



Planbeskrivning

Detaljplan för Körsbäret 1 - (Lilla Fredriksberg)

Falköpings tätort

LAGA KRAFTHANDLING
2020/00021
ANTAGEN 2022-11-23
LAGA KRAFT 2022-12-19

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.

Medverkande

Josef Ydeskog, Planarkitekt

Erik Engström, Planarkitekt

Elin Wiman, Planarkitekt (plankonsult Radar arkitektur& planering AB)

Olof Halvarsson, Planarkitekt (plankonsult Radar arkitektur& planering AB)

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Länsstyrelsens yttrande angående undersökning av betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning, AFRY, 2020-10-27
- Kulturhistorisk utredning inför detaljplan, WSP, 2020-08-17
- Trädinventering, Falköpings kommun Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2021-02-15

Justeringar

Inför granskning

Plankartan kompletterats med bestämmelser om markreservat för underjordiska ledningar och utökning av mark som inte får förses byggnad i den östra delen av planområdet.

Planbeskrivningen har till granskningsskedet av detaljplanen justerats under rubrikerna 2.2 Bebyggelse angående påverkan på stadsbilden, 2.7 Teknisk försörjning angående El, värme & elektroniska kommunikationer samt dagvatten, 2.9 Hälsa och säkerhet angående översvämningsrisk och buller, 4.1 Organisatoriska frågor angående avtal samt 4.3 Ekonomiska

frågor med tydliggörande av bidrag för förvaltning av kulturhistorisk värdefulla miljöer kopplat till varsamhetsbestämmelse.

Efter granskning

Varsamhetsbestämmelser för den befintliga byggnaden har korrigerats så att inte befintliga fasadfärger omfattas av bestämmelserna eftersom de inte är ursprungliga och inte bidrar till byggnadens kulturmiljövärde.

Planbeskrivningens kapitel 1.4 Plandata har kompletterats med beskrivning av befintlig tomtindelingsplan för fastigheten Äpplet 9 samt att planförslaget inte medför konsekvenser för fastigheten eller tomtindelingsplanen.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.3 PLANFÖRFARANDE	6
1.4 PLANDATA.....	6
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER	9
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	9
2.2 BEBYGGELSE.....	10
2.3 GATOR & TRAFIK.....	17
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	20
2.5 SOCIAL STRUKTUR	24
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	25
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	28
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	28
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER.....	32
3. KONSEKVENSER.....	36
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	36
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	36
3.3 RIKSINTRESSEN	37
4. PLANENS GENOMFÖRANDE.....	38
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	38
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	39
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	40

Huvuddragen innebär att befintlig byggnads form och utformning värnas genom varsamhetsbestämmelser samt att ny bebyggelse kan uppföras i planens västra respektive östra del. I västra delen föreslås en högsta nockhöjd om 10 meter, vilket motsvarar cirka 2 våningar. I östra delen föreslås en högsta en nockhöjd om 16 meter, vilket ungefär motsvarar 4 våningar. Den västra byggrätten är utformad så att flerbostadshus i form av längor eller lameller kan uppföras. Den östra byggrätten är friare och möjliggör mindre lameller, i vinkel eller fristående, eller ett mer kvadratisk flerbostadshus. Befintlig byggnad tillåts byggas ut åt öster.

Slötagatan som allmän plats gata föreslås avslutas i höjd med befintlig byggnad inom planområdet. Möjlighet till gång- och cykelbana på allmän plats behålls så att koppling via allmän plats till gång- och cykelväg längs Hollendergatan säkras. Kvarvarande del av gatan överförs till kvartersmark. I gällande detaljplan finns en vändplan i Slötagatans östra del som ej byggts ut. Hela vändplanen ligger inom fastigheten Äpplet 9. Genom detta planförslag ändras markanvändningen för vändplanen till kvartersmark, bostäder. Marken får inte bebyggas.

1.3 Planförfarande

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

Standardförfarande

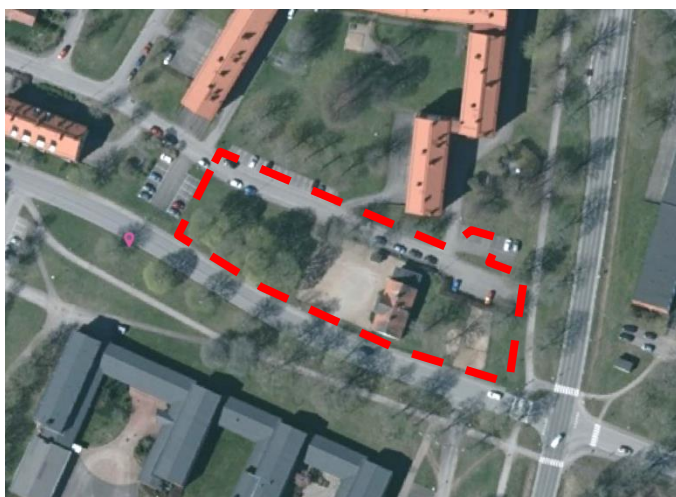


Figur 2. Bild som visar processtegen enligt standardförfarande. Röd markering visar var i processen som denna detaljplan befinner sig.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Fredriksberg i östra delen av Falköpings tätort.



Figur 3. Ortofoto över området. Planområdets ungefärliga omfattning markeras med röd linje.

Areal

Planområdet omfattar cirka 5 150 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Falköpings kommun förutom del av fastigheten Äppet 9.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av användningen ”tätort” i översiktsplan 2017- 2030 antagen av kommunfullmäktige 26 februari 2018. Inom användningen är markanvändningar som är förenliga med en tätare stadsstruktur tillåtna, det skulle kunna vara bostäder, kontor, gator, parker eller liknande. Då detaljplanen har som syfte att möjliggöra bostäder är planförslaget att se som förenligt med gällande översiktsplan. Se figur 4 för utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta.

Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas av *förslag till ändring i stadsplan för del av Fredriksberg – KV. Pinjen m.fl.* laga kraft vunnen år 1970. Det aktuella planområdet omfattas av användningarna A - allmänt ändamål (en markanvändning som i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman) samt park (vågformad linjering). Byggrätten för det allmänna ändamålet anger en byggnadshöjd om 7,2 meter och sträcker sig ca 30 meter väster och 30 meter öster om befintlig byggnad. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 4. Bild till vänster: Utdrag ur gällande översiktsplan. Röd streckad linje visar planrådets ungefärliga utbredning. Den gula färgen markerar tätort och den ljusblå är verksamheter. Blå streck markerar huvudsakliga transportstråk. Bild till höger: Utdrag ur gällande detaljplan. Röd streckad linje visar planrådets ungefärliga utbredning. Yta med vågformade linjer avser allmän plats PARK och användning A - allmänt ändamål gäller inom ljus turkos yta, även betecknat med bokstaven A. Allmän plats GATA markeras med vit/grå färg.

Tomtindelningsplan

Del av det föreslagna planområdet omfattar fastigheten Äpplet 9 som omfattas av en tomtindelningsplan framtagen år 1963. Planen anger storleken av fastigheten Äpplet 9 samt fastighetsgränsernas placering. Av tomtindelningsplanen framgår att den del av fastigheten Äpplet 9 som ingår i planområdet ska ingå i fastigheten Äpplet 9 men den befintliga detaljplanen som gäller inom den delen av fastigheten anger markanvändningen till gata inom allmän plats. Detta planförslag anger markanvändningen inom delen av fastigheten Äpplet 9 till bostäder inom kvartersmark. Denna reglering av markanvändningen bedöms överensstämma med befintlig användning av marken och innebär inga konsekvenser för tomtindelningsplanen.



Figur 5 visar tomtindelningsplan för fastigheten Äpplet 9 med delen som ingår i planområdet markerad med rödstreckad linje.

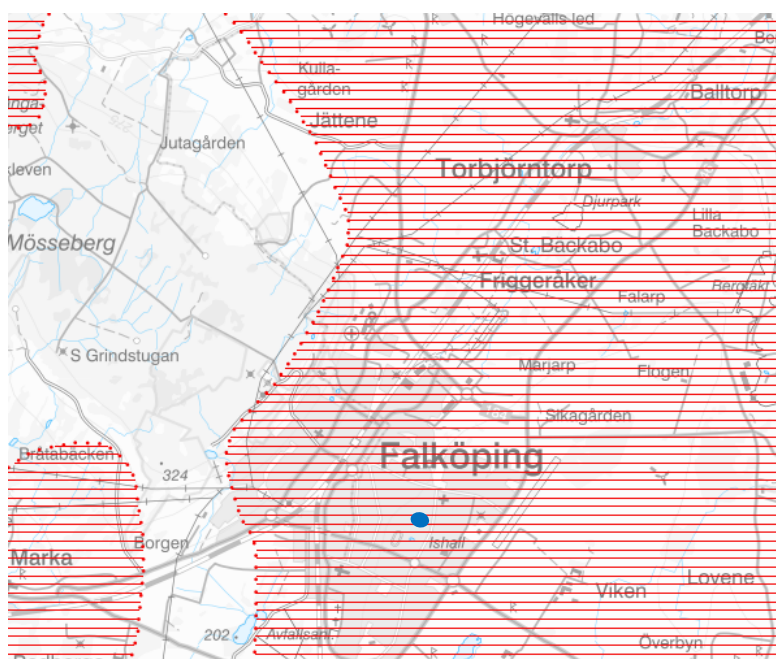
2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövården

Riksintresse

Området ingår i riksintresset för kulturmiljövården, Kambrosilurområdet, vilket hela Falbygden utgörs av. Falbygden är av riksintresse då den uppvisar en lång kontinuitet av bebyggelse med forntida gravar, gravfält, bybildningar med medeltida kyrkor och ett stort inslag av ett ålderdomligt kulturlandskap. Det stora antalet gånggrifter är unikt för landskapet och har i hög grad kommit att präglade den arkeologiska synen på området.



Figur 7. Kartbild över gränser för riksintresse för kulturmiljövård (röd skraffering). Blå prick visar planområdets läge i förhållande till riksintresset.

I samband med att den gällande översiktsplanen togs fram togs det även fram en rapport för redogörelse och ställningstagande – Riksintressen för kulturmiljövården i Falköpings kommun inom Falköpings tätort, WSP 2016-10-12. Enligt utredningen så är detta område utpekade med lokalt bevarandevärde vad gäller stadsdelen. Stadsdelens värden finns primärt i 1930- och 50-talsbebyggelsen väster om planområdet. Karaktären är villa/trädgårdsstad med enhetliga fristående villor väster om planområdet och flerbostadshus i 3 våningar norr och öster om planområdet, huvudsakligen i tegel. Söder om planområdet finns Ållebergsgymnasiets skolområde i tegel.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad

Inom planområdet finns en befintlig byggnad, kallad Lilla Fredriksberg, uppförd 1854 som bostad tillhörande en större gård. Från mitten av 1950-talet har det bedrivits skolverksamhet i byggnaden. Marken planlades i slutet av 1960-talet och rivning av gårdens ekonomibyggnader genomfördes i början av 1970-talet.

