

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Rektorn 1 m.fl. (Vindängens skola)

Falköpings tätort



Innehåll

1. SAMMANFATTNING.....	3
2. INLEDNING	4
2.1 Planhandlingar.....	4
2.2 Revidering (efter samråd och granskning)	4
2.3 Planens syfte och huvuddrag	5
2.4 Planförfarande	5
2.5 Plandata	6
2.6 Tidigare ställningstaganden.....	9
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
3.1 Pågående markanvändning.....	10
3.2 Stads- och landskapsbild	11
3.3 Natur, kultur och rekreation	12
3.4 Offentlig och kommersiell service	12
3.5 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	12
3.6 Gator och trafik	12
3.7 Geotekniska förhållanden.....	14
3.8 Hydrologiska förhållanden	15
3.9 Hälsa och säkerhet.....	16
4. PLANFÖRSLAG	18
4.1 Bebyggelse	18
4.2 Grönstruktur	21
4.3 Gator och trafik	25
4.4 Teknisk försörjning	27
4.5 Geotekniska frågor	27

4.6	Dagvattenhantering	27
4.7	Hälsa och säkerhet	29
5.	KONSEKVENSER	33
5.1	Behovsbedömning	33
5.2	Miljökvalitetsnormer	33
5.3	Ekonomiska konsekvenser	33
5.4	Sociala konsekvenser	33
5.5	Riksintresse för kulturmiljövården	34
5.6	Fastighetskonsekvenser	34
6.	GENOMFÖRANDE	35
6.1	Inledning	35
6.2	Organisatoriska frågor	35
6.3	Fastighetsfrågor	36
6.4	Ekonomiska frågor	36
6.5	Tekniska frågor	37
6.6	Medverkande	37

1. SAMMANFATTNING

Den 13 december 2016, § 146, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Vindängens skola. Detta eftersom Vindängens skola behöver byggas ut då det planeras nya bostäder i närheten, exempelvis på Prästgårdsgårde där totalt 170 nya bostäder ska byggas. Tanken är att antalet elever på Vindängen ska kunna öka från dagens 285 elever till 400.

För att få plats med utbyggnaden, och för att eleverna ska få tillräckligt med friyta, krävs att skolans fastighet (Rektorn 1) vidgas västerut och söderut. I förslaget till ny detaljplan har därför en bit av den kommunägda mark som finns väster om skolan, med fastighetsbeteckningen Gamla Stan 2:26, införlivats i den nya skolfastigheten. Den bussgata som ligger i detta grönområde behöver därför också flyttas västerut. Även en bit av fastigheten Rektorn 2 (förskolan Blåklinten) införlivas i fastigheten Rektorn 1.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 20 oktober till den 10 november 2017, och för granskning från den 8 januari till den 22 januari 2018. Under samrådet och granskningen kunde synpunkter lämnas på planförslaget.



Översiktsbild

2. INLEDNING

2.1 Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är en **plankarta** i skala 1:1000 med bestämmelser. Till planhandlingen hör även en planbeskrivning (detta dokument). Planbeskrivningen har ingen rättsverkan, utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Utöver plankarta och planbeskrivning har följande utredningar bifogats till planhandlingarna:

- Behovsbedömning
- Dagvatten-/översvämningsutredning, COWI
- Dagvattenutredning, Falköpings kommun
- Solstudie
- Utredning Buller
- Geoteknisk undersökning – Förskolan Blåklinten
- Utlåtande Geoteknik, ras och skred
- Sammanställning av informationsinsamling (barndialog)

2.2 Revidering (efter samråd och granskning)

Efter samrådet har följande reviderats i plankartan och i planbeskrivningen:

Plankarta

- Lågre tillåten nockhöjd i skolfastighetens nordöstra del
- Ny bestämmelse om lägsta tillåtna golvnivå på 224,5 meter över nollplanet, med hänsyn till översvämningsrisk
- Ny kurva på bussgatan
- Justering av prickad mark i skolfastighetens nordvästra del
- Prickad mark borttagen längst plangräns mot nuvarande fastighet Rektorn 2
- Upplysning om att dagvatten-/översvämningsutredningen ska användas som utgångspunkt vid genomförandet av detaljplanen

Planbeskrivning

- Justering av disposition, rubrik 2.5
- Justering av information om geotekniska förhållanden samt risk för ras och skred, baserat på utlåtande från Bohusgeo (se bilaga), rubrik 3.7, 3.9 och 4.5
- Förtydligande angående buller, rubrik 3.9
- Justering av beskrivning gällande bebyggelsens höjd enligt ”exempel 2”, rubrik 4.1
- Förtydligande angående dammen, rubrik 4.2
- Förtydligande angående bergskörbärsträd och biotopskydd, rubrik 4.2
- Justering av information om busstrafik i enlighet med samrådsyttrande från Västtrafik, rubrik 4.3 respektive 4.7

- Förtydligande angående avfallshantering, rubrik 4.4
- Beskrivning av höjdsättning för att minimera översvämningensrisken, rubrik 4.6
- Förtydligande angående miljö kvalitetsnormer för grundvatten, rubrik 5.2
- Bedömning av kväveoxidhalt och partiklar, rubrik 5.2

Efter granskningen har följande reviderats i plankartan och i planbeskrivningen:

Plankarta

- Justering av prickad mark i planområdets nordöstra del i riktning mot Bengt Heljesgatan
- Justering av u-område.

Planbeskrivning

- Justering av texten om planförfarande, rubrik 2.4
- Justering av text om framtida bebyggelse samt skuggning, rubrik 4.1
- Justering av text angående biotopskyddsbestämmelserna, rubrik 4.2
- Justering av bilder samt bildtext som redovisar bullernivåer, rubrik 4.7

2.3 Planens syfte och huvuddrag

En detaljplan reglerar hur ett avgränsat geografiskt område kan användas och bebyggas. Syftet med denna detaljplan är att göra det möjligt att bygga ut Vindängens skola, samt att tillgodose elevernas behov av friyta.

Framtagandet av detaljplanen följer en process där avsikten är att bedöma om förslaget är lämpligt med hänsyn till bland annat allmänna intressen, riksintressen och naturvärden. De frågor som ligger till grund för bedömningen redovisas i denna planbeskrivning.

2.4 Planförfarande

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



I detta skede har en granskning av planen ägt rum, där närboende samt berörda myndigheter, organisationer osv. fått möjlighet att komma med synpunkter på förslaget. Efter granskningen har förslaget justerats för att därefter kunna antas. Efter antagandet skickas ett meddelande ut till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och till de som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Beslutet att anta planen vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

2.5 Plandata

Läge

Planområdet ligger i södra delen av Falköpings tätort och omfattar fastigheterna Rektorn 1, Rektorn 2 och Gamla stan 2:26.

Areal

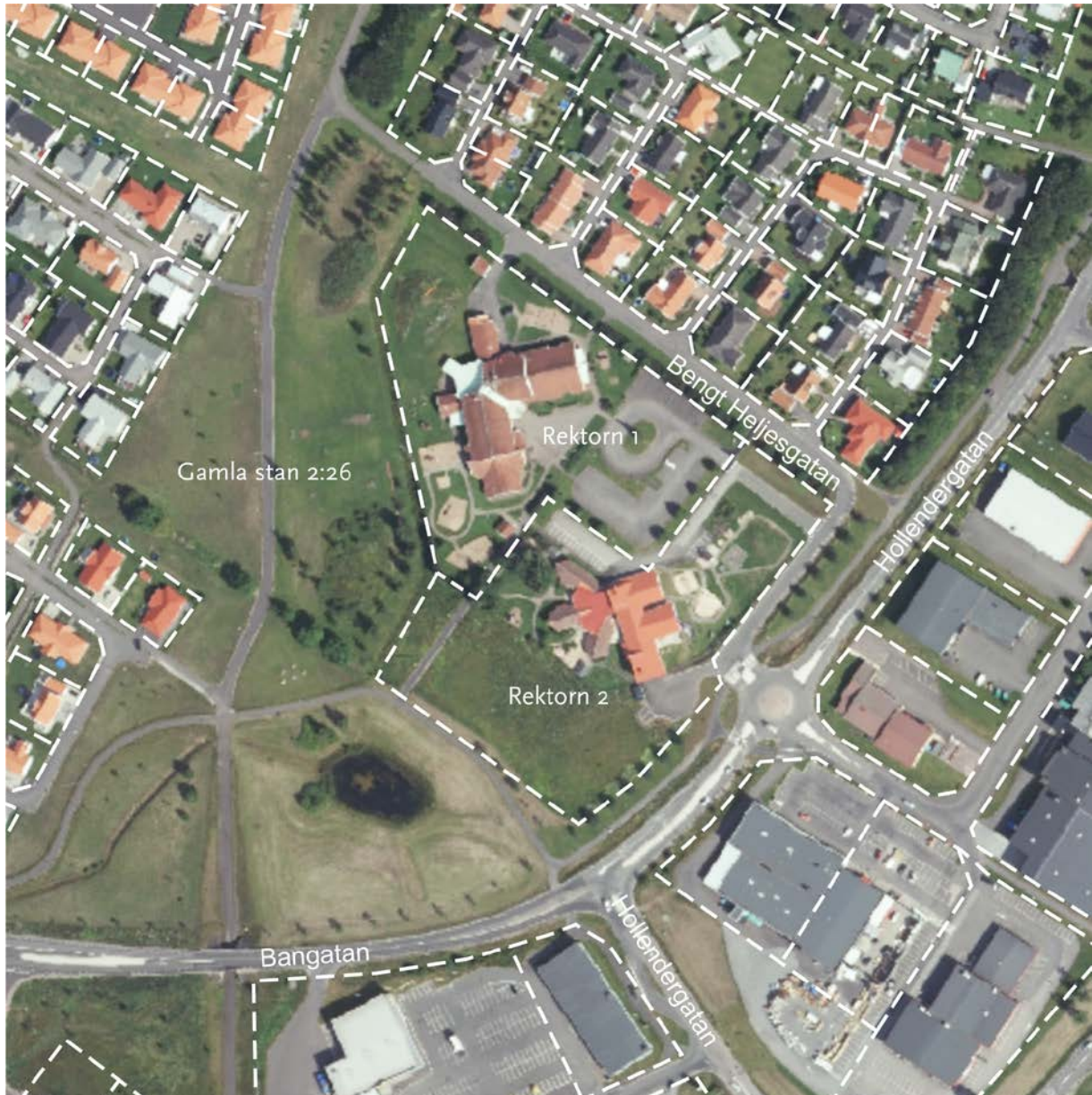
Planområdet omfattar 49.400 kvadratmeter.

