



Planbeskrivning

Detaljplan för Glasmästaren 4 och 5
Falköpings tätort

LAGA KRAFTHANDLING
DIARIENUMMER 2019/00104

ANTAGEN 2021-10-20 § 158
LAGA KRAFT 2021-11-16

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

Erik Engström, ansvarig planarkitekt

Märta Gahm, biträdande planarkitekt

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av miljöpåverkan, 2020
- Länsstyrelsens yttrande om miljöpåverkan, 2020
- Miljöteknisk markundersökning, Mitta 2020
- Kulturmiljöutredning Östertull, WSP 2016
- Skuggstudie, Falköpings kommun 2021

Justeringar

Inför granskning har följande ändringar genomförts:

På plankartan:

- Användningsbestämmelse för centrumändamål har förtydligats till ”Centrum får förekomma inom totalt 920 kvadratmeter bruttoarea inom användningsområdet”.
- Planbestämmelse gällande villkor för startbesked har förtydligats till ”Startbesked för nybyggnation, tillbyggnation och markarbeten (med undantag för marksaneringsåtgärder) får inte ges förrän markföreningar har avhjälpits till nivåer som medger planerad markanvändning”.

I planbeskrivningen:

- Text under figur 2 har uppdaterats.
- Kapitel 2.2 Bebyggelse – Kulturmiljövården har förtydligats efter inkomna synpunkter i samrådstillfället gällande innebörden av klassificeringen lokalt bevarandevärde.
- Kapitel 2.2 Bebyggelse – Stads- och landskapsbild har förtydligats gällande efter inkomna synpunkter i samrådstillfället.
- Kapitel 2.2 Bebyggