

Planbeskrivning

Detaljplan för Sankt Göran 23

Falköpings tätort

LAGAKRAFTHANDLING
2024-01-12
DIARIENUMMER 2020/00109
ANTAGEN 2023-12-20
LAGA KRAFT 2024-01-12

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 miljöpåverkan
- Yttrande angående undersökning av miljöpåverkan
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Utdrag ur kulturmiljöutredning
- Trafikbullerutredning

Justeringar efter samråd

På plankartan:

- Justering där lägsta byggnadshöjd framgår på plankartan.
- Justering att lägsta byggnadshöjd berör huvudbyggnad.
- Justering att tomt ska utformas så att vatten vid skyfall ska dräneras till Sankt Olofsgatan.
- Tillagd bestämmelse om att hälften av bostadsrummen ska vändas mot en ljuddämpad sida.
- Uppdaterat villkoren för startbesked.

I planbeskrivning:

- Justering kring stads- och landskapsbilden som ges av de anslutande bostäderna intill det planerade området på Sankt Olofsgatan. Se kapitel 2.2 Bebyggelse.
- Förtydligande för hur bullerberäkning har skett. Se kapitel 2.9 Hälsa & säkerhet.
- Förtydligande att vid sanering av planområdet ska föroreningarna beaktas för att säkerställa det inte sprids till grundvattnen eller utgör någon påtaglig skada till närliggande träd längs med Sankt Olofsgatan. Se kapitel 2.9 Hälsa & säkerhet.
- Justering kring nya alternativa parkeringsplatser för allmänheten när det planerade området inte längre är tillgänglig som parkeringsplats. Se kapitel 2.3 Gator & trafik.
- Justering kring hur dagvatten ska vägledas från det planerade området är nu reglerad med en bestämmelse. Se kapitel, 2.9 Hälsa & säkerhet.
- Bild 10 över hur ytavrinningar flödar idag är uppdaterad. Se kapitel 2.9 Hälsa & säkerhet.
- Tillagd bild över hur ytavrinningar bör flöda efter utförandet av exploateringen. Se bild 11 kapitel 2.9 Hälsa & säkerhet.
- Uppdaterad bullerutredning med stöd av bullerutredning som är gjord för närliggande fastighet. Se kapitel 2.9 Hälsa & säkerhet.
- Ändring har gjorts i beskrivningen kring bestämmelsen om skydd mot störningar. Tillägg om att hälften av bostadsrummen skall vändas mot ljuddämpad sida. Se kapitel 2.10 Plankarta och planbestämmelser.

Justeringar efter första granskning

På plankartan:

- Planbestämmelse för hantering av vatten vid skyfall ändras från utformningsbestämmelse till skyddsbestämmelse.
- Planbestämmelse för hantering av vatten vid skyfall justeras där benämningen ”dräneras” ersätts med ”avleds”.
- Skyddsbestämmelsen för hantering av vatten från skyfall görs till en generell bestämmelse.
- Skyddsbestämmelsen gällande buller justeras med en ny formulering.
- Bestämmelsen balkong, uteplats eller veranda ska placeras mot fasad som vetter bort från Sankt Olofsgatan är borttagen från plankartan.

I planbeskrivning:

- Ytterligare beskrivning gällande Sankt Olofsgatans kulturhistoriska utmärkande är tillförd i planbeskrivningen, se kapitel 2.2 Bebyggelse.
- Beskrivning gällande vad som händer med befintlig detaljplan inom planområdet om detaljplanen vinner laga kraft är tillförd, se kapitel 1.4 Plandata.
- Bild 12 över föreslagen plankarta uppdateras, se kapitel 2.10 Plankarta & planbestämmelser.
- Beskrivning gällande riktlinjer för att klara bullerkriterier är tillförd, se kapitel 2.9 Hälsa & säkerhet.
- Skyddsbestämmelsen gällande buller justeras med en ny formulering, se kapitel 2.10 Plankarta & planbestämmelser.
- Planbestämmelse för hantering av vatten vid skyfall justeras där benämningen ”dräneras” ersätts med ”avleds”, se kapitel 2.10 Plankarta & planbestämmelser.
- Information gällande balkonger har justerats, se kapitel 3.3 Riksintressen.
- Bild gällande byggår och vilka byggnader som har balkonger längs med Sankt Olofsgatan är tillförd, se bild 16 under kapitel 3.3 Riksintressen.

Justeringar efter andra granskning

På plankartan:

- Planbestämmelse för utformningsbestämmelser gällande taklutning ändras till att endast innefatta huvudbyggnad.
- Planbestämmelse för utformningsbestämmelser gällande takutformning ändras till att endast innefatta huvudbyggnad.
- Planbestämmelse för utformningsbestämmelser gällande fasadmaterial ändras till att endast innefatta huvudbyggnad.
- Planbestämmelse för utformningsbestämmelser gällande takmaterial ändras till att endast innefatta huvudbyggnad.

I planbeskrivningen:

- Planbestämmelse för utformningsbestämmelser gällande taklutning ändras till att endast innefatta huvudbyggnad.
- Planbestämmelse för utformningsbestämmelser gällande takutformning ändras till att endast innefatta huvudbyggnad.
- Planbestämmelse för utformningsbestämmelser gällande fasadmaterial ändras till att endast innefatta huvudbyggnad.
- Planbestämmelse för utformningsbestämmelser gällande takmaterial ändras till att endast innefatta huvudbyggnad.

<u>1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG</u>	<u>7</u>
1.1 BAKGRUND	7
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	8
1.3 PLANFÖRFARANDE	9
1.4 PLANDATA	9
<u>2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER</u>	<u>13</u>
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	15
2.2 BEBYGGELSE.....	16
2.3 GATOR & TRAFIK.....	18
2.4 GRÖNSTRUKTUR	19
2.5 SOCIAL STRUKTUR	21
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN.....	22
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE	24
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	26
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	31
<u>3. KONSEKVENSER</u>	<u>35</u>
3.1 BEHOVSBEDÖMNING	35
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	35
3.3 RIKSINTRESSEN	36
<u>4. PLANENS GENOMFÖRANDE</u>	<u>39</u>
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	39
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR.....	40
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	40

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 24 februari 2021, § 21, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Sankt Göran 23.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 1 juni 2022 till den 22 juni 2022, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Efter samrådet har justeringar genomförts och förslaget ställdes ut för granskning från den 20 mars 2023 till den 10 april 2023. Efter granskning har förslaget funnits tillgängligt för en andra granskning från den 14 augusti till den 4 september 2023.



Bild 1 visar planområdets placering (gul markering) i Falköpings tätort.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för uppförande av bostadshus som beaktar befintliga omgivande kulturmiljövärden.

Huvuddragen innebär att de centrala delarna av Falköping tätort förtätas genom att det blir möjligt att uppföra bostäder på en lucktomt längs Sankt Olofsgatan. Tillåten byggnation beaktar befintliga kulturmiljövärden genom att byggrätten begränsas vad gäller storlek, höjd och placering i samklang med omkringliggande byggnader längs Sankt Olofsgatan. Därutöver regleras tillkommande byggnads utformning vad gäller takets utformning och material men även fasadmaterial.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Standardförfarandet tillämpas då den aktuella detaljplanen är förenlig med vad som beskrivs för området i aktuell översiktsplan (Översiktsplan 2017–2030), inte är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Bild 2 illustrerar standardförfarandets olika steg.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i höjd med de norra delarna av Planteringsförbundets park (Plantis) i stadsdelen Kyrkerör i centrala Falköping. Planområdet omfattar fastigheten Sankt Görän 23 och angränsar i väster av Sankt Olofsgatan. I norr angränsar planområdet till fastigheten Sankt Görän 1, i öster till Sankt Görän 22 och i söder till Ranten 2:14.

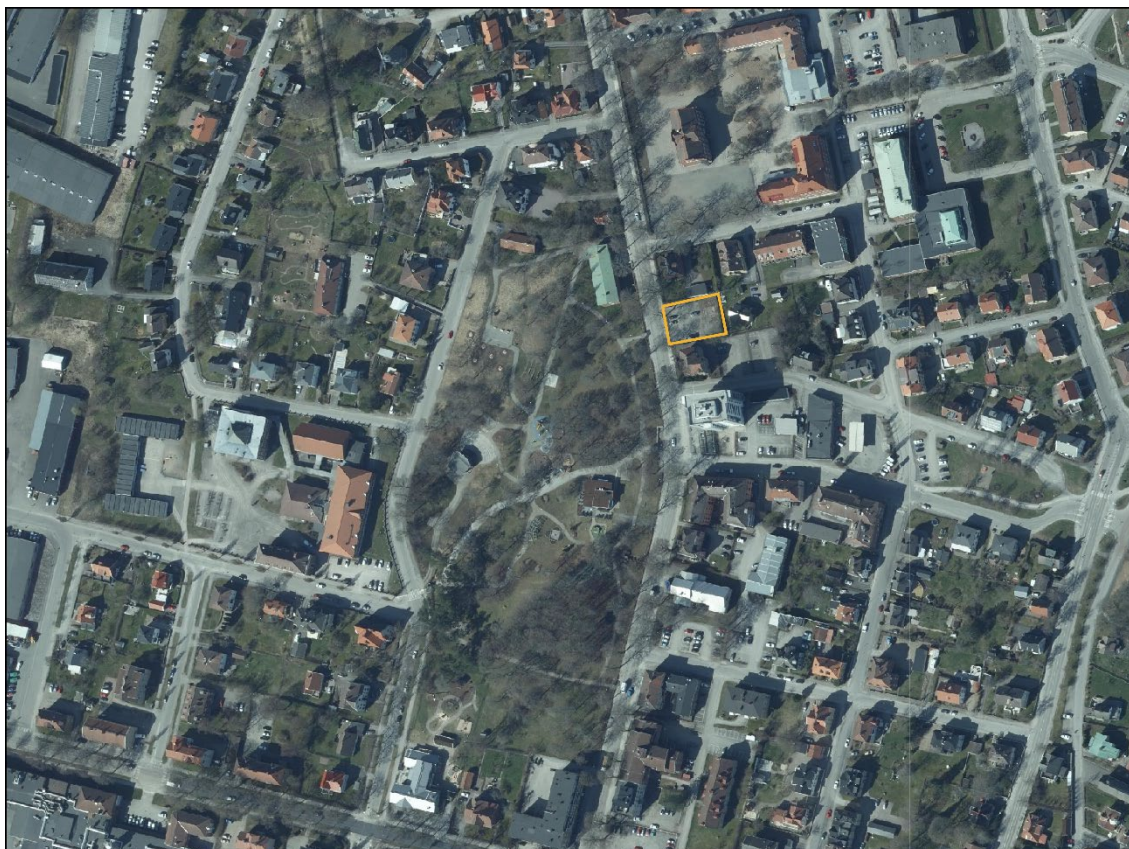


Bild 3 visar ett flygfoto över området i närheten av planområdet som är markerat med gul linje.

Areal

Planområdet omfattar knappt 850 kvadratmeter mark.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Sankt Göran 23 som ägs av Falköpings kommun.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan 2017–2030 antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44. I översiktsplanen är det föreslagna planområdet utmarkerat som en del av Falköpings tätort.

I översiktsplanen beskrivs målbilden med Falköpings tätort vara en levande stadskärna med stads- eller tätortskaraktär som genom ett varierat utbud av service, funktioner och verksamheter är en stadskärna som servar samtliga kommuninvånare och hela kommunen. Detta samtidigt som stadskärnans fysiska miljö ska utvecklas i en riktning som utvecklar och stärker stadens befintliga identitet.

Vidare framgår det i översiktsplanen att den huvudsakliga inriktningen för utvecklingen av Falköpings tätort är förtätning och centrumutveckling. Förtätningen ska huvudsakligen ske genom påbyggnader på och förädling av befintlig bebyggelse inom tätorten samt genom att nybyggnation sker på lucktomter inom tätorten snarare än på ytor i utkanten av staden. Detta för att undvika en geografisk utvidgning av staden. Det aktuella detaljplaneförslaget samverkar således med hur det i översiktsplanen framgår att inriktningen för utvecklingen av Falköpings tätort är centrumutveckling och förtätning. Detta då ytterligare yta tillkommer för bostadsändamål inom tätorten samtidigt som förtätningen möjliggörs genom exploatering av en lucktomt. Viktigt att beakta är att hela tätorten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och att detta är värden som behöver beaktas vid förtätning. Bild 4 nedan visar användningen i planområdets närhet enligt översiktsplanen.

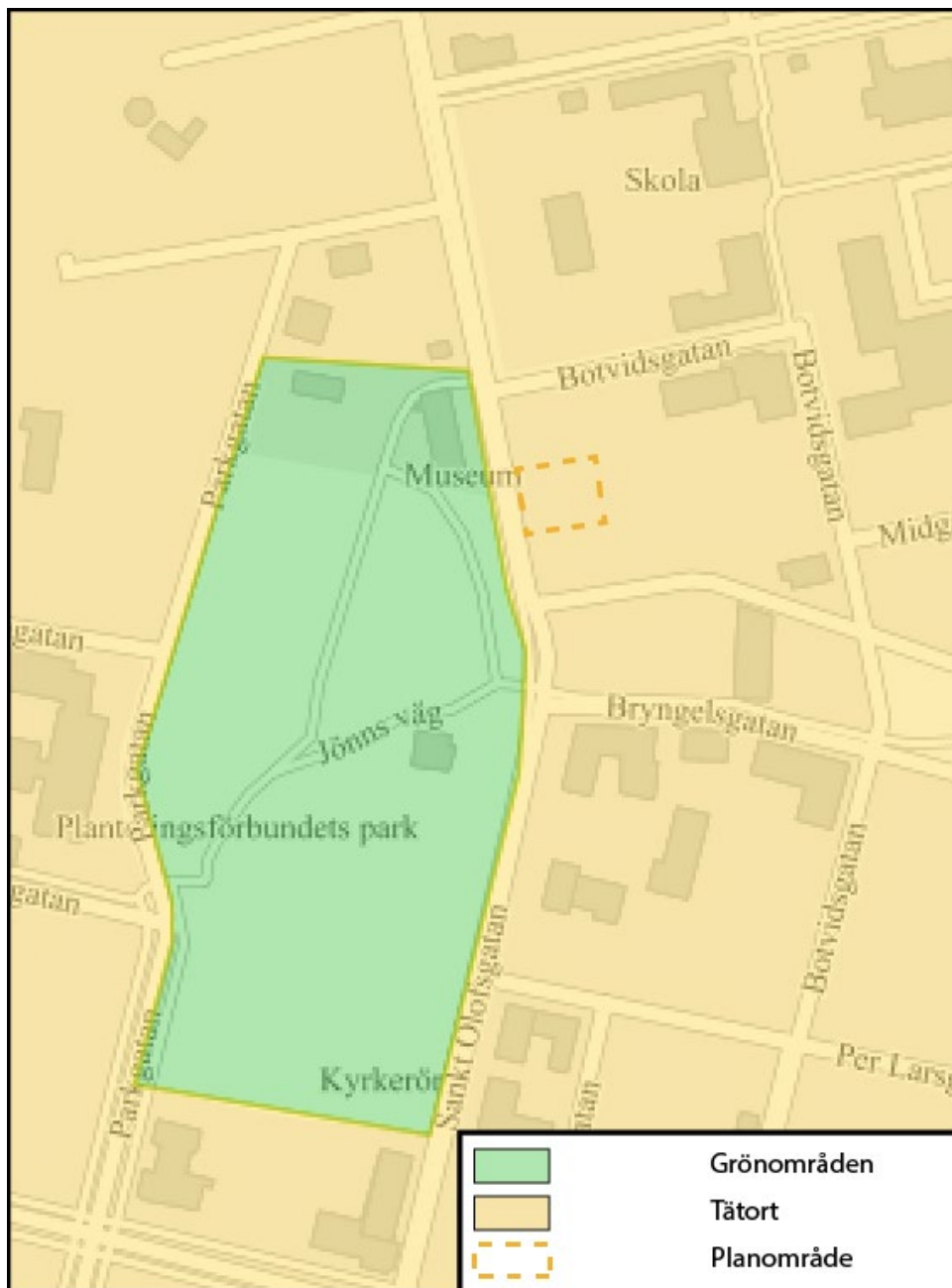


Bild 4 visar markanvändning enligt översiktsplanen i planområdets närområde.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i sitt granskningsyttrande för översiktsplanen inte inkommit med några motsättande synpunkter gällande en utveckling av Falköpings tätort med inriktning på centrumutveckling och förtätning och har därmed ställt sig bakom en utveckling enligt den aktuella detaljplanen.

Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas av förslag till ändring av stadsplan för del av Midgård kv. S:t Görän i Falköping upprättad den 6 september 1973. I befintlig detaljplan är fastigheten Sankt Görän 23 planlagd som område för bensinförsäljning med en byggnadshöjd om fem meter. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom

planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Se bild 5 nedan som visar plankarta tillhörande befintlig stadsplan.

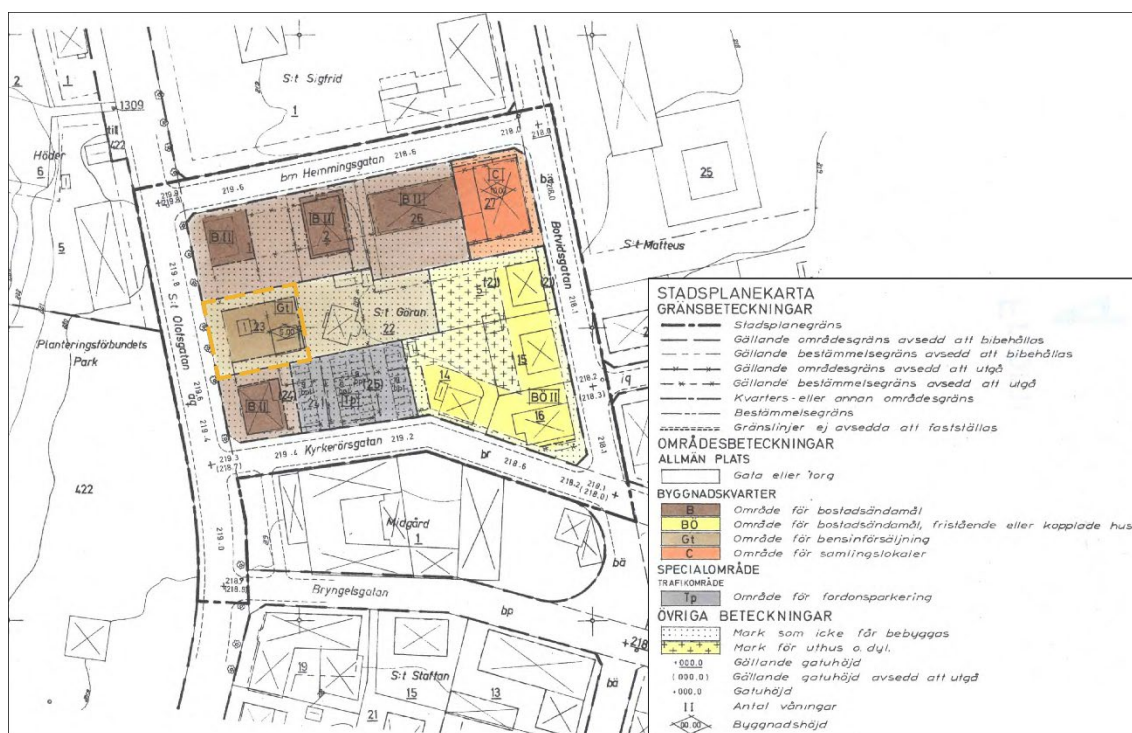


Bild 5 visar befintlig detaljplan för fastigheten Sankt Görän 23 med planområdet markerat med gul streckad linje.

Tomtindelningsplan

Planområdet omfattas av en tomtindelningsplan antagen år 1956. Tomtindelningsplanen omfattar även fastigheterna Ranten 2:14, Sankt Görän 21 och Sankt Görän 22 och reglerar fastighetsgränsernas placering samt sträckning och därmed också fastigheternas storlek. Det innebär att fastigheterna som omfattas av tomtindelningsplanen inte kan ändras på något annat sätt.