Ägoförhållanden

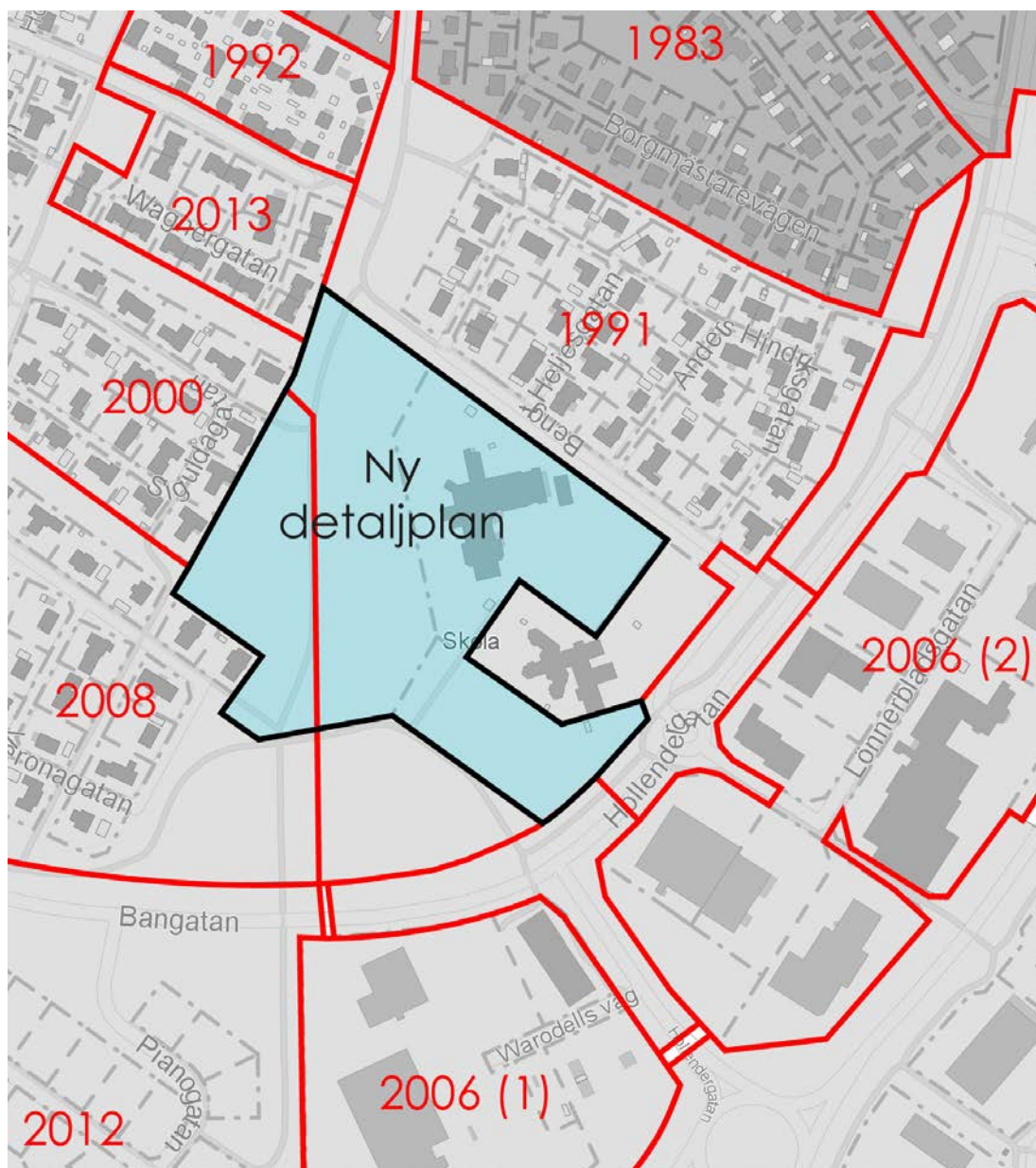
Marken inom planområdet ägs av Falköpings kommun. De fastigheter som berörs är Rektorn 1, Rektorn 2 samt Gamla Stan 2:26.

Plansituation

Det föreslagna planområdet omfattas av två detaljplaner, varav den ena är antagen år 2008 och den andra år 1991. I närområdet finns detaljplaner antagna mellan 1983 och 2013.



De streckade linjerna visar nuvarande fastighetsgränser



Bilden visar den nya detaljplanens avgränsning, vilka detaljplaner som berörs samt vilka år som detaljplanerna har antagits

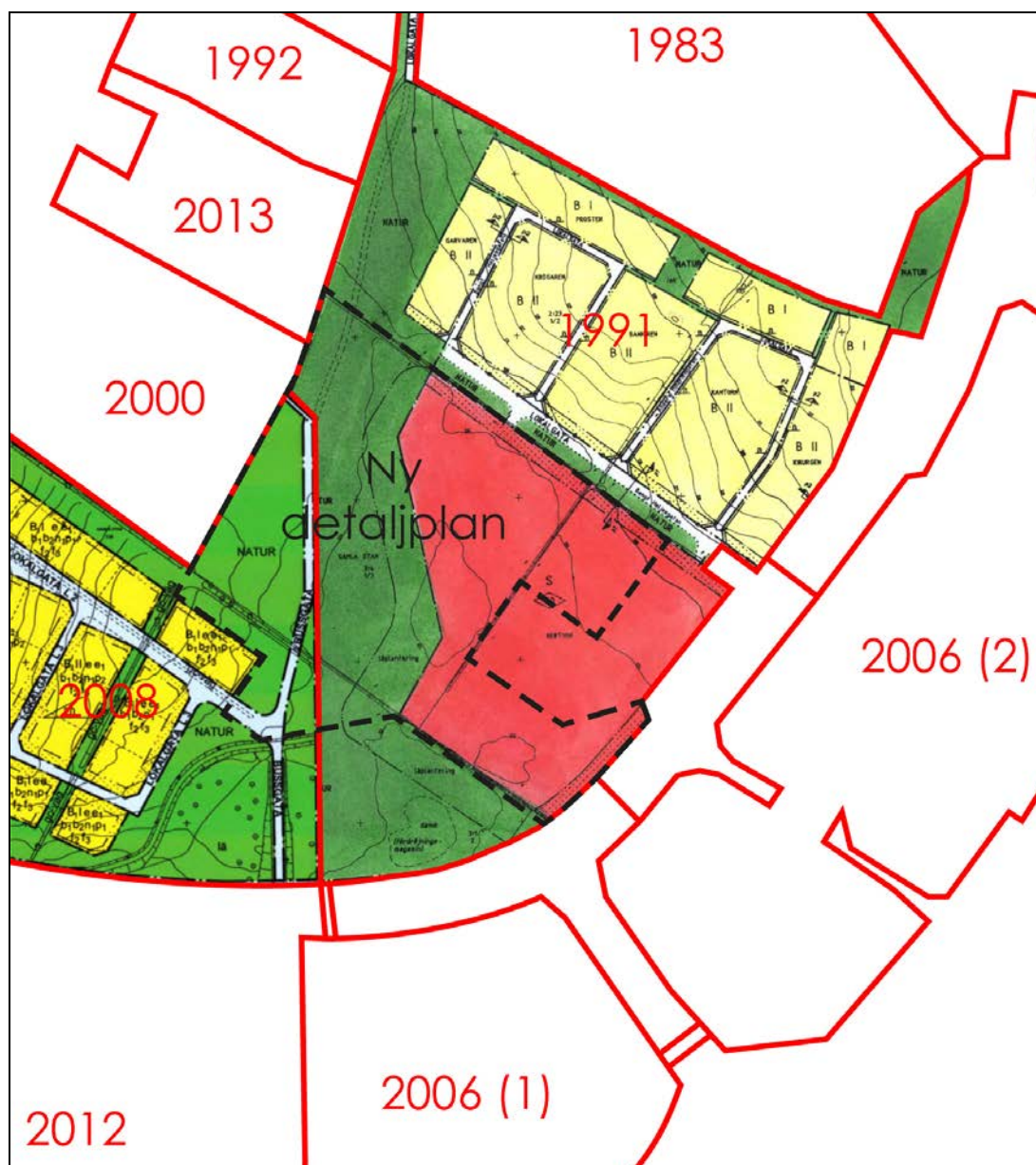
2.6 Tidigare ställningstaganden

Översiktplan

Förslaget till ny detaljplan är förenligt med Falköpings översiktsplan som antogs 2008.

Detaljplaner

Bilden nedan visar det nya planområdet, samt utsnitt från de två detaljplaner som gäller för området idag. Detaljplanen i väster antogs 2008 och den östra 1991. De gula ytorna är avsedda för bostäder, de röda för skola, de vita för gator och de gröna för natur.



Den svarta streckade linjen visar den nya detaljplanens avgränsning

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Pågående markanvändning

På fastigheten Rektorn 1 finns idag en skolbyggnad och ett antal komplementbyggnader. I dagsläget har skolverksamheten tagit i anspråk en markyta utanför fastighetsgränsen i väster, där eleverna bland annat spelar fotboll. Denna yta ägs av Falköpings kommun och har fastighetsbeteckningen Gamla Stan 2:26. I gällande detaljplan anges markanvändningen ”natur” för denna yta. Sydost om fastigheten Rektorn 1 ligger fastigheten Rektorn 2 som inrymmer en förskola.



