungera som skydd av det befintliga dagvattendiket som leds ner till kupolsil söder om planområdet.

Användningsbestämmelse för Kvartersmark

B

Bostäder

Bostäder med en varaktig karaktär är detaljplanens huvudsyfte. Med ändamålet bostäder menas även bostadskomplement av olika slag som exempelvis garage eller förråd.

Den tilltänkta användningen bostäder går även i linje med gällande översiktsplan samt möjliggör för förtätning i ett befintligt bostadsområde. Att inte specificera bostäder ytterligare innebär att olika typer av bostäder ges möjlighet att tillskapas i området, vilket också stämmer överens med detaljplanens syfte. I planen har det avsatts en yta om 4800 kvadratmeter för bostäder.

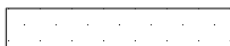
Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dike₁- Dagvattendike ska finnas.

Denna planbestämmelse innebär att det ska finnas ett dagvattendike inom naturmarken. Det föreslagna dagvattendiket är till för att säkerställa dagvattenhantering inom allmän plats från kvartersmarken som VA-huvudmannen ansvarar för.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begräsning av markens utnyttjande



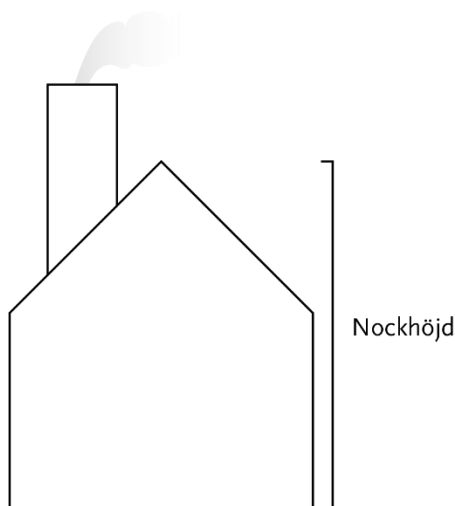
Marken får inte förses med byggnad.

Denna planbestämmelse innebär att all prickad mark inte får förses med byggnad. Inom planområdet används den prickade marken främst för att säkerställa förgårdsmark mot gatan. Däremot kan exempelvis cykelställ, gångvägar och parkeringsplatser anläggas inom det prickade området.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 11 meter.

Denna planbestämmelse reglerar höjden på byggnaderna inom planområdet. Nockhöjden avser takets högst höjd, utöver detta är det tillåtet att uppföra exempelvis skorsten. Med andra ord regleras ingen specifik takvinkel för byggnaderna inom planområdet, vilket innebär byggnation upp till nocken av taket.



Figur 15 visar vad som avses med nockhöjd.

Placering

p_1 - Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader såsom förråd eller carport ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför porten.

Planbestämmelsen reglerar huvudbyggnaders och komplementbyggnaders placering inom planområdet. Sett från Redvägsgatan har hänsyn tagits i planförslaget att tillämpa samma avstånd på huvudbyggnader och komplementbyggnader för att samspela med närliggande bebyggelse.

Skydd mot störningar

m_1 -Lägsta färdiga golvnivå ska vara +218 meter över angivet nollplan.

Planbestämmelsen reglerar att lägsta färdig golvnivå för att byggnader inte ska skadas vid ett 100 års regn. Det betyder således att byggnader inom området inte kan uppföras med källare. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att huvudbyggnaderna inte blir översvämmade till följd av ett hundraårs regn.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största byggnadsarean är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Planbestämmelsen reglerar hur mycket av fastigheterna som får bebyggas. Bestämmelsen innebär att som mest kan 25% av fastighetsarean inom användningsområdet bebyggas. Det betyder således att utnyttjandegraden säkerställer anpassningskravet till omkringliggande bebyggelse.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Kvartersmarken ska utformas så att vatten vid skyfall både avleds till Redväggsgatan och till dagvattendike.

Planbestämmelsen reglerar att fastigheter ska utformas så att avrinning sker av ytvatten till Redväggsgatan och dagvattendike. Syftet med bestämmelsen är även att säkerställa tillgänglighet till byggnader vid ett klimatanpassat hundraårsregn.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datumet då planen fått laga kraft. Den valda genomförandetiden ger en skälig tid för att exploatera området. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 11-12 § miljöbalken. 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 7 december 2024, att de delar kommunens bedömning att planen ej bedöms ha en betydande miljöpåverkan.

Slutsatsen av undersökning av betydande miljöpåverkan är att det inte behöver tas fram en miljökonsekvensbeskrivning. Detta mot bakgrunden att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan.

3.2 Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftkvaliteten bedöms som god i Åsarp då det är en mindre tätort utan större utsläppskällor. Ett genomförande av planförslaget innebär att ta en tidigare oanvänd yta i anspråk för att främja ny bostadsbebyggelse. Eftersom platsen idag består av igenväxt vegetation kommer luftkvaliteten att påverkas marginellt. Vidare innebär planförslaget att fler bostäder till stadsdelen bedöms medföra ett ökat antal transporter till och från området. Däremot bedöms andelen ökade transporter till och från planområdet innebära en viss försämrad luftkvalitet för området.