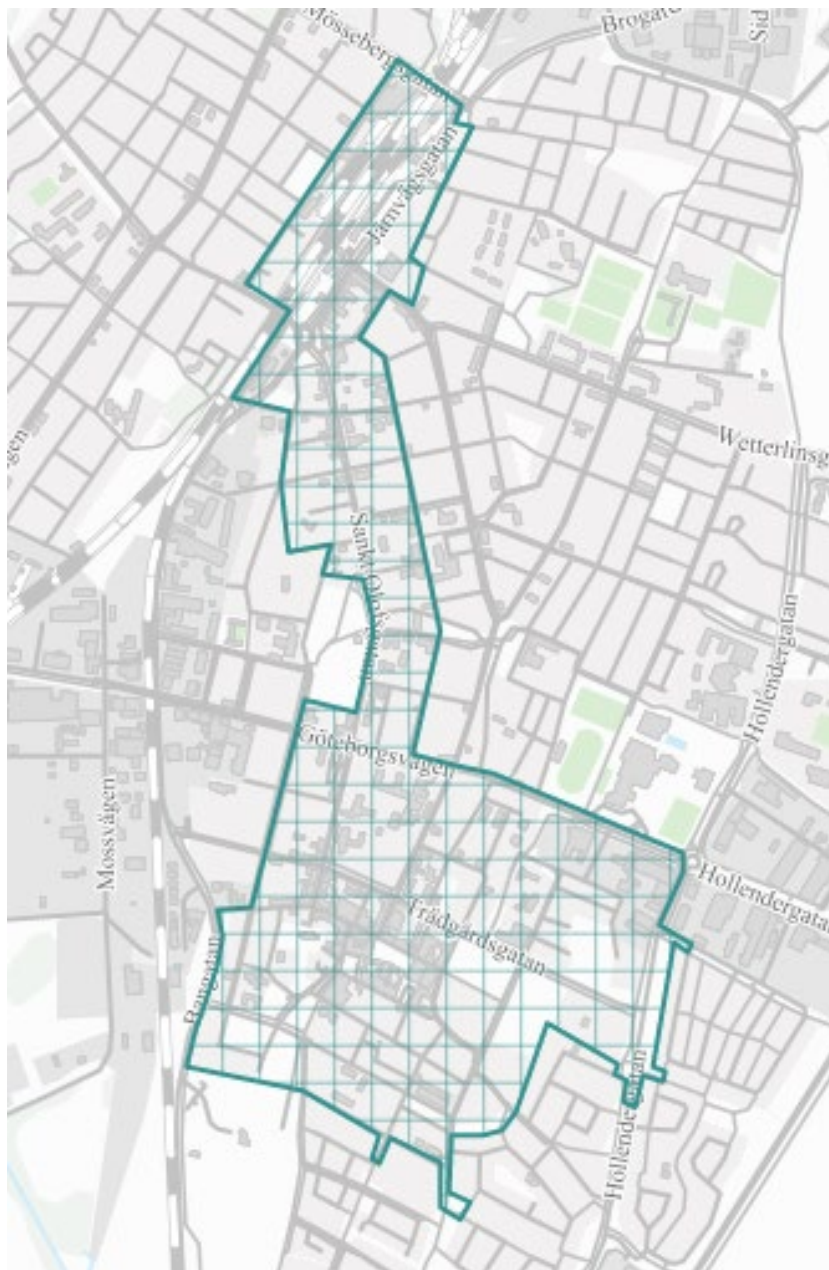


Bild 7 visar förtätningsprogrammet för Falköpings stad.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Bild 8 visar en illustrationsplan och ett möjligt genomförande av planförslaget.

Planförslaget möjliggör för att den befintliga parkeringsplatsen på fastigheten Sankt Görän 23 blir en bostadsfastighet med möjlighet att uppföra ett bostadshus om högst 220 kvadratmeter i byggnadsarea. Byggnaden ska anpassas till platsen genom att inte tillåtas vara högre än omkringliggande byggnader och endast tillåtas sadeltak, mansardtak eller valmat tak. En förgårdsmark säkerställs genom att byggnad ska uppföras sex meter från fastighetsgräns mot Sankt Olofsgatan och med en sida mot samma gata.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövärden

Planområdet ligger inom stadsdelen Kyrkerör som enligt Falköpings kommuns kulturmiljöutredning har ett nationellt bevarandevärde. Vid planläggning i stadsdelar med nationellt bevarandevärde ska särskild hänsyn tas till kulturhistoriska värden då det bedöms finnas en risk för att riksintresset för kulturmiljövärden annars påtagligt skadas. Viktiga karaktärsdrag i stadsdelen som har inverkan på planområdet är Planteringsförbundets park (Plantis), gatunätet från 1800-talet och allén längs Sankt Olofsgatan. Centralskolan och Falbygdens museum som är upprättade 1903 samt 1961 är bland de två viktigare byggnaderna som går att finna längs med Sankt Olofsgatan. Väster om Sankt Olofsgatan har vi även väderkvarn som är uppförd 1870 som är innesluten i ett bebyggelsekvarter med en 20-talklassicismisk stil. Planområdet har bedömts vara känsligt med risk för fragmentering av värdebärande berättelser och karaktärsdrag.

Stads- & landskapsbild

Planområdet upplevs främst från Sankt Olofsgatan och från Plantis. Bebyggelsen i närheten av planområdet längs Sankt Olofsgatan har generellt en förgårdsmark om mellan fem och sex meter. De närmaste byggnaderna har två till tre våningar och en högsta höjd om cirka 12 till 13 meter över marken. Byggnaden norr om planområdet är i rött tegel med svarta takpannor i form av valmat tak och frontespis mot Sankt Olofsgatan. Byggnaden söder om planområdet är i grå putsfasad med röda takpannor i form av mansard tak och frontespis mot Sankt Olofsgatan och Kyrkerörsgatan. Utöver byggnaderna präglas gaturummet på Sankt Olofsgatan av den dubbelsidiga allén. Planområdet ligger på en höjd och Sankt Olofsgatan lutar svagt både norr- och söderut från planområdet.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet men det finns två skyddsrum inom 75 meter från planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

Eftersom det inte finns några byggnader med bevarandevärde inom planområdet föreslås inga bestämmelser som reglerar varsamhet eller skydd av kulturmiljövärden. För att beakta de kulturmiljövärden som finns i planområdets närhet och inom stadsdelen Kyrkerör föreslås reglering av exploateringsgrad, placering av byggnader, högsta tillåtna nockhöjd, utformning av tak, fasad- och takmaterial. Se beskrivning på kapitel 3.3 Riksintressen. Föreslagna regleringar bedöms innebära att byggnader som uppförs vid ett genomförande inte är främmande eller utstickande i sammanhanget.

Stads- & landskapsbild

Planförslaget förhåller sig till omkringliggande bebyggelse vad gäller byggnadsstorlek, höjd och placering av byggnad. Genom att reglera att byggnader ska placeras sex meter från fastighetsgräns mot Sankt Olofsgatan säkerställs att samma förgårdsmark som återfinns vid närliggande fastigheter skapas vid ett genomförande. Reglering av högsta tillåtna nockhöjd samt takets utformning medför att byggnader inte blir högre än befintliga byggnader eller främmande i närområdet. Sammantaget bedöms byggnad som uppförs enligt förslaget innebära ett naturligt inslag i stadsbilden.

Centralskolan, Falbygdens museum och kvarnens uttryck som symboliska byggnader för Sankt Olofsgatan förväntas inte att marginaliseras till följd av planförslagets genomförande. Detta eftersom tillkommande byggnaden på Sankt Göran 23 kommer vara avskilt från Centralskolan och kvarnens sikt.

Fastigheten Sankt Göran 23 är belägen på Falbygdens museums motsatta sida av Sankt Olofsgatan. Det bedöms på så sätt att museets framtoning på gatan inte förvanskas då nybyggnationen är på motsatta sida samt minst 6 meter in på fastigheten på grund av den prickade marken som föreslås på fastighetens västra sida.

Skyddsrum

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte generera ett ökat behov av skyddsrum. Uppförandet av fler skyddsrum är en fråga för fastighetsägaren och regleras inte i detaljplanen.

Placering

För att bevara strukturen med förgårdsmark längs Sankt Olofsgatan föreslås att byggnad ska placeras sex meter från fastighetsgräns mot Sankt Olofsgatan. Därutöver ska huvudbyggnad placeras minst fyra meter från övriga fastighetsgränser för att bevara strukturen med enskilda byggnader och motverka att de sammanbyggs över fastighetsgräns. Komplementbyggnader, carport eller garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Det innebär också att byggnad kan skötas inom den egna fastigheten. En av huvudbyggnadens sidor ska också placeras i egenskapsgräns närmast Sankt Olofsgatan för att säkerställa att huvudbyggnaden inte placeras för långt in i fastigheten.

Exploateringsgrad

Största exploatering i byggnadsarea föreslås vara 220 kvadratmeter. Det innebär att byggnad som mest kan uppta en yta om 220 kvadratmeter på marken. En sådan exploatering möjliggör för en byggnad som är något större än de närmaste byggnaderna men eftersom det finns större byggnader längs Sankt Olofsgatan bedöms den föreslagna exploateringen inte vara främmande i stadsdelen.

Utformning & volymer

En högsta nockhöjd om 12 meter över marken föreslås för att byggnader på fastigheten ska förhålla sig till de närmaste byggnadernas högsta takhöjd. Det föreslås även en reglering av lägsta byggnadshöjd om 7 meter. Det innebär att en byggnad enligt planförslaget inte kommer vara högre än intilliggande byggnader samt säkerställa att byggnad inte blir för låg och på så sätt inte passa in i området. För att föreslagen byggnad inte ska upplevas som främmande i stadsdelen föreslås att fasadmateriäl ska vara antingen tegel eller puts och takmateriäl vara

tegelpannor i lertegel eller betong vilket stämmer överens med intilliggande byggnader och i huvudsak övriga byggnaders utformning i stadsdelen. Genom att reglera att tak ska utformas som antingen sadeltak, mansardtak eller valmat tak samt att minsta takvinkel ska vara 18 grader säkerställs att taket får en form som inte är främmande i kvarteret eller stadsdelen. För att säkerställa god boendemiljö tillsätts en planbestämmelse som reglerar att hälften av bostadsrummen ska vara vänd mot ljuddämpad sida.

Skuggning

Planförslaget bedöms inte innebära någon avsevärd skuggningspåverkan på omkringliggande bostadsbyggnader framförallt på grund av föreslagen reglering av högsta tillåtna nockhöjd samt placering av byggnad. Föreslagen placering av byggnad bedöms också innebära att omkringliggande byggnader inte heller bidrar med skuggningspåverkan på byggnation enligt planförslaget.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Planområdet ansluter till gång- och cykelvägnätet via Sankt Olofsgatan. Från planområdet är det sedan cirka 900 meter till Stora torget samt cirka 900 meter till Falköpings resecentrum.

