



Planbeskrivning

Detaljplan för Gamla stan 2:11 m.fl.
Falköpings tätort

SAMRÅDSHANDLING
2024-07-08
DIARIENUMMER: BN 2023/00084
ANTAGEN 20xx-xx-xx
LAGA KRAFT 20xx-xx-xx

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
- Kulturmiljöutredning (WSP, 2021)
- Trafikbullerutredning (Akustikverkstan, 2024)
- Geoteknisk rapport (Afry 2024)
- Solstudie (Falköpings kommun, 2024)

Justeringar

Efter samrådet kommer de revideringar som gjorts att beskrivas under denna rubrik.

<u>1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG</u>	<u>4</u>
1.1 BAKGRUND	4
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	4
1.3 PLANFÖRFARANDE	5
1.4 PLANDATA	5
<u>2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER.....</u>	<u>9</u>
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	9
2.2 BEBYGGELSE.....	10
2.3 GATOR & TRAFIK.....	13
2.4 GRÖNSTRUKTUR	15
2.5 SOCIAL STRUKTUR	17
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN.....	17
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE	21
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	21
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	32
<u>3. KONSEKVENSER</u>	<u>38</u>
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	38
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	38
3.3 RIKSINTRESSEN	39
<u>4. PLANENS GENOMFÖRANDE</u>	<u>40</u>
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	40
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR.....	42
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	44

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 25 oktober 2023, § 119, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Gamla stan 2:11 m.fl.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget är utställt för samråd från **den 29 augusti till den 20 september 2024**, och under denna period kan synpunkter lämnas på förslaget.



Bild 1 visar planområdet inom Falköpingstort

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra befintlig bebyggelse planenlig och testa markens lämplighet för användningen bostäder. Syftet är även att förstora bostadstomtarna längs Fogdegatan som i dagsläget används som tomtplats på allmän plats. Syftet är även att möjliggöra för detaljhandel och kontor inom vissa delar av området.

Enligt de gällande detaljplanerna är fastigheterna Gamla stan 2:11, 2:13 och 2:24, samt ytor längs Fogdegatan i öster, i stort sett avsedda för allmänt ändamål i form av 'Park eller plantering'.

Huvuddragen innebär att tomterna längs Fogdegatan får möjlighet att använda delar av sina tomtplatser.

Planen syftar till att, genom sina utformningsbestämmelser, anpassa eventuella nya bebyggelser efter områdets karaktär och kulturmiljövärden. Den har också som mål att skapa säkrare förutsättningar för gående och cyklister, och föreslår även skyddsåtgärder mot sådana aspekter som kan riskera människors hälsa och säkerhet, exempelvis buller och översvämningrisk.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Standardförfarande



Detaljplanen är upprättad enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5).

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Östertull inom Falköpings tätort, vid korsningen mellan Trädgårdsgatan och Fogdegatan.

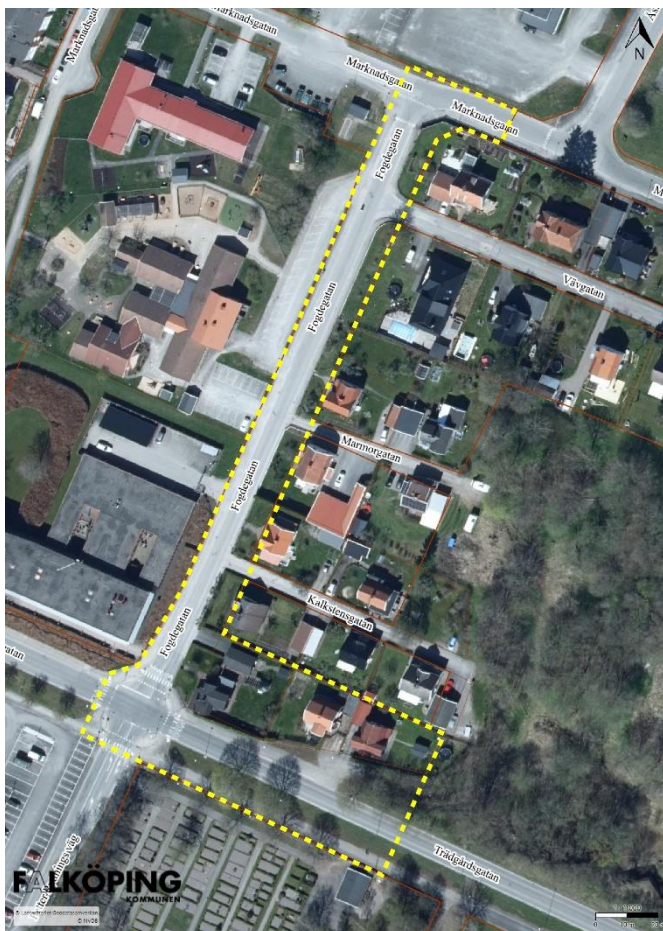


Bild 2 visar planområdet och angränsade gator

Areal

Planområdet omfattar ca 6300 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna (se Bild 3):

- Gamla stan 2:26
- Gamla stan 2:11
- Gamla stan 2:13
- Gamla stan 2:24

Samtliga fastigheter ägs av Falköpings kommun.

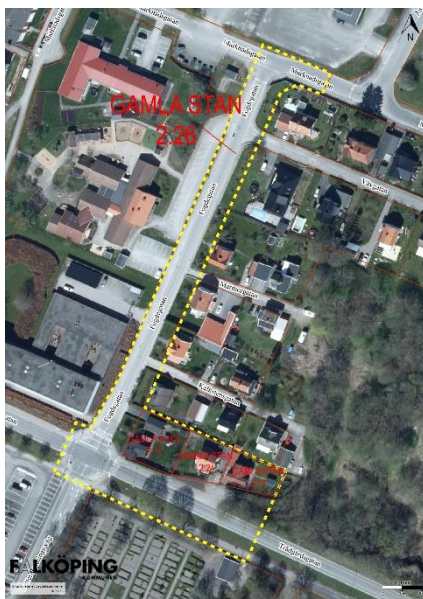


Bild 3 visar fastigheter inom planområdet

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan 2017–2030 antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44.

I översiktsplanen är hela planområdet utpekade som tätort. Markanvändning inom tätort definieras av översiktsplanen som: Kan utgöra allt från bostäder, kontor, handel, gator, parker, fritidsanläggningar, skolor och äldreomsorg. Kortfattat innefattar begreppet tätort alla slags användningar som är förenliga med bostäder.

Dessutom har bebyggelsen inom planområdet beskrivits av översiktsplanen som 'Kärna': Kärna omfattar ett mångfunktionellt område som har stor betydelse för kommunens utveckling.

Detaljplan

Planområdet omfattas delvis av fyra stads- och detaljplaner (se Bild 4):

- Del av Gamla staden, Kv. Vävarn m.fl., från 1973 (Planbeteckning: 16-FAF-1153)
- Del av Gamla staden, Vilhelmsberg Södra Etapp I, från 1974 (Planbeteckning: 16-FAF-1187).
- Ciselören med mera, Österull, Falköpings stad, från 1997 (Planbeteckning: 1499-P15).
- Kv. Vagnmakaren, Gamla stan, Falköping, från 1986 (Planbeteckning: 1686-P96).

Förutom en mindre yta i den södra delen av planområdet som är planlagd för bostäder har området i stort sett avsatts i samtliga planerna för allmänna ändamål i form av 'park eller plantering och gata'.



Bild 4 visar gällande planer. Planområdet har markerats i rött.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget

Planens huvudsyfte är att anpassa den gällande markanvändningen ('Park eller plantering och gata') till den befintliga markanvändningen, som huvudsakligen utgörs av bostäder. Förslaget möjliggör också att vissa delar av planområdet (Gamla stan 2:11, 13 och 24) kan användas för detaljhandel- och kontorsändamål (markerade i blått på Bild 5)

För att skapa en mer flexibel detaljplan som kan möta även framtida behov, möjliggör planen att andra former av bebyggelse uppförs inom planområdet (till exempel parhus). Dock reglerar planen genom sina bestämmelser att eventuella nya bebyggelser ska anpassas efter angränsande bostäder samt områdets karaktär när det gäller höjder, takutformning, exploateringsgrad. Planen tillåter ingen bebyggelse inom remsan längs Fogdegatan (som är markerad i gult på Bild 5), utan endast ändrar markanvändningen från allmän plats till bostadsändamål så att den kan användas som trädgård.

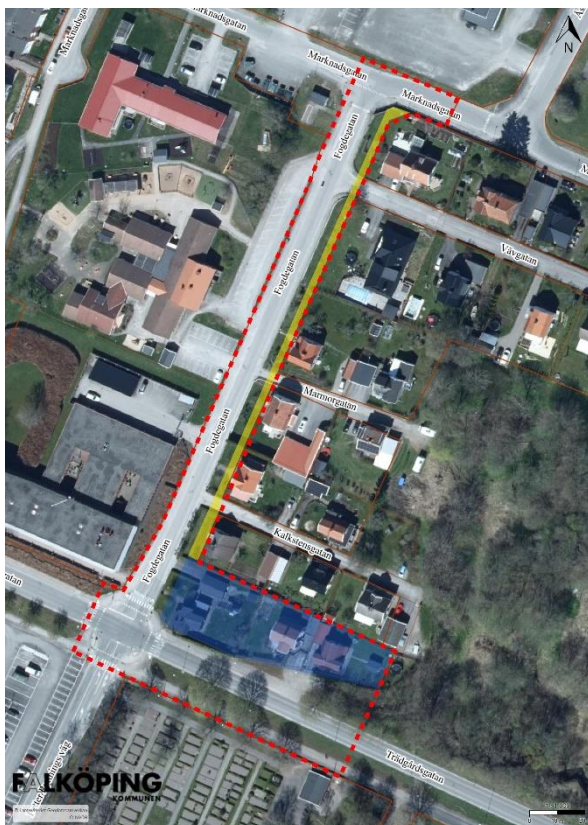


Bild 5 visar olika markanvändningar inom planområdet. Det gula området föreslås för markanvändningen Bostad, och det blåa föreslås för markanvändningarna Bostad, Kontor och Detaljhandel.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövården

Området omfattas av riksintresset för kulturmiljövården Kambrosilurområdet [R 100]. Som motivering till riksintresset står det att:

Kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Detta utgjorde också basen för en medeltida stadsbildning vars fortsatta utveckling präglades av järnvägens tillkomst. Området, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas.

När det gäller uttryck för riksintresset inom Falköpings tätort står det att: Falköpings stad, med två stadskärnor, dels den medeltida staden med delvis bevarat gatunät och medeltida kyrka, dels stationssamhället vid Ranten ett par kilometer norrut.