Byggnaden är ett uttryck för stadsnära jordbruksverksamhet och utgör uttryck för riksintresset. Upplevelsen av byggnaden i sin ursprungliga miljö är dock begränsad och sett i relation till hela riksintresset bedöms byggnaden i sig inte utgöra ett bärande fysiskt uttryck. Byggnaden i sig bedöms däremot vara särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL) och klassificeras med C- lokalt bevarandevärde, utifrån den välbevarade karaktären. För att förvanskningförbudet som följer med bedömningen om särskild värdefull enligt PBL ska uppfyllas bör förvaltning och förändring av byggnaden göras så att byggnaden behåller sina originalmaterial och utförande såväl som karaktärsdrag. I utredningen anges att byggnaden inte bör rivas eller ändras utvändigt avseende material, karaktär eller utförande. Vidare anges att vid ändringar och tillägg ska byggnadens karaktär bevaras avseende dess volym, proportioner, fönstertyper, material samt arkitektoniska detaljer. Placering av ny bebyggelse inom parkmiljön bör anpassas till vyn från väster då parkmiljöns öppna ytor samt äldre träd ger en förståelse för byggnadens ursprungliga funktion och sammanhang samt tidigare vägdragning mot entrén. Tillkommen bebyggelse bör karaktärsmässigt förhålla sig till befintlig byggnad och samspela med platsens kulturhistoriska värden.

Karaktärsbeskrivning

I den kulturhistoriska utredningen för byggnaden beskrivs de värdebärande kvaliteterna, både exteriört och interiört. Nedan lyfts de exteriöra värdena fram, i text och bild, då de definierar detaljplanens varsamhets- och utformningsbestämmelser gällande volym, proportioner, indelning fönstertyper, material, materialbehandling samt arkitektoniska detaljer.

Byggnaden har en karaktär av mangårdsbyggnad från 1800-talets mitt, med träkonstruktion i ett och ett halvt plan samt ursprunglig gavelbyggnad i ett plan med källaringång och extraingång mot bostad. Den västra fasaden domineras av huvudentrén med veranda och frontespis. En väsentlig del av värdet består i byggnadens tydliga drag av jordbrukets träarkitektur och den huvudsakliga exteriöra karaktären är välbevarad. Nedan beskrivs de exteriöra värden som utgör byggnadens karaktär:

- Låg putsad stensockel.
- Liggande brädpanel på nedre plan, stående locklistpanel på övre plans gavlar samt på frontespis.
- Symmetriskt placerade korspostfönster med fyra rutor (mindre enlufts-fönster på gavlar). Fönstren avslöjar äldre rumsindelning. En del fönster har troligen bytts ut genom åren, men bibehållit originalkaraktär.
- Sadeltaket är beklätt med tvåkupigt lertegel med murade skorstenar. Takutspång med träkonsoler.
- Centralt placerad huvudentré med stentrappa mot öppen veranda. Pelare med snickeridetaljer och lågt lutande papptak. Port med pardörr i trä med sidoljus, omfattningar i trä.
- Frontespis med stående locklistpanel, två korspostfönster samt ett oxöga.
- Mindre takkupa på östra takfallet, med korspostfönster och Y-format spröjs och plåttäckt sadeltak.
- Troligen ursprunglig gavelbyggnad i ett plan, med enkeldörr och korspostfönster likt övriga. Källarentré mot norr med lågt, valmat papptak och bred trädörr med äldre gångjärn.
- Fasadfärgerna är inte ursprungliga.



Figur 8. Byggnaden Lilla Fredriksberg, vy från väster. Den västra fasaden domineras av huvudentrén med öppen veranda och frontespis. Gavelbyggnad



Figur 9. Foton av befintlig byggnad. Överst, till vänster: del av byggnadens baksida med tydlig rumsindelade fönstersättning och takkupa med spröjsfönster. Överst, till höger: Detaljvy av veranda med pelare och konsol med snickarglädje. Nederst: Gavelbyggnad i ett plan med enklare entré och källaringång. Foton från kulturhistorisk utredning, WSP.

Karaktär i närområdet

Bebyggelsekaraktären inom det närliggande området är blandad, vilket gör att byggnaden inte kan ses som del av en sammanhållen miljö. Byggnaden står i kontrast till omgivande bebyggelse, och dess ålder och karaktär är unikt i förhållande till intilliggande bostadshus från 1930–1960-tal och det storskaliga Ållebergsgymnasiet. Kvaliteter att tillvarata vad gäller parkmiljön bedöms till största delen handla om möjligheten till fortsatt upplevelse av denna kontrast mellan äldre bostadshus och omgivande stadslandskap. Särskilt viktig bedöms byggnadens placering intill ett relativt öppet grönområde med siktlinjer från väst samt den kvarvarande delen av den trädallé som markerar tidigare väg mot husets entré, vara (se figur 9).



Figur 10. Dubbelsidig allé, siktlinje från väst mot byggnadens entré.

Stads- & landskapsbild

Planområdet avgränsas i söder av Fredriksbergsvägen, i öster av gång- och cykelväg längs Hollendergatan och i norr av fastigheten Äpplet 9 (Äpplet 9 ingår delvis i planområdet). Direkt söder om planområdet finns en parkeringsplats tillhörande grannfastigheten Klarbäret 1. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus i huvudsak i 3 våningar. Planområdets obebyggda ytor består av gräsyta och träd. Framför byggnaden finns en grusad yta. Öster om byggnaden finns en lekplats. Närområdet upplevs flackt, men stadsdelen ligger i en västerslutning som leder ned mot centrum.

Fredriksbergsvägen är en matargata ned mot Stadshuset och Hollendergatan leder trafik i nordsydlig riktning. Båda gatusektionerna är relativt breda, med bebyggelsen i närheten av planområdet rejält indragen på tomtmarken, från cirka 15 meter till uppåt 50 meter från gatan. Byggnaden Lilla Fredriksberg ligger dock knappa 5 meter från Fredriksbergsvägen. Gatuträd är placerad i de gröna zonerna längs gatorna vilket ger en grön och öppen karaktär. Närområdet upplevs förhållandevis glest bebyggt. Upplevelsen förändras på lokalgatunivå, tex från Slötagatan eller villagatorna vilka är mer småskaliga och bebyggelsen ligger närmre gatan.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

För att bevara kulturmiljövärdena i byggnaden Lilla Fredriksberg har planförslaget utformats med hänsyn vad gäller byggnaders placering och volym till de identifierade värdena. Ett antal olika bestämmelser föreslås i detaljplanen som säkerställer ett bevarande av befintlig byggnad och dess karaktär.

Eftersom byggnaden bedöms motsvara plan- och bygglagens begrepp särskilt värdefull byggnad, 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, förses den med skyddsbestämmelse om rivningsförbud och ett förbud mot att ändras utvändigt vad gäller material, karaktär eller utförande. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme så för att säkerställa bevarande av byggnaden kompletteras rivningsförbudet med varsamhetsbestämmelser.

De värden som identifierats i byggnaden skyddas genom varsamhetsbestämmelser som dels på ett generell plan anger att byggnadens karaktär avseende dess volym (skala, våningsantal, byggnadsarea etcetera), proportioner (fasadlängder, fördelning fasadhöjd/takform- och volym, sockelns höjd i förhållande till fasaden, fönstersättning och storlek etcetera), indelning (fönstersättning, byggnadselementens placering i förhållande till varandra etcetera), material och materialbehandling samt utförande med avseende på detaljeringsgrad ska bevaras. Byggnaden får inte förvanskas. Utöver den generella bestämmelsen specificeras också vilka värden som är viktiga att upprätthålla.

Utöver det anges också utformningsbestämmelser för eventuell tillkommande bebyggelse/tillbyggnader av Lilla Fredriksberg. Tillbyggnad ska utformas likt Lilla Fredriksbergs karaktär och underordna sig byggnaden vad gäller volym. Även proportioner, fasadindelning, materialval med mera ska utföras likt befintlig byggnad.

För beskrivning av vad som utgör byggnadens karaktär och utförande, se beskrivning ovan i kapitel 2.2 Bebyggelse/ Förutsättningar/Kulturmiljövärden. Beskrivningen utgör underlag för tolkning i bygglovsskedet och tydliggör vad bestämmelserna kopplade till kulturmiljön avser.

Vad gäller själva byggrätten för Lilla Fredriksberg anpassas den mer efter befintlig byggnadskropp än gällande detaljplan, både till yta och höjd. Likt gällande plan kan byggnaden byggas till, men planförslaget innebär en snävare byggrätt och en anpassning av skalan till befintlig byggnadsvolym. Byggrätt B innebär att tillbyggnad kan ske med ca 50 m² åt öster. Utformning av tillbyggnad och förändringar ska anpassas till befintlig byggnad vad gäller karaktär, materialval och utförande.

Placering av nya byggnader inom planområdet har även anpassats så påverkan begränsas på befintlig allé, se avsnitt Placering nedan. Ett träd kan komma att behöva tas ned vilket bedöms innebära en begränsad påverkan på natur- och kulturvärdena.

Sammantaget bedöms marken lämplig att förtäta med bostäder och ett effektivt nyttjande av markresurser. De träd som utgörs av den dubbelsidiga allén och tillsammans med Lilla

Fredriksberg utgör ett sammanhang kan genom planförslagets utformning till stor del bevaras. Planen bedöms inte innebära någon påverkan på stadsdelens kulturhistoriska värden och skydds- och varsamhets samt utformningsbestämmelserna säkerställer ett bevarande av värdena. Kommunens uppfattning innebär att riksintresset inte är ett hinder för en normal utveckling av bebyggelse och bedömningen är att denna detaljplan inte påverkar riksintresset negativt.

Inför förändring av fasadfärg bör färgskrapning ske för att undersöka tidigare eller ursprunglig färgsättning.

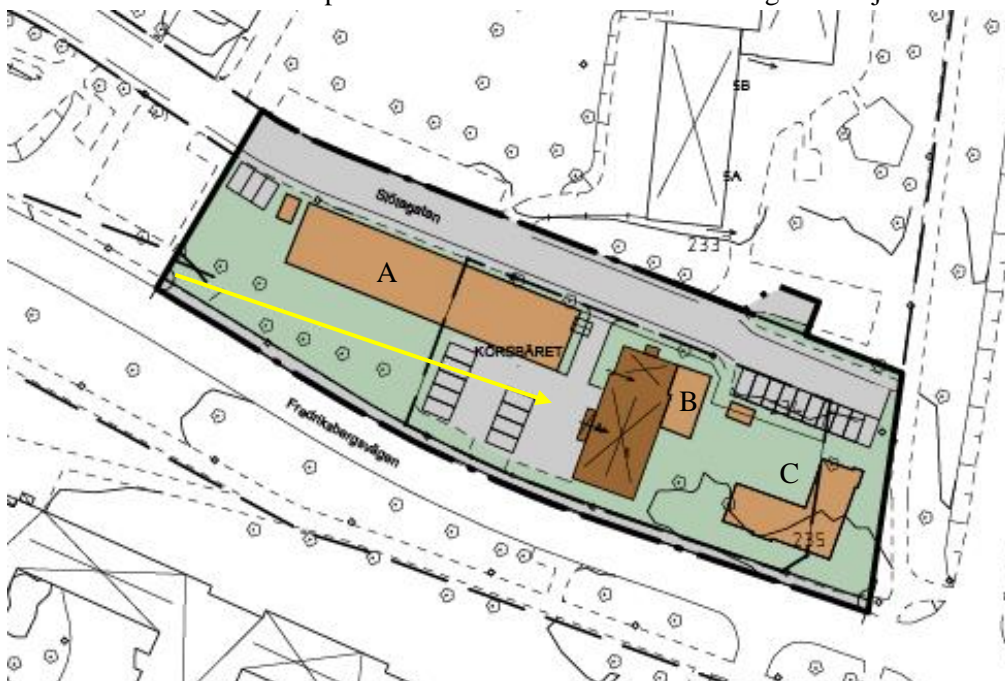
Stads- & landskapsbild

Planförslaget medför att det kan tillkomma fler byggnader i området. Den lokala stadsbilden förtätas något och de föreslagna byggnadshöjderna inordnar sig i områdets skala och bedöms inte påverka stadsbilden. Byggnadshöjden inom byggrätt A underordnar sig omgivningen och samspelar med byggnaden Lilla Fredriksberg. Byggnadshöjden inom byggrätt C är i linje med bebyggelsen i norr. Byggnadshöjden för Lilla Fredriksberg har anpassats efter befintlig byggnad, vilket är ca 2 meter lägre än den byggnadshöjd som möjliggörs i gällande detaljplan.