Biltrafik

Planområdet angränsar till Sankt Olofsgatan som huserar biltrafik. Från Sankt Olofsgatan är det möjligt att angöra till planområdet genom två in- och utfarter. Sankt Olofsgatan bedöms vara en relativt högrafikerad gata men hastighetsbegränsningen vid planområdet är 30 kilometer i timmen.

Kollektivtrafik

Det finns inga kollektivtrafikhållplatser inom planområdet. Den närmast lokaliserade kollektivtrafikhållplatsen är Westerbergsgatan som ligger cirka 90 meter norr om planområdet. Falköpings resecentrum med goda tåg och bussförbindelser är lokaliserat cirka 850 meter norr om planområdet.

Parkeringsplatser

Fastigheten Sankt Görän 23 nyttjas i dagsläget som parkering för besökare till Falbygdens museum med utrymme för cirka 30 bilar.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Ett förverkligande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att gå eller cykla till och från planområdet, som även efter ett genomförande kommer vara anslutet till gång- och cykelvägnätet via Sankt Olofsgatan. Den ökade mängden gång- och cykeltrafik som planförslaget medför bedöms vara marginell varpå inga kapacitetshöjande åtgärder är nödvändiga.

Biltrafik

Planförslaget innebär en förtätning och möjliggör för uppförande av bostadshus. Med anledning av planområdets storlek bedöms det inte innebära väsentligt ökad biltrafik. Närheten till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, centrum och andra målpunkter i staden bedöms också bidra till minskad biltrafik till och från planområdet.

Kollektivtrafik

Planförslaget bidrar inte med någon infrastruktur för kollektivtrafiken men innebär en förtätning av staden och därmed potentiellt visst ökat underlag för kollektivtrafiken.

Parkeringsplatser

Enligt Falköpings kommuns parkeringspolicy ska parkeringsbehov vid detaljplanering beräknas på bruttoarea (BTA) som innebär en byggnads sammanlagda area på samtliga våningsplan. Utbyggnad enligt planförslaget med maximalt utnyttjad byggrätt bedöms innebära en bruttoarea om 660 kvadratmeter. Enligt parkeringspolicyen genereras ett parkeringsbehov om 6 parkeringsplatser för bilar och 19 parkeringsplatser för cyklar. Cykelparkering kan eventuellt tillskapas i en källare.

Vid genomförande av detaljplanen kommer planområdet inte kunna användas som parkeringsplats som det görs idag, av både allmänheten och besökare till Falbyggdens museum. Besökare till museet hänvisas istället till tillgängliga parkeringsplatser som finns drygt 200 meter från Falbyggdens museum på Kyrkerörsgatan 11 samt Per Larsgatan 1. De hänvisade parkeringsplatserna bedöms vara tillräckliga för det parkeringsbehov som Falbyggdens museum har.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Planområdet omfattar inga park- eller vattenområden. Planområdet är dock lokaliserat strax öster om Planteringsförbundets park (Plantis) vilket är en stadspark om cirka 3,5 hektar.

Naturområden

Planområdet omfattar inga naturområden.

Lek & rekreation

Planområdet utgörs i dagsläget av en grusbelagd parkeringsplats varpå det inte finns några ytor avsatta eller lämpade för lek och rekreation. Ytor lämpade för lek och rekreation finns i Plantis tvärs över Sankt Olofsgatan.

Avstånd till närmaste grönyta

Planområdet är lokaliserat drygt 15 meter väster om Plantis på motsatt sida av Sankt Olofsgatan.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn utgår från ekosystemtjänster vilket 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 grönytor. Grönytefaktorn beräknas som ett genomsnittligt värde för fastighetens yta och bildar därför ett värde mellan 0 och 1. Gräsytor, ytor för dagvattenhantering, träd, buskar och annan grönska ger högre värde än hårda ytor.

Planområdet används idag som parkeringsplats men är inte asfalterad utan är en grusad yta. Att området består av grus medför en grönytefaktor om 0,4.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster samt deras koppling till det mänskliga välbefinnandet som kommer från naturens ekosystem. Det finns fyra olika kategorier av ekosystemtjänster: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande. De försörjande tjänsterna är de som ger varor som exempelvis spannmål. De reglerande tjänsterna påverkar eller styr ekosystemens naturliga processer som exempelvis pollinering. De kulturella tjänsterna är de som ger upplevelsevärden och de stödjande tjänsterna är de som skapar förutsättningarna för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Inom och i nära anslutning till planområdet finns det reglerande ekosystemtjänster främst i form av alléträd som renar luften från partiklar och binder koldioxid. Det faktum att planområdet till största del inte är hårdgjort utan är grusat bidrar det till infiltration av dagvatten. Det finns vissa blommande växter inom planområdet som bedöms gynna pollinerare och den reglerande ekosystemtjänst det innebär. Eftersom stora delar av Falköpings tätort omfattas av riksintresse för kulturmiljövården finns det även kulturhistoriska ekosystemtjänster inom och i närheten av planområdet i form av närliggande byggnader som har högt bevarandevärde men även den dubbelsidiga allén längs Sankt Olofsgatan. Det finns stödjande värden i form av biologisk mångfald och spridningskorridor som också är kopplade till allén längs Sankt Olofsgatan men även torrängsväxter inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Ett genomförande av detaljplanen innebär varken att något park- eller vattenområde tillkommer eller tas i anspråk. Däremot innebär planförslaget potentiellt att fler personer använder Planteringsförbundets park (Plantis).

Naturområden

Ett genomförande av detaljplanen innebär varken att något naturområde tillkommer eller tas i anspråk.

Lek, rekreation och friyta

En friyta om drygt 430 kvadratmeter tillkommer som ett resultat av planen beaktat att en byggnad om 220 kvadratmeter uppförs och 6 parkeringsplatser för bilar och en infart anläggs.

Avstånd till närmaste grönyta

Ett genomförande av detaljplanen innebär varken att någon större mark för grönyta tillkommer eller tas i anspråk. Avståndet till närmaste grönyta kommer inte att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen utan det kommer fortsatt att vara Plantis.

Grönytefaktor

Planförslaget möjliggör för uppförande av bostadsbyggnad med en byggnadsarea om 220 kvadratmeter som genererar ett behov av 6 stycken parkeringsplatser för bilar. Det innebär tillsammans med en uppskattad infart en hårdgjord yta om cirka 416 kvadratmeter. För beräkning av grönytefaktor antas övrig yta på fastigheten täckas av gräs. Det innebär en grönytefaktor om 0,49 vilket är en viss ökning jämfört aktuell användning och bedöms innebära en ökning jämfört med befintlig planlagd användning. Beräkningen av grönytefaktor har inte beaktat eventuell plantering av träd, buskar eller annan växtlighet som skulle innebära en högre faktor.

Ekosystemtjänster

Planförslaget bedöms kunna innebära liten negativ påverkan på de reglerande tjänsterna rening av luften och bindande av koldioxid eftersom planförslaget kan innebära negativ påverkan på två av alléträden längs Sankt Olofsgatan. Den reglerande tjänsten att rena dagvattnet bedöms kunna påverkas både negativt och positivt eftersom yta kan bli hårdgjord men ytor bedöms också bli beklädda med gräsmatta. Eftersom marken ska saneras bedöms blommande växter som bidrar till pollinering och biologisk mångfald försvinna men efter genomförande av planen bedöms nya blommande växter kunna planteras och med fördel kan en ny torrängsmiljö anläggas.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Planområdet används som parkeringsplats för huvudsakligen besökare till Falbygdens museum. I planområdets närhet finns ett antal målpunkter så som Plantis, biograf, museum samt restauranger och Sankt Olofsgatan fungerar som sammankopplande stråk mellan centrum och resecentrum.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning som bedöms underlätta för hållbara transporter på grund av närheten till målpunkter, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte bidra till barriärer, ojämställdhet eller otillgänglighet. Förändrad användning till bostäder inom planområdet bedöms bidra till platser för möten men framförallt fler besökare till befintliga mötesplatser och grönområden. På grund av höga kulturmiljövärden föreslås krav ställas på utformning av byggnaden och därmed bedöms inte planförslaget bidra till ökad mångfald av byggnadstyper i närområdet medan boendeformen inte föreslås regleras i planförslaget. Eftersom planförslaget innebär att parkeringsplatser inom området tas bort till förmån för bostäder bedöms det innebära att ytor för barn tillskapas och möjlighet för fler barn att ta del av bland annat lekparken i Plantis. Planförslaget bedöms dock bidra med några få fordonsrörelser. Planförslaget bedöms inte bidra med förhöjd koncentration av personer med hög suicidrisk eller farliga platser.

Barnrättsperspektivet har beaktats vid val av område för förtätning. Sammantaget bedöms planförslaget förhålla sig till Barnkonventionen och innebära en positiv inverkan på den sociala strukturen i närområdet.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmurar

Det förekommer ingen stenmur inom planområdet.

Alléer

Längs Sankt Olofsgatan sträcker sig en dubbelsidig allé som enligt kulturmiljöutredningen bidrar till stadsdelens kulturhistoria. På grund av alléns natur- och kulturvärde bör den bibehållas. Utav träden i allén finns det tre som står i närheten av planområdet.

Åkerholmar

Det förekommer inga åkerholmar inom planområdet.

Skyddade arter

Planområdet har tidigare brukats för drivmedelsförsäljning samt nu senast som grusad parkeringsyta. Inga skyddsvärda arter har påträffats inom planområdet. De arter som har observerats inom planområdet i artportalen är akleja, vildpersilja, ullört, rödfibbla och gråbinka, dessa är dock inte rödlistade.

Känsliga vattenmiljöer

Det förekommer inga känsliga vattenmiljöer inom planområdet.

Jordbruksmark

Planområdet omfattar ingen jordbruksmark.

Fornlämningar

Det förekommer inga fornlämningar inom planområdet eftersom det tidigare varit bebyggt men det finns nio fornlämningar i planområdets närhet. Närmaste fornlämning är L1962:1006 som är en gravvård som ligger cirka 75 meter nordväst om planområdet, bakom Falbygdens museum. Fornlämning L1962:1005 är en stenkammargrav som ligger cirka 100 meter väster om planområdet. Sydväst om planområdet förekommer även sex fornlämningar i nära anslutning till varandra, cirka 85-190 meter sydväst från planområdet. Bild 9 nedan visar fornlämningarnas placering i planens närområde.