Planområdet har också markerats på kommunens Översiktsplan som ett område med 'Lokalt bevarandevärde'. Översiktsplanen beskriver ett sådant område som: Viss hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena. Om möjligt bör de kulturhistoriska elementen inkorporeras i nya bebyggelseområden och miljöer. Inom dessa områden finns enbart en liten risk att riksintresset för kulturmiljön kan påtagligt skadas."

På kommunens uppdrag har en specifik kulturmiljöutredning utförts för fastigheterna Gamla stan 2:11, 2:13 och 2:24. Utredningen bedömer byggnadernas kulturvärde enligt följande:

"Byggnaderna på fastigheterna Gamla stan 2:11 och 2:13 bedöms ha lågt kulturhistoriskt värde till följd av en rad ombyggnationer som har förvanskat den ursprungliga enkla karaktären av bostadshus i en våning med tegelklädda sadeltak från 1900-talets början.

Bostadshuset på Gamla stan 2:24 bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde eftersom det går att förstå byggnadens historia och kulturhistoriska berättelse genom den relativt välbevarade karaktären av egnahemshus och placeringen i stadens östra utkant. De ombyggnationer och förändringar som har skett med byggnaden medför lägre kulturhistoriskt värde. Som egnahemshus från tidigt 1930-tal i denna del av staden har byggnaden en kulturhistorisk relevans på lokal nivå, då den kan belysa denna period i Falköpings utveckling. Ur ett regionalt perspektiv bedöms det finnas andra byggnader som på ett tydligare sätt belyser egnahemsrörelsen och dess bebyggelse. Den kulturhistoriska helheten bedöms som låg till följd av en rad förändringar av den ursprungliga karaktären på såväl den enskilda tomten som i området i stort. Sammantaget blir bedömningen att byggnaden inte motsvarar plan- och bygglagens begrepp särskilt värdefull (PBL 8:13).

Ställt i relation till riksintresset Kambrosilurområdet [R 100] utgår bedömningen ifrån hur väl byggnaderna uttrycker det kulturhistoriska sammanhanget Trädgårdsstaden (1914–1945). Eftersom områdets och de enskilda byggnadernas och trädgårdarnas karaktärer är förändrade bedöms de inte utgöra bärande fysiska uttryck för riksintresset.”



Bild 6 visar de befintliga husen inom fastigheterna Gamla stan 2:11 (övre rad, vänster), 2:13 (övre rad, höger) och 2:24 (nedre rad).

Stads- & landskapsbild

Samtliga byggnader inom planområdet och även i omgivningen består av låga fristående hus med tillhörande komplementbyggnader. På andra sidan av Fogdegatan, vid korsning med Trädgårdsgatan, ligger Polishuset, som också har en höjd på ca 7 meter. Kommunen har planerat anläggning av en ny skola inom området öster om planområdet. Denna plan medger byggnation av skolan med en nockhöjd på ca 17 meter, dock har planen ännu inte vunnit laga kraft. På andra sidan Trädgårdsgatan ligger en kyrkogård och en stor parkeringsplats (inom området för Hästbacken).

Skyddsrum

Det finns inget skyddsrum inom planområdet. Det finns ett skyddsrum på andra sidan av Fogdegatan inom förskolan Hästbacken.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövården

Med hänsyn till bedömningen från den genomförda kulturmiljöutredningen har kommunen beslutat att inte införa några särskilda bestämmelser i planen i form av skydds- eller varsamhetsbestämmelser för huset i Gamla stan 2:24. Området har redan förändrats genom tiderna och förlorat sin ursprungliga karaktär. De två andra husen på Gamla stan 2:11 och 2:13 har inte särskilt högt kulturhistoriskt värde och kan ersättas med nya hus. Dessutom kommer området i öster att byggas med en ny stor skola, vilket kommer också att påverka områdets stadsbild. Planen för den nya skolan har ännu inte vunnit laga kraft. Att införa skyddsbestämmelser endast för huset i Gamla stan 2:24 bedöms av kommunen som överflödigt.

Med hänsyn till motivering samt uttryck för riksintresse för kulturmiljövården [R 100] inom Falköpings kommun, bedöms det inte att genomförandet av planen påverkar riksintresset på ett betydande sätt. Däremot har planen, genom sina bestämmelser angående höjder, takutformning och exploateringsgrad, anpassat eventuell ny bebyggelse till omgivningen.

Stads- & landskapsbild

Genom sina bestämmelser på byggnadshöjder, takutformning och exploateringsgrad har planen anpassat eventuella nybyggnationer efter områdets karaktär. Därför bedöms planens påverkan på Stads- och landskapsbild inte som betydande.

Skyddsrum

Inte aktuellt.

Placering

Med hänsyn till befintliga byggnader, samt för att minska eventuella negativa effekter av skuggning på grannfastigheter, har planen reglerat att lägre komplementbyggnader kan placeras mot grannfastigheter i norr. För att ny bebyggelse ska kunna anpassas efter områdets karaktär, har planen reglerat att huvudbyggnader ska placeras minst 3 meter från fastighetsgränser mot kvarteretsmark. Detta gäller fastighetsgränser mot bostadsfastigheter, och inte gatumark. Komplementbyggnader kan placeras närmare än 3 meter från fastighetsgräns, till och med i fastighetsgränser.

Exploateringsgrad

Den högsta tillåtna exploateringsgraden har reglerats med bruttoarea (högst 40% av fastighetsarea inom användningsområdet). Syftet med detta är dels att minska risken för omfattande skuggning på fastigheterna i norr (genom att hindra byggnation av en långdragen byggnad om samtliga fastigheter regleras till en fastighet), dels att anpassa den nya bebyggelsen efter storleken på befintliga hus i närområdet. På detta sätt tar en byggnad upp mer mark om den byggs i en lägre höjd, och vice versa.

För att undvika byggnation av en stor byggnad, i ett scenario där samtliga fastigheterna Gamla stan 2:11, 2:13 och 2:24 regleras till en enda fastighet, har planen begränsat den högsta tillåtna bruttoarean för ett sammanhängande bebyggelse till högst 400 kvadratmeter bruttoarea. Sammanhängande bebyggelse kan bestå av bostadsdelar tillsammans med komplementbyggnader såsom förråd, garage, carport osv.

Utformning & volymer

Planen har reglerat takutformning, högsta nockhöjd samt största bruttoarea med hänsyn till områdets karaktär. Dessa bestämmelser bidrar även till att minska risken för omfattande skuggning på grannfastigheter.

Planen tillåter att byggnader uppförs med källare.

Skuggning

Skuggningen av befintliga byggnader på grannfastigheter är relativt begränsad idag, eftersom byggnader närmare grannfastigheterna mestadels består av lägre komplementbyggnader, och bostadsdelarna är spridda med byggnadsareor på cirka 100 kvadratmeter.

En eventuell exploatering av planområdet med dess högsta exploateringsgrad förväntas i viss mån påverka skuggning på angränsande fastigheter i norr. Dock bedöms den påverkan som acceptabel och anses vara en naturlig konsekvens av stadens utveckling i tätbebyggda områden.

En solstudie har genomförts för att undersöka den påverkan. Studien utgår från ett scenario där samtliga fastigheter Gamla stan 2:11, 2:13 och 2:24 har reglerats till en enda fastighet.

Byggnader har uppförts med den högsta tillåtna nockhöjden och har utnyttjat sin största byggrätt i bruttoarea. Dessutom har byggnaderna placerats närmast fastigheterna i norr, med 8 meters avstånd från varandra. Se bilaga - solstudie.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

I dagsläget går en gång- och cykelväg på den västra sidan av Fogdegatan. Utmed Fogdegatans östra sida finns idag en 8 meter bred remsa med allmän plats Park som tagits i anspråk av fastighetsägare. I samband med planarbete för en ny skola öster om det aktuella planområdet, har det föreslagits att en ny gång- och cykelväg anläggs från Fogdegatan åt öster, längs med Trädgårdsgatans norra sida fram till det planerade skolområdet.

Biltrafik

Planområdet omfattar Fogdegatan och gränsar till Trädgårdsgatan i söder och Marknadsgatan i norr. Dessutom ligger delar av tre mindre lokala gator (Kalkstensgatan, Marmorgatan och Vävsgatan) inom planområdet.



Bild 7 visar befintliga gång- och cykelvägar samt angränsande gator. De framtida gång- och cykelvägar till skolområdet har markerats med blå streckade linjer.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt och har bra förbindelse med den lokala kollektivtrafiken. Busslinjer passerar idag genom Trädgårdsgatan och den närmaste busshållplatsen ligger ca 170 m öster om planområdet.

Parkeringsplatser

Idag finns det ett antal parkeringsplatser i form av markparkering och garage på de befintliga fastigheterna (Gamla stan 2:11, 2:13 och 2:24). Det finns inga kommunala parkeringsplatser inom planområdet. Utanför planområdet, på andra sidan av Trädgårdsgatan (inom Hästbackens parkering), finns en stor kommunal parkeringsplats med cirka 300 parkeringsplatser.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Planen möjliggör för att bygga en gång- och cykelbana utmed Fogdegatans östra sida och Trädgårdsgatans norra sida. Syftet är att knyta ihop viktiga stråk för gång och cykel.

Planen har infört utfartsförbud i de flesta gränserna mellan kvartersmark och gatorna. Detta beslut har tagits med hänsyn till säkerheten för både cyklister och gående på gång- och cykelvägar, samt för att öka säkerheten och framkomligheten vid korsningar.

Biltrafik

Planförslaget kommer inte att påverka gatustrukturen inom området. Med tanke på planens omfattning, bedöms det inte heller att trafikflödet till/från planområdet påverkas i en större utsträckning till följd av planens genomförande. Dock bevaras så mycket område för allmän plats som är möjligt i korsningen Trädgårdsgatan och Fogdegatan så att möjligheten finns att bygga om korsningen i framtiden om trafikflödena ökar.

Kollektivtrafik

Planen bedöms inte leda till någon förändring för kollektivtrafiken då området redan ligger nära befintlig kollektivtrafik.

Parkeringsplatser

Vid eventuell exploatering av planområdet, ska erforderliga parkeringsplatser åstadkommas enligt kommunens gällande parkerings norm. All parkering och angöring kommer fortsatt tillgodoses på kvartersmark.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Det finns inte sådana områden inom planområdet. Den närmaste planlagda parkytan (Plantis) ligger ca 650 nordväst om planområdet.

Naturområden

Inte aktuellt.