Detaljplanen säkerställer att majoriteten av befintliga träd med naturvärden inom planområdet bevaras så att karaktären och den rumsliga grönskan längs gatunätet kvarstår.

Placering

Anpassning till Lilla Fredriksberg bedöms göras genom skalanpassning och byggrätternas inbördes förhållande inom planområdet och i relation till befintliga siktlinjer.



Figur 11. Illustrationskarta. Gul pil visar bevarad siktlinje genom den dubbelsidiga allén. ABC markerar lägen för planens olika byggrätter

Förgårdsmark om 1 meter mot Slötagatans befintliga sträckning föreslås för alla byggrätter.

Byggrätt A föreslås vara 11 meter djup vilket åstadkommer ett funktionellt husdjup och förtätning och samtidigt möjlighet att bevara så många av träden i allén som möjligt.

Byggrättens placering säkerställer att alléträden kan vara kvar och att vyn mot Lilla Fredriksberg från väster bevaras i enlighet med kulturmiljöutredningen.

Byggrätterna i öster, B och C ligger 3 meter från både Fredriksbergsvägen och gång- och cykelvägen längs Hollendergatan.

Reglering av placering sker genom specificering av mark som får och inte får bebyggas. Byggrätt A definierar en tydlig form och placering. Byggrätt C är friare vad gäller placering av tillåten byggnadsarea. Illustrationen ovan visar en möjlig huskropp och placering.

Exploateringsgrad

Byggrätt A definieras inte i specifika kvadratmeter, utan hela byggrätten kan bebyggas. Byggrätten har en yta om ca 550 m². Byggrätten är 11 meter djup vilket är ett vanligt husdjup för flerbostadshus av den skala som ryms här. Inom byggrätten ryms främst ett flerbostadshus, i form av en lamell. Formen och måtten på byggrätten möjliggör även att stadsradhus eller mindre stadsvillor kan uppföras.

Tillbyggnad av befintlig byggnad möjliggörs åt öster, byggrätt B, med ca 50 m². På byggnadens västra sida är byggrätten snävare och följer byggnadens fasadliv, med en liten marginal.

Inom byggrätt C får 30 % av ytan bebyggas. Det innebär en sammanlagd byggnadsarea om knappt 230 m² som får bebyggas inom den ytan. Exploateringsgraden innebär en småskalig förtätning som rymmer ett mindre flerbostadshus eller några flerfamiljshus/stadsradhus/stadsvillor.

Utformning & volymer

Planförslaget innebär att nya volymer kan tillkomma i området. Volymerna föreslås ha lite olika omfattning utifrån sin placering inom planområdet.

Byggrätt A är placerad på den sida av Lilla Fredriksberg där byggnaden har ett vidare sammanhang genom allén. Här föreslås därför en volym som anpassats till kulturmiljövärdena på platsen genom en byggrätt som begränsats i djupled till allén och i höjddled till befintlig byggnad. Inom byggrätten ryms bebyggelse i 2 våningar genom att nockhöjd om 10 meter föreslås.

Byggrätt C i öster har i större utsträckning anpassats till flerbostadshusen i norr, vid Slötagatan 3-5 samt i öster vid Hjelmarsrörsgatan 9. Ny bebyggelse föreslås kunna ha en nockhöjd om 16 meter, vilket möjliggör som högst 4 våningar. Volymen bedöms kunna markera det hörnläge som skapas på ett positivt sätt och skapar funktionalitet och flexibilitet i byggrätten. Tillåten byggrätt är anpassad till tillgängligt utrymme och för att skapa en funktionell och genomförbar byggrätt på begränsad markyta där utrymme för friytor mm behöver finnas, bedöms det vara lämpligt att nyttja höjden, på ett till omgivningen anpassat sätt. Höjden är inte anpassad till Lilla Fredriksberg på samma sätt som byggrätt A. En högre volym på östra sidan om Lilla Fredriksberg bedöms dock vara möjlig utifrån att byggnaden huvudsakligen vänder sig åt väster och inte har samma tydliga sammanhang med kringliggande miljö på sin östra sida.

För Lilla Fredriksberg föreslås en byggnadshöjd om 5 meter, vilket är anpassat till befintlig volym. Varsamhetsbestämmelser som anger att byggnaden ska behålla sin ursprungliga karaktär

med avseende på volym, proportioner, material och materialbehandling, indelning och fönstersättning samt detaljeringsnivå, föreslås.

Den huvudsakliga takutformningen i närområdet är sadeltak, vilket också föreslås vara takformen för tillkommande bebyggelse.

Skuggning/solstudie

Dags- och solljusförhållandena på platsen är goda tack vare den sluttande topografin mot väster och det öppna söder- och västerläget.

Möjligheterna är goda att anordna uteplatser och boendemiljöer med god tillgång till solljus.

En studie har gjorts av skuggbilden till följd av planens genomförande för att se påverkan på intilliggande grönytor och bostäder. Vid höst- och vårdagsjämning faller den nya bebyggelsen skugga under morgonen och dagtid huvudsakligen på planområdet eller på Slötagatan. Tidig eftermiddag börjar skuggan närma sig de södra delarna av gården och gaveln på det sydöstra bostadshuset vid Slötagatan 5A, om än i mycket begränsad omfattning. Senare på eftermiddagen och kvällen skuggas gaveln och även delar av den västra fasaden. På kvällen skuggas även de nedre våningarna på Apelsinen 3, Hjelmarsrörsgatan 9A.

De föreslagna volymerna är relativt låga eller begränsade i omfattning vilket innebär en begränsad ökning av skuggbilden till följd av ny bebyggelse. Balkongerna på Slötagatan 5A påverkas kvällstid under vår- och höstdagsjämning. Under övriga delar av sommarhalvåret står dock solen högre under längre tid, vilket innebär att skuggorna blir kortare och påverkan på skuggbilden betydligt mindre. Befintlig bebyggelsen är idag påverkad av skuggbild till följd av stora träd i området. Den skugga som under sen eftermiddag och kväll faller på Slötagatan 5A eller på Hjelmarsrörsgatan 9A vid höst- och vårdagsjämningen bedöms inte innebära en betydande negativ påverkan. Se bilaga 1. Solstudie för skuggschema.

Skyddsrum

Det kommer tillskapas fler bostäder vid ett genomförande av detaljplanen vilket innebär ett högre tryck på befintliga skyddsrum. Tillskapandet av skyddsrum styrs inte i detaljplan utan blir en fråga för fastighetsägaren.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Längs södra sidan av Fredriksbergsvägen och längs västra sidan av Hollendergatan finns gång- och cykelväg. Längs Fredriksbergsvägen, på norra sidan, finns trottoar. Gång och cykelvägarna i området ansluter till stadens övriga nät av gång- och cykelvägar. Från Slötagatan ansluter en mindre gångväg/trottoar till gång- och cykelväg längs Hollendergatan.

Biltrafik

Planområdet angörs huvudsakligen från Fredriksbergsvägen, på planområdets södra sida. Infart finns strax väster om befintlig byggnad. Infarten avgränsas av staket och utgörs av en grind. Befintlig parkeringen i planens östra del angörs från Slötagatan.

I gällande detaljplan finns en vändplan i östra delen av Slötagatan som inte genomförts. Ytan utgörs i stället av boendeparkering.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats heter Fredriksberg och ligger vid Hollendergatan i höjd med Karlebygatan, ca 100-150 meter norrut. Från hållplatsen går ett flertal busslinjer, bland annat linje 1 som trafikerar sjukhuset-centrum, via bland annat resecentrum och planområdet. Tillgängligheten bedöms som god. Falköpings resecentrum ligger cirka 1,5 kilometer väster om planområdet.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser inom planområdet finns väster om befintlig byggnad, på grusplanen, samt i östligaste delen av Slötagatan. Gatuparkering finns längs Slötagatan.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Östra delen av Slötagatan som allmän plats och gata föreslås avslutas i höjd med befintlig byggnad inom planområdet. För att säkra kopplingen till gång- och cykelväg längs Hollendergatan kvarstår dock en sträcka med en bredd om 3,5 meter för gång- och cykelväg inom allmän plats.

Biltrafik

Angöring kommer ske från Slötagatan. Den allra östligaste delen av Slötagatan föreslås övergå till kvartersmark då den delen inte fyller något syfte som gatemark/allmän plats. Den mark som i gällande detaljplan utgör en vändplan (ej genomförd) ingår i planförslaget som kvartersmark bostäder, vilket är en anpassning efter dagens situation. Marken nyttjas idag som boendeparkering för boende inom Slötagatan nr 3-5 och bedöms fortsatt vara lämplig som sådan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken bedöms inte få någon påverkan av den framtagna detaljplanen.

Parkeringsplatser

Kommunens parkeringspolicy anger stadsdelen som del av zon 1 där följande krav om parkeringsplatser för bil och cykel för flerbostadshus ställs:

Bostäder, cykelparkering	P-tal boende	P-tal besökande
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA (90 m ² BTA/lgh)	28,3	3,3
Flerbostadshus, per bostad	2,6	0,3
Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA	33	6
Student- och ungdomsbostäder, per bostad	1,7	0,3

Bostäder, bilparkering	P-tal boende	P-tal besökande
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA (90 m ² BTA/lgh)	6,9	1,1
Flerbostadshus, per bostad	0,6	0,1
Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA	7,2	2
Student- och ungdomsbostäder, per bostad	0,4	0,1

Parkeringsstalen för cykel bygger på ett målstyrt cykelinnehav samt lägenhetsstorlek och boendetäthet. Cykelparkeringen kan utgöras av både markparkering och/eller parkering placerad i källare/förråd.

Parkeringsstalen för bil bygger på bilinnehav samt lägenhetsstorlek och boendetäthet. För flerbostadshus och för student- och ungdomsbostäder i zon 1 är parkeringsstalen sänkt med 0,1 parkeringsplatser/lgh för att styra nybyggnation mot ett lägre bilinnehav.

Parkeringsstalen per 1 000 m² BTA (bruttoarea, summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida) ska användas i detaljplaneskedet om antalet och storleken på planerade bostäder inte är fastställt. Parkeringsstalen per lägenhet ska användas i bygglovsskedet.