Bild 9 visar fornlämningarnas placering i förhållande till planområdet som är markerat med en gul linje.

Planförslag & konsekvenser

Alléer

Vid ett genomförande av detaljplaneförslaget måste föroreningar i marken saneras och därefter förberedas för byggnation. Planförslaget möjliggör för uppförande av byggnad lite drygt sex meter från träden. Det innebär att planförslaget kan påverka trädens rotsystem, potentiellt till en sådan grad att träden inte överlever eller förblir säkra. Dispens kan krävas vid genomförande av planförslaget i samband med att förorenad mark saneras. Om ansökan av dispens blir aktuellt skulle det möjliggöra för att bostäder kan skapas i ett centralt läge i en tätort med bostadsbrist och med god tillgänglighet till hållbara transportmedel.

Skyddade arter

Planförslaget medför ingen påverkan på skyddade arter eftersom inga sådana har observerats inom planområdet. Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär möjlighet att uppförande av ett bostadshus med tillhörande trädgård. Jämfört med pågående användning som utgörs av en grusad parkeringsplats bedöms planförslaget ha en positiv påverkan för antalet arter inom planområdet.

Fornlämningar

Då det inte förekommer fornlämningar inom planområdet samt att den närmaste fornlämningen är lokaliserad cirka 75 meter nordväst om planområdet medför ett genomförande av

detaljplaneförslaget ingen påverkan på någon fornlämning eller dess tillgänglighet för allmänheten. Om fornlämningar skulle upptäckas vid genomförande av detaljplanen ska de undersökas innan arbetet kan fortsätta.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Ledningar för el finns under Sankt Olofsgatan och det finns en servisledning in i planområdet. Fjärrvärmeledningar finns på fastigheterna öster om planområdet med eventuell möjlighet till anslutning. Det finns fiberledningar under Sankt Olofsgatan med möjlighet och kapacitet till anslutning. Ledning för telefoni finns under Sankt Olofsgatan och nära gräns på fastigheten Sankt Görän 22 med möjlighet till anslutning.

Dricksvatten & spillvatten

Det finns ledningar för dricks- och spillvatten under Sankt Olofsgatan. Planområdet är inom verksamhetsområde för dricks- och spillvatten vilket innebär att kommunens vatten och avloppsavdelning ansvarar för distribution av dricksvatten och omhändertagande av spillvatten.

Dagvatten

Det finns ledning för dagvatten under Sankt Olofsgatan men ledningen är underdimensionerad. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att kommunens vatten- och avloppsavdelning ansvarar för omhändertagandet av dagvatten.

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).

Det finns två brandposter i planområdet närhet varav den närmaste ligger cirka 130 meter norr om planområdet på Sankt Olofsgatan och den andra cirka 160 meter nordöst om planområdet på Botvidsgatan.

Avfall

Avfall & Återvinning Skaraborg ansvarar för omhändertagande av hushållsavfall i området där detaljplaneområdet är lokaliserat. Eftersom planområdet utgörs av en parkering genereras det i dagsläget varken hushållsavfall eller avfall genererat av verksamheter.

Post

Då planområdet i dagsläget utgörs av en grusbelagd parkering sker det för nuvarande ingen postutdelning till eller inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Planförslaget innebär inga nya ledningar, annan infrastruktur eller markreservat för existerande ledningar och kapacitet bedöms finnas för föreslagen byggnation.

Dricksvatten & spillvatten

Planförslaget innebär inga nya ledningar eller markreservat för befintliga ledningar. Kapacitet och möjlighet finns för anslutning för föreslagen byggnation.

Dagvatten

Planförslaget möjliggör att en byggnad uppförs på 220 kvadratmeter och det bedöms bidra med ett parkeringsbehov för 6 bilar och 19 cyklar vilket innebär att cirka 435 kvadratmeter mark kan bli hårdgjort. En förhöjd grad av hårdgjord yta resulterar i en minskad infiltrationskapacitet på platsen vilket kan tillföra problem med dagvattenhanteringen. Befintlig detaljplan reglerar fastighetens användning till drivmedelsförsäljning vilket innebär att marken till största del var hårdgjord. Planområdet används för nuvarande som parkeringsplats som till största del är belagd med grus. Enligt Falköpings kommuns dagvattenplan, fastställd den 28 juni 2021, ska 10 millimeter dagvatten fördröjas inom den egna fastigheten. Resterande dagvatten ska hanteras av Falköpings kommun. Detta kan till exempel göras genom att anlägga en servis i större dimension som kan fördröja dagvattnet. Eftersom planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder bedöms det innebära att mindre mark blir hårdgjord än vid användning enligt befintlig plan samt att dagvattensystemet behöver hantera en mindre mängd dagvatten.

Brand- och släckvatten

Inom planområdets närhet finns det två brandposter, varav den närmaste ligger cirka 130 meter norr om planområdet på Sankt Olofsgatan och den andra cirka 160 meter nordöst om planområdet på Botvidsgatan. I samråd med Samhällsskydd Mellersta Skaraborg konstaterades att ytterligare brandposter inte är nödvändiga.

Avfall

Avfall & Återvinning Skaraborg kommer fortsatt att hantera det hushållsavfall som genereras inom planområdet. Avfallsplanen ska följas.

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 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.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet finns offentlig service i form av parkeringsplatser och i närområdet finns offentlig service i form av bland annat skolor, förskola, museum, park och bibliotek. Det finns ingen kommersiell service inom planområdet men i närområdet finns det bland annat restauranger, vårdcentral och biograf.

Planförslag & konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att de offentliga parkeringsplatserna inom planområdet försvinner samtidigt som det bidrar till att något fler personer kan ta del av den offentliga och kommersiella service som finns i närområdet.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) är marken inom planområdet av så kallad fast mark.

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 över gällande riktvärden inomhus om inte byggnation uppförs radonsäkert och är tät mot marken.

Översvämningsrisk

Vid skyfall med återkomsttid om 20-, 50- och 100 år är mängderna regn så stora att dagvattensystemet inte kan hantera mängderna och marken redan är mättad. Vatten rinner då på marken och ansamlas i lågpunkter tills dess att lågpunkten fyllts och vattnet rinner vidare eller torkar. Inom planområdet finns inga lågpunkter där vatten ansamlas utan det rinner istället vidare. Vissa delar av den till söder angränsande fastigheten Ranten 2:14 avvattnas in till planområdet därutöver är det endast vatten från planområdet som huvudsakligen rinner österut mot fastigheten Sankt Göran 22 och en mindre del som avrinner mot Sankt Olofsgatan. Planområdet och närliggande områden avvattnas till en dagvattendamm som ligger norr om Falköpings tätort i Marjarps industriområde. Se bild 10 nedan som illustrerar ytvattenflödet inom och omkring planområdet.

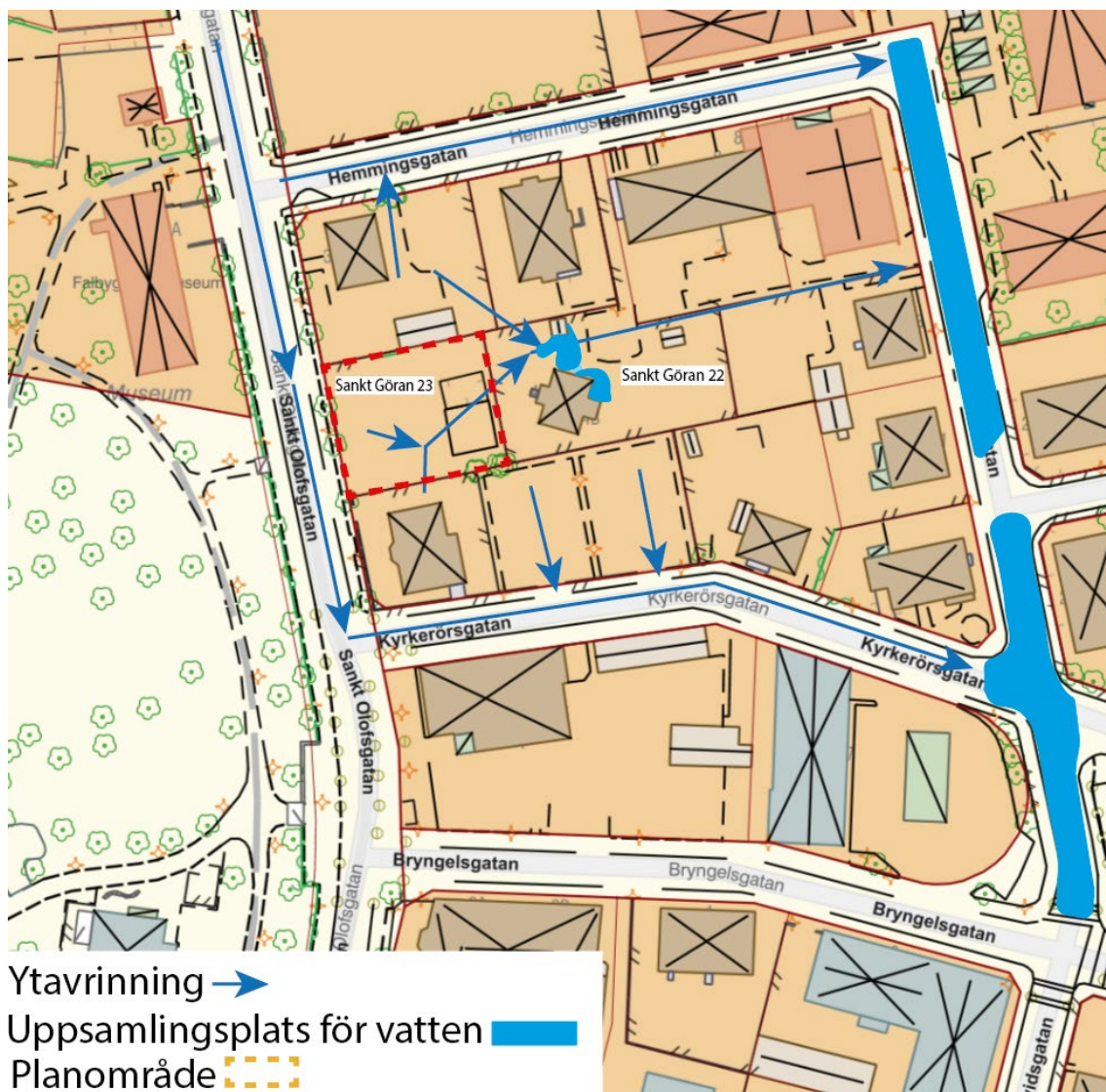


Bild 10 visar ytvattenflödesriktningen inom och omkring planområdet. Planområdet är markerat med gul streckad linje.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av lerig morän och fast mark. Området är i huvudsak plant och med små nivåskillnader och därmed föreligger sannolikt inte några naturliga förutsättningar för ras-, skred- eller erosionsrisk.