Lek & rekreation

Området består idag av villafastigheter med egna trädgårdar. Den närmaste planlagda grönytan är parken Plantis, som ligger cirka 650 meter nordväst om planområdet.

Friyta

Planområdet består av villafastigheter, med en exploateringsgrad på ca 30–35% av fastighetsyta. Ytan längs med Fogdegatan består mestadels av privata trädgårdar, utan något större byggnadsverk.

Avstånd till närmsta grönyta

Det finns idag grönytor i form av privata trädgårdar på samtliga fastigheter.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn utgår från ekosystemtjänster och belyser mängden grönska utifrån att den jämnar ut temperaturskillnader, skapar lä, ger lövskugga, minskar avrinningen av dagvatten, förbättrar luftkvalitet, hälsa och välbefinnande. Värden som redovisas är mätbara ekonomiska

effekter av grönytor. Beroende på olika förutsättningar inom fastigheten ger grönytefaktorn poäng mellan 0,0 och 1,0.

Hårdgjorda ytor förekommer mest i de södra delarna av planområdet, dvs. fastigheterna Gamla stan 2:11, 2:13 och 2:24, samt gator. Ytor längs med Fogdegatan består huvudsakligen av trädgårdar med gräsmattor och plantering.

Utifrån planområdets förutsättningar blir resultatet på grönytefaktorn för hela planområdet (inkl. gator) på ca 0,30.

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.

Med tanke på områdets storlek och användning bedöms förekomsten av ekosystemtjänster inom planområdet som begränsad. Marken inom fastigheterna Gamla stan 2:11, 2:13 och 2:24 täcks mestadels av gräsmattor, med enstaka träd. Det finns även häckar mot Trädgårdsgatan och Fogdegatan, samt mot grannarna i norr. Remsan längs Fogdegatan består också främst av gräsmattor med en del planteringar och buskar, samt ett antal träd.

Invasiva arter

Planområdet består av bostadsfastigheter. I dagsläget finns det inga kända invasiva arter inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Friyta

Friytor inom planområdet har reglerats i form av begränsning av markanvändning (t.ex. prick- och korsmark), samt högsta exploateringsgrad. Planen tillåter inte heller att mer än 50% av fastighetsarean täcks av byggnader eller icke genomsläppliga material. Kommunen bedömer att det kan bli en god bebyggd miljö med god helhetsverkan, och att den närliggande parken Plantis kan bidra till detta.

Grönytefaktor

För att minska risken för att grönytefaktor inom området minskas avsevärt, samt för att öka möjligheten till lokal infiltrering av dagvatten, har planen infört en bestämmelse ang. högsta storlek på ytor som får hårdgöras. Utifrån denna bestämmelse räknas grönytefaktorn inom hela planområdet (inklusive gator) med en högsta exploateringsgrad på cirka 0,25.

Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon påverkan på övriga punkter.

Ekosystemtjänster

Planens genomförande kan leda till att gröna ytor minskas något, men en sådan minskning bedöms inte påverka ekosystemtjänsterna i någon större utsträckning. Planen kommer i stort sett att fortsätta med den befintliga markanvändningen. Eventuell användning av området för detaljhandel eller kontor kan påverka människors tillvaro under dagtid, men även en sådan påverkan bedöms som liten. Generellt bedöms planen inte påverka ekosystemtjänsterna på ett betydande sätt.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

En checklista har fyllts för att undersöka områdets sociala struktur i dagsläge, samt planens påverkan på en sådan struktur. Checklistan tittar på sju olika områden: Vardagsliv & Hållbara transporter, Informell social kontroll, Platser för möten, Boendesegregation, Barnkonventionen, Gestaltning och Suicidprevention.

I dag finns det inte något större vardagsliv eller funktionsblandning inom området, och området är stängt för allmänheten. Eftersom området består av enstaka villafastigheter sker det informella sociala kontroll i begränsad utsträckning. Det finns inga mötesplatser inom området. Området består enbart av villor och det finns inga andra typer av bostäder. Normalt sett finns det inte fler barn i området än i bostadsfastigheter inom planområdet. När det gäller gestaltning finns det en begränsad variation av byggnader (se rubriken 2.2 Bebyggelse). Förutsättningarna inom området bedöms inte öka risken för suicid, men det finns branta slänter i direkt anslutning till planområdet i öster.

Planförslag & konsekvenser

Slutsatsen av checklistan för social hållbarhet är att planen kan påverka vissa av de nämnda aspekterna i begränsad utsträckning. Att använda delar av planområdet för kontor eller detaljhandel kan öka funktionsblandningen och möjliggöra viss tillgänglighet till planområdet. Det kan också skapa mötesplatser i mindre skala. Däremot kan användningen av området för kontor eller detaljhandel medföra en negativ påverkan på den informella sociala kontrollen under nattetid. Det innebär att närvaron av synliga människor och överblickbarhet i det offentliga rummet kan minska.

Planen möjliggör också att andra typer av bebyggelse och bostadsformer kan etableras inom området, till exempel parhus. Detta kan till viss del påverka hur barn rör sig inom området. När det gäller suicidprevention bedöms planen inte medföra någon större förändring.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmurar

Inte aktuellt.

Alléer

Inte aktuellt.

Åkerholmar

Inte aktuellt.

Skyddade arter

Et finns inga registrerade skyddade arter inom planområdet.

Känsliga vattenmiljöer

Inte aktuellt.

Jordbruksmark

Inte aktuellt.

Fornlämningar

Inte aktuellt. Den närmaste fornlämning (L1962:361 Stadslager) ligger ca 160 m väster om planområdet. Om det vid eventuella markarbeten inom planområdet skulle påträffas något historiskt föremål (som tillkommit före 1850) eller någon fornlämning ska arbetet stoppas och snarast anmälas till Länsstyrelsen.

Planförslag & konsekvenser

Planen kommer inte påverka ovannämnda punkter.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Inom planområdet sträcker sig El-ledningar från FENAB, Skanovas telekoppar samt fjärrvärme och fiber från Solorbioenergi. Idag är fibernät inte anslutet till fastigheterna Gamla stan 2:11 och 24, och anslutning till Gamla stan 2:13 sker genom grannfastigheter i norr (Sämskmakaren 3). Se Bild 25 under rubriken 4.1 Organisatoriska frågor, Avtal.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten. Befintliga fastigheter är idag anslutna till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet. Anslutning av dricksvatten till fastigheten Gamla stan 2:13 sker genom fastigheten i norr (Sämskmakaren 3), se Bild 25, under rubriken 4.1 Organisatoriska frågor, Avtal.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Befintliga fastigheter är idag anslutna till det kommunala dagvattennätet.

Dagvatten som inte hanteras lokalt leds via det kommunala dagvattennätet via Hulesjön till Lidan.

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).

Inom planområdet finns det en brandpost placerad vid korsningen mellan Trädgårdsgatan och Fogdegatan.

Avfall

Idag hanteras avfall på egna fastigheter enligt kommunens renhållningsordning. Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS) ansvarar för hantering av hushållsavfall.

Post

Idag har varje fastighet en egen postlåda.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att behovet för el, värme inom planområdet ökas betydligt i relation till det nuvarande behovet.

Anslutning till fibernätet eller flytt av fiberkablar från grannfastigheten är inte aktuellt för närvarande. Vid behov är det exploatörens/fastighetsägarens ansvar att kontakta nätverksägaren och undersöka möjligheten till detta, eller upprätta ett servitut på fastigheten Sämssmakaren 3 i samråd med fastighetsägaren.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet kommer vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen fortsatt vara anslutet till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på kapaciteten i respektive ledningsnät.

Dagvatten

Planområdet kommer vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen fortsatt vara anslutet till det kommunala dagvattennätet. Ett genomförande av planen kan leda till ökande hårdgjorda ytor, vilket kan öka risken för stående vatten inom planområdet samt belasta det kommunala dagvattennätet med större mängder vatten.

För att öka möjligheten till lokal infiltrering av dagvatten har planen reglerat att högst 50% av fastighetsytan får täckas med icke-genomsläppliga material (till exempel byggnader, asfaltering, markplattor mm.).

Parkeringsytor och andra obebyggda markytor föreslås utföras med genomsläpplig beläggning för att säkerställa att dagvatten fortsatt kan infiltreras och fördröjas på platsen. Detta minskar risken för att mer vatten stannar på markytan.



Bild 8 visar exempel på lösningar för lokal infiltration av dagvatten.

Brand- och släckvatten

Genomförandet av planförslaget bedöms inte kräva ytterligare brandposter eftersom det redan finns brandposter i direkt anslutning till planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras på egna fastigheter enligt kommunens renhållningsordning. Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS) ansvarar för hushållsavfall men För avfall genererat av verksamheter (kontor, handel) är det verksamhetsutövarens ansvar att själv säkerställa att det avfall som genereras också hanteras.

Post

Posthantering inom planområdet kan ske, antingen genom att postlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området eller genom att varje enskild fastighetsägare uppför en 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.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Det finns ingen offentlig och kommersiell service inom planområdet. Det finns ett antal offentliga och kommersiella serviceanläggningar i närheten av planområdet: Polishuset och en förskola ligger på andra sidan av Fogdegatan. Torget ligger cirka 250 meter västerut, och en ny skola planeras att byggas inom området för Kalkbrottet, strax öster om planområdet.

Planförslag & konsekvenser

För att skapa en mer flexibel detaljplan i centrala delar av tätorten har planen medgett att vissa delar av planområdet även kan användas för detaljhandel- och kontorsändamål, se

Bild 5. Att bilåtkomst till dessa områden sker direkt från huvudgatorna, utan behovet av att köra genom de mindre gatorna, betraktas som en fördel för att dessa delar ska kunna användas till något annat syfte än bostad.

Vid etablering av butiker eller kontor ska dessa vara av en sådan karaktär som bedöms av kommunen som lämplig med avseende på: områdets karaktär och fastigheternas storlek, möjlighet att anordna tillräckligt med parkeringsplatser, eventuella störningar för omgivningen, varuleveranser osv. Dessa frågor ska hanteras och bedömas med lämplighet vid bygglovsansökan.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts för det aktuella området. Rapporten bedömer att totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd.

Radon

Den geotekniska utredningen bedömer marken inom det undersökta området som normalriskområde med avseende på radon.

Planområdet är, liksom stora delar av kommunen och där inkluderat hela Falköpings tätort, lokaliserat inom ett område där det finns risk för att det kan förekomma höga nivåer av markradon. De höga markradonnivåerna orsakas i stor utsträckning av de bergarter som finns i marken som exempelvis alunskiffer. Oavsett om en plats ligger inom ett högriskområde eller lågriskområde för höga nivåer av markradon finns det alltid tillräckliga nivåer av radon i marken för att orsaka radonhalter inomhus om inte byggnation uppförs radonsäkert och är tät mot marken.