För uträkning av parkeringsbehovet för denna plan antas att flerbostadshus byggs.
Parkeringsnormen anger för flerbostadshus följande parkeringstal:

Bil: 6,9 för boende och 1,1 för besökande=8/1 000 m² BTA

Cykel: 28,3 för boende och 3,3 platser för besökande= 31,6/1 000 m² BTA

Inom planen möjliggörs ungefär nedanstående BTA:

Byggrätt A: 550 m² byggnadsarea i två våningsplan= 1 100 m² BTA

Byggrätt B: 325 m² byggnadsarea i två våningsplan = 650 m² BTA

(observera att det inte är givet att våning två i befintlig byggnad helt eller delvis inräknas i

bruttoarean då mätvärd yta vad gäller rumshöjd i förhållande till snedtak med mera avgör vad som mäts.)

Byggrätt C: 258 m² byggnadsarea i fyra våningsplan= 1 032 m² BTA

Totalt ger det en möjlig högsta bruttoarea om ca 2 800 m². Inom planområdet behöver det därmed vid full utbyggnad finnas plats för ca 22 bilplatser och mellan 80-90 cykelplatser.

Detaljplanen möjliggör att parkeringsplatser för både bil och cykel kan placeras på olika sätt inom planområdet, beroende på vilken exploatering som genomförs. Illustrationskartan i avsnitt 2.1 visar en möjlig lösning för bilplatser. Även parkeringsgarage under bostadshusen är möjligt att genomföra inom användningen. Var cykelplatser anordnas har en mer flexibel möjlighet och redovisas inte i illustrationen. Möjlighet finns till parkering öppet på gården, under väderskydd eller i specifika cykelrum/hus, i eller intill huvudbyggnaderna).

Parkeringspolicyn möjliggör att mobilitetsåtgärder kan göras för att minska behovet av antalet bilparkeringsplatser och därmed sänka det parkeringstal som framräknats ovan. Det är exploatören som är ansvarig för att visa hur ett lägre bilnehav och andel bilresor kan uppnås i ett specifikt projekt. En utförlig beskrivning av vilka åtgärder som planeras och eventuella avtal ska redovisas i bygglovskedet. Det är Falköpings kommun som avgör om åtgärderna är tillräckliga för att ge en reduktion av parkeringstalen.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Delar av planområdet är idag planlagt som allmän plats PARK. Parken som sådan bedöms ha en begränsad betydelse för rekreation då den endast används i begränsad omfattning. Parkmarken har i ett sammanhang i den gällande planen främst en funktion för att etablera grönstruktur och åstadkomma gatuplantering längs de större gatorna ingående i planen. Mark utgörs av trädplanterade gräsytor och har inte i övrigt iordningsställt som parkmark med uppehåll- eller rekreationssyfte.

Inom parkmarken och inom det allmänna ändamålet finns ett antal träd. De träd som främst är nämnvärda är de i den västra delen av planen. Där utgör träden, av arten skogslönn, en dubbelsidig allé som en rest av vägen fram till gården Lilla Fredriksberg. Fler träd har funnits i allén men de har tagits bort vid tidigare tillfällen. Allén omfattas av generellt biotopskydd för allé. Sammanhanget med gården Lilla Fredriksberg innebär att allén utgör komplement till det kulturhistoriska värdet och ger byggnaden ett sammanhang och en aning om den gamla vägens sträckning. Allén förstärker även siktlinjen från väster mot byggnadens entré.

Träden i allén är vitala och samtliga träd har stammats upp genom beskärning. Ett av träden, det mest östliga i södra raden, utgör det äldsta och grövsta av alla träden i allén. Stamomfånget är ca 240cm. Trädet bedöms vara 110-120 år gammalt (baserat på gamla fotografier). Gränsen för att träd ska betraktas som särskilt skyddsvärda är 140 år för lönnar eller om de har en stamdiameter på 1m i brösthöjd. Trädet närmar sig därmed att utöver naturvärden även ha kulturhistoriska värden i sig. Övriga träd är yngre och har stamomfång om ca 150-180 cm. Träden har sår från

beskärning med olika grader av läkning eller skadepåverkan från beskärningen. I det fall det eventuellt leder till håligheter eller angrepp är det positivt för biologisk mångfald. Träden bedöms i stort vara friska.

Naturområden

Inom planområdet finns inga naturområden.

Lek & rekreation

I östra delen finns en lekplats som hör till skolverksamheten. Lekplatsen har ett begränsat nyttjande.

Friyta

Föreslagna byggrätter ger goda möjligheter till friytor och gårdsmiljöer för de nya bostäderna.

Avstånd till närmsta grönyta

Närmaste större grönområde inom staden finns i Tåstorpsparken, ca 400 meter norrut. Söder om planområdet, ca 150 meter, finns Odenvi och Ålevi som del av ett idrottsområde.

Cirka 500–600 meter öster om planområdet, öster om väg 46, tar landsbygd vid.

Grönytefaktor

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

Planområdet innehåller idag allmän plats i form av park och lokalgata samt byggrätt för allmänt ändamål. Av planområdets yta utgör kvartersmark 3948 m² och allmän plats 1198 m². Parken utgörs av gräsytor och inom vissa delar står större träd. Byggrätten för allmänt ändamål är bebyggd till viss del och kvarvarande delar består av främst grusade ytor eller gräsytor/mindre växtlighet. Lokalgatan utgörs av Slötagatan som är hårdgjord och har därmed en grönytefaktor på 0,0. Bebyggd yta utgör ca 275 m² (befintlig byggnad, Lilla Fredriksberg). Sammantaget bedöms grönytefaktorn vara 0,75 för planområdet innan någon ökad exploatering genomförs.

Ekosystemtjänster

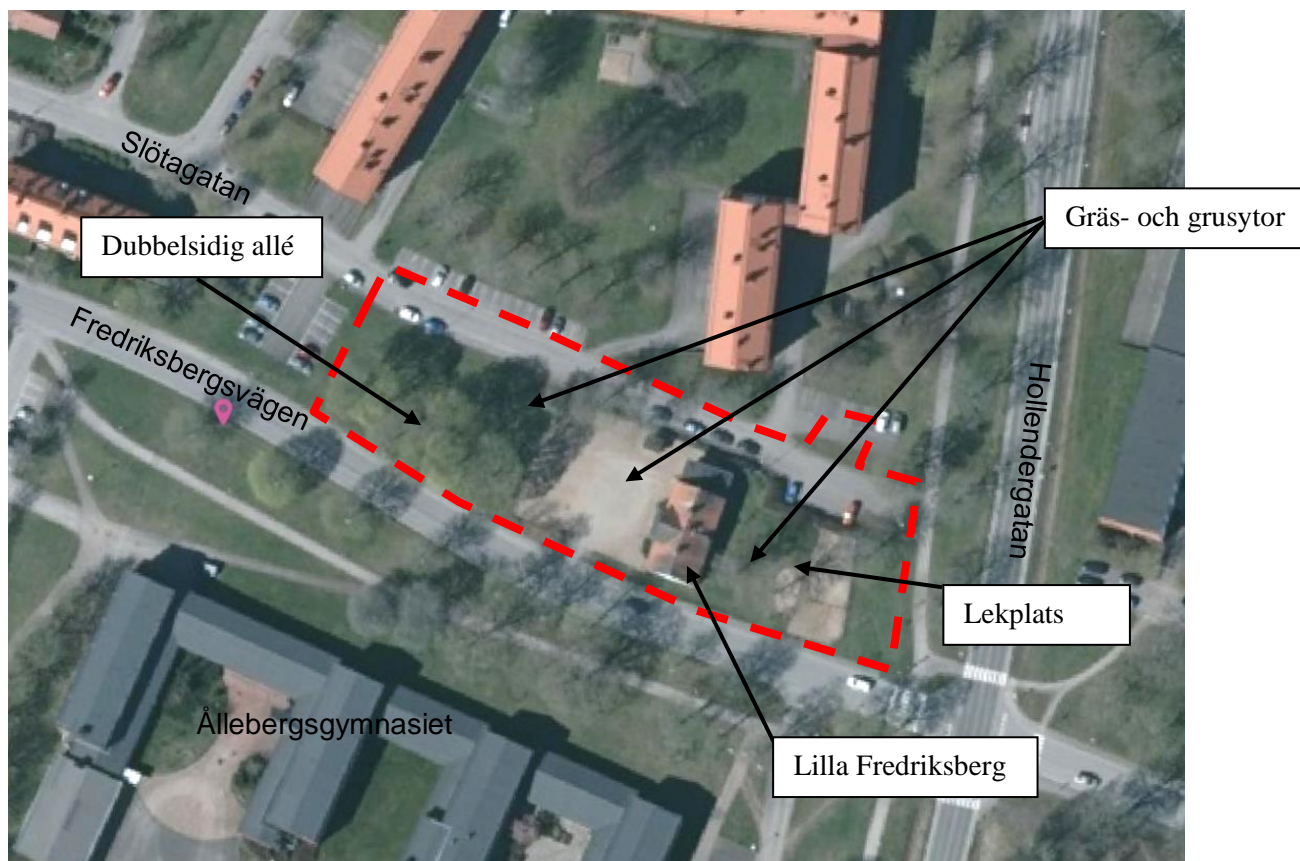
Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster samt deras koppling till det mänskliga välbefinnandet som kommer från naturens ekosystem. Det finns fyra olika kategorier av ekosystemtjänster: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande. De försörjande tjänsterna är de som ger varor som exempelvis 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 området finns ekosystemtjänster från samtliga ovan nämnda kategorier - försörjande, reglerande, kulturella och stödjande.

De gräs- och grusytor inom planområdet kategoriseras som försörjande och reglerande tjänster. Marktypen har förmågan att infiltrera dagvatten. Gräsytorna skulle även kunna nyttjas för stadsnära odling. Gräsytor utgör så kallad mjuk mark och har en funktion vad gäller bullerreduktion.

Inom kategorierna reglerande, kulturella och stödjande tjänster fyller den dubbelsidiga allén och träden i övriga delar av planområdet flera funktioner. Träden och deras stora bladmassa bidrar till luftrening, och hjälper till att jämna ut stora vattenflöden vid skyfall. Träd fyller en funktion vad gäller upplevd bullerstörning, även om träden i sig inte innebär någon faktisk reduktion av bullernivåer på samma sätt som mjuk mark/gräsytor. Blommande skogslönnar har även betydelse för pollinerande insekter och allén har betydelse för biologisk mångfald genom att den är del av grönstrukturen i staden samt utgör livsmiljö för olika arter och är spridningskorridor för småfåglar. Träden står även i ett sammanhang som skapar rumslig grönska och träden i allén bidrar även till det kulturhistoriska värdet i byggnaden Lilla Fredriksberg.

Inom kategorin kulturella tjänster ryms även inslag som bidrar till lek. Inom planområdet bidrar lekplatsen i planens östra del en sådan möjlighet. De stora gräsytorerna i planens västra del har även förutsättningar för till exempel fri lek och bollaktivitet.



Figur 12. Ortofoto med redovisning av var det finns ekosystemtjänster inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Park- och vattenområden

Det som i gällande plan utgörs av parkmark planläggs genom denna detaljplan som mark avsedd för bostäder. Funktionen som allmän park utgår därmed. Parkmarken som sådan bedöms ha ett lågt nyttjande då dess funktion inte huvudsakligen är uppehåll och rekreation för människor utan främst för att åstadkomma grönstruktur längs gatunätet i närområdet. Träden i den dubbelsidiga allén som också utgör del av grönstrukturen längs gator bevaras i stor del genom planförslaget. Dels genom att de är biotopskyddade, dels genom att planen utökar lovplikten och föreskriver marklov för fällning för alla utom ett träd. Det allra östligaste trädet i alléns norra rad kommer sannolikt att behöva tas ned till förmån för bebyggelse. Om trädet behöver tas ned ska dispensansökan göras samt kompensationsåtgärder föreslås.