Buller

Planområdet ligger inte nära någon större väg eller järnväg som bidrar med buller men Sankt Olofsgatan bedöms vara en relativt högtrafikerad gata. Trafikmängden uppgår till en årsdygnstrafik om ungefär 4 600 varav cirka 2 % är tung trafik. Sankt Olofsgatan har mellan korsningen med Bryngelsgatan och korsningen med Norra Kvarngatan en hastighetsreglering om 30 kilometer i timmen. Avstånd från vägmitt till beräknad placering av byggnad på fastigheten mäts till cirka 13,5 meter. Beräkningen av bullernivå har räknats ut med hjälp av Boverkets rapport "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" och har beräknats att uppnå en dygnsekvivalent bullernivå på cirka 60 dBA.

En trafikbullenutredning från 2009 som har gjorts på Sankt Olofsgatan 26, beläget 55 meter från det planerade området visar att byggnaderna utsätts för en decibelnivå på 48 till 57dBA varav nivåerna 55-57 dBA överskrider vad Boverket avser är godkänd decibelnivå i anslutning till husfasad där högsta tillåtna decibelnivå är 55.

Vibrationer

Det bedöms inte förekomma vibrationer som kan upplevas som störande inom planområdet.

Farligt gods

Det finns ingen led utpekad för transporter med farligt gods inom eller i nära anslutning till planområdet. Närmast förekommande godstransporter av farligt gods i förhållande till det aktuella planområdet är Jönköpingsbanan vars sträckning passerar cirka 500 meter i västlig riktning om planområdet samt riksväg 46 vars sträckning passerar cirka 1,4 kilometer öster om planområdet.

Markföroreningar

Inom planområdet har det tidigare funnits en drivmedelstation. Verksamheten är sedan 1999 avvecklad och de cisterner som tidigare fanns i marken har avlägsnats. Enligt en miljöteknisk markundersökning, se bilaga, finns det föroreningar i marken över riktvärde för känslig markanvändning. Föroreningarna över riktvärdet består av arsenik, PAH, alifater och aromater och återfinns i varierande djup och spritt över fastigheten.

Lukt & luftföroreningar

Området bedöms inte påverkas av någon obehaglig lukt och generellt bedöms luftkvaliteten i Falköpings stad vara god.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Eftersom marken enligt SGU är så kallad fastmark bedöms föreslagen bostadsbebyggelse vara lämplig.

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

Eftersom hela planområdet tidigare använts för drivmedelsförsäljning och varit hårdgjord bedöms planförslaget bidra med minskad översvämningsrisk nedströms från planområdet när exploateringen är klar. Exploateringen kommer att bidra till högre grad av infiltrationsyta för vatten än när planområdet nyttjades som en drivmedelsstation. Planförslaget bedöms inte bidra med något instängt område eller lågpunkter som kan översvämmas. Det bedöms vara fortsatt

god tillgänglighet vid skyfall, eftersom det inte blir översvämmad inom planområdet eller på Sankt Olofsgatan.

För att säkerställa att inte för stora mängder av ytvatten rinner vidare öster mot Sankt Görän 22 och leder till skador ska ytvatten på planområdet riktas mot Sankt Olofsgatan där det sedan kan rinna vidare på en uppsamlingsplats på Botvidsgatan. En planbestämmelse för detta tillförs för att tillförsäkra att översvämningsrisken beaktas i detaljplanen. Ytvatten från Sankt Görän 23 ska istället riktas som på bild 11 nedan.

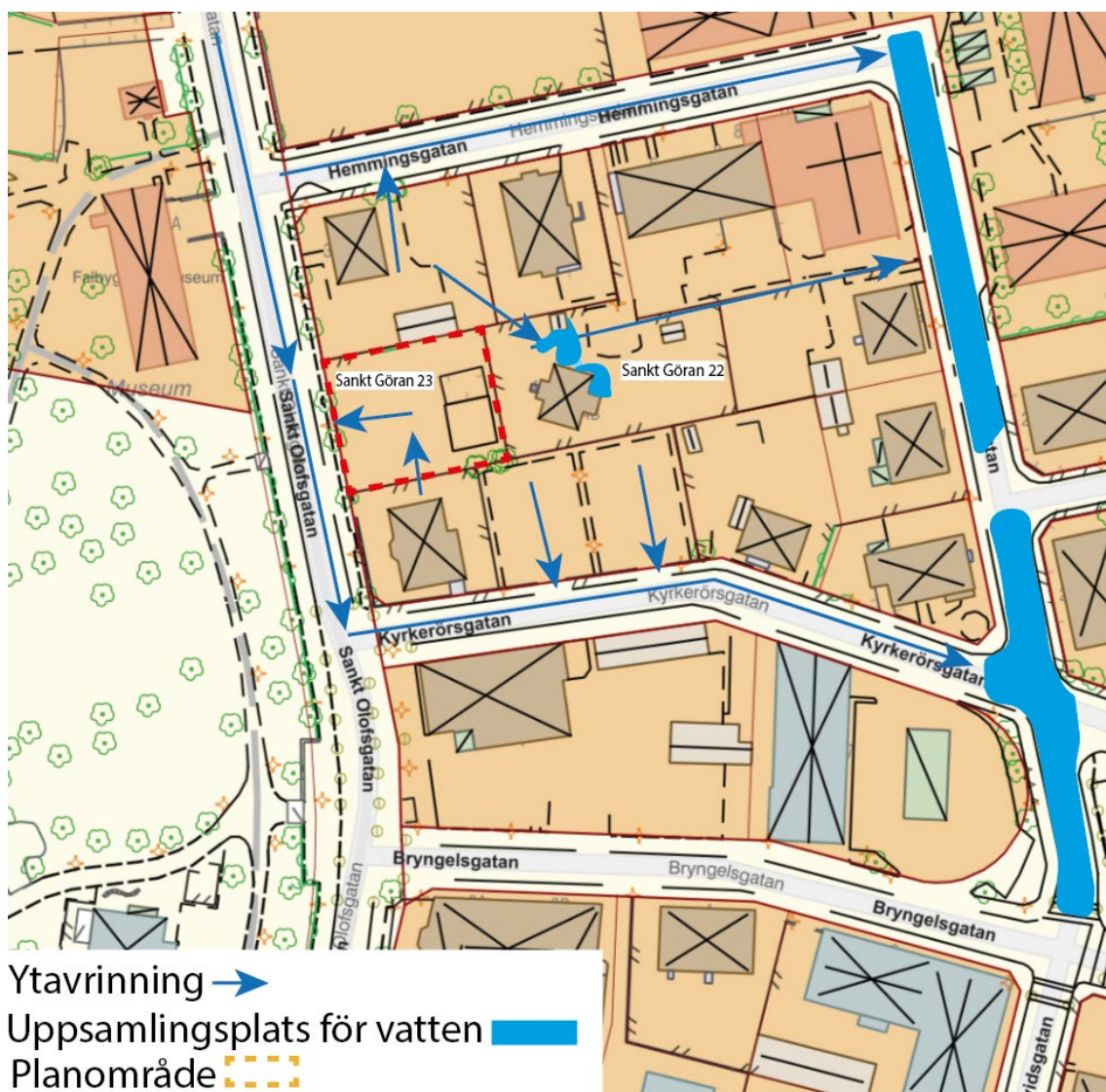


Bild 11 visar hur ytvatten bör rinna i det planerade området efter exploaterings genomförande.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Planförslaget bedöms inte bidra till ökad risk för ras-, skred- eller erosionsrisk främst eftersom det syftar till att möjliggöra för uppförande av bostadsbyggnad.

Buller

Den ökade trafiken som planförslaget kommer att ge anses vara marginell och beräknas därför inte höja bullernivån i området. Däremot kommer tillbyggnaden utsättas för en bullernivå som är över den tillåtna decibelnivån för bostäder (60 dbA). Bullret kommer från trafiken som redan idag finns på Sankt Olofsgatan. För att bostaden ska klara av bullerkriterierna föreslås en planbestämmelse där hälften av bostadshusen vetter ifrån Sankt Olofsgatan och riktas istället mot den tystare sidan.

Bostäder om högst 35 kvadratmeter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån överstiger 65 dBA vid bostadens fasad. Bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA vid bostadens fasad. Med ljuddämpad sida menas en fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå på högst 70 dBA mellan klockan 22.00 – 06.00.

Vibrationer

Planförslaget bedöms inte bidra med vibrationer som kan vara störande för omkringliggande bostäder främst på grund av att det syftar till att möjliggöra uppförande av bostadsbyggnad.

Markföroreningar

Eftersom marken inom planområdet är förorenat måste den saneras, och på grund av föroreningarnas utspridhet kommer det krävas att hela fastighetsområdet saneras. En planbestämmelse föreslås som reglerar att startbesked för nybyggnation, tillbyggnation och markarbeten, med undantag för marksaneringsåtgärder, inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats till nivåer som medger planerad markanvändning. På så sätt säkerställs att marken saneras innan startbesked ges för byggnation. Vid sanering av marken i planområdet ska föroreningar beaktas för att säkerställa att det inte sprids till grundvattnet. Saneringsarbetet bör inte skada närliggande träd som tillhör allén som finns på Sankt Olofsgatan alternativt ska dispens från generella biotopskyddet sökas.