Område utanför skolans fastighet som idag används av eleverna

3.2 Stads- och landskapsbild

Vindängens skola byggdes år 1991. Bebyggelsen närmast planområdet består främst av villor uppförda de senaste årtiondena.



Byggnadsår för närliggande bebyggelse.

3.3 Natur, kultur och rekreation

Längs Bangatan-Hollendergatan sträcker sig Hälsoslingan, en motions slinga som pekats ut av Falköpings kommun. I anslutning till slingan, sydväst om Vindängens skola, finns även ett utomhusgym.

3.4 Offentlig och kommersiell service

Vindängens skola är belägen 800 meter från centrum (Stora torget). Sydost om Vindängens skola, på andra sidan Bangatan-Hollendergatan, finns ett större externhandelsområde.

3.5 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Skyddad natur

Sydväst om skolan finns två stenmurar. Stenmurarna utgör, utöver ett vackert inslag i landskapet, en viktig biotop för både växter och djur. Eftersom stenmurarna inte ligger på eller angränsar till jordbruksmark omfattas de inte av biotopskydd. Dock omfattas de av artskyddsförordningen.

I dammen sydväst om Vindängens skola finns det grod- och kräldjur. Sannolikt är stenmurarna en viktig biotop för dessa. I dammens strandkant har även en rödlistad orkidé påträffats.

En sökning i artportalen perioden 2016-04-01 till 2017-04-01 visar att det vid ett tillfälle har påträffats en Storspov inom planområdet. Storspoven är en rödlistad art som påträffades den 17 maj 2016 i närheten av Vindängens skola.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen inom eller i närheten av planområdet.

Kulturmiljö

En stor del av Falköpings kommun, inklusive Falköpings tätort, ingår i ett område utpekats som riksintresse för kulturmiljövården. Som framgår i översiktsplanen utgörs detta riksintresse exempelvis av de olika lämningar som finns och av den bebyggelse som uppkommit vid olika tidsperioder. Dessa värden ger tillsammans en bild av stadens utveckling, och det sammanhang som staden successivt vuxit fram i.

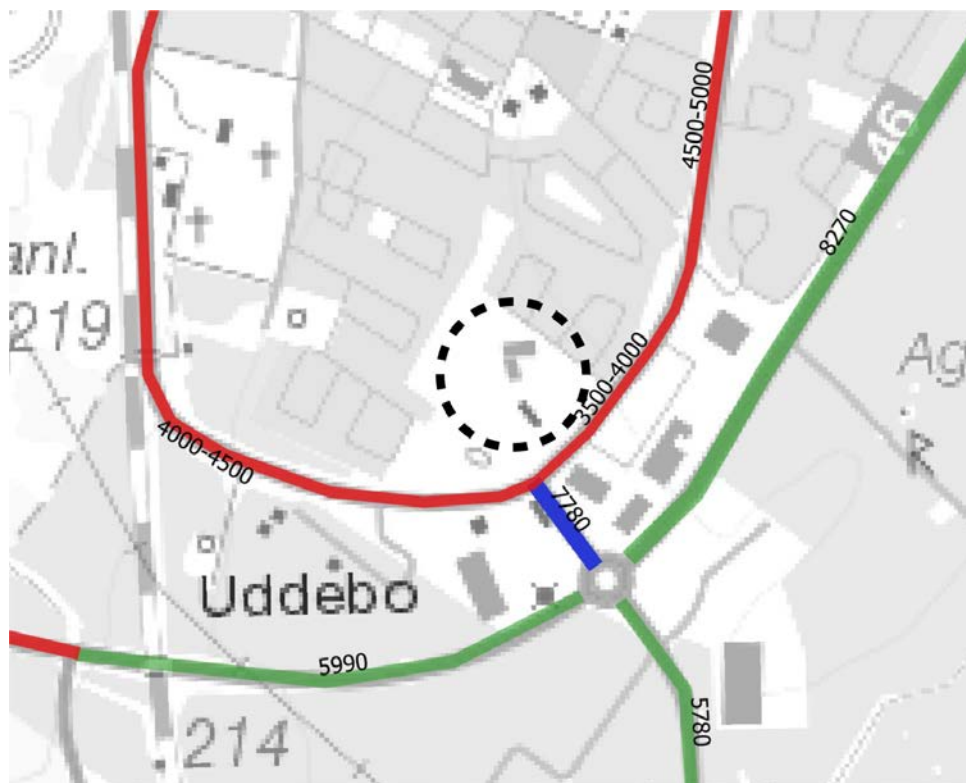
3.6 Gator och trafik

Biltrafik

Enligt en trafikflödeskarta över Falköpings tätort, framtagen 2016, redovisas årsmedelvardagsdygnstrafiken (ÅMVD) på de större vägarna. Trafikflödet på den del av Bangatan-Hollendergatan som ligger närmast Vindängens skola uppskattas i rapporten till 3500-4500 fordon per dygn. Den bit av Hollendergatan som ansluter till Ulricehamnsvägen uppskattas till 7780 fordon per dygn.

Vad gäller trafiksituationen inom skolområdet finns det i dagsläget en handfull elever som åker taxi till och från skolan, och många elever skjutsas med bil av föräldrarna. Utöver detta åker eleverna buss till och från idrottslektionerna. Trafiksäkerheten beskrivs som bristfällig, bland annat eftersom elever genar över parkeringsplatsen mellan skolan och förskolan.

Skolan och förskolan har i dagsläget separata parkeringsytor avsedda för respektive verksamhet, men denna uppdelning följs inte helt strikt. Biltrafiken till och från skolområdet ser olika ut för förskola och skola vad gäller trafikmängd, trafikens flöden samt tider för hämtning och lämning. I dagsläget finns 120 elever på förskolan. Många av dessa elever hämtas och lämnas med bil, och kommer till förskolan mellan kl. 06:00-08:00. Grundskolans elever är idag 285 stycken, där de flesta anländer till skolan runt kl. 08:00. Föräldrar till förskolebarn stannar generellt sett längre tid för hämtning och lämning jämfört med föräldrar till äldre elever.



Utsnitt från trafikflödeskartan från 2016, med Vindängens skola inringad

Cykel- och gångtrafik

Gång- och cykelvägnätet intill skolan leder vidare till närliggande områden och till centrum. Förutsättningarna för de lite äldre barnen att ta sig till och från skolan på egen hand kan därför anses goda.

Kollektivtrafik

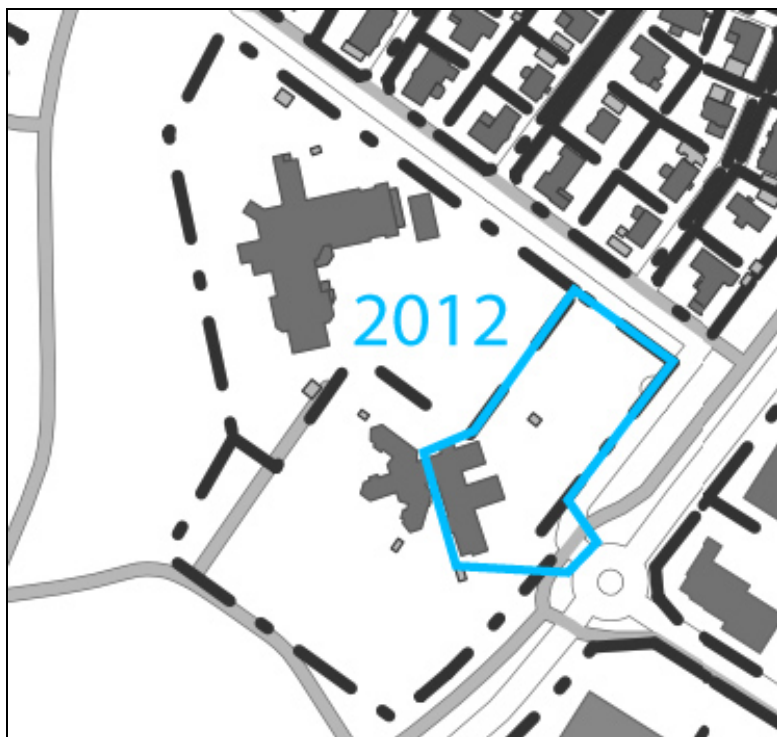
Närmsta busshållplats finns på Ålleberg center och vid Warodells väg. För att nå skolan från dessa hållplatser måste Hollendergatan-Bangatan korsas. Direkt väster om skolan finns en bussgata som i dagsläget inte används som bussgata, utan snarare kan liknas vid en gång- och cykelväg.

3.7 Geotekniska förhållanden

SGU:s kartvisare anger att berggrunden inom planområdet utgörs av kalksten och lerskiffer. De detaljplaner som gäller för området idag beskriver grundläggningsförhållandena som goda, och att grundläggningen av byggnader kan ske på "normalt sätt" med platta på mark.

Enligt ett utlåtande från Bohusgeo, daterat 2017-12-13 (se bilaga), beskrivs släntstabiliteten runtom dammen som tillfredsställande. Eftersom området utgörs av fast mark bedöms ny bebyggelse kunna utföras direkt i mark. Bohusgeo upplyser dock om att det i anslutning till befintliga byggnader ofta finns fyllningar från tidigare byggnation som kan behöva grävas bort.

I samband med utbyggnaden av förskolan Blåklinten, som ligger precis intill Vindängens skola, togs en geoteknisk utredning fram år 2012 (se bilaga). Undersökningen visar att ytskiktet består av mullhaltig sandig/grusig/lerig silt. Ytskiktet har olika djup i olika mätpunkter och varierar i tjocklek mellan 0,3-1,6 meter. Den rekommendation som ges är att grundläggningen ska ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på fast naturligt lagrad jord, eller väl packad fyllning, sedan allt organiskt material tagits bort. Grundläggningen kan utföras enligt BKR geoteknikklass GK 1 (där så är möjligt). Alternativt kan grundläggning ske enligt GK 2. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas. Innan fyllning ska schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig.