Marken bedöms lämplig att förtäta med bostäder och ett effektivt nyttjande av markresurser. Ett träd kan komma att behöva tas ned vilket bedöms innebära en begränsad påverkan på naturvärdena i allén. Konsekvensen av att planlägga allmän plats PARK som kvartersmark för bostäder bedöms som ringa.

Naturområden

Planförslaget bedöms inte påverka några utpekade naturområden.

Lek och rekreation

Planförslaget innebär att en icke offentlig lekplats tas bort till förmån för en byggrätt. Möjligheterna att anordna nya lekytor finns för kommande bostäder. Förslaget innebär inte att nya allmänna platser för lek och rekreation skapas.

Avstånd till närmsta grönyta

Planförslaget innebär ingen förändring.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn har beräknats för all mark inom planområdet. Planförslaget omfattar 5 146 m² varav 3 816 m² är tomtmark/kvartersmark. Av denna yta är 2 695 m² idag grönyta i form av gräs, lekplats, träd mm. Efter genomförande av detaljplanen kommer den bebyggda ytan öka till 1 265 m² vilket ger planområdet en grönytefaktor på 0,35 med goda möjligheter för plantering av buskar, träd och blommor.

Ekosystemtjänster

Vid genomförandet av detaljplanen kommer framför allt ekosystemtjänsten för dagvatten att påverkas, då exploatering inom området gör att andelen gröna ytor och växtlighet minskar inom området. Påverkan bedöms som liten och särskilda åtgärder eller kompensationer föreslås inte. Fördröjning av dagvatten kommer att anordnas genom tekniska lösningar och exploateringen har begränsad påverkan på flöden till följd av skyfall.

För att skydda de ekosystemtjänster som är kopplade till träden i allén är byggrätterna anpassade så att dessa träd till stor del kan bevaras. Ett av träden, det mest östliga i den norra raden, kan komma att behöva tas ned. Träden är skyddade av biotopsreglerna och vid åtgärder måste fastighetsägaren ansöka om dispens. I detaljplanen förläggs träden i allén, förutom det mest östliga i den norra raden, med krav om marklov för fällning.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inte längre någon service. Befintlig byggnad hyste fram till för något år sedan skolverksamhet, men den är numera nedlagd.

Området försörjs av kollektivtrafik med en busshållplats som trafikerar av flera linjer. Hållplatsen ligger längs Hollendergatan, 100-150 meter norrut. Falköpings resecentrum ligger 1,5 km väster om planområdet. Området har nära anslutning till gång- och cykelvägar. Ållebergsgymnasiet ligger alldeles intill och inom närområdet finns flera mötesplatser i form av idrottsplatser både inomhus och utomhus, badhus mm.

Planförslag & konsekvenser

Detaljplanen möjliggör bostäder vilket innebär en förtätning i befintlig miljö med blandade funktioner och med närhet till service och goda sociala strukturer. Förtätningen bedöms vara positiv ur ett socialt perspektiv och ett effektivt nyttjande av markresurser. Det finns förutsättningar för ett enkelt vardagsliv och planen har förutsättningar att skapa goda boendemiljöer.

Planen skapar inga nya miljöer för specifikt barn. Planen är av begränsad omfattning och har begränsade påverkansmöjligheter, men risk för att det skapas platser utan insyn där riskbeteenden kan utövas och liknande bedöms minimal.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Alléer

I planens västra del finns en biotopskyddad allé som består av 7 skogslönnar i dubbelsidiga rader. Allén är en rest av vägen fram till gården Lilla Fredriksberg.

Längs Hollendergatans västra sida, mellan körbanan och gång- och cykelvägen, och längs Fredriksbergsvägen södra sida finns också träd i allé. Träden står utanför planområdet.

Skyddade arter

Planområdet är inte inventerat vad gäller skyddade arter. I Artportalen finns inga uppgifter om skyddade arter inom planområdet eller intressanta uppgifter för omgivande områden. Det bedöms inte finnas något av värde i fältskiktet då närområdet i huvudsakligen består av finklippta gräsmattor.

Känsliga vattenmiljöer

Inga känsliga vattenmiljöer bedöms påverkas av planförslaget.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar registrerade inom planområdet eller i närområdet.

Planförslag & konsekvenser

Alléer

Byggrätten i planens västra del har anpassats så att träden i allén till största delen ska kunna bevaras. Det allra östligaste trädet i norra raden, kan sannolikt komma att behöva tas ned. Dispens från biotopskyddet ska i sådant fall sökas och behov av möjliga kompensationsåtgärder undersökas/utredas. Trädens rötter ska beaktas vid markarbeten. Träden får inte fällas utan att dispens söks hos länsstyrelsen. Lovplikt för att fälla träden föreslås.

Övriga alléer längs Fredriksbergsvägen eller Hollendergatan bedöms inte påverkas. Allén längs Fredriksbergsvägen står på motsatt sida gatan från planområdet och därmed på tillräckligt stort avstånd. Allén längs Hollendergatan, står utanför planområdet och med en gång- och cykelväg emellan. Två träd står ca 7 meter från plangränsen och ca 9 meter från närmsta byggrätt, vilket är något längre än de träd som finns i den dubbelsidiga allén i planens västra del. I den allén har alla träd utom ett bedömts kunna bevaras. Träden längs Hollendergatan är även mindre och har mindre droppzon (kronans utbredning) och bedöms därmed inte påverkas.

Skyddade arter

Ett genomförande av planförslaget bedöms på grund inte ha någon påverkan på skyddade arter.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Till området leds idag el, fjärrvärme, tele och optokablar. El/matarkabel ansluter i Slötagatan, till elskåp strax nordväst om befintlig byggnad. Teleledningar finns under Fredriksbergsvägen och ansluter till befintlig byggnad från söder. Fjärrvärme och optokablar ansluter till befintlig byggnad från öster. I planområdets östra del finns även ledningar för fjärrvärme som går igenom området.

Möjlighet att ansluta byggnaderna till olika tekniska nät, bland annat kommunens fibernät och fjärrvärmenät anses vara god då det finns anslutning i direkt närhet till fastigheterna.

Dricksvatten & spillvatten

Fastigheten kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp och ligger inom verksamhetsområde för VA (Vatten och Avlopp).

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenanslutning finns till befintlig byggnad i Fredriksbergsvägen. Avrinning från planområdet sker idag via ledningar och diken och släpps ut i Slafsån som sedan rinner ut i Hornborgasjön. Det saknas fördröjning från planområdet idag och avrinning till ledningsnätet beräknas till 19 l/s.

Ytavrinning från planområdet sker norrut mot Slötagatan och vidare västerut längs Slötagatan och Götavägen. Delar av avrinningen sker mot flerbostadshuset norr om Slötagatan.

Recipienterna för Körsbäret 1, Slafsån/Hornborgaån och Hornborgasjön, har ”måttlig” ekologisk status. Målet är ”god” status 2027. Den kemiska statusen ”uppnår ej god” nu och har ett framtida mål om ”god”.

Avfall

Avfall & återvinning Skaraborg, ansvarar för hushållssopor i området. A&ÅS hämtar rest- och matavfall. Närmaste återvinningsstation är belägen i korsningen Hollendergatan/Wetterlinsgatan ca 400 meter norr om från planområdet.

Post

Posthantering till befintlig byggnad sker från Slötagatan.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Förutsättningar finns för anslutning till den teknisk infrastruktur som behövs - el, tele, värme och fiber. Serviceledningar för fjärrvärme som går till den befintliga byggnaden kommer att behöva flyttas i samband med byggnation inom den östra byggrätten. De fjärrvärmeledningar som passerar genom planområdet östra del föreslås skyddas genom bestämmelse om

markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och att marken inte får förses med byggnad.

Dricksvatten & spillvatten

Förutsättningar är goda för att ansluta ny bebyggelse till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Anslutning för dagvatten till det kommunala nätet ska fortsatt ske i Fredriksbergsvägen. Enligt krav ska maximalt 9 l/s ledas till dagvattennätet, vilket motsvarar avrinning från ett grönområde med samma storlek som planområdet. 10 mm nederbörd per reducerad kvadratmeter ska fördröjas enligt Falköpings kommuns VA-plan. Fördröjningsmagasin kommer att behöva anläggas för att kraven ska uppfyllas. Storleken på magasinerna beror på exploateringsgrad. Utrymme för fördröjningsmagasin finns både öster och väster om befintlig byggnad. Bevarande av träden i den dubbelsidiga allén bidrar till att gröna genomsläppliga ytor kvarstår till viss del.

Rening av dagvatten, påverkan miljö kvalitetsnormer

Innan dagvatten från planområdet når recipienten kommer det bland annat passera Majarpsdammen. Dammens uppbyggnad med sidodammar och flera böjar möjliggör hög reningsgrad. Därefter renas dagvattnet ytterligare innan det når Slafsan. Mot bakgrund av att planområdet är relativt litet och med en begränsad mängd markparkering bedöms planens genomförande inte bidra till att någon enskild kvalitetsparameter försämras i dagvattnet som når recipienten. I dagvattenutredningen konstateras att utökad rening behövs om många parkeringsplatser ska anläggas eller vid användning av material som ger ifrån sig miljöskadliga ämnen.

Det är upp till fastighetsägaren själv att ange vilken typ av fördröjning och vart denna ska anläggas. Kommunen ska, enligt rutinerna i VA-planen (Vatten- och Avloppsplanen) kontrollera detta i det tekniska samrådet.

Avfall

Hämtning av avfall föreslås ske från Fredriksbergsvägen. Någon särskild anvisad yta för uppställning av renhållningsfordon bedöms inte behövas, utan hämtning kan ske från uppställning i körbanan. Fredriksbergsvägen utgör ingen genomförd huvudled och hastighetsbegränsningen är 30 km/h.

För avfallshanteringen och avfallsutrymmen ska god tillgänglighet uppfyllas. Trottoarkant bör dock inte finnas där kärl ska dras. De sopkärl som behövs föreslås placeras i enkla anordningar som inte klassas som byggnader och därmed kan ställas inom så kallad prickad mark. Någon särskild byggrätt för miljöhus eller liknade föreslås därmed inte. Siktlinjen genom allén mot entrén på Lilla Fredriksberg bedöms inte påverkas nämnvärt.

Om det i framtiden är aktuellt med fler fraktioner än restavfall och matavfall på fastigheten, till exempel hushållsnära sortering som sannolikt ställer högre krav på kringbyggnad, kan det lösas inom eller intill de byggnader som uppförs.

Utformningskrav av hämtningsutrymmen enligt Avfall & Återvinning Skaraborg ska uppfyllas. A&ÅS är fortsatt ansvariga för hämtning av hushållsavfall efter ett genomförande av detaljplanen.