2.10 Plankarta & planbestämmelser

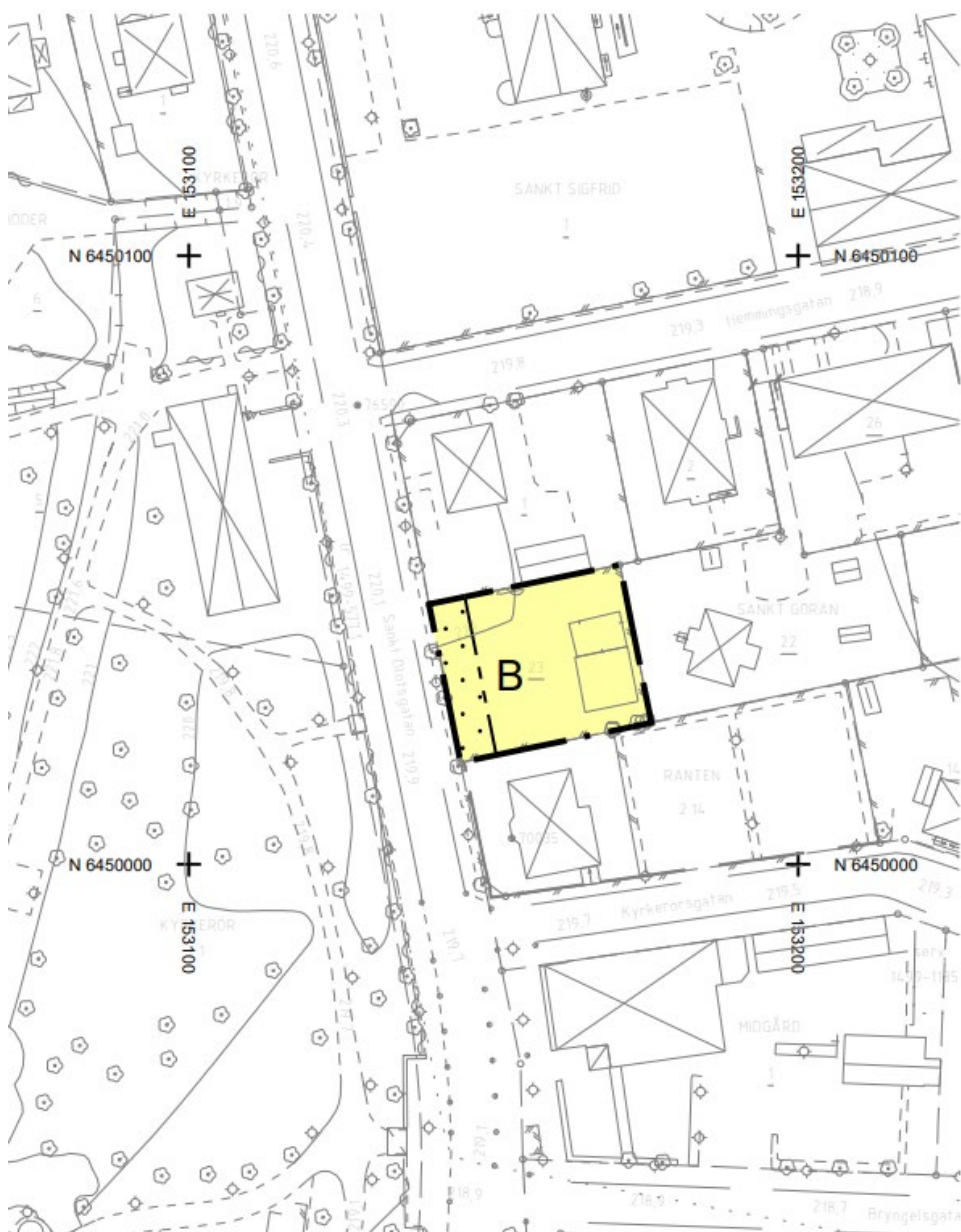
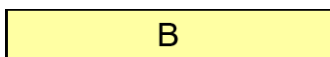


Bild 12 visar förslagets plankarta.

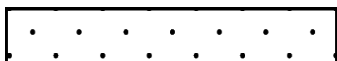
Användningsbestämmelse för kvartersmark



För användningsbestämmelsen bostadshus är det boendet som ska vara huvudsyfte med bebyggelsen och det ska vara av varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd, garage eller carport.

I planförslaget har en yta om knappt 850 kvadratmeter användningen bostäder Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av bostad inom fastigheten Sankt Göran 23.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad. Så kallad prickad mark innebär att byggnader inte får uppföras på marken med denna bestämmelse. Med byggnad avses en konstruktion med tak och väggar som är varaktigt placerad. Däremot kan exempelvis parkeringsytor, gångvägar och cykelställ anläggas inom den prickade marken.

Inom planområdet föreslås bestämmelsen inom en yta om knappt 160 kvadratmeter, sex meter från fastighetsgräns mot Sankt Olofsgatan.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Förslag till tomtindelning för del av Kv. St. Göran i Falköping med aktnummer 1686K-B240 upphävs. Planbestämmelsen innebär möjlighet till att stycka av fastigheten i flera mindre fastigheter på planområdet.

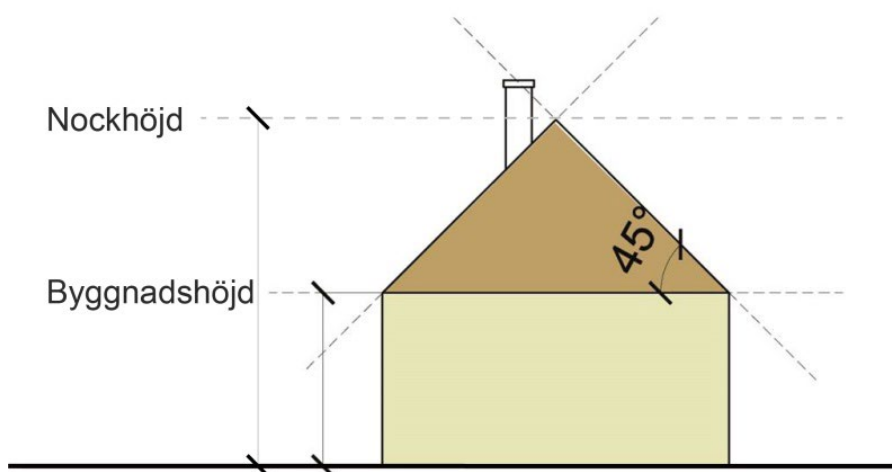
Höjd på byggnadsverk

Lägsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7 meter. Planbestämmelsen innebär att byggnadshöjden inte får vara lägre än 7 meter.

Planbestämmelse föreslås inom samma område som högsta nockhöjd.

Högsta nockhöjd är 12 meter. Planbestämmelsen innebär att takets högsta punkt inte får vara högre än 12 meter över marken. Däremot kan skorstenar och andra konstruktioner på taket överstiga denna höjd.

Planbestämmelsen föreslås där byggnad får uppföras.



Bilden 13 visar skillnaden mellan byggnadshöjd och nockhöjd.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och med en sida placerad i

egenskapsgräns närmast Sankt Olofsgatan. Komplementbyggnad, carport och garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen innebär att huvudbyggnad inte får placeras närmare än 4 meter från angränsande fastigheter och komplementbyggnad får inte placeras närmare än 1,5 meter från fastighetsgränsen. Bestämmelsen föreslås för att byggnader inte ska sammanbyggas över fastighetsgräns och för att byggnaderna ska kunna vårdas på den egna fastigheten men även för att bebyggelse ska förhålla sig till de kulturmiljövärden som finns i stadsdelen. Bestämmelsen säkerställer också att regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader uppfylls.

Skydd mot störningar

Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida. Samtliga bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats anordnad på ljuddämpad sida. Bestämmelsen säkerställer att inte hela bostaden utsätts för en alltför hög bullernivå samt möjliggör för att bostaden att uppnå en god boendemiljö.

Planbestämmelsen föreslås där byggnad får uppföras.

Tomt ska utformas så att vatten vid skyfall avleds till Sankt Olofsgatan – Bestämmelsen syftar till att säkerställa att vatten vid skyfall inte leder till angränsade fastigheter eller skapar översvämning vid möjlig bebyggelse inom planområdet.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 18 grader för huvudbyggnad. Det innebär att vinkeln mellan yttertaket och horisontalplanet inte får understiga 18 grader. Planbestämmelsen föreslås för att undvika flackare tak som inte stämmer överens med omkringliggande byggnader eller kulturmiljön. Bild 14 nedan illustrerar ett tak med 18 graders vinkel enligt bestämmelsen.

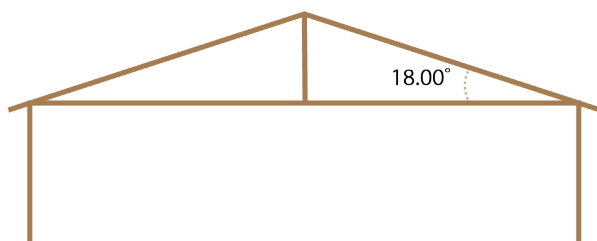


Bild 14 visar minsta tillåtna takvinkel enligt planförslaget.

Utformning

Fasadmaterial ska vara tegel eller puts för huvudbyggnad. Det innebär att huvudbyggnad inte får uppföras med fasadmaterial som inte är tegel eller puts. Bestämmelsen föreslås för att huvudbyggnaden ska förhålla sig till omkringliggande byggnader och stadsdelens kulturmiljövärden.

Planbestämmelsen föreslås där byggnad får uppföras.

Takmaterial ska vara takpannor i lertegel eller betong för huvudbyggnad. Det innebär att huvudbyggnad inte får uppföras med takmaterial som inte är lertegel eller betong.

Bestämmelsen föreslås för att huvudbyggnaden ska förhålla sig till omkringliggande byggnader och stadsdelens kulturmiljövärden.

Planbestämmelsen föreslås där byggnad får uppföras.

Tak för huvudbyggnad ska utformas som antingen sadeltak, mansardtak eller valmat tak. Det innebär att andra utformningar av tak inte är tillåtna. Planbestämmelsen föreslås för att huvudbyggnad som uppförs ska förhålla sig till intilliggande byggnader och kulturmiljön. Bestämmelsen föreslås där huvudbyggnad får uppföras.

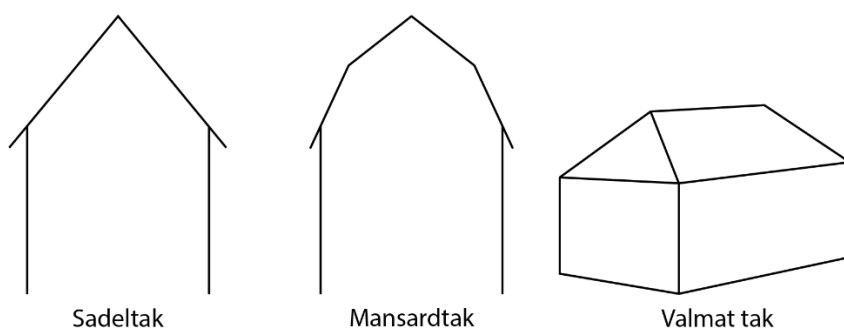


Bild 15 visar vilka typer av tak som är tillåtna.