Område för geoteknisk undersökning, 2012

3.8 Hydrologiska förhållanden

Ytvattnets flöden och recipienter

Ållebergsvägen, belägen 350 meter nordost om planområdet, utgör en höjdrygg. Härifrån rör sig ytvattnet i riktning mot planområdet, och hamnar antingen i den damm som finns söder om planområdet eller på Bengt Heljesgatan där det tas upp i rännstensbrunnar. Väster om fastigheten Rektorn 1 finns ett dike som tar hand om dagvattnet från skolfastigheten, samt det vatten som rör sig på Bengt Heljesgatan. Diket leder vattnet i riktning mot dammen. Det ytvatten som rör sig på bussgatan i väster hamnar via en kulvert i det dike som finns väster om dammen. Kulverten har i dagsläget inte kapacitet att leda igenom 50- och 100-årsregn.

Dammen är en viktig recipient för närområdet. Eftersom infiltrationsmöjligheten runtom dammen är hög, har dammen tätats så att en permanent vattenspiegel kan uppnås. Dammen bräddas när vattnet når nivån +223,029 meter över havet, förutsatt att inget vatten infiltreras. I dammens sydvästra del finns en kulvert som leder vattnet till det kommunala ledningsnätet.



Schematisk bild över ytvattnets flöden och recipienter

Infiltration och grundvattennivå

I dagsläget består 20 % av planområdet av hårdgjorda ytor. Större delen av dessa ytor finns inom skolfastigheten (8000 kvm). Övrig hårdgjord yta (2000 kvm) utgörs av den bussgata som sträcker sig genom naturområdet väster om skolan.

Detaljplanen från 1991 som gäller för Vindängen idag anger att området har mycket goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Även den geotekniska undersökning som togs fram 2012, inför utbyggnationen av förskolan Blåklinten, beskriver förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten som goda. Vid denna undersökning påträffades den fria grundvattenytan 2,7 meter under markytan. Andra undersökningar som gjorts i närheten av Vindängens skola visar att grundvattenytan ligger i nivå med bergets överyta, och att grundvattenytans läge antas vara starkt årstids- och nederbördsberoende.

Extremsituationer

Vid extrem nederbörd kan rännstensbrunnarna på Bengt Heljesgatan inte ta emot allt vatten som rinner i riktning mot planområdet, varför vattnet fortsätter in mot den grönyta som finns mellan Bengt Heljesgatan och fastigheterna Rektorn 1 och Rektorn 2. Dammen med närliggande diken bräddas vid extrem nederbörd.

Känsliga vattenmiljöer

I dammen finns det grod- och kräldjur. Groddjur är känsliga för föroreningar och är därför en indikator för god vattenkvalitet. Eftersom groddjuren är så kallade paraplyarter för många andra djur, kan man generellt räkna med att det finns fler arter i närheten.

3.9 Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Marken inom planområdet har tidigare använts som åkermark. Enligt Länsstyrelsens Webb-GIS finns det inga föroreningar inom eller i anslutning till planområdet. Närmsta registrerade markförorening finns intill Ulricehamnsrondellen. I gällande detaljplan från 1991 står det inget om markföroreningar, och vid upprättandet av de detaljplaner som ligger närmast har någon markförorening inte påträffats.

Radon

Detaljplanen från 1991 som gäller för området idag beskriver området som ett lågriskområde för radon. Det framhålls dock att radonhalterna lokalt kan vara högre, och att särskilda undersökningar därför bör utföras där bostads- eller arbetslokaler ska byggas. Den undersökning som gjordes år 2012, i samband med utbyggnaden av förskolan, klassar marken som högradonmark varför byggnaderna ska utformas radonsäkert.

Skredrisk och erosion

Enligt Bohusgeos utlåtande, daterat 2017-12-13 (se bilaga), utgörs området av fasta jordlager, och eftersom markytan i huvudsak är plan är bedömningen att förutsättningar för ras och skred saknas.

De geotekniska undersökningar som genomförts i närområdet, daterade 2007 och 2008, nämner inget om eventuella risker för ras och skred. Inte heller i gällande detaljplaner från 2008 och 1991 nämns sådana risker. Den geotekniska undersökning som genomfördes 2012 (se bilaga) nämner dock att det vid schaktning under grundvattenytan, och samtidig länshållning av schakten, finns risk för erosion och bottenuppluckring.

Översvämningsrisk

Enligt gällande detaljplan från 1991 är förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten mycket goda. Det påpekas dock att andelen hårgjord ytor bör minimeras, och att källare och djupa schakter generellt sett är olämpliga, samt att konstruktioner som kräver dränering på låga nivåer bör undvikas.

Buller

Det finns inga regler för utomhusbuller på skolgårdar. Dock kan ljudnivåerna som gäller för utemiljöer vid bostäder vara vägledande även för skolgårdar. Reglerna för buller vid bostäder anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden bör ljudnivån på uteplatsen inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

De bilvägar som skulle kunna påverka skolfastigheten är Bangatan-Hollendergatan. Hastigheten för dessa vägar är, närmast rondellen, 50 km/h. År 2012 genomfördes en bullerutredning för ett kommande bostadsområde sydväst om Vindängens skola (Vilhelmsro). I undersökningen finns en prognos som sträcker sig fram till år 2020, där antalet fordon per dygn på Bangatan-Hollendergatan beräknas bli 4590 (årsdygnstrafik). Jämfört med dagens trafikflöde på 3500-4500 fordon per dygn kan denna prognos betraktas som rimlig. Eftersom även hastigheten på vägen är densamma idag som vid tillfället då bullerutredningen för Vilhelmsro genomfördes, kan bullerutredningen från 2012 användas som underlag för beskrivningen av dagens bullerpåverkan för Vindängens skola. Höjdmässigt skiljer sig inte heller dessa områden nämnvärt från varandra.

På grund av avståndet till riksväg 46 finns det inte motiv till att ta hänsyn till bullerberäkningen enligt prognos 2040 för statlig väg.

Lukt och luftförorening

Området är inte utsatt för störande lukt eller för luftföroreningar.

Farligt gods

Eftersom planområdet ligger mer än 150 meter från riksväg 46 där transporter av farligt gods sker, samt 500 meter från järnvägen, har det inte funnits skäl till att upprätta en riskutredning.

4. PLANFÖRSLAG

4.1 Bebyggelse

Utgångspunkten är att detaljplanen ska möjliggöra för utbyggnad av Vindängens skola. Utbyggnaden ska innehålla nya lektionssalar, en ny gymnastiksal samt övriga utrymmen. Det behöver också finnas transportytor och parkeringsplatser, samt tillräckligt med friyta för eleverna. Behovet är i dagsläget att uppföra ny bebyggelse på totalt 4200 kvadratmeter. Med den befintliga bebyggelsen inräknad kommer då ca.18 % av fastigheten att bli bebyggd. Med hänsyn till att en detaljplan kan gälla för ett område i många år framöver, under perioder då andra behov kan uppstå, ger detaljplanen utrymme för att bebygga upp till 30 procent av fastigheten.

Placering

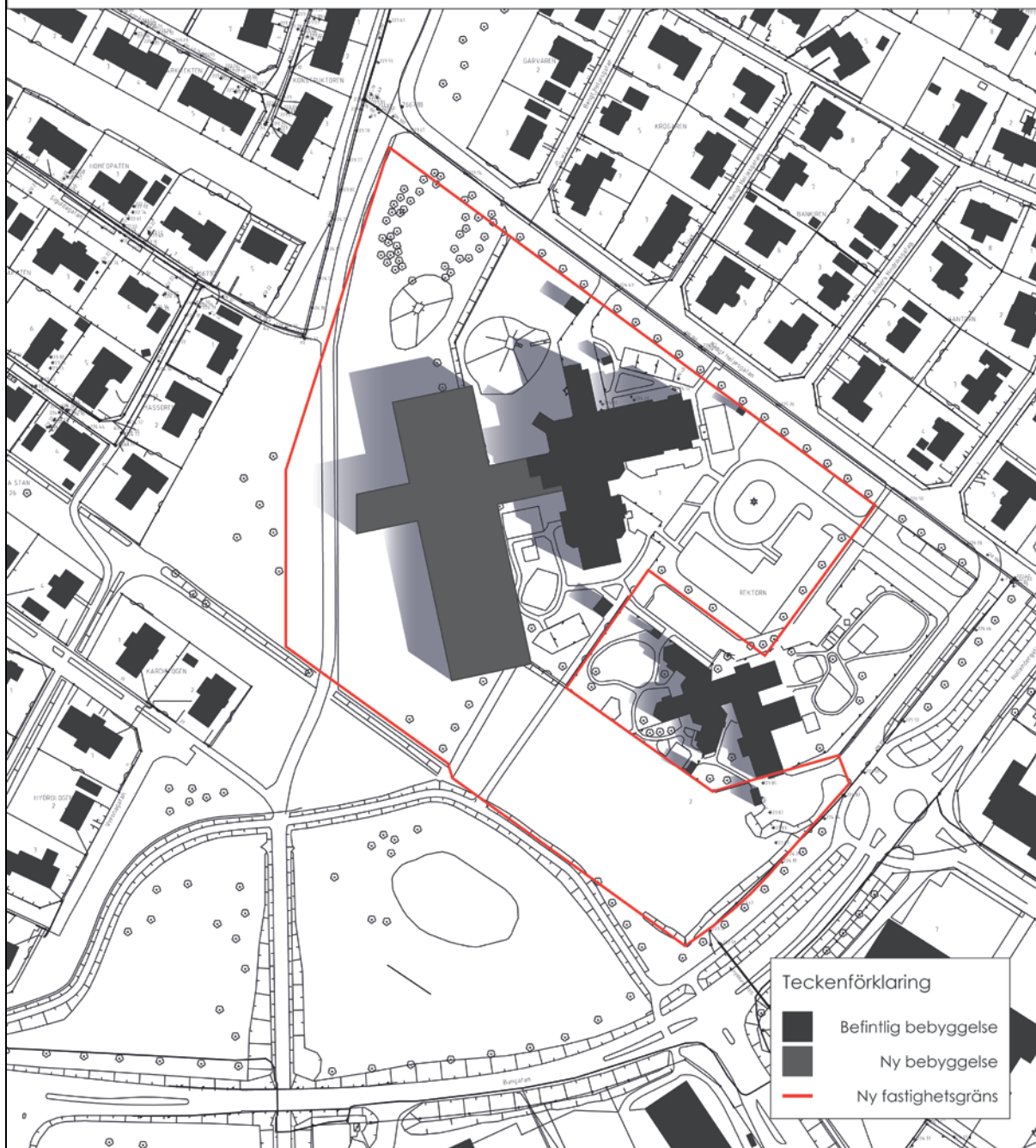
Byggnadernas slutliga utseende och placering ska fastläggas i samband med den designdialog som kommunens samhällsbyggnadsförvaltning ska driva. En motsvarande designdialog genomfördes inför byggnationen av Ållebergsgymnasiet, där ett flertal olika aspekter och synpunkter vägdes samman till ett slutligt förslag. På Vindängen är tanken att utbyggnationen ska ske väster om den befintliga skolbyggnaden. Detta eftersom denna del av den befintliga byggnaden är bäst lämpad för utbyggnad, samt eftersom det finns tillräckligt med yta att bygga på. Hur långt norrut, västerut och söderut utbyggnaden kan placeras regleras av de prickade och plusprickade ytorna i detaljplanen. Denna reglering medför att bebyggelsen som närmast kan uppföras 37 meter från fastigheten Kardiologen 2 (sydväst om planområdet), respektive 32,5 meter från fastigheten Homeopaten 5 (nordväst om planområdet). I nordostlig riktning kan bebyggelsen placeras som närmast 22,5 meter, respektive 34,5 meter, från fastigheterna utmed Bengt Heljesgatan.