Översvämningsrisk

Vid ett skyfall kan vattnet inte avledas via det kommunala dagvattennätet vattnet och rinner istället ytligt på markytan. Inom det aktuella planområdet sker tillrinning delvis från planområdet men även omkringliggande område norr samt öster om planområdet, se pilar nr-1 och 2 på Bild 9. I den sydvästra delen av planområdet, inom fastigheten Gamla stan 2:11, finns idag en lågpunkt där det finns risk för stående vatten vid kraftiga skyfall. Vattnet från det aktuella området rinner vidare mot väster (pil nr-3).

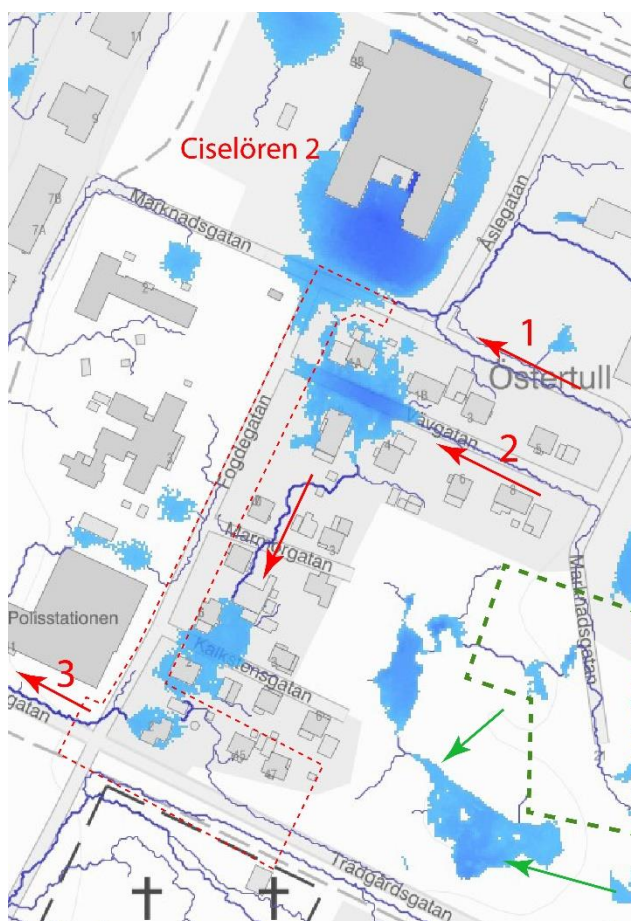


Bild 9 visar ytvattenflödet till området (streckad rödlinje visar planområdet) – Bild från Scalgo Live: Programvaran tar inte hänsyn till befintligt ledningsnät eller eventuella infiltrationsmöjligheter, men det ger en uppfattning om vart vatten ansamlas.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Resultatet av den genomförda geotekniska utredningen visar att: Baserat på befintliga geotekniska och bergtekniska förhållanden görs bedömningen att marken inom detaljplaneområdet kan bebyggas och nivåjusteras inom ramen för marklov utan att stabiliteten blir otillfredsställande. I områdets östra kant närmast brottet rekommenderas att byggnader eller anläggningar inte får uppföras på ett område med en begränsning av 1:1 från nederkant slänt i kalkbrottet. Ungefärlig begränsning markeras med orange streckad linje i Bild 10. Detta område

kan förändras efter bedömning av eventuella sprickriktningar i berget. Utifrån nivåer från grundkarta bedöms inte planområdet påverkas av begränsningen.

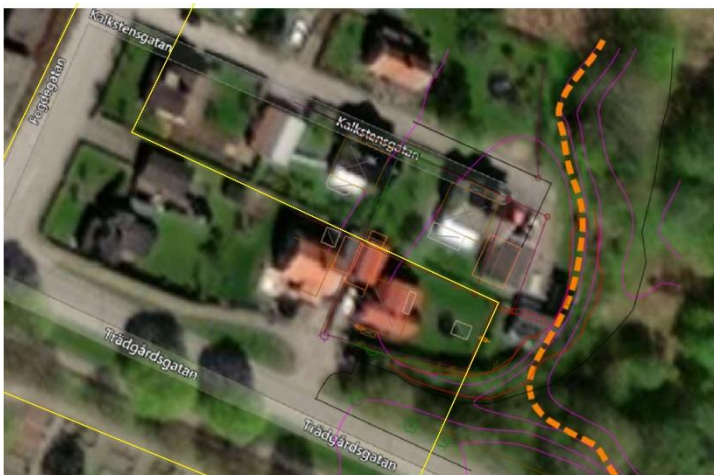


Bild 10 visar ungefärlig begränsning för byggnation visas med orange streckad linje (ca 7,5 meter från planområdet). Den gula linjen visar omfattning av planområdet.

Marken inom området bedöms inte vara sättningsbenägen och inga betydande sättningar förväntas inom områden där uppfyllnader eller andra belastningar planeras. Eventuella sättningar är momentana och inträffar omedelbart vid belastning.

Buller

Planområdet ligger i direkt anslutning till Trädgårdsgatan och Fogdegatan. Trädgårdsgatan klassificeras som en huvudgata medan Fogdegatan betraktas som en uppsamlingsgata. Dessutom kan en ny detaljplan bli aktuell inom området norr om det aktuella planområdet, området mellan Marknadsgatan och Odengatan. Denna detaljplan skulle möjliggöra bland annat byggnation av flerbostadshus, vilket kommer att öka trafiken på gatorna runt det aktuella området i viss utsträckning. Utöver det kommer även en ny skola att anläggas öster om planområdet.

På grund av detta har en bullerutredning genomförts angående trafikbuller, som baseras på den ökade trafiken till följd av eventuell exploatering i norr samt byggnationen av den nya skolan i öster, med prognos för år 2040. Bullerutredningen visar att:

I det befintliga läget (ingen ny byggnation) överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad (60 dBA) för byggnaden på fastighet 2:11 vid fasaderna närmast Fogdegatan och Trädgårdsgatan. För övriga fastigheter uppfylls riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Det finns även möjlighet till anläggning av uteplatser på tillräckligt stora ytor på varje fastighet (även för fastighet 2:11), där ekvivalent och maximal ljudnivå inte överskrider 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.



Bild 11 visar ekvivalent ljudnivå med befintliga byggnader, 1,5 meter ovan mark.

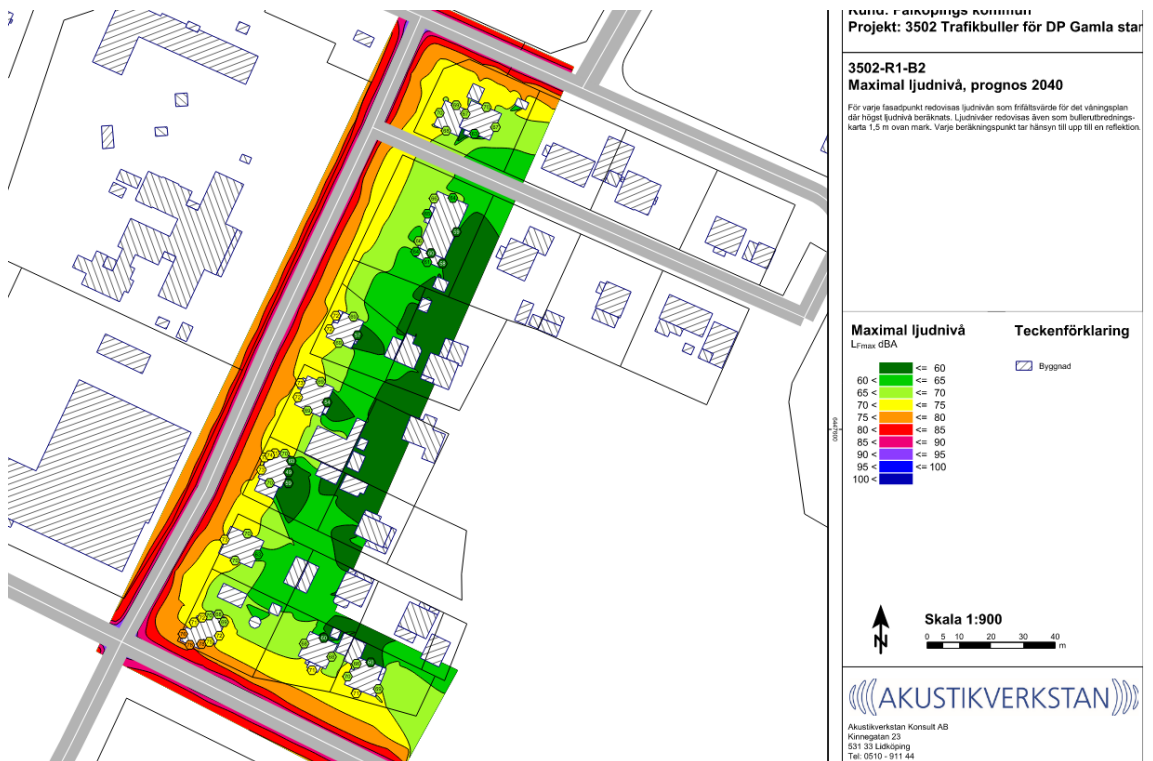


Bild 12 visar maximal ljudnivå med befintliga byggnader, 1,5 meter ovan mark.

Vibrationer

Förutom ovannämnda gator, finns det inga kända vibrationskällor i närheten av planområdet. Västra stambanan samt riksväg 47 ligger ca 830, respektive 650 m från planområdet. Därför bedöms det inte att dessa kan orsaka att vibrationsnivå överstiger gällande riktvärden.

Farligt gods

Ingen av de angränsande gatorna används idag för transport av farligt gods. Västra stambanan och riksväg 47 som används för transport av farligt gods ligger ca 830 respektive 650 meter bort från planområdet.

Enligt en riskpolicy framtagen av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland, ska riskhanteringsprocessen beaktas vid all nybyggnation inom 150 meters avstånd ifrån en transportled med farligt gods.

Markföroreningar

Under flera decennier har planområdet använts som bostad, och det finns inga registrerade uppgifter i Stadsbyggnadskontorets arkiv som tyder på att området tidigare har använts för någon verksamhet som kan ha medfört markföroreningar.