Bebyggandets omfattning

Största exploatering är 220 kvadratmeter byggnadsarea. Bestämmelsen innebär att byggnad får uppföras som högst upptar en yta om 220 kvadratmeter på marken.

Planbestämmelsen föreslås där byggnad får uppföras. Regleringen medför att byggnaden som uppförs som är anpassad till omkringliggande bebyggelse vad gäller utbredning.

Villkor för startbesked

Starbesked för nybyggnation, tillbyggnation och markarbete (med undantag för marksaneringsåtgärder) får endast ges om markföroreningar har avhjälppts till nivåer som medger planerad markanvändning. Det innebär att marken måste saneras innan bostadsbyggnad kan uppföras. Bestämmelsen föreslås för att säkerställa att marken inte är förorenad på ett sådant sätt att människors hälsa riskeras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Det innebär att fastighetsägare har en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva 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 23 december 2021, att de delar kommunens bedömning.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Planförslaget syftar till att möjliggöra för uppförande av bostadsbyggnad inom fastigheten Sankt Göran 23. Ett genomförande av planförslaget innebär en mindre förtätning av Falköpings tätort på ett område med närhet till både resecentrum, centrum och med närhet till annan offentlig och kommersiell service. På grund av planområdets storlek och möjligheten att gå, cykla eller åka kollektivt bedöms planförslaget inte innebära sådana utsläpp att luftkvaliteten i Falköping-påverkas så att miljökvalitetsnormerna inte uppfylls.

Ytvattenkvalitet

Planområdet avvattnas via kommunala spillvattenledningar som leds till ett reningsverk där det hanteras. Efter rening av vattnet leds det till Hulesjön och till sist recipienten Lidan-Tovarp som omfattas av miljökvalitetsnormer. Statusklassningen för Lidan-Tovarp är måttlig ekologisk status och kemisk status uppnås ej, dock bedöms god ekologisk status likväl som god kemisk status uppnås till år 2027 med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Eftersom planförslaget innebär att markföreningar ska saneras och syftar till att möjliggöra uppförande av bostadsbyggnad inom en fastighet bedöms inte miljökvalitetsnormerna för Lidan – Tovarp försämrats av planförslaget.

Grundvattenkvalitet

Planområdet är, liksom stora delar av Falköpings kommun, lokaliserat inom grundvattenförekomsterna Falköping kalksten och Falköping – Skövde. Båda grundvattenförekomsterna har en god kvantitativ status och Falköping – Skövde har även en god kemisk status. Falköping kalksten har dock en otillfredsställande kemisk status då gränsvärden för bly och bekämpningsmedel överskrids. Detta beror huvudsakligen på miljögifter från jordbruk. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår grundvattenförekomsten Falköping kalksten ej god kemisk status förrän år 2027 (enligt tidsplan)

på grund av höga halter av bekämpningsmedel. Ett genomförande av den aktuella detaljplanen innebär en förtätning av Falköpings tätort vilket kan komma att medföra att ytterligare markyta blir hårdgjord. Då hanteringen av dagvatten ska följa Falköpings kommuns dagvattenstrategi, det aktuella planområdet är relativt litet och stora delar av planområdet redan i dagsläget är grusat bedöms inte ett genomförande av detaljplaneförslaget ha någon nämnvärd påverkan på grundvattenförekomsternas kemiska eller kvantitativa status. Detaljplaneförslaget bedöms således inte ha någon betydande påverkan på miljökonsekvensnormen för grundvattenkvalitet.

3.3 Riksintressen

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

Kulturmiljövård

Det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet. Nästan hela Falköpings tätort omfattas av detta riksintresse. Kambrosilurområdet är en geografisk och kulturhistorisk region som omger de västgötska platåbergen. Det geografiska områdets omfattande och varierade innehåll återspeglar centrala och betydelsefulla utvecklingsstadier i Sveriges agrara likväl som förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talens agrara revolution. Eftersom en stor del av Falköpings kommun ingår i riksintresset för kulturmiljövård togs det, i samband med framtagandet av Översiktsplan 2017-2030, även fram en kulturmiljöutredning för Falköpings kommun.

Enligt kulturmiljöutredningen är stadsdelen Kyrkerör av nationellt bevarandevärde med en relativt enhetlig karaktär som återgår till 1800-talets idealstadsplan för järnvägssamället. Genom stadsdelen går Sankt Olofsgatan i sin ursprungliga sträckning sedan 1850-talet. Utifrån denna gata är kvarter utlagda i ett rutnätsmönster. Esplanadens träd samt kalkstensmurar och smidesstaket avskärmar husen mot gaturummet. Planteringsförbundets park som anlades 1885 är också en viktig del av stadsdelen. Bostadsbebyggelsen i stadsdelen är huvudsakligen uppförda mellan åren 1900 och 1930.

Viktiga karaktärsdrag i stadsdelen som finns i planområdet närmaste omgivning är gatornas rutnätsmönster och planteringsförbundets park. Förhållningssätt kopplade till planförslaget som är viktiga för att bevara riksintresset är att 1800-talets kvartersstruktur tillsammans med bebyggelse och tomtavgränsningar bibehålls, inklusive häckar, murar och staket gatubredd, trädplanteringar och trottoarer. Putsade hus ska ha kvar sin ursprungliga färgsättning, ofta i dämpade, ljusa kulörer men i vissa fall mörka kulörer.

Planområdet ligger inom karaktärsområdet Sankt Olofsgatan med omgivningar och är känsligt med risk för fragmentering av värdebärande berättelser och karaktärsdrag. Karaktärsområdets fysiska uttryck som har närhet till planområdet omfattar den dubbelsidiga allén längs Sankt Olofsgatan. Därutöver bör uteplatser, takkupor och verandor utformas diskret och undvikas placeras synligt mot gatan. Balkonger är däremot inte främmande längs med Sankt Olofsgatan då det förekommer på många byggnader som finns på Sankt Olofsgatan men även på de byggnader som är i direkt anslutning till planområdet De senaste tillskottet av balkonger skedde senast mellan 2010-2019 (Se bild 16).

Planförslaget syftar till att möjliggöra en förtätning i form av bostadsbyggnad och för att säkerställa att byggnader inte uppförs som riskerar att påverka riksintresset föreslås ett antal planbestämmelser. Bestämmelserna reglerar byggnaders storlek, placering, höjd, form på tak och färg samt fasadmateriäl, se beskrivning under kapitel 2.2. Genom dessa föreslagna regleringar bedöms bebyggelse enligt detaljplanen vara anpassad till omgivande byggnaders skala och utformning på ett sätt som bedöms säkerställa att riksintresset för kulturmiljövården är beaktat. Placering av balkonger, uteplatser och verandor föreslås inte att regleras utan tillämpas på samtliga fasadsidor av huvudbyggnaden. Fastigheten och byggnadsrättens småskaliga storlek bedöms endast innebära mindre påverkan på Sankt Olofsgatans uttryck eftersom balkonger redan idag existerar på många byggnader längs med Sankt Olofsgatan. Genom att göra det möjligt att uppföra balkong, veranda och dylikt på byggnadens framsida blir det möjligt för boenden att få en god utblick mot planteringsförbundets park men även att ta del av de sevärdheter av kulturvärden som finns på Sankt Olofsgatan. Bild 17 till 18 visar möjlig byggnad enligt planförslaget tillsammans med närliggande byggnader och den dubbelsidiga allén längs Sankt Olofsgatan.



Bild 16 visar byggåret på de byggnader med balkonger längs med Sankt Olofsgatan inom stadsdelen Kirkerör.



Bild 17 visar möjlig byggnad enligt förslaget sett från korsningen mellan Sankt Olofsgatan och Hemmingsgatan.



Bild 18 visar möjlig byggnad enligt förslaget sett från korsningen mellan Sankt Olofsgatan och Kyrkerörsgatan.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd - 2:a kvartalet 2022

Första granskning – 1:a kvartalet 2023

Andra granskning 2 – 3:e kvartalet 2023

Antagande – 4:e kvartalet 2023

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">Bekostar delvis marksanering
Falbygdens Energi Nät AB	<ul style="list-style-type: none">Driver och servar elnät
Solör Bioenergi Falköping AB	<ul style="list-style-type: none">Driver och servar nät för fiber och fjärrvärme
Skanova	<ul style="list-style-type: none">Driver och servar nät för telefoni
Sekelhus Bostad Sverige AB	<ul style="list-style-type: none">Exploatör

Huvudmannaskap

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

Avtal

Det har upprättats plankostnadsavtal och markanvisningsavtal som bland annat reglerar kostnadsfördelning mellan Falköpings kommun och exploatör vad gäller kostnader för sanering.

Etappindelning

Etappindelning är inte aktuell i planförslaget.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Fastigheten Sankt Görän 23	Tomtindelningsplanen upphävs för fastigheten. Fastigheten kan styckas av i flera fastigheter.
Ledningsrätt 1499-577.1 (Tele)	Ledningsrätten påverkas inte.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

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

Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för planläggning samt för utbyggnad, återställande och framtida drift för allmän plats. Eftersom planförslaget inte innehåller några allmänna platser uppstår inga kommunala kostnader i samband med planens genomförande.

Enligt markanvisningsavtal mellan Falköpings kommun och exploatören ska Falköpings kommun bekosta sanering av marken till en kostnad upp till 500 000 kronor, överstiger kostnaden med mer än 50 % ska resterande kostnader betalas av exploatören.

Utgifter

Sanering av mark för maximalt 750 000 kronor.

Intäkter

Planförslaget möjliggör försäljning av marken på fastigheten Sankt Görän 23 för ett pris av 750 000 kr.

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av allmänna platserna. Planförslaget innehåller ingen allmän plats och bidrar därmed inte till driftskostnader.

Slutsats

Kalkylen visar att kommunens utgifter och intäkter för planområdet genererar varken några kostnader eller vinster för kommunen.

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 av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören om ledningsägaren och exploatören inte kommer överens om något annat.