Vad gäller gymnastiksalen finns det ett antal valmöjligheter för placering, då denna inte behöver vara sammanbyggd med övrig bebyggelse. Gymnastiksalen skulle antingen kunna byggas samman med övrig skolbyggnad väster om befintlig byggnad, alternativt placeras friliggande på en annan del av fastigheten. Storleksmässigt kommer gymnastiksalen att omfatta ungefär 35x35 meter.

På följande sidor finns exempel på hur stor yta som krävs, utifrån dagens behov av att tillföra bebyggelse på 4200 kvadratmeter. I ”Exempel 1” är gymnastiksalen sammanbyggd med huvudbyggnaden. I ”Exempel 2” är gymnastiksalen placerad fristående på befintlig parkeringsplats i nordost, men med denna lokalisering kan byggnaden endast uppföras med en högsta nockhöjd på 233,5 meter över nollplanet. Detta motsvarar en höjd på 8,5 meter, det vill säga 2,5 meter lägre än befintlig skolbyggnad.

Exempel 1

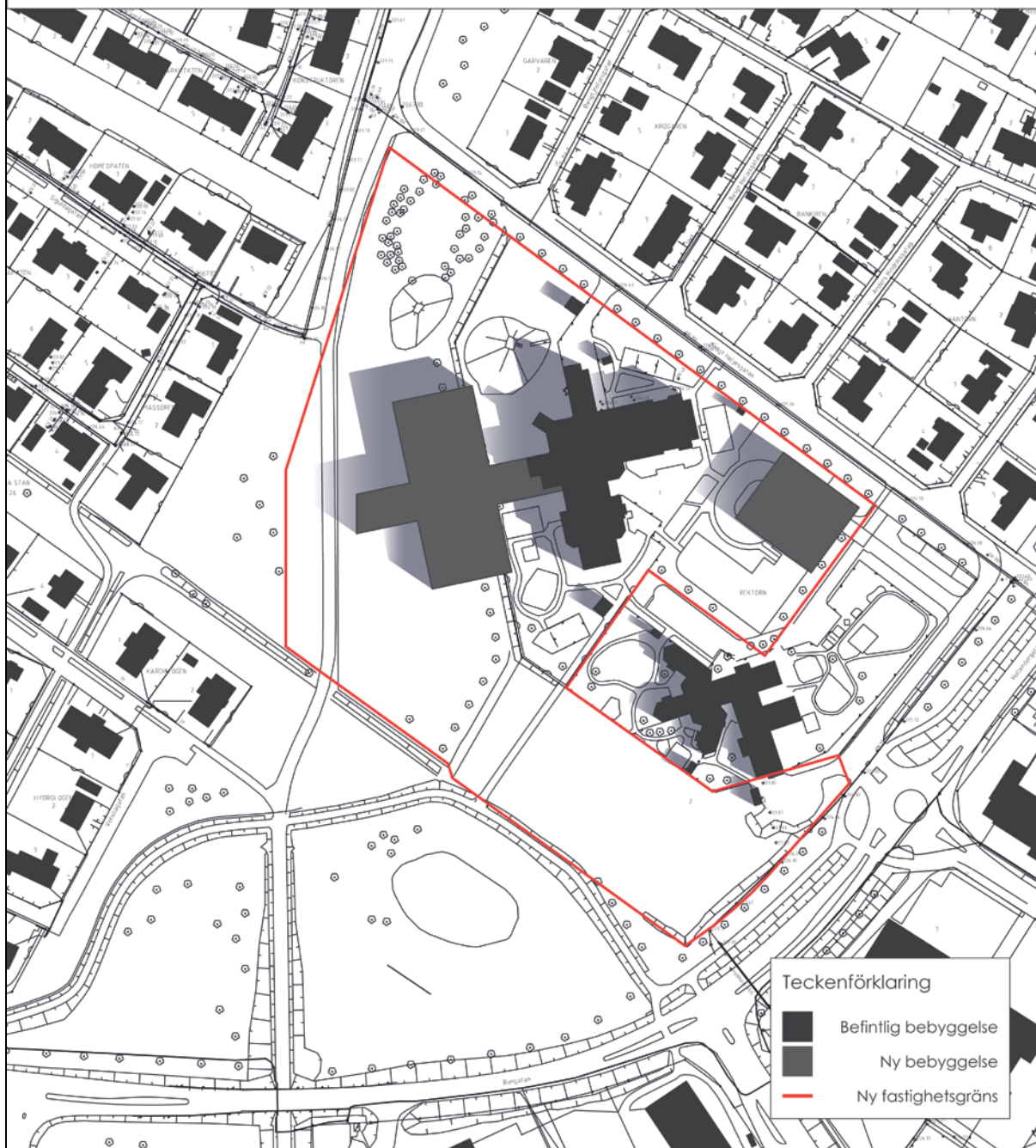
Bebyggelsens omfattning enligt dagens behov



Bilden visar var den nya utbyggnaden är tänkt att placeras (ungefär) och hur stor plats den nya bebyggelsen tar till ytan. I detta exempel är gymnastiksalen införlivad i den nya byggnadskroppen.

Exempel 2

Bebyggelsens omfattning enligt dagens behov



Bilden visar ytterligare ett exempel på hur stor plats den nya bebyggelsen tar till ytan. I detta scenario är gymnastiksalen placerad friliggande i nordost. I detta scenario kan gymnastiksalens nockhöjd inte överstiga 233,5 meter över nollplanet. Notera att prickmarken i plankartan har justerats inför planens antagande, varför gymnastiksalens placering i praktiken inte kan placeras enligt bilden ovan.

Utformning och höjder

Detaljplanen reglerar höjden på tillkommande bebyggelse genom en bestämmelse för högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Den befintliga skolbyggnaden är 11 meter hög vid taknocken, och ligger +236 meter över nollplanet. I förslaget till ny detaljplan regleras den högsta tillåtna nockhöjden, i planens västra del, till +236,5 meter. Detta innebär att det är möjligt att uppföra bebyggelse med en nockhöjd som är 0,5 meter högre än nocken på nuvarande byggnad. Avsikten är att ge lite marginal, med tanke på att utformningen av den nya bebyggelsen inte är avgjord. I den östra delen av planen medges

Skuggning

Om Vindängens skola byggs ut enligt detaljplanen kan den nya bebyggelsen skapa skuggor i riktning mot närliggande bebyggelse och grönområden. Villabebyggelsen i nordost bedöms inte påverkas nämnvärt av skuggning. Bebyggelsen i väster kan påverkas av skuggning om bebyggelse med högsta tillåtna nockhöjd placeras utmed de plus- eller prickmarkerade fälten i väster i plankartan. Om så är fallet kan skuggorna nå bebyggelsen och trädgårdarna under slutet av september månad mellan klockan 08:00-09:30. Vid framtagandet av samrådshandlingen togs en solstudie fram, se bilaga ”Solstudie”. Notera här att solstudien ger en bild av konsekvenserna vid ett genomförande enligt samrådsförslaget, och alltså inte vid ett genomförande av antagandehandlingen. Inför antagandet av planen togs ett antal bilder fram som mer specifikt visar konsekvenserna för boende utmed Bengt Heljesgatan, i enlighet med justeringen i plankartan. Dessa bilder finns med i dokumentet särskilt utlåttande och visar att Kv. Bankiren, Kantorn och Kirurgen påverkas av skuggning 20 mars mellan kl. 16:50 – 17:50, att Kv. Krögaren, Bankiren och Kantorn skuggas den 21 december mellan kl. 10:00-15:10, att Kv. Bankiren och Kantorn skuggas den 22 september mellan kl. 17:40-18:40, samt att ingen av fastigheterna utmed Bengt Heljesgatan påverkas av skuggning den 21 juni.