Post

Detaljplanen anger inte hur planen delas upp i fastigheter. Dock kan tre separata fastigheter identifieras som sannolika/möjliga; den för västra byggrätten, befintlig byggnad och den för östra byggrätten. Slutlig lösning på hur posthanteringen inom planområdet ska ordnas samt eventuell placering av eventuella samlingsplatser för postlådor sker vid genomförandet av detaljplanen.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Markanvändningen A- allmänt ändamål innebär en möjlighet till service. Skolverksamheten i Lilla Fredriksberg utgör kommunal service. Offentlig och kommersiell service finns inom nära avstånd från planområdet, bland annat centrum ca 1,5 kilometer väster om planområdet och skol- och idrottsområdet direkt söder om planområdet. Längs riksväg 46/47 finns väl utbyggd kommersiell service.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget innebär att markanvändningen A- allmänt ändamål utgår till förmån för att bygga bostäder. Användningen B – bostäder ger begränsad möjlighet till etablering av service.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

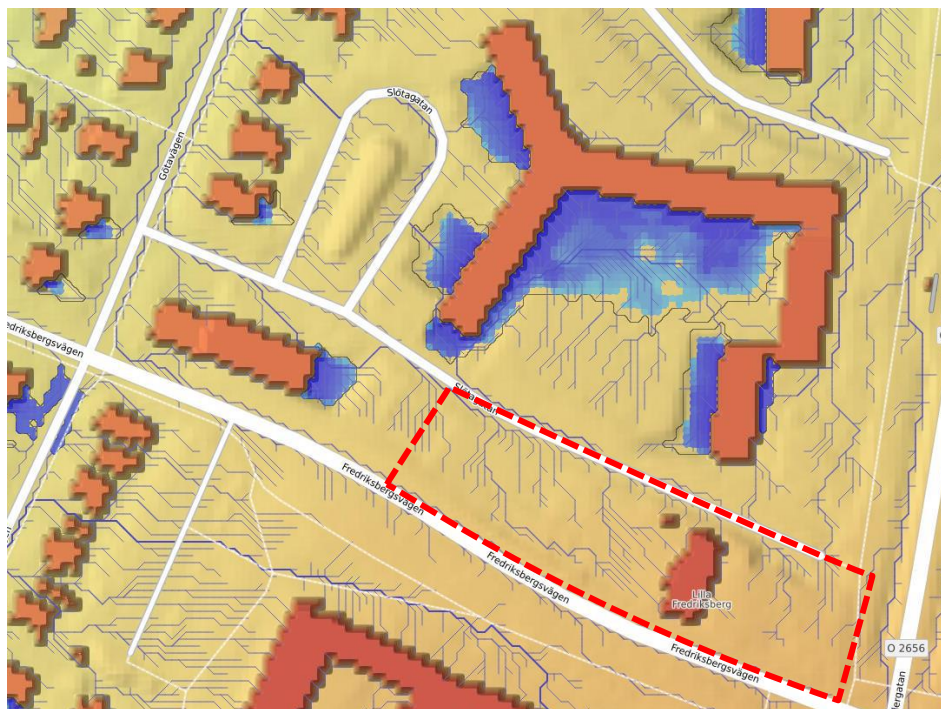
Området anses vara stabilt för grundläggning. Marken består av lerig morän och genomsläpligheten i marken är låg.

Radon

Radonhalten i området har inte undersökts men hela Falköpings tätort ligger inom område med hög risk för markradon. Byggnader som uppförs behöver uppföras radonskyddade.

Översvämningsrisk

Vid mycket kraftiga regn, så kallat 100-årsregn, kan vattnet inte avledas tillräckligt snabbt via dagvattenssystemet. Eftersom marken i planområdet ligger på en vattendelare är dock risken för översvämnning liten inom planområdet. Vid stora regn kommer vattnet att rinna norrut. Blå ytor i karta nedan visar lokal samlingsplats av vatten som inte kan avledas via dagvattennätet.



Figur 13. Karta ur dagvattenutredning. Blå ytor visar lokal samlingsplats av vatten vid stora regn. Planområdets ungefärliga läge visas med röd streckad linje. Inga så kallade instängda områden finns inom planområdet. Karta AFRY.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Det bedöms inte förekomma någon risk för ras, skred eller erosion inom området.

Buller

Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för högsta ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA ekvivalent nivå vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA ekvivalent eller 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För att göra en bedömning om bullernivåerna inom planområdet har Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" fungerat som underlag. Beräkningsmodellerna i skriften bygger på ingångsvärden om avstånd till vägmitt, skyltad hastighet samt trafikmängd och räknar fram dygnekvivalent nivå. Modellen och resultatet har använts för att översiktligt beskriva bullerexponeringen och för att göra bedömning om ytterligare utredningar behövs.

Både Holländergatan och Fredriksbergsvägen har skyltad hastighet om 30 km/h förbi planområdet, båda gatorna går förbi skol- och idrottsområden.

Den västra byggrätten ligger ca 17-22 meter från vägmitt på Fredriksbergsvägen och befintlig byggnad samt den östra byggrätten ligger ca 7 meter ifrån. Den östra byggrätten ligger ca 18 meter från Holländergatans vägmitt.

Falköpings kommun gjorde mätningar 2010 och baserade på de siffrorna har det gjorts en uppskattning om ett dagsläge om ÅDT på cirka 1 600 för Fredriksbergsvägen och 2 300 för

Hollendergatan. I en framtidsprognos kan de båda siffrorna räknas upp med cirka 200 enheter per gata, till ÅDT 1 800 respektive 2 500.

Med ovanstående som underlag visar modellen i Boverkets handbok att bullernivåerna ligger kring 55 dBA (mellan 53–57 dBA) ekvivalent nivå inom planområdet. Den låga hastigheten (modellen har 40 km/h som lägsta hastighet att beräkna) och de låga trafiksiffrorna medför att det inte finns nämnvärda skillnader mellan avstånd till vägmitt, tidsperspektiven eller vilken gata som är bullerkällan.

Trafikmängden och hastigheten på Slötagatan bedöms vara låg eftersom det endast är de boende längs gatan som använder den. Därmed bedöms även bullret från trafiken vara lågt och gatans bidrag till den sammanvägda bullersituationen för området bedöms också vara mycket lågt.

Sammanlagt bedöms inte trafiken från gatorna bidra med buller som överskrider riktvärden enligt trafikbullerförordningen.

Vibrationer

Vibrationer bedöms inte förekomma inom planområdet.

Farligt gods

Riksväg 46 är en av Falköpings tre leder som är utpekade som primärled för farligt gods. Vägen går ca 600 meter öster om planområdet. Inom ett avstånd av 150 meter från primärled, sekundärled och järnväg för farligt gods ska riskanalys göras i samband med planläggning för ny bebyggelse. Det finns därmed inga restriktioner för planområdet eller godsleden till följd av planens genomförande.

Markföroreningar

Inom planområdet bedöms det inte finnas några indikationer på markföroreningar. Om markföroreningar påträffas ska ansvarig myndighet kontaktas.

Lukt & luftföroreningar

Fordonstrafik anses vara den källa som primärt ger luftföroreningar i området. Fordonstrafiken är låg och luftföroreningar från den bedöms inte ge upphov till problem.

Planförslag & konsekvenser

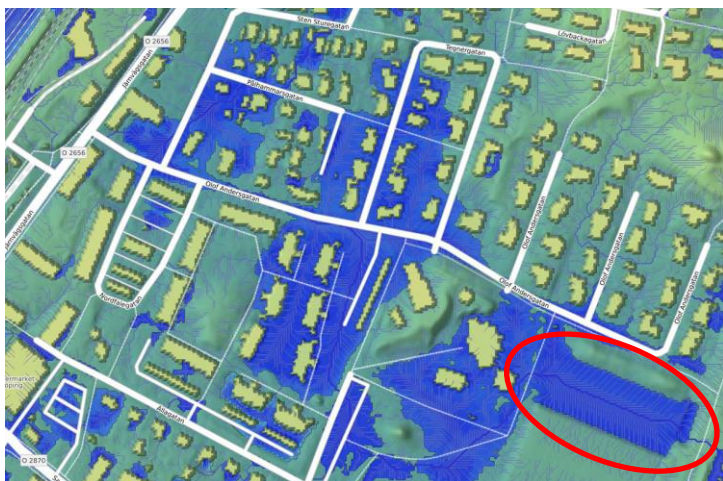
Planens genomförande bedöms inte medföra någon påverkan för människors hälsa och säkerhet.

Översvämningsrisk

Som dagvattenutredningen fastslår finns ingen översvämningsproblematik inom planområdet. Höjdsättning av området ska dock ändå vara utförd så att vatten avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader. Nybyggda fastigheter ska dimensioneras så att marköversvämningsrisker med skador på byggnader sker mer sällan än var 100:e år.

Eftersom planområdet är relativt litet bedöms översvämningsproblematik nedströms området inte bli värre på grund av tänkt exploatering. Vid ett skyfall kommer vatten från planområdet rinna mot redan översvämmade områden men bedömningen har gjorts att 0,5 ha mark inte påverkar skadorna som ändå kommer inträffa på översvämmade byggnader nedströms. För att

ytterligare minska påverkan från planområdet kan vissa ytor inom planen sänkas för att delvis fördröja 100-årsregn eller så kan ett grönområde längre nedströms användas som översvämningssyta eftersom dagvatten från flera områden kan rinna dit. Avsett grönområde är fotbollsplanerna vid Dotorpsskolan, se bild nedan. Översvämning av den typen av yta är godtagbar vid skyfall. Grönområdet är utpekade av kommunen som översvämningssyta och kapaciteten för denna yta är maximerad. Kommunen ska enligt rutinerna i den gällande VA-planen övervaka att de åtgärderna som fastigheten är ålagd att uppfylla i det tekniska samrådet.



Figur 14. Karta ur dagvattenutredningen. Översikt av vatten som samlas vid stora regn, nedströms planområdet. Kartan visar området vid Olof Andersgatan. Fotbollsplanerna vid Dotorpsskolan markeras med röd oval. Karta AFRY.