Lukt & luftföroreningar

Det finns inga källor till lukt eller luftföroreningar inom eller i närheten av planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Radon

Nya byggnader ska, baserat på nu utförda undersökningar, uppföras radonsäkert. Befintliga fyllningar ska inte användas för grundläggning eller motfyllning av nya byggnader. Fyllning som tillförs området utifrån för detta ändamål ska klassificeras genom mätning av gammastrålning innan den används.

Generellt ska byggnader inom planområdet 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.

Ras-, skred- & erosionsrisk

När det gäller schaktningsarbete, för bedömning av lämpliga lutningar för tillfälliga schaktslänter ska generella anvisningar i Arbetsmiljöverkets och Statens geotekniska instituts skrift "Schakta säkert" beaktas.

Vid grundläggning ska all organisk jord schaktas bort innan fyllning för grundläggning av byggnad, väg eller plan utförs. Grundläggning av byggnader kan utföras med konventionella metoder som plintar på berg eller med kantförstyvad platta på friktionsjord. Vid kombinerad grundläggning på berg och jord ska risken för differenssättningar beaktas.

I samband med projektering av planerade byggnader bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i läge för blivande byggnad för att i detalj bedöma slutligt grundläggningssätt. Grundläggning och markarbeten inom området får inte utföras på sådant sätt att negativ omgivningspåverkan uppkommer. Grundvattensänkning får inte ske utan att omgivningspåverkan utretts.

Översvämningsrisk

Tillrinningen av ytligt avrinnande vatten sker till största del från norr om planområdet, se pil nr-1 på Bild 9. Dels ansamlas vatten i en lågpunkt inom fastigheten Ciselören 2 samt i en lågpunkt på Vävgatan vars vatten avleds mot det aktuella planområdet, pil nr-2 på Bild 9.

Kommunen arbetar idag med en ny detaljplan inom fastigheten Ciselören 2 och Tillskäraren 1 och 3. Kommunen har för avsikt att stoppa ytvatten som avrinner från områden i öster mot dessa fastigheter och i stället leda vattnet mot en lågpunkt i intilliggande kalkbrott (framtida skolgård), se gröna pilar på Bild 9. Det har under 2024 tagits fram en dagvatten- och skyfallsutredning som föreslås att ändra markhöjder på befintliga gator för att minska flödena längst Marmorgatan, Vävgatan och Kalkstensgatan. Dessa åtgärder kommer bidra till att minska flödet som kommer till aktuellt planområde, se pil nr-2 på Bild 9.

I den sydvästra delen av planområdet där det riskeras bli stående vatten har en bestämmelse införts angående lägsta färdig golvnivå för entréplan. Dessutom ska höjdsättning på marknivån, där byggnaden ska uppföras och marknivån i anslutning till byggnaderna, utformas vid behov för att säkra ytlig avledning för regn med återkomsttid på minst 100 år vid nya detaljplaner och större ombyggnation. Nybyggnation ska undvikas i instängda områden.

Buller

För att uppfylla riktvärden för bullernivåer inom planområdet med befintliga bebyggelser (exempelvis vid bygglovspliktig förändring av den befintliga byggnaden) behövs bullerdämpande åtgärder. Åtgärderna behöver i så fall utformas antingen så att den ekvivalenta ljudnivån vid samtliga fasader ligger under 60 dBA eller så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas en fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå på högst 70 dBA under nattetid.

Ett exempel på utformning av bullerskärmar på fastighet 2:11 för att skapa ljuddämpade sidor visas i Bild 13, samt Bild 14 och Bild 15. I exemplet ingår två kortare skärmar (1,5 m) och en längre skärm (4 m). Skärmarna behöver vara 2,3 m höga (upp till befintlig takfot där det finns) med utsträckning enligt karta. I övrigt gäller följande.

- Skärmarna skall ha en ytvikt om minst 12 kg/m².
- Skärmarna skall byggas täta, även med hänsyn till hur material åldras. Om skärmarna till exempel byggs med träplank är det viktigt att det utförs så att det inte uppstår glipor mellan plankorna i och med att dessa torkar.
- Skärmarna skall ansluta tätt mot mark och fasad

Med dessa skärmar beräknas hälften av bostadsrummen (TV-rum, vardagsrum och kök på bottenplan. På våningsplan 2 finns två sovrum och ett badrum.) uppfylla riktvärdena för ljuddämpad sida (55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid).

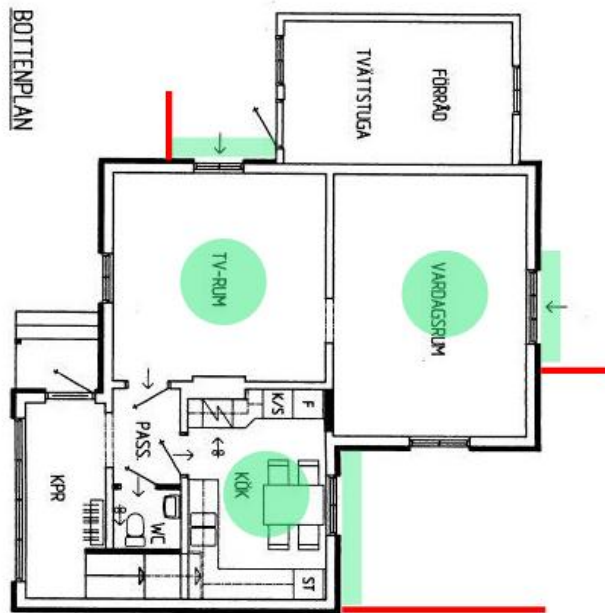


Bild 13 visar ett förslag till åtgärd för att minst hälften av bostadsrummen inom fastigheten Gamla stan 2:11 får en ljuddämpad sida.

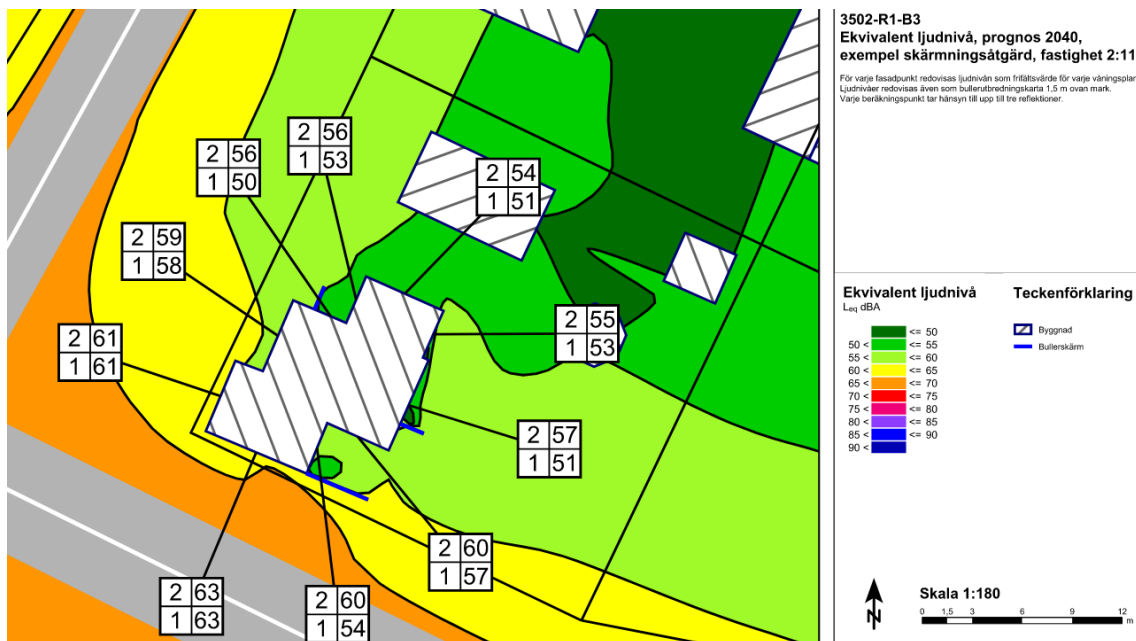


Bild 14 visar ekvivalent ljudnivåer i befintligt läge efter byggnation av bullerskärmar (siffran i nedre rad visar ljudnivån på bottenplan).

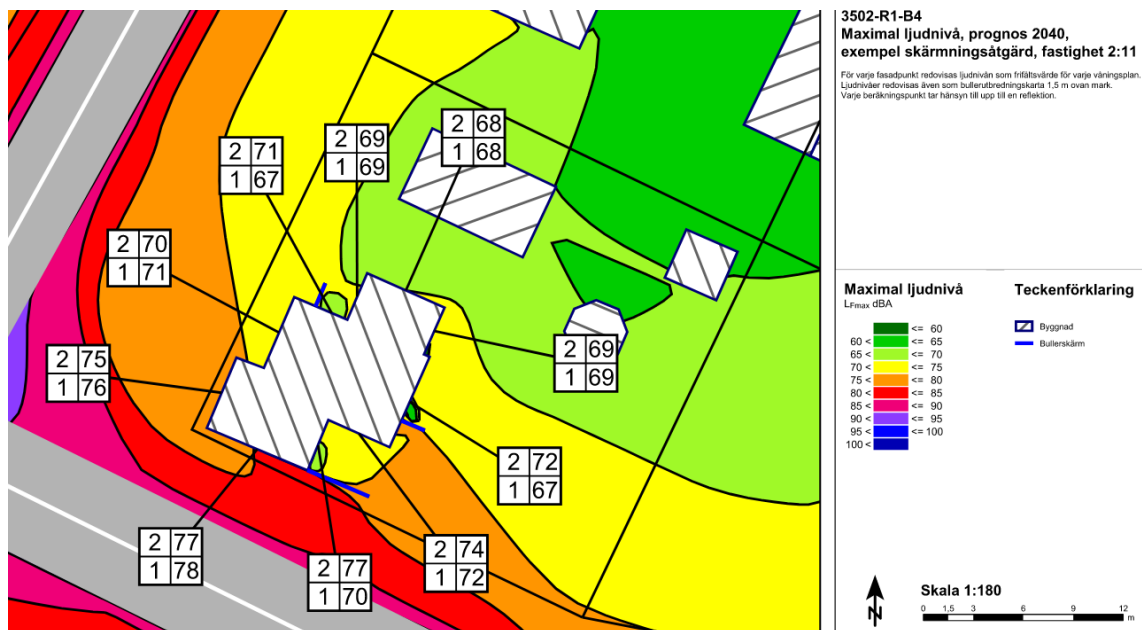


Bild 15 visar maximala ljudnivåer i befintligt läge efter byggnation av bullerskärmar (siffran i nedre rad visar ljudnivån på bottenplan).