4.2 Grönstruktur

Park- och vattenområden, rekreation och lek

Söder om skolan finns en damm. Nyligen planterades ett flertal nya träd intill dammen, och kommunen har planer på att framöver skapa ett parkliknande område runt dammen. Tanken är att ytterligare träd ska planteras samt att det ska anordnas sittplatser och promenadstråk. De träd som står utmed Bangatan-Hollendergatan är i dåligt skick och ska ersättas med nya. Innan träden tas bort behöver Länsstyrelsen bedöma om träden omfattas av biotopskydd, alternativt att en ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna lämnas till Länsstyrelsen för ställningstagande. Målsättningen är att det parkliknande området ska bli ett positivt inslag både för de som bor i närområdet och för skolverksamheten. Dammen och dess omgivande gräsytor omfattas inte av plankartan, men kommunen har som avsikt att behålla dammen på lång sikt.

Väster om nuvarande bussgata finns ett antal bergskörbärsträd. Dessa omfattas inte av biotopskydd. Vid omdragningen av bussgatan behöver två eller tre av träden flyttas västerut. De ska dock inte placeras närmre än 20 meter från närliggande villafastigheter, med hänsyn till de boende vad avser skuggor samt inblåsande löv.

Stenmurar

I förslaget till ny detaljplan ska bussgatan flyttas västerut. Detta innebär att en ny öppning behöver skapas i stenmuren, och att den tidigare öppningen behöver byggas igen. Vid genomförandet av denna åtgärd krävs att artskyddsförordningen följs. Enligt artskyddsförordningen bör stenmurar inte flyttas under perioden september-maj, med hänsyn till de arter som lever i stenmuren. Vid en flytt är det också viktigt att försäkra sig om att stenskvättan inte häckar i stenmuren.

Grönytor

Grönområden i närheten av Vindängens skola



Illustrationen ovan ger en bild av hur grönytorna i närheten av Vindängens skola kan se ut framöver. I samband med bussgatans nya placering flyttas två eller tre av de befintliga körsbärsträden västerut. Området söder och sydväst om Vindängens skola ska få en tydligare parkkaraktär genom nya trädplanteringar. Eventuellt blir det också nya sittplatser och promenadvägar.

Skolgård

Hur skolgården ska se ut på Vindängens skola är en fråga som utreds i ett senare skede. I samband med detta bör dokumentationen av barndialogen användas som utgångspunkt (se bilaga). Exempelvis visar barndialogen att det finns buskar, blommor osv. som har betydelse för barnens lek. Om dessa värden går förlorade i samband med den nya byggnationen är det lämpligt att ersätta dessa på annan plats inom skolans fastighet. Väster om befintlig byggnad finns idag en slänt med ett dike nedanför. Höjdskillnaden är här omkring en meter. Om ny bebyggelse uppförs på denna plats måste marken fyllas upp, varför en ny slänt skapas utmed den nya bussgatan.

Friyta

Enligt Boverkets allmänna råd¹ är friyta en yta som eleverna kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta ska gå att leka på, och den ska vara tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. Ett rimligt mått på friyta är, enligt de allmänna råden, 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Om det inte finns tillräckligt med utrymme för att ordna både friyta och plats för parkering, lastning och lossning av fordon, ska man i första hand ordna friyta. Detta oavsett om tomten är bebyggd, enligt Plan- och bygglagen.

Det är viktigt att friytorna kan användas för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet menas att friytan ska kunna användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som ytan är avsedd för. Med hänsyn till att en sär- och träningskola ska etableras inom området är det särskilt viktigt att skolans utomhusytor och entréer är tillgängliga vad avser lutningar och underlag, samt vad gäller anpassning för individer med nedsatt synförmåga. I plan- och bygglagen, 8 kap. 9 §, framgår det att *”personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt”*.

Den yta inom den nya skolfastigheten som inte ska användas för transporter, parkering eller byggnader kan i praktiken användas som friyta. Kommunens bedömning är att kravet på friyta kan tillgodoses med god marginal. Den nya skolfastigheten omfattar 38 000 kvm. Om samtlig byggrätt utnyttjas uppförs bebyggelse på totalt 11 400 kvadratmeter. I detaljplanen finns en yta avsedd för parkering som motsvarar ca. 6200 kvm., och utöver denna yta tillkommer uppskattningsvis övriga transportvägar motsvarande 400 kvm. Om samtlig byggrätt utnyttjas, samt om ytorna för transporter och parkering på totalt 6600 kvm. anordnas, återstår friytor på ca. 20 000 kvm. Detta motsvarar friyta för 665 elever. Behovet i dagsläget är att tillgodose friyta för 400 elever. Med hänsyn till detta blir friytorna stora och sammanhängande, och kan inrymma lek och idrott som kräver större ytor. Även tillgänglighetskraven för elever med särskilda behov blir enklare att tillgodose med större ytor att förfoga över. Fastighetsägaren (samhällsbyggnadsförvaltningen) ansvarar för hur friytorna utformas i detalj, samt att kravet på tillgänglighet uppfylls. Vad som menas med *”ändamålsenlig verksamhet”* för just Vindängens skola är en fråga som får avgöras av skolverksamheten, och som kan variera över tid.

Reglering av friyta i detaljplanen

I förslaget till ny detaljplan kan skolfastigheten bebyggas upp till 30 procent av fastighetens yta, det vill säga mer än de 18 procent som motsvarar dagens behov. Detta eftersom en detaljplan gäller i lång tid framöver, och att Falköping är en växande kommun där ytterligare skolbyggnation kan bli aktuell i framtiden. Gymnastiksalen samt utbyggnaden av skolan kan endast placeras inom de ytor som i plankartan inte är prickade eller plusprickade. I sydost finns en yta som endast är avsedd för parkering och tillhörande trafikytor, med hänsyn till att detta område är relativt utsatt för buller och därmed mindre lämpligt som friyta. Detta område tillhör idag Rektorn 2, men används inte som friyta.

¹ Boverkets allmänna råd förtydligar hur Plan- och bygglagen ska tolkas

Illustrationsplan

Exempel på ny utformning



Bilden ovan ger en uppfattning om hur bebyggelsen med omgivande miljöer skulle kunna se ut. Slätten mot bussgatan i väster finns här illustrerad. Hur skolgården utformas i detalj, och var eventuella transportvägar inom skolområdet ska finnas, utreds i samband med den designdialog som samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för.

4.3 Gator och trafik

Bil- och kollektivtrafik

Med hänsyn till att Vindängens skola ska inrymma en sär- och träningskola efter utbyggnationen, kommer fler taxibilar än tidigare att köra till och från skolan. Uppskattningsvis rör det sig om 20-25 taxitransporter. Av- och påstigningsplatser som är särskilt anpassade för detta ändamål behöver därför finnas inom skolans område. Ur särskolans perspektiv är det viktigt att eleverna kan hämtas och lämnas relativt nära skolans ingång. Detta eftersom många elever använder rullstol, och eftersom eleverna måste kunna mötas upp av skolans personal. Med hänsyn till elevernas självständighet och säkerhet bör antalet trafikrörelser runtom platsen för hämtning och lämning begränsas.

Den nya gymnastiksalen kommer att bidra till färre transporter med buss till och från skolområdet jämfört med i dagsläget, med tanke på att eleverna idag har idrottslektioner på annan plats dit de åker med buss. Kvällstid, och även på helger, kommer gymnastiksalen eventuellt att bidra till ett ökat trafikflöde eftersom den då kan utnyttjas av föreningar. Hur trafikflödet kommer att se ut kvällstid är svårt att förutsäga eftersom det beror på gymnastiksalens beläggning, hur många som ska använda hallen när den är bokad, vilka idrotter som kommer att utövas osv.

Sammanfattningsvis kommer antalet biltransporter under dagtid att öka. Förutsatt att samtliga 40 nyanställda kör bil, att det tillkommer 25 taxitransporter, samt att hälften av de 115 tillkommande elevernas föräldrar hämtar och lämnar sina barn, kommer antalet transporter till skolan att bli 123 stycken fler än idag. För att minska antalet biltransporter och få fler att gå eller cykla till Vindängen är det viktigt att det finns goda förutsättningar för detta, till exempel cykelparkeringar under tak, cykelpumpar osv.