Buller

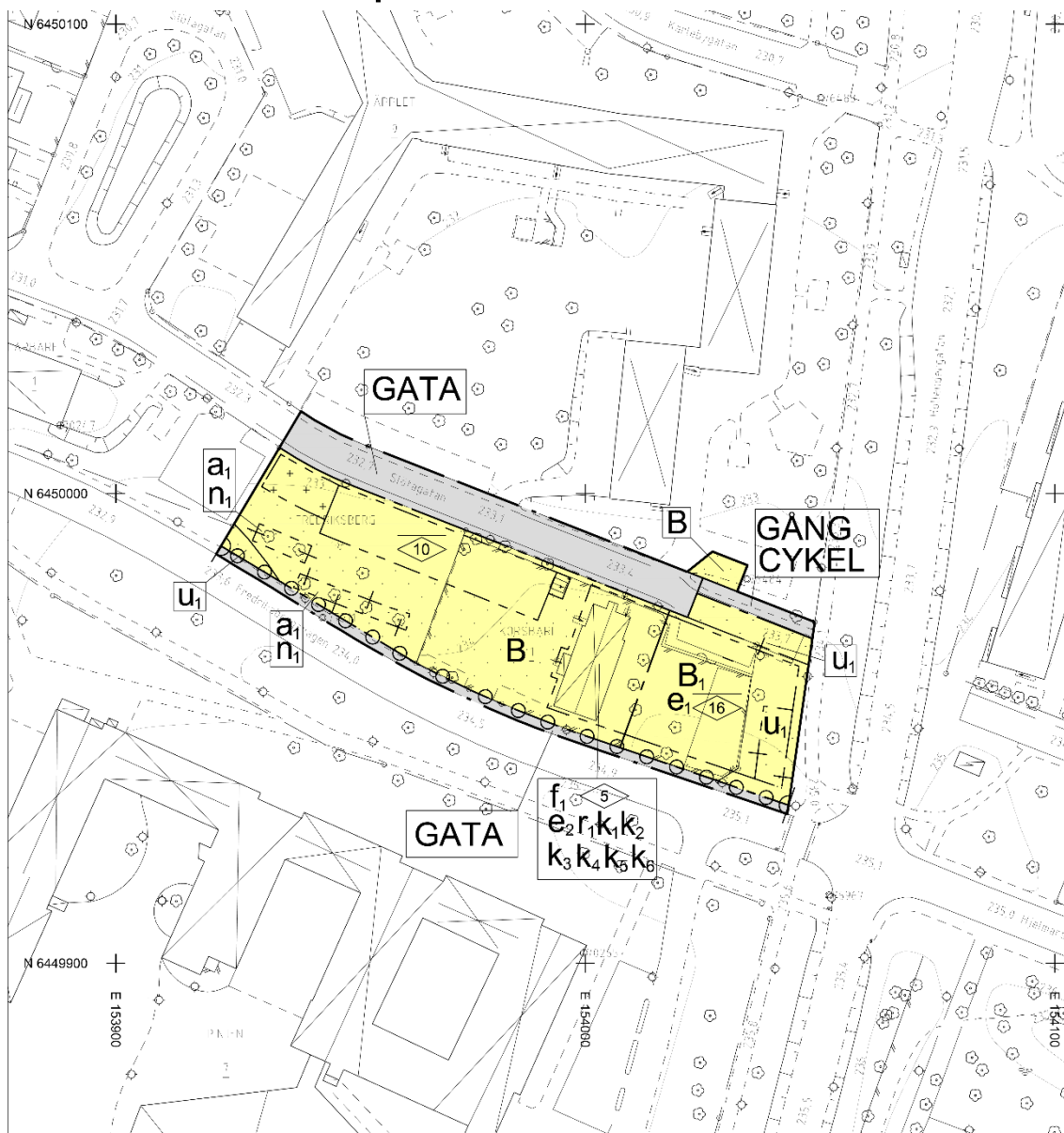
De framräknade ekvivalenta bullernivåerna ligger under riktvärdena för trafikbuller vid bostadsfasad men över värdena för ekvivalent ljudnivå vid uteplats. Maximal ljudnivå är inte beräknad men planen möjliggör uteplatser i skyddat läge genom skärmande bebyggelse eller genom specifik avskärmning av uteplats. Planbestämmelse föreslås som anger att minst en uteplats ska uppföras på ljuddämpad sida, om bostaden har en eller flera uteplatser.

Bedömningen är att planförslaget ger goda möjligheter att klara de krav som finns i trafikbullerförordningen och utöver planbestämmelse om uteplats kan bebyggelsen uppföras utan särskilda åtgärder med hänsyn till bullernivåerna. Bedömningen baseras på att mängden trafik på Fredriksbergsvägen och Slötagatan bedöms vara låg. Trafikmängden bedöms vara hög på Hollendergatan men eftersom hastigheten är 30 kilometer i timmen vid planområdet bedöms bullernivåerna vara låga.

Lukt & luftföroreningar

Planförslaget innebär att fler fordon kommer trafikera Slötagatan. Bedömningen är att exploateringen är så pass låg att tillskottet i form av ökade fordonsrörelser förväntas vara ringa.

2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 15. Utdrag ur plankartan.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Planområdesgräns. Visar det geografiska område som planen gäller för.
- - - - - Användningsgräns. Användningsgränsen är den linje som avgränsar två olika användningar. I detta fall finns användningsgränsen mellan gata, gång- och cykel och bostäder.
- - - - - Egenskapsgräns. Egenskapsgränsen är den linje som avgränsar inom en användning. I detta fall finns egenskapsgränser mellan ytor som får och inte får bebyggas, mellan olika exploateringsgrader, för varsamhetsbestämmelse för specifikt objekt samt för villkor för trädfällning.

---+--+ Administrativ gräns. Administrativa gränser avgränsar administrativa bestämmelser. För detaljplanen gäller detta för ytor som utgör markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt för marklovsplikt för trädfällning.

---+--+ Administrativ- och egenskapsgräns. Administrativ- och egenskapsgräns avgränsar bestämmelser som både är av administrativ karaktär och anger egenskap för yta. För detaljplanen gäller detta för ytor för ändrad lovplikt - marklovsplikt för trädfällning samt villkor för denna.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA – Gata. En generell användning av allmän plats avsedd för både fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Användningen har valts eftersom gatorna i området ingår i lokalnätet. Ungefär 1200 kvadratmeter har avsatts för användningen gata. Inom området ska funktioner som hör gatan till exempelvis körbana och trottoar få plats.

GÅNG – Gångväg. Användning av allmän plats avsedd för gångtrafik. Bestämmelsen syftar till att säkerställa koppling på allmän plats mellan Slötagatan och gång- och cykelväg längs Hollendergatan. Kompletteras av CYKEL, se nedan.

CYKEL – Cykelväg. Användning av allmän plats avsedd för cykeltrafik. Bestämmelsen syftar till att säkerställa koppling på allmän plats mellan Slötagatan och gång- och cykelväg längs Hollendergatan. Kompletteras av GÅNG, se ovan.

Kvartersmark

B – Bostäder. Användning av kvartersmark med bostäder som huvudsakligt ändamål. Inom ändamålet ryms även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd och parkeringar. I förslaget utgör ungefär 2 740 kvadratmeter användningen bostäder.

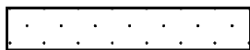
B1 – Bostäder, flerbostadshus. Användningen av kvartersmark för bostadsändamål där endast flerbostadshus får uppföras tillsammans med komplement. I förslaget utgörs ungefär 1 200 kvadratmeter av användningen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

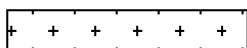
Bebyggandets omfattning

e₁ – Största byggnadsarea är 30 % av arean inom egenskapsområdet. Bestämmelsen reglerar hur mycket som får bebyggas inom området med användningen flerbostadshus.

e₂ – Största byggnadsarea är 325 m². Bestämmelsen reglerar hur stor byggnadsarea som befintlig byggnad och eventuell tillbyggnad får uppnå.

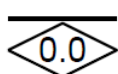


Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen reglerar var byggnader, alltså en konstruktion med tak och väggar som är varaktigt placerad, inte får uppföras. I planförslaget har den större begränsningen i planens västra del införts med huvudsakligt syfte att bevara kulturmiljövärden. I övrigt syftar bestämmelsen till att bebyggelse har ett indrag från fastighetsgräns så att byggnaderna, vilket också medför att förgårdsmark följer en tydlig linje. Prickmark säkerställer även markutrymme för underjordiska ledningar, i kombination med u₁.



Endast komplementbyggnad får uppföras. Bestämmelsen reglerar var marken enbart får bebyggas med komplementbyggnader, alltså

byggnader som är underordnade huvudbyggnaden, exempelvis förråd, miljöhus m.m. I planen föreslås en större yta i västra delen avsättas för enbart komplementbyggnader. Ytan bedöms lämplig att bebyggas, men full bygg rätt innebär sannolikt ett större ingrepp i allén än önskat. Enklare byggnader bedöms dock möjliga. Även en mindre befintlig byggnad omfattas av bestämmelsen i planens centrala del.



Högsta nockhöjd i meter. Anger högsta tillåtna nockhöjd för ny bebyggelse. För bygg rätten väster om befintlig byggnad föreslås en nockhöjd om 10 meter vilket innebär bebyggelse i 2 fulla våningar. Höjden bedöms vara en lämplig skala i förhållande till Lilla Fredriksberg. För bygg rätten öster om befintlig byggnad möjliggörs en nockhöjd om 16 meter, vilket innebär bebyggelse i 4 våningar, vilket bedöms vara en lämplig skala i förhållande till kringliggande bebyggelse. Läs mer under avsnitt 2.2 Bebyggelse avsnittet om utformning och volymer.



Högsta byggnadshöjd i meter. Anger högsta tillåtna byggnadshöjd för befintlig byggnad Lilla Fredriksberg. Höjden är anpassad efter befintlig byggnads höjd, med viss marginal.

Utformning

f₁ - Fasad ska utformas likt och underordna sig befintlig kulturhistorisk värdefull byggnads karaktär vad gäller volym, proportioner, indelning av fasaden, materialval och materialbehandling samt färgsättning. Bestämmelsen syftar till att ändringar och tillbyggnader på befintlig byggnad Lilla Fredriksberg utförs med hänsyn till karaktärsdragen på det kulturhistoriskt värdefulla objektet.

Minsta taklutning är 20 grader - Bestämmelsen kompletteras av nedanstående bestämmelse om takutformning och syftar till att anpassa takform till karaktären i omgivningen.

Byggnader ska uppföras med sadeltak – Bestämmelsen kompletteras av ovanstående bestämmelse om taklutning och syftar till att anpassa takform till karaktären i omgivningen.

Komplementbyggnad får uppföras till en maximal byggnadshöjd om 3 meter – Höjden bedöms lämplig för att åstadkomma funktionella komplementbyggnader. Bestämmelsen tydliggör vilka ytterligare volymer utöver huvudbyggnader som kan tillkomma i området.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Trädet få endast fället om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Utöver biotopskyddet, säkras träden i den dubbelsidiga allén genom villkor för fällning. Bestämmelsen kompletteras av bestämmelse om marklov för trädfällning, a₁.

Stängsel och utfart



Körbar förbindelse får ej uppföras. Anges i kombination med användningsgräns. Bestämmelse tydliggör att in- och utfart för bil inte får anordnas mot Fredriksbergsvägen.

Rivningsförbud

r₁ – Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas eller ändras utvändigt avseende material, karaktär eller utförande. Tillbyggnad får ske. Lilla Fredriksberg skyddas genom rivningsförbud då byggnaden utgör en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Varsamhet

k₁ - Byggnadens karaktär avseende volym, proportion, indelning, material och materialbehandling samt utförande med avseende på detaljeringsgrad ska bevaras.

k₂ - Fasad ska bevaras med liggande brädpanel på nedre plan

k₃ - Fasad ska bevaras med stående locklistpanel på övre plan

k₄ – Fönster och dörrar med tillhörande omfattning samt husknutar och andra listverk ska bibehålla sin huvudsakliga omfattning och utformning vad gäller form, material, indelning, proportioner och får inte förenklas vid ändring.

k₅ – Taktäckning ska vara tvåkupigt lertegel. Takkupa på östra takfallet ska bibehållas till omfattning och utförande.

k₆ - Entréparti med veranda och frontespis ska till volym, proportioner, placering, utförande och detaljeringsgrad bevaras och får inte förenklas vid ändring.

För förtydligande av byggnadens karaktär, material och utförande, samt vad de detaljerade bestämmelserna avser, läs mer under avsnitt 2.2 Bebyggelse, avsnitten om kulturmiljövärden.

Skydd mot störningar

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska minst en uteplats anordnas på luddämpad sida.

Beräkningar har gjorts som visar att bestämmelserna i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids vid bostadsfasad (värden kring 55 dBA). Värdet vid antagen uteplats vad gäller ekvivalent nivå överskrids dock och maximal ljudnivå har inte beräknats.

Möjligheter finns att anordna uteplatser i skyddat läge för att klara bullernivåerna, men bestämmelsen säkerställer att så sker.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Uppfyller kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 21 § (2010:900) och ger en skälig tid för att exploatera området.