Om nya bostäder ska byggas behöver dessa placeras så att fasadnivån ej överskrider 60 dBA, eller så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till luddämpad sida. Det innebär att nya bostadsbyggnader ej bör byggas inom område med gul färg i bullerutbredningskartorna i Bild 16 för byggnad med 1 våningsplan, och Bild 18 för byggnad med 2 våningsplan.

Vid placering av byggnader inom dessa ytor ska nödvändiga åtgärder tas fram så att:

Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Byggnaderna behöver även placeras (eller kompletteras med bulleråtgärd) så att det skapas en tillräckligt stor yta för att möjliggöra anläggning av uteplats, där 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.

Riktvärdena för uteplats (50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) överskrids över hela området längs Fogdegatan. Det finns dock tillräckligt stora ytor där riktvärdena för uteplats uppfylls på fastigheterna innanför. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad ligger under 60 dBA för alla dessa bostäder. Sammantaget uppfylls förordningens riktvärden för samtliga bostäder längs Fogdegatan utan åtgärder, även med området längs Fogdegatan inkluderat.

Om byggnader med kontor eller detaljhandel ska byggas behöver dessa placeras, och fasaderna dimensioneras, så att inomhusnivåerna uppfyller gällande riktvärden enligt SS 25268:2023.

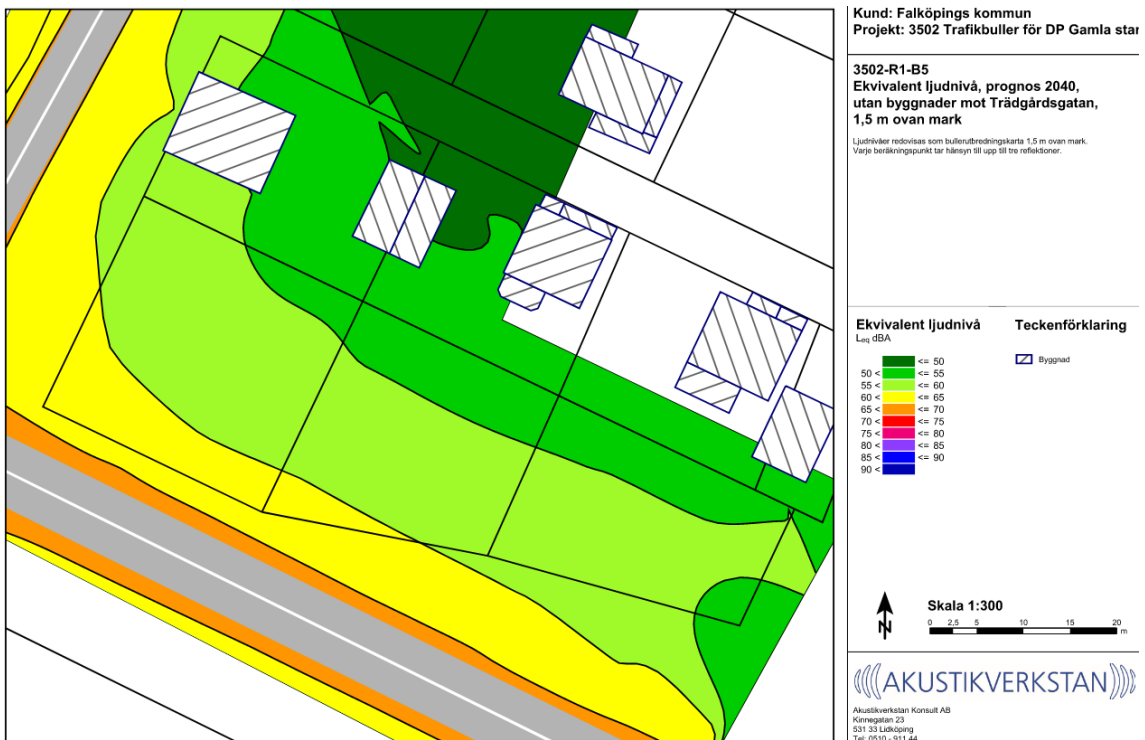


Bild 16 visar ekvivalent ljudnivå vid ny bebyggelse, 1,5 meter ovan mark.

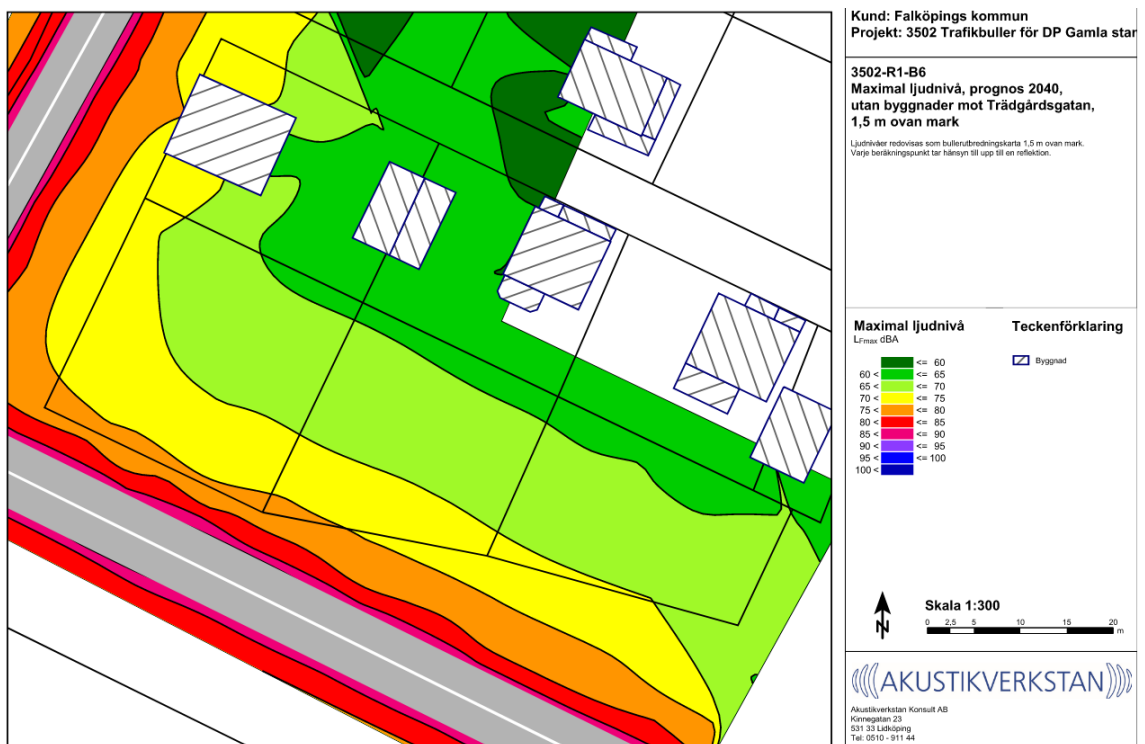


Bild 17 visar maximal ljudnivå vid ny bebyggelse, 1,5 meter ovan mark.

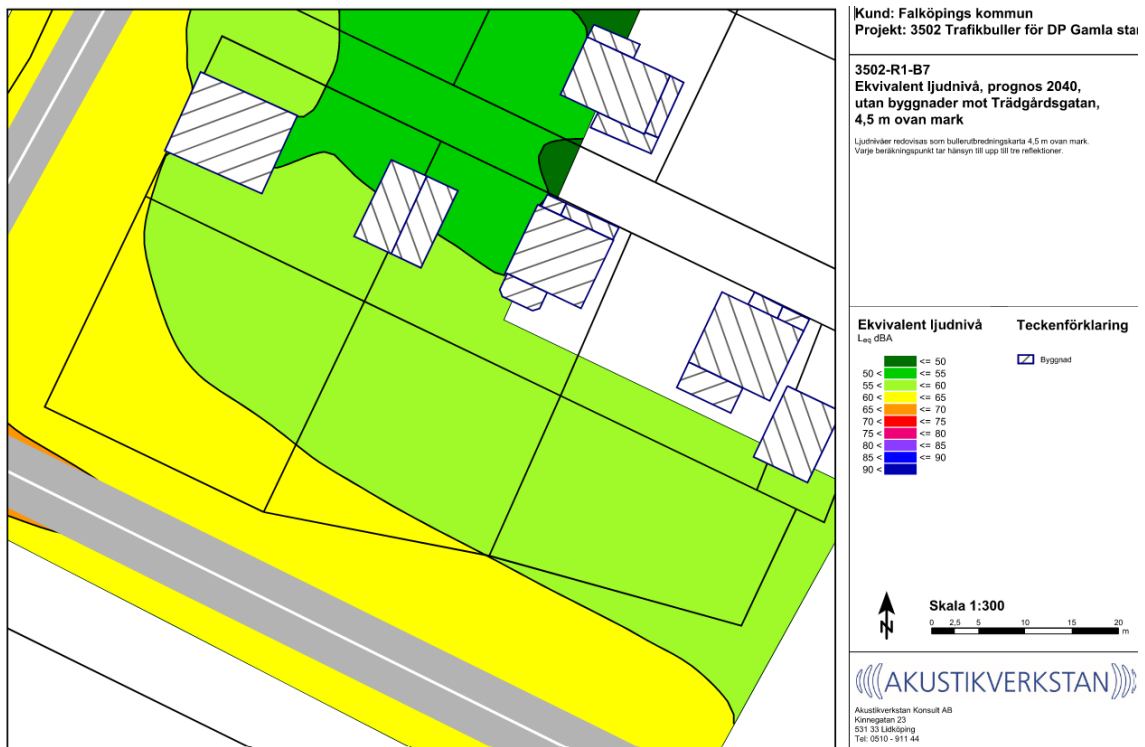


Bild 18 visar ekvivalent ljudnivå vid ny bebyggelse, 4,5 meter ovan mark.