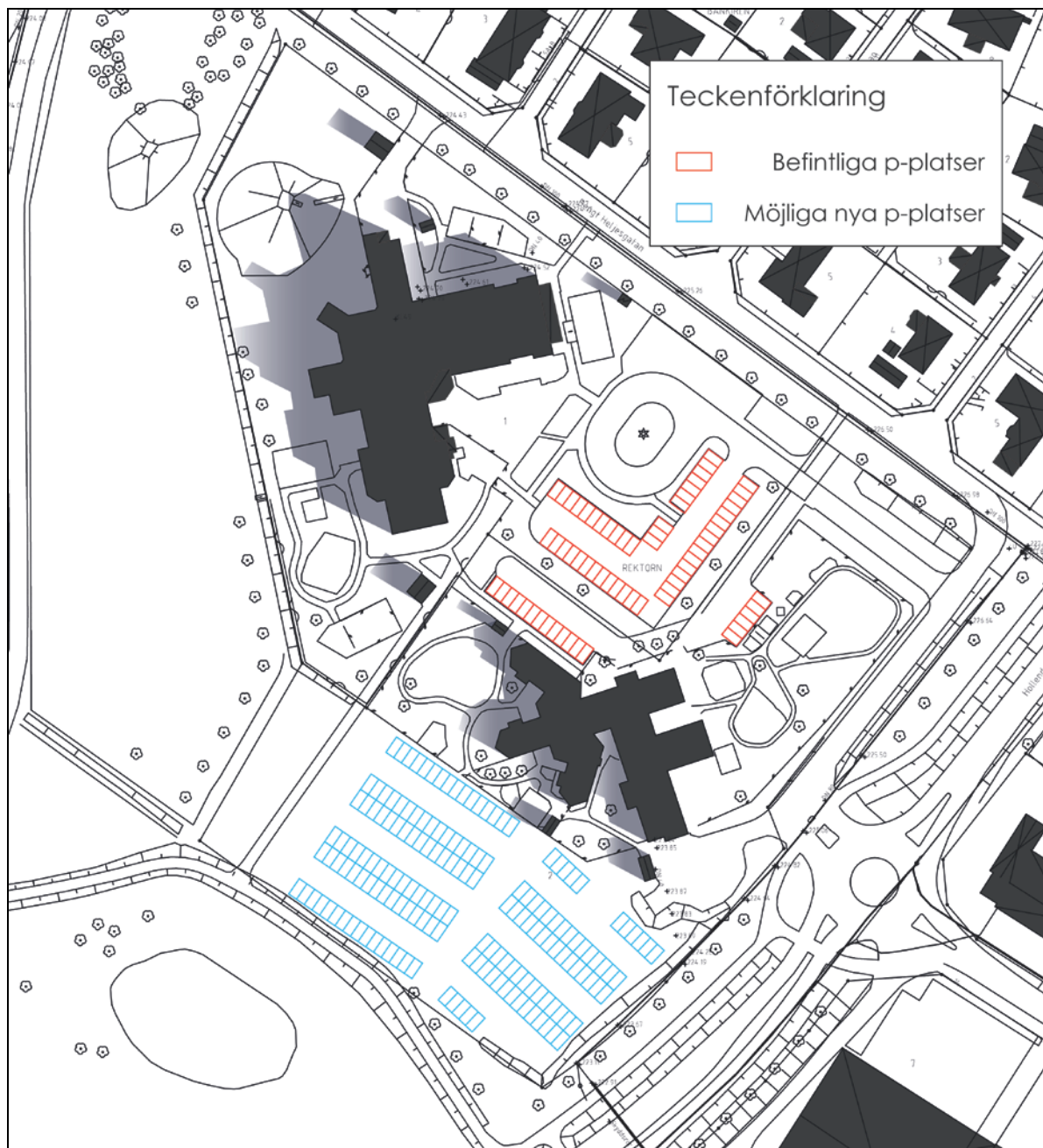
Vad gäller den bussgata som i planförslaget ska flyttas västerut, finns det i dagsläget inga planer på att utnyttja denna som bussgata den närmsta tiden. I framtiden kan det dock bli aktuellt med busstrafik.

Parkeringsplatser

Om skolverksamheten utökas blir behovet av parkeringsplatser större. Utgångspunkten är att skolan utökas med ungefär 40 nya anställningar (lärare samt övrig personal). Utöver detta planeras elevantalet bli 400 jämfört med dagens 285. I dagsläget finns cirka 70 parkeringsplatser inom skolans fastighet som utnyttjas av både förskolan och grundskolan. Barn- och utbildningsförvaltningens uppfattning är att dessa parkeringsplatser knappt räcker till i dagsläget. I samband med utbyggnaden behöver därför omkring 50 nya parkeringsplatser tillkomma. Det totala behovet av antalet parkeringsplatser blir då 120 stycken. Den yta som i detaljplanen är avsatt för parkering, nordost om dammen, möjliggör för upp till 170 parkeringsplatser. På så vis blir det möjligt att lokalisera så gott som samtliga trafikrörelser till ett enda område, vilket är en fördel ur trafiksäkerhetssynpunkt. Även en ny infart till parkeringsplatsen ska anordnas. Om nuvarande parkeringsyta tas bort kan denna yta användas för andra ändamål.

Cykel- och gångtrafik

Gång- och cykeltrafiken till och från skolan kommer att öka jämfört med tidigare, med hänsyn till det ökade elevantalet samt fler anställda. Falköpings kommun har som målsättning att skapa goda förutsättningar för kommunens invånare att välja cykeln som transportmedel. Vindängens skola ligger centralt, i närheten av bostäder, vilket gör det enkelt att cykla till och från skolan.



Bilden ovan visar var parkeringsplatserna finns idag, och det antal parkeringsplatser som skulle kunna skapas (170 st.) inom den yta som är avsedd för parkering i förslaget till ny detaljplan

4.4 Teknisk försörjning

El, värme och elektroniska kommunikationer

Skolfastigheten är ansluten till ledningar för låg- och högspänning, fiber, fjärrvärme samt tele. Högspänningsledningen som finns dragen utmed nuvarande bussgata, väster om skolan, ägs av FENAB (Falbygdens Energi Nät AB). Enligt önskemål från FENAB ska denna kabel efter byggnationen ligga kvar i befintligt läge, i ett u-område i den nya detaljplanen. Detaljplanen reglerar så att byggnader kan uppföras som närmast fem meter från denna kabel.

Vatten- och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. I närområdet finns ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten. I plankartan finns ett u-område för dagvatten- samt spillvattenledningar inritat i skolfastighetens norra del.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsföreskrifterna. Vid skolor bör sophämtning ske på en plats där barnen inte vistas.

4.5 Geotekniska frågor

Grundläggning

Med hänsyn till att det finns undersökningar som beskriver områdets grundläggningsförhållanden har ytterligare geotekniska undersökningar inte bedömts nödvändigt att ta fram. Den geotekniska undersökning som togs fram år 2012 i samband med utbyggnaden av Blåklintens förskola, samt utlåtandet från Bohusgeo från 2017-12-13, ska användas som utgångspunkt.

4.6 Dagvattenhantering

Infiltration

Detaljplanen gör det möjligt att bebygga som mest 30 procent av skolfastigheten, vilket motsvarar en bebyggelseyta på ca. 11 400 kvadratmeter. Utöver detta tillkommer hårdgjorda ytor för parkering, vägar osv. Om byggrätten inom skolans fastighet utnyttjas maximalt bedöms därför som mest 50 % av ytan kunna bli hårdgjord. Av denna anledning har procentsatsen 50 % använts som utgångspunkt i den dagvatten-/översvämningsutredning som genomförts av COWI (se bilaga).

Vad beträffar planområdet i stort tillkommer även en hårdgjord yta bestående av den bussgata som finns på fastigheten Gamla Stan 2:26. Med denna inräknad uppgår den hårdgjorda ytan inom planområdet till 21 000 kvadratmeter, vilket motsvarar 42,5 % av ytan inom planområdet jämfört med dagens 20 %.

I den dagvatten-/översvämningsutredning som tagits fram av COWI (se bilaga), rekommenderas stödfunktioner som underlättar dagvatteninfiltrationen inom skolans fastighet. Exempelvis föreslås genomsläpplig beläggning som alternativ till traditionell asfalt. Även stuprörskastare rekommenderas, där utkastaren leder vattnet mot katastrofavrinningsvägarna.

De åtgärder som behövs för lokalt omhändertagande av dagvatten ska bekostas, anläggas och skötas av fastighetsägaren.

Höjdsättning

Utgångspunkten är att majoriteten av tillkommande bebyggelse ska uppföras väster om befintlig huvudbyggnad. Denna lokalisering medför att marken behöver fyllas upp, och att slänter skapas. Den brantaste slänten uppstår då i riktning mot bussgatan. Vid släntens fot kan ytvattnet rinna fram på bussgatan i riktning mot dammen. Planbestämmelsen "b" anger att bebyggelsens golvplan inte får hamna lägre än 224,5 meter över nollplanet. Detta för att minimera risken för översvämning.

Vad gäller höjder på vägar och ytor inom skolans fastighet, ska dessa utformas så att dagvattnet kan rinna bort från bebyggelsen.

Extremsituationer

För att kunna omhänderta dagvattnet vid extrem nederbörd behöver det finnas så kallade katastrofavrinningsvägar. Inom planområdet behöver det finnas två sådana, varav den ena ska lokaliseras väster om skolans fastighet och den andra inom fastigheten. Den katastrofväg som ska finnas inom skolans fastighet ska sträcka sig från nuvarande parkeringsyta i riktning mot dammen (se bilaga "dagvatten-/översvänningsutredning"). Den exakta sträckningen, höjdsättningen och utformningen av denna katastrofväg ska avgöras i samband med utformningen av den nya bebyggelsen och skolgården, med utgångspunkt i de rekommendationer som ges i dagvatten-/översvänningsutredningen. Vad gäller den andra katastrofvägen ska denna dras i en kulvert från Bengt Heljesgatan, genom den norra delen av skolfastigheten och vidare till en kulvert under den nya bussgatan, och därefter i riktning mot dammen.

Med förutsättningen att 50 % av skolans fastighet kan bli hårdgjord, visar dagvatten-/översvänningsutredningen att dammen kan bräddas vid både 50- och 100-årsregn. Bräddningens omfattning påverkas av bottennivån vid dammens inlopp. Så sett kan bräddningen minskas om inloppens bottennivåer höjs. Om dammens bräddutlopp inte klarar av att leda bort bräddvolymen kommer dagvattnet i första hand att hamna i passagen under Bangatan, och således röra sig bort från skolfastigheten. Som komplement till dagvatten-/översvänningsutredningen har Falköpings kommuns VA-avdelning tagit fram en fördjupad analys av dammens kapacitet, som inbegriper hela dammens avrinningsområde (se bilaga).

Känsliga vattenmiljöer

Ett genomförande av planförslaget innebär att dammen, där det finns grod- och kräldjur, behöver ta emot mer vatten än i dagsläget. Detta eftersom katastrofvägarna utformas så att avrinningen sker i riktning mot dammen. Runtom dammen finns det grönytor som kan infiltrera delar av ytvattnet från katastrofvägarna innan det når recipienten.

Detaljplanen gör det även möjligt att anlägga en parkeringsyta nordost om dammen, och med hänsyn till detta behöver risken för förorening av dammen minimeras. Därför rekommenderas en genomsläpplig beläggning på parkeringsytan. I dagvatten-/översvänningsutredningen finns ett flertal förslag på sådan utformning (se bilaga). Om parkeringsytan asfalteras, bör en oljeavskiljare installeras om fler än 50 parkeringsplatser anordnas.