Ändrad lovplikt

a₁ – Marklov kräv för fällning av träd. Utöver biotopskyddet skyddas träden genom att marklov krävs för att träd fällning. Syftar till att bevara natur- och kulturvärden i dubbelsidig allé. Läs mer under 2.2 Bebyggelse, avsnitten om kulturmiljövärden, 2.4 Grönstruktur, avsnitten om park- och vattenområden samt 2.6 Skyddade områden, avsnitten om Allé.

Markreservat

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen säkerställer markutrymme för underjordiska ledningar som idag är dragna över planområdet och som avses ligga kvar.

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 12 juni 2020, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av behovsbedömningen är att planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Undersökningen har avgränsats till de frågor som kan innebära en viss miljöpåverkan och dessa frågor belyses i planbeskrivningen. De frågor som behöver behandlas i planprocessen är riksintresse för kulturmiljö, dagvatten, skyfall, naturmiljö och buller.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Enligt Miljö Skaraborg och Miljöbarometern för östra Skaraborg finns det överlag få luftföroreningar i Falköping. Mätningar som gjorts visar att miljökvalitetsnormer för luftföroreningar klaras i Falköping med god marginal och även nationella mål.

Planförslaget innebär att fler bostäder kan uppföras, dock i en begränsad omfattning. Antalet fordonsrörelser ökar till området men dess påverkan på luftkvaliteten bedöms som mycket ringa.

Ytvattenkvalitet

Recipienterna för Körsbäret 1, Slafsan/Hornborgarån och Hornborgasjön, har enligt beslutad förvaltningscykel 2010–2016 miljökvalitetsnormen ”god ekologisk status 2027” och ”god kemisk ytvattenstatus” som kvalitetskrav. För förvaltningscykel 2017-2021 (fortfarande arbetsmaterial) är kvalitetskravet/miljökvalitetsnormen ”god ekologisk status 2033” och ”god kemisk ytvattenstatus”. Vattenförekomsterna statusklassades senast 2019 till måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen uppnår ej god.

Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon direkt påverkan på kvalitet på ytvatten eftersom detaljplanen endast innebär en mindre förtätning av bostäder. Planen medför dock att byggnader samt fler bilparkeringsplatser kan uppföras vilket medför mer hårdgjord mark. När nya parkeringsplatser uppförs ska de göras utifrån kommunens dagvattenstrategi.

Grundvattenkvalitet

Stora delar av Falköpings kommun ligger inom område för två grundvattenförekomster; Falköping kalksten och Falköping-Skövde, så också planområdet. Den kvantitativa statusen är god i båda men den kemiska statusen är otillfredsställande i Falköping kalksten, främst på grund av miljögifter från jordbruk. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon påverkan på grundvattnets kvalitet. Dagvattnet hanteras idag genom kommunens dagvattennät. Stora delar av planområdet är idag inte hårdgjort och ett genomförande av planen innebär att hårdgöringsgraden ökar. Ett genomförande av planen ska följa kommunens dagvattenstrategi varför bedömningen är att grundvattenkvaliteten inte påverkas.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekad område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö.

Kulturmiljövård

Ett genomförande av detaljplanen innebär att bebyggelse tillkommer intill en byggnad med kulturhistoriska värden, Lilla Fredriksberg. Byggnaden i sig är unik i omgivningen och saknar utöver allén sammanhang i närområdet och läses därmed i kontrast till kringliggande bebyggelse. Förtätningen är del av årsringarna i staden och en anpassning har gjorts av skalan, placering och till viss del utformning för att minska påverkan. Kopplingen mellan Lilla Fredriksberg och allén säkras i planen och byggnaden skyddas genom rivningslov och varsamhetsbestämmelser. Ny bebyggelse intill byggnaden bedöms inte få några betydande konsekvenser för objektet i sig. Byggnaden i sig bedöms heller inte utgöra ett bärande fysiskt uttryck sett i relation till hela riksintresset för kulturmiljövård, Kambrosilurområdet som hela Falbygden utgörs av. Kommunens uppfattning innebär att riksintresset inte är ett hinder för en normal utveckling av bebyggelse och bedömningen är att denna detaljplan inte påverkar riksintresset negativt. Förtätning på platsen bedöms därmed inte ha någon påverkan på riksintresset för kulturmiljö, varken vad gäller att förtätning sker intill byggnad med kulturhistoriska värden eller för riksintresset i helhet.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

Samråd: 1 juli till den 16 augusti 2021

Granskning: 13 september – 4 oktober 2022

Antagande: kvartal 4 2022

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Utbyggnad och drift av allmänplats
Falbygdens Energi AB	<ul style="list-style-type: none">• Elförsörjning• Ev. fjärrvärmeförsörjning
Exploatör	<ul style="list-style-type: none">• Flytt av servisledning till befintlig byggnad i planområdets östra del
Odefinierat ansvar	<ul style="list-style-type: none">• Fiber och tele

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

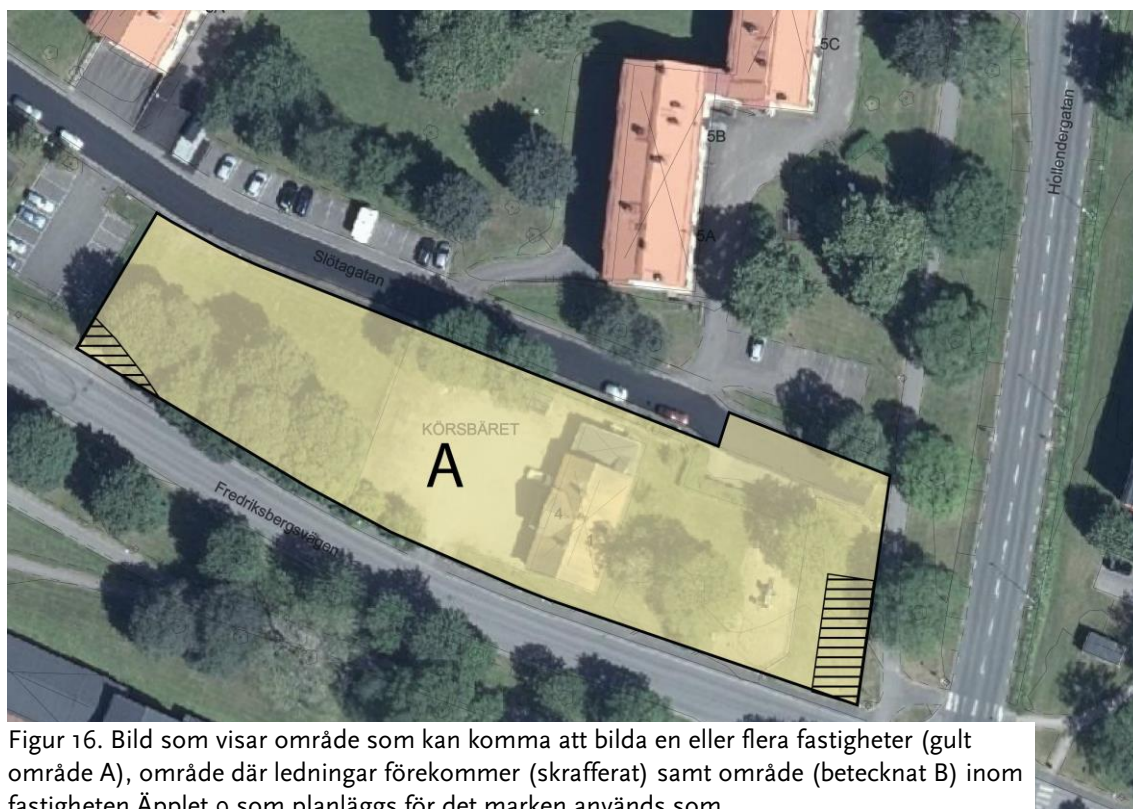
Finns idag inga avtal i form av nyttjanderätt, servitut eller liknande. De ledningar som finns inom aktuellt planområde är förlagda med generella ledningsavtal för förläggning av ledning på kommunägd mark som finns tecknat mellan kommun och respektive ledningsägare.

Om/när marken säljs så ser kommunen till att deras ledningar är skyddade och att de i samband med försäljningen har rätt till servitut eller ledningsrätt. Kommunen har avtal med FENAB (Falköpings Energi Nät AB) samt Skanova om att de får ha ledningar i kommunalägd mark. I samband med en eventuell försäljning av marken eller om ledningar behöver flyttas ska ledningarna hanteras i enlighet med aktuellt markavtal.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Markområde 1 (gult område A i nedan bild)	Markområdet kan komma att slås ihop till en fastighet (Körsbäret 1) eller styckas till flera fastigheter. Marken kommer att försäljas till exploatör.
Körsbäret 1	Fastigheten kan komma att slås ihop med mark enligt markområde 1. Fastigheten kan även styckas till flera.
Ledning - Skanova (inom skrafferat)	Skanovas ledningar inom kvartersmarken skyddas.
Ledning – Solör Bioenergi AB (fjärrvärme)	Fjärrvärmeledningar som går igenom planområdets östra del skyddas i planförslaget med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och bestämmelse om att byggnad inte får uppföras. Serviceledningar för fjärrvärme som går till den befintliga fastigheten kan behöva flyttas vid byggnation inom den byggrätten.
Äpplet 9 (gult område B i nedan bild)	Mark som idag är planlagd för gatuändamål inom fastigheten Äpplet 9 planläggs för bostadsändamål (utan byggrätt) för att följa befintlig fastighetsindelning och fastighetens användning.



Figur 16. Bild som visar område som kan komma att bilda en eller flera fastigheter (gult område A), område där ledningar förekommer (skrafferat) samt område (betecknat B) inom fastigheten Äpplet 9 som planläggs för det marken används som.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

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

Framtida fastighetsägare kan söka bidrag hos länsstyrelsen till förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla miljöer enligt förordningen SFS 2010:1121.

Kommunstyrelsen beslutade den 19 januari 2022 att i rollen som fastighetsägare avsäga sig rätten till att göra anspråk på ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detta planförslag.

Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för planen 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

Utgifter består av kostnader vid anläggning av allmän plats. Eftersom planförslaget inte innehåller någon ny allmän plats innebär det inte heller några sådana utgifter.

Intäkter

Tillkommande byggrätt beräknas vid en eventuell försäljning inbringa cirka 1,5-2 miljoner kronor. Därutöver tillkommer intäkter vid försäljning av befintlig byggnad som kan uppskattas till 1,5-2 miljoner kronor.

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen. Mark som i detta planförslag planläggs som allmänplats är sedan tidigare planlagd som allmänplats. Till följd av att delar av tidigare gatumark samt mark som idag är allmänplats (park), mellan fastigheterna Körbäret 1 och Klarbäret 1, försäljs försvinner driftskostnad för denna mark. Det bedöms inte uppstå några nya driftskostnader kopplade till planen, ett genomförande av detaljplanen kommer minska kostnaderna för drift.

Slutsats

Kalkylen visar att kommunens intäkter från försäljning av mark överstiger de utgifter som förväntas för att förverkliga detaljplaneförslaget.

Avgifter

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

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och utstakning. Kommunens kostnader för utbyggnad av det allmänna VA-nätet finansieras genom att anslutningsavgift (anläggningsavgift) tas ut från den som behöver ansluta sig.

Anslutningsavgift (anläggningsavgift) för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa när avgiftsskyldighet inträder.

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