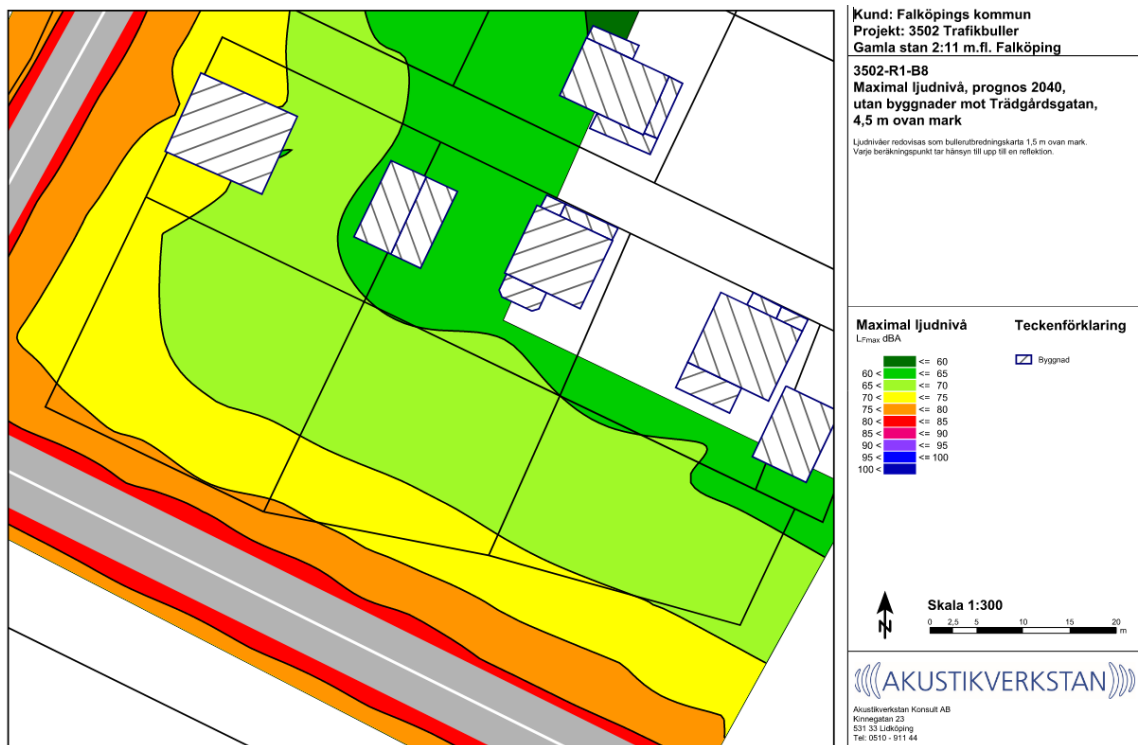


Bild 19 visar maximal ljudnivå vid ny bebyggelse, 4,5 meter ovan mark.

Markföroreningar

Exploatering av området för bostads-, detaljhandels-, eller kontorsändamål förväntas inte leda till markföroreningar.

Om eventuella föroreningar påträffas vid marschaktarbeten ska arbetet omedelbart upphöra och kontakt ska tas med Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS).

Lukt & luftföroreningar

Genomförandet av planen påverkar inte lukt & luftföroreningar på något betydande sätt.

2.10 Plankarta & planbestämmelser

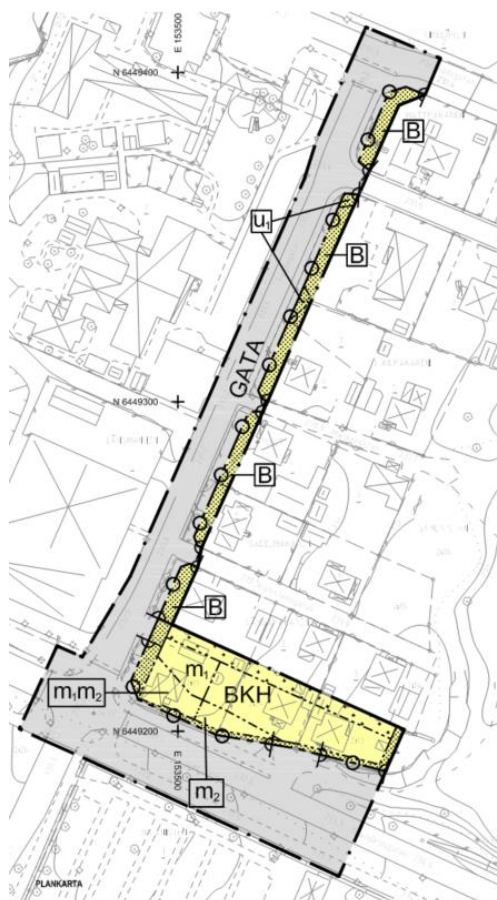


Bild 20 visar plankartan

Användningsbestämmelse för allmän plats

GATA	Gata.
------	-------

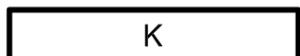
En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator.

Användningsbestämmelse för kvartersmark

B	Bostäder.
---	-----------

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

 **K** Kontor.

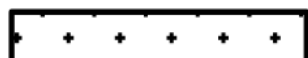
Bestämmelsen har införts för att skapa en mer flexibel plan inom centrala delar av staden. I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

 **H** Detaljhandel

Bestämmelsen har införts för att skapa en mer flexibel plan inom centrala delar av staden. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen.

 Marken får inte förses med byggnad.

Inom dessa områden får ingen byggnad uppföras. Det finns flera anledningar till det, såsom praktiska skäl för att underhåll av fasader eller byggarbete sker på egen fastighet, trafiksäkerhet vid korsningar, att behålla gaturummet genom reglering av fasadlinjer samt att skydda mot trafikbuller.

 Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Inom dessa områden får komplementbyggnader uppföras. Med komplementbyggnad menas exempelvis garage, carport, förråd, gäststuga, vedbod, växthus, bastu eller båthus. Komplementbyggnaden ska alltid vara ett komplement till bostadshuset.

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

⊥ ○ · ○ ⊥ Utfartsförbud

Bestämmelsen innebär att utfart inte får anordnas mellan kvartersmark och allmänplats där strecket är dragen. Bestämmelserna används främst av trafiksäkerhetsskäl är det endast i gräns mot allmänna platser som tillåter trafik, till exempel Gata och Väg, som de är lämpliga att använda.

Högsta nockhöjd

Genom en planbestämmelse om nockhöjd kan kommunen reglera höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Planen reglerar den högsta nockhöjden till 9 och 4 meter (över medelmarknivå runt byggnaden) för huvudbyggnader respektive komplementbyggnader. Anledningen är att anpassa den nya bebyggelsen efter områdets karaktär och minska risken för omfattande skuggning på grannfastigheterna.

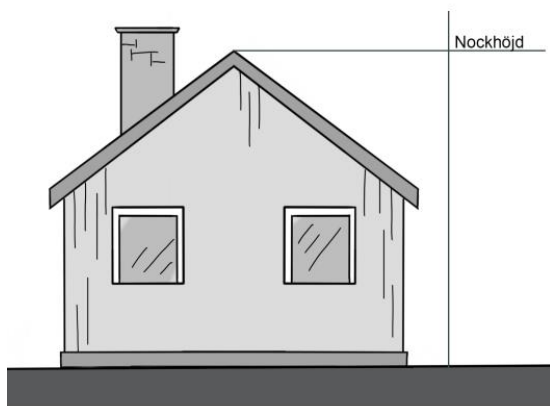


Bild 21 visar principen för beräkning av nockhöjd. Illustration: Klara Falk /Boverket.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Med bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål kan kommunen reservera områden för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. I lagen används begreppet allmänt ändamål med innebörden att det är allmännyttiga ändamål som ska tillgodoses. Det utesluter inte att verksamheten bedrivs av enskilda eller offentligt ägda bolag, det vill säga att också privata aktörer har möjlighet att tillgodose samhällsnyttiga behov på dessa områden. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov för en åtgärd som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken.

Planen har infört denna bestämmelse eftersom delar av Skanovas teleledning sträcker sig inom de ytor som har planlagts som kvartersmark. (se Bild 24, under rubriken 4.1 Organisatoriska frågor).

Placering

Kommunen kan i en detaljplan bestämma placering av byggnadsverk och tomter. Med planbestämmelser om placering kan kommunen på kvartersmark reglera byggnadsverks placering, antingen som läge på tomten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning.

Planen bedömer ett avstånd på minst 3 meter från fastighetsgräns som lämpligt för placering av huvudbyggnader. Bestämmelsen gäller avstånd till fastighetsgränser mot kvartersmark, det vill säga andra bostadsfastigheter, och inte mot allmän plats (gatumark). Detta är främst med tanke på de befintliga byggnaderna och även skuggning och insyn. Däremot finns det redan ett antal befintliga komplementbyggnader inom planområdet och hela kvarteret som har byggts med placering på fastighetsgränserna. För att anpassa eventuella nya bebyggelser efter områdets karaktär har planen medgett att komplementbyggnader kan placeras närmare än 3 meter från fastighetsgränser, till och med på fastighetsgränser. Detta gäller oavsett om komplementbyggnaderna är fristående eller sammanbyggda med bostadsdelar. Servitut kan behöva bildas på grannfastigheter i syfte att sköta fasader på komplementbyggnader.

Skydd mot störningar

Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen på kvartersmark reglera möjligheten att utföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion. Även skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen kan regleras. Syftet med dessa bestämmelser är att med detaljplanen skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk inom planområdet blir lämplig.

I detta planarbete har två risker för människors hälsa och säkerhet identifierats: risk för översvämning inom fastigheten Gamla stan 2:11 och risk för höga bullernivåer från trafik på angränsande gator (se rubriken 2.9 Hälsa och säkerhet). För att motverka dessa risker har planen infört två skyddsbestämmelser. Den ena reglerar den lägsta golvnivån för entréplan inom delar av fastigheten 2:11, där det finns en låg punkt. Den lägsta golvnivån har reglerats till +231,1 meter över angivet nollplan. Dock kan byggnaden utföras med källare. Den andra bestämmelsen reglerar kravet på utformning av bostäder om sådana skulle placeras inom området som är utsatt för bullernivåer högre än riktvärden.

Takvinkel

Denna bestämmelse reglerar den lägsta respektive den högsta takvinkeln i olika utföranden av tak. Syftet med bestämmelsen är att anpassa nya bebyggelser efter kvarterets karaktär.

Utformning

Med bestämmelser om utformning kan kommunen på kvartersmark reglera form, färg och material på byggnadsverk. Kommunen kan även reglera fasadutsmyckningar och typer av

byggnadsverk. Genom denna bestämmelse har planen reglerat att tak över både huvudbyggnader och komplementbyggnader ska utföras som sadeltak, valmat tak eller mansardtak. Detta görs för att anpassa ny bebyggelse efter omgivningen samt minska risken för omfattande skuggning på grannfastigheter genom att bygga med den högsta nockhöjden med en låg taklutning.

Utförande

Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik på kvartersmark. Det är även möjligt att reglera tekniskt utförande av marken om det behövs för att bebyggelsen ska kunna uppföras. Det kan till exempel vara regleringar av en lämplig schaktningsnivå eller att en viss del av marken ska vara genomsläpplig.