Ytvattenkvalitet

Inom planområdet finns ingen ytvattenförekomst, den närmsta ytvattenförekomsten är Ätran som är cirka 1 km väster om planområdet. Enligt Vatteninformation Sverige har Ätran en god ekologisk status 2033. Hanteringen av dagvattnet inom planområdet som leds till Ätran bedöms inte påverka Ätrans ekologiska eller kemiska status negativt. Detta är något som även konstateras i dagvatten- och skyfallsutredningen.

Grundvattenkvalitet

Planområdet omfattas inte av någon grundvattenförekomst, den närmsta förekomsten som omfattar miljö kvalitetsnormer är 300 meter öster ifrån planområdet. Kvaliteten på grundvattnet har en god kemisk grundvattenstatus och kvantitativ status. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka grundvattenförekomstens kvantitet negativt. Denna bedömning baseras på den tilltänkta bebyggelsen som planförslaget skulle medföra vid ett genomförande.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövård och friluftsliv.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom området för kulturmiljövården för Åsarpsbygden. Uttrycket för riksintresset som berör planförslaget är det representativa odlingslandskapet och karaktäristiska fornlämningar som hör till landskapsbilden såsom gravar, runor och skrifter. Eftersom det representativa odlingslandskapet är cirka 56 meter från planområdet, görs bedömningen att ett genomförande av planförslaget är inom tätort vilket inte påverkar riksintresset negativt. Denna bedömning delas av Länsstyrelsen Västra Götaland i utredningen om betydande miljöpåverkan.

Friluftsliv

Planförslaget är inom området för friluftsliv. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset då planområdet är inom tätort. Däremot görs bedömningen att planförslaget kan ge en positiv påverkan till ett ökat friluftsliv för fler boende i Åsarp.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Planbesked 2023-04-19

Samråd andra kvartalet 2024-04-29- 2024-05-27

Granskning tredje kvartalet 2024-10-07 – 2024-10-21

Antagande fjärde kvartalet 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datumet då planen fått laga kraft. Den valda genomförandetiden ger en skälig tid för att exploatera området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare 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">• VA, utbyggnad och drift• Skötsel av naturmark
Falbygdens Energi Nät AB	<ul style="list-style-type: none">• Elförsörjning
Skanova	<ul style="list-style-type: none">• Fiber
Exploatör	<ul style="list-style-type: none">• Initierar och bekostar eventuella fastighetsbildningsåtgärder.• VA – arbeten för borttagning av serviser.• Fördröjningsmagasin• Byggnation och markarbeten

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

Det har upprättats ett plankostnadsavtal och ett markanvisningsavtal som bland annat reglerar kostnadsfördelning mellan Falköpings kommun och exploatör. I markanvisningsavtalet regleras det att exploatören måste tillgodose fördröjning av dagvatten inom fastigheterna. Krav på att byggnation genomförs kommer att säkras

genom en vitesklausul i marköverlåtelseavtalet. Avtalet om marköverlåtelse kommer att tecknas inom tiden för markanvisningen som sträcker sig till dess att planen har fått laga kraft. Tidplan för utbyggnad inom planområdet är 2 år från upprättat marköverlåtelseavtal.

Etappindelning

Etappindelning är inte aktuell i planförslaget.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Fastigheterna Alvared 4:147, 4:148, 4:149 och 4:150.	Inom planområdet kan cirka 4400 kvadratmeter regleras till en eller flera fastigheter
Fastigheten Alvared 4:164	Ett genomförande av planförslaget bedöms ej att påverka fastigheten negativt. Detta eftersom det som planläggs som NATUR innefattar 600 kvadratmeter kommunal mark samt ett befintligt dagvattendike.
Ledningsrätt 1686–1757.1	Ledningsrätten påverkas inte av ett förverkligande av detaljplanen. Marken planläggs som naturmark och säkerställer således ledningarnas läge för framtiden.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer de kommunala fastigheterna Alvared 4:147, 4:148, 4:149 och 4:150 övergå till enskild fastighetsägare. Det finns möjlighet att slå ihop samtliga av dessa fastigheter till en större fastighet, men det är beslut som fattas av den tilltänkta exploitören.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

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

Exploateringskalkyl

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

Intäkter

Kommunens intäkter vid planens genomförande utgörs av försäljning av kvartermark till exploitör av fastigheterna Alvared 4:147, 4:148, 4:149 och 4:150.

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen. Uppskattade driftkostnader är följande:

Naturmark 6500kr/år.

Totala årliga driftkostnader: 6500 kr/år

Notera att naturmarken redan idag ingår i den kommunala driften då diket redan är ett dagvattendike som nyttjas av en annan fastighet norr om planområdet.

Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas inte ut i samband med bygglov.

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 eller bevarande av befintlig kopparledning från Skanova ska bekostas av exploitören om ledningsägaren och exploitören inte kommer överens om något annat.

Eventuell dödning av befintliga servisledningar ska bekostas av exploitören.



Falköpings kommun

521 81 Falköping

0515-88 50 00

www.falkoping.se