Parkeringsplatsens placering, i förhållande till dammen (illustration i bild från Google Maps).



Exempel på parkeringsplats med genomsläpplig marksten (bild från Svensk byggtjänst).

4.7 Hälsa och säkerhet

Radon

Den planerade byggnationen hamnar på mark som enligt tidigare undersökningar klassas som högradonmark. Därför ska de nya byggnaderna utformas radonsäkert, med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder, så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaderna. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats, och vidta tillräckliga skyddsåtgärder, åligger den som ska bygga. Radon i inomhusluft ska i lokaler som används för allmänna ändamål inte överskrida 200 Bq/m³.

Översvämning

Den kulvert som tar hand om det dagvatten som rör sig från diket väster om skolan mot dammen, har i dagsläget inte kapacitet att leda igenom 50- och 100-årsregn. Om denna kulvert ska finnas kvar i befintligt läge finns det därför risk för att det skapas vattenansamlingar som påverkar skolbyggnaderna. Denna problematik behöver beaktas vid utformningen av den katastrofväg för ytvatten som ska anordnas inom skolans fastighet, i enlighet med riktlinjerna i dagvatten-/översvänningsutredningen (se bilaga).

Buller

Riktvärdena för buller vid bostäder kan tillgodoses två meter över mark inom det område som är avsett för friyta i detaljplanen (se analys i följande kartbilder). Det bör nämnas att bullernivåerna är högre fem meter över mark, men även här kan riktlinjerna följas eftersom nivåerna inte bedöms uppgå till högre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå inom det område som är tänkt för friyta (se bilaga). Den bussgata som i planförslaget ska flyttas västerut kan i framtiden börja användas för busstrafik. I så fall rör det sig om så pass lite trafik att det inte bedöms orsaka en olämplig bullersituation.



Bilden visar en förlängning av fältet för bullernivå >math>50\text{ dB}</math> ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark utmed Bangatan-Hollendergatan (enligt prognosen för 2020). Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå (60 dBA vid fasad samt 50 dBA vid uteplats) kan enligt denna analys uppnås inom det område som är avsett för elevernas friyta.



Bilden visar en förlängning av fältet för bullernivå >70 dB maximal ljudnivå 2 meter över mark utmed Bangatan-Hollendergatan (enligt prognosen för 2020). Riktvärdena för maximal ljudnivå (70 dBA vid uteplats) kan enligt denna analys uppnås inom det område som är avsett för elevernas friyta.

5. KONSEKVENSER

5.1 Behovsbedömning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad behovsbedömning (se bilaga). Baserat på behovsbedömningen 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 2017-06-29, att de delar kommunens bedömning.

5.2 Miljökvalitetsnormer

Planens påverkan på luftkvalitet

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

En utbyggnad av skolverksamheten innebär att biltrafiken i området kommer att öka både dagtid och på kvällar och helger. Trafikökningen bedöms dock inte påverka luftkvaliteten nämnvärt. Sett till luftkvaliteten inom planområdet är det positivt att kommunen planerar en parkliknande miljö i anslutning till skolan, där de tillkommande träden kan hjälpa till med rening av luften.

Planens påverkan på vattenkvalitet

Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande påverkan på ytvattnets och grundvattnets kvalitet, främst med hänsyn till att detaljplanen möjliggör för ”skola” och ”park”. Enligt rekommendationerna i denna planbeskrivning, samt i enlighet med dagvatten-/översvämningstuderingen (se bilaga), ska parkeringsplatsen utformas så att förorenat ytvatten inte når dammen.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

Tekniska nämnden får utgifter för utbyggnation av skola och gymnastiksal, flytt av stenmur, anläggande av parkeringsytor och skolgård, omdragning av bussgata och flytt av belysningsarmatur, flytt av träd, samt för anordnande av nya VA-anslutningar. Tekniska nämnden får även utgifter för framtida underhåll och drift.

5.4 Sociala konsekvenser

Förslaget till ny detaljplan gör det möjligt att utöka Vindängens skola, vilket innebär att fler barn ges möjlighet till skolplats i sitt närområde. Eftersom det finns ett sammanhängande gång- och cykelvägnät i anslutning till skolan har de barn som bor i närheten möjlighet att gå och cykla att på egen hand till och från skolan, vilket är positivt ur ett socialt perspektiv.

Barnkonventionen

Kommunen har genom sitt planmonopol ansvar för att införliva barnkonventionen i den fysiska planeringen. Enligt rapporten "Gör plats för barn och unga!" (Boverket och Movium, 2015) är det ur detta perspektiv viktigt att ta hjälp av barnen för att ta reda på platsens förutsättningar. Om barn redan vistas i området anses det angeläget att utreda vilka favoritplatser barnen har, och utgå från den lek och det sociala samspel som finns etablerat i den befintliga miljön. Mot bakgrund av detta genomfördes en informationsinsamling där eleverna på Vindängens skola fick redovisa hur skolområdet används idag och var "favoritplatserna" finns. Den insamlade informationen resulterade i två analyskartor som visar vilka åldrar som använder vissa specifika platser, samt på vilket sätt dessa platser används (se bilaga). Tanken är att detta underlag ska användas som utgångspunkt vid utformningen av den framtida utbyggnaden, och vid gestaltningen av den nya skolgården.

Tillgänglighet

Med hänsyn till att en sär- och träningsskola ska etableras inom området är det särskilt viktigt att skolans entréer är tillgängliga vad avser lutningar och underlag samt vad gäller anpassning för individer med synnedsättning. På skolgården bör också sluttande ytor undvikas i den utsträckning det är möjligt. Likaså lekredskap och lekmiljöer behöver anpassas.

5.5 Riksintresse för kulturmiljövården

Förslaget till ny detaljplan bedöms inte påverka riksintresse för kulturmiljövården negativt. Detta grundas dels på att det inte finns några fornlämningar eller byggnadsminnen inom eller i närheten av planområdet, och dels på att ny bebyggelse förstärker de befintliga strukturerna och samtidigt bidrar till den successiva förändring som i sig beskrivs utgöra ett kulturhistoriskt värde. Möjligheten att avläsa landskapets öppenhet och topografi bedöms inte förändras påtagligt jämfört med i dagsläget.

5.6 Fastighetskonsekvenser

Planförslaget medför att kommunens mark med fastighetsbeteckningen Gamla Stan 2:26, som i gällande detaljplan är planlagd som "natur", kommer att ingå i kvartersmark tillhörande fastigheten Rektorn 1. Även en del av kommunens fastighet Rektorn 2 kommer att ingå i fastigheten Rektorn 1. Det bör också nämnas att Falköpings kommun har planer på att framöver slå ihop fastigheterna Rektorn 1 och Rektorn 2 till en och samma skolfastighet. Detta är dock en fråga som inte hanteras i samband med upprättandet av denna detaljplan, med hänsyn till att en sådan sammanslagning kan genomföras oavsett vilken detaljplan fastigheterna tillhör så länge fastigheterna regleras med samma markanvändning.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen.

6.2 Organisatoriska frågor

Tidsplan

2017, 4:e kvartalet, samråd om detaljplanen
 2017, 4:e kvartalet, granskning av detaljplanen
 2018, 1:a kvartalet, antagande av detaljplanen

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad inom planområdet.

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

Ansvarsfördelning

Falköpings kommun	Flytt av stenmur Flytt av bussgata och belysningsarmatur Skötsel av ev. diken Flytt av träd Allmän plats Det allmänna VA-nätet
Falbygdens Energi AB	Elförsörjning Fjärrvärme
Odefinierat ansvar	Data, telekommunikation via fast eller mobilt nät

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

Inget avtal är aktuellt i detta planarbete.

Etappindelning

Detaljplanen är tänkt att genomföras i en etapp.

6.3 Fastighetsfrågor

Förändring av fastighetsindelningen

En del av fastigheten Gamla Stan 2:26, väster om Rektorn 1, ska regleras till Rektorn 1. Rektorn 2 ska regleras till Rektorn 1.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Fastighetsägare

Berörda fastighetsägare framgår av den fastighetsägarförteckning som finns bifogad detaljplanen. Planområdet omfattar de kommunalt ägda fastigheterna Gamla Stan 2:26, Rektorn 1 och Rektorn 2.

Allmän platsmark

Mark för allmän plats utgörs av Gamla Stan 2:26.

Kvartersmark

Kvartersmark utgörs i den nya detaljplanen av nuvarande fastigheten Rektorn 1, samt del av Gamla Stan 2:26, och del av Rektorn 2.

Rättigheter

FEAB och Skanova äger idag en del ledningar inom planområdet. Vid undanflyttning av ledningarna ska bolagen informeras i förväg. En eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploitören om ledningsägaren och exploitören inte kommer överens om något annat.

6.4 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för planläggning, samt för utbyggnad, återställande och framtida drift för allmän plats samt för kvartersmark. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Inlösen och ersättning

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

Gatukostnader

Planen kräver flytt av befintlig bussgata med tillhörande belysning, och i samband med detta även flytt av träd och stenvägg.

Andra avgifter och taxor

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 exploatören om ledningsägaren och exploatören inte kommer överens om något annat.

6.5 Tekniska frågor

Tekniska utredningar

De tekniska utredningar som genomförts i samband med planarbetet bekostas av Falköpings kommun.

6.6 Medverkande

Kommunala tjänstepersoner som medverkat i planarbetet

Bodil Lorentzon, Planarkitekt

Josef Karlsson, Planarkitekt

Alexander Järkeborn, Mark- och exploateringsansvarig

Jan Aurén, Bitr. Förvaltningschef

Stefan Danielsson, Byggprojektledare

Håkan Gustafsson, Gatuingenjör

Therese Broman, Trafikingenjör

Adela Kapetanovic, Enhetschef VA-avdelningen

Stefan Andersson, Fritidskonsulent

Falköping den 2018-02-26

*Josef Karlsson
Planarkitekt*