Genom denna bestämmelse vill planen både säkerställa att en viss mängd grönska bevaras inom fastigheterna och möjliggöra lokal infiltration av dagvatten.

Utnyttjandegrad

Bruttoarea är den mätvärda arean av en våning, våningsplan eller ett entresolplan. Man räknar alltså in alla våningar och våningsplan i en byggnad, även källare. Bruttoarean begränsas av byggnadens ytterväggar eller entresolplanet framkant. Planen har reglerat byggrätten med bruttoarean för att både ge flexibilitet till framtida byggnationer och minska risken för omfattande skuggning på grannfastigheter. Att reglera byggrätten genom bruttoarea gör att en byggnad tar mindre yta på marken om den byggs i flera våningar och vice versa.

Den största tillåtna bruttoarean på en fastighet är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet och högst 400 kvadratmeter per byggnad. Byggnaden kan bestå av flera bostadsdelar med sammanbyggda komplementbyggnader, till exempel garage, carport och förråd. Parhus är ett exempel på en sådan bebyggelse. Anledning till denna bestämmelse är att undvika byggnation av en stor långdragen byggnad i ett scenario när samtliga fastigheterna Gamla stan 2:11, 2:13 och 2:24 regleras till en enda fastighet.

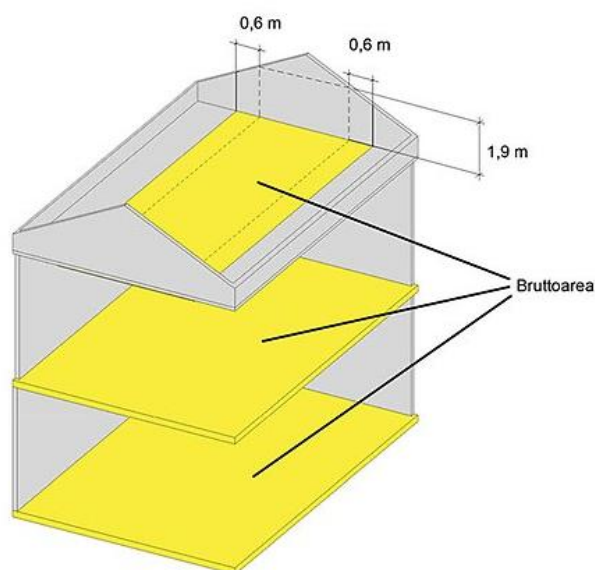


Bild 22 visar grundregel för beräkning av Bruttoarea (Bild från Ånge kommuns hemsida).

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden räknas från den dag då planen får laga kraft eller från en senare tidpunkt, som i så fall anges i planen.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

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. Därför behöver ingen Miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat den 28 februari 2024, att de delar kommunens bedömning.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luftkvaliteten i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga och att det inte finns områden med överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Ett genomförande av planen förväntas inte påverka luftkvaliteten på något betydande sätt.

Ytvattenkvalitet

Dagvatten från området kommer att rinna till Lidan.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Lidan en måttlig ekologisk status men uppnår ej en god kemisk status. För Lidan- Tovarps till Falköping, finns ett förbättringsbehov på 174 kg kväve och 31 kg fosfor per år som gäller dagvatten.

Med tanke på planområdets omfattning samt de föreslagna markanvändningarna bedöms det att planen inte medför någon större förändring när det gäller föroreningar jämfört med idag. Därför bedöms planens påverkan på dessa vattenförekomster som minimal.

Grundvattenkvalitet

Området omfattas av två grundvattenförekomster: Falköpings Kalksten och Falköping-Skövde. Båda vattenförekomsterna har god kemisk och kvantitativ status.

Området har använts som bostadsområde i flera decennier. Planens syfte med bostad samt kontor och detaljhandel bedöms inte medföra någon betydande påverkan på kvalitet av grundvattnet. Hårdgöringsgraden bidrar till att vatten fortsatt kommer infiltreras lokalt och inte påverka tillflödet till grundvattnet.

Samtliga hus är/kommer att vara anslutna till kommunala spillvattenledningar. Det innebär att avlopp från fastigheterna kommer att ledas till kommunala reningsverk och inte hamnar i grundvattenförekomsten.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område eller funktion som ska skyddas mot påtaglig skada eller påtagligt försvårande.

Kulturmiljövård

Generellt ligger hela Falköpings tätort inom Riksintresse för Kulturmiljövård: Kambrosilurområdet.

Med hänsyn till motivering samt uttryck för riksintresse för kulturmiljövården [R 100] inom Falköpings kommun, bedöms det inte att genomförandet av planen påverkar riksintresset på ett betydande sätt. Däremot har planen, genom sina bestämmelser angående höjder, takutformning och exploateringsgrad, anpassat eventuell ny bebyggelse till omgivningen.

Totalförsvär

Det föreslagna planområdet omfattas inte av MSA-område. Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar. Planen tillåter inte bebyggelse högre än 45 m.

Definitionen av vad ett flyghinder är återfinns i Luftfartslagen: Utanför sammanhållen bebyggelse utgör alla objekt med en totalhöjd över 20 meter över marken flyghinder. Inom sammanhållen bebyggelse utgör alla objekt med en totalhöjd över 45 meter över marken flyghinder.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: 29 augusti till 20 september 2024.

Granskning: Tredje kvartalet 2024. Tidplanen är preliminär.

Antagande: Fjärde kvartalet 2024. Tidplanen är preliminär.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem 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">• Utbyggnad och underhåll av allmän plats.• VA, utbyggnad och drift
Falbygdens Energi Nät AB	<ul style="list-style-type: none">• Elförsörjning
Solör Bioenergi i Falköping AB	<ul style="list-style-type: none">• Fjärrvärmeförsörjning• Fibernät
Skanova	<ul style="list-style-type: none">• Tele
Fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none">• Initierar och bekostar fastighetsbildningsåtgärder• Initierar och bekostar lantmäteriförrättning för eventuellt servitut och nyttjanderättsavtal• Initierar och bekostar eventuell flytt av 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

Planen möjliggör att delar av den kommunala fastigheten Gamla stan 2:26 kan försälas och regleras till bostadsfastigheter, enligt Bild 26. Det innebär att de befintliga trädgårdarna behöver flyttas till de nya fastighetsgränserna.

Idag gäller en benefik nyttjanderätt som belastar Gamla stan 2:26 inom norra delen av planområdet till förmån för fastigheten Hattmakaren 1 (se Bild 23). Denna rättighet ska upphävas.

I övrigt finns det inga flera upprättade rättigheter inom planområdet.



Bild 23 visar benefik nyttjanderätt inom planområdet

Delar av Skanovas teleledningar sträcker sig inom området som är avsett för kvartersmark, se Bild 24. Planen har reserverat mark för att eventuella ledningsrätter ska kunna bildas inom dessa områden. Alternativt kan fastighetsägare, i samråd med ledningshavaren, ansöka om flytt av ledningar.



Bild 24 visar delar av Skanovas teleledningar (markerade i grönt) som sträcker sig inom kvartersmark. Planområdet har markerats med rött. Den gulfärgade ytan visar omfattningen av kvartersmark för bostadsändamål.

Idag sträcker sig både fiber- och vattenledning till fastigheten Gamla stan 2:13 från fastigheten Sämssmakaren 3 i norr. Det åligger fastighetsägaren att i diskussion med fastigheten Sämssmakaren 3 bilda servitut för sina ledningar, alternativt att i diskussion med ledningshavaren ansöka om flytt av ledningarna. Övriga fastigheter har sina anslutningar till samtliga ledningar direkt genom allmänna platser.



Bild 25 visar fiber- (grön) samt vattenledning (blå) till fastigheten Gamla stan 2:13.

Etappindelning

Ingen etappindelning är aktuell i detta planarbete.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Fastigheten Gamla stan 2:26	<p>Planen möjliggör för att delar av fastigheten Gamla stan 2:26 kan försälas och regleras till fastigheterna:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hattmakaren 1- Hjulmakaren 1- Hjulmakaren 7- Hjulmakaren 6- Sadelmakaren 1- Sadelmakaren 4- Sämssmakaren 1- Gamla stan 2:11 <p>Benefik nyttjanderätt för fastigheten Hattmakaren 1 som belastar Gamla stan 2:26 upphävs.</p> <p>Ledningsrätt för underjordiska ledningar kan behöva bildas inom delar av fastigheterna</p>

	<p>Hjulmakaren 7 och Hjulmakaren 1, efter att delar av fastigheten Gamla Stan 2:26 har reglerats till dessa fastigheter.</p> <p>Planen tillåter att komplementbyggnader placeras nära fastighetsgränser, även i fastighetsgränserna. Servitut för att kunna underhålla dessa byggnader kan behöva bildas på grannfastigheter.</p>
Fastigheten Gamla stan 2:13	<p>Ett nytt servitut kan bildas inom fastigheten Sämksmakaren 3. Servitutet ska gälla för befintliga vatten- och fiberledningar till fastigheten Gamla stan 2:13</p>



Bild 26 visar omfattning av ytor inom den kommunala fastigheten Gamla stan 2:26 (markerade i blått) som kan regleras till de övriga bostadsfastigheterna (markerade i gult). Området där eventuella servitut kan behöva bildas är markerat i grönt.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän plats är inte aktuell eftersom Falköpings kommun äger all mark inom planområdet. Fastighetsägarna har möjlighet att utöka sina fastigheter i och med detaljplanen.

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:

Utgifter

Det blir inga utökade kostnader jämfört med nuvarande plan, eftersom även nuvarande plan tillåter anläggning av gång- och cykelväg inom området öster om Fogdegatan. Kostnaden för att bygga gång- och cykelbanan är 2 700 000 kr (Fogdegatan och Trädgårdsgatan).

Intäkter

Kommunens intäkter till följd av detta planarbete består av följande:

Försäljning av mark längs Fogdegatan på ca 260 000 kr.

Försäljning av småhustomterna: Gamla stan 2:11, 2:13 och 2:24 på ca 8 650 000 kr.

Driftskostnader

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

Jämfört med idag minskar driften när delar av allmänna platser regleras till privata fastigheter. Driftskostnaden för gång- och cykelväg blir 21120 kr/år för Fogdegatan och 2 100 kr/år för snutten utmed Trädgårdsgatan med ett nyckeltal 24kr/m² (inklusive belysning).

Slutsats

Kalkylen visar att kommunens utgifter för området inte överstiger de intäkter som kan förväntas.

Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas 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 av befintliga ledningar ska bekostas av fastighetsägaren/exploatören om ledningsägaren och fastighetsägaren/exploatören inte kommer överens om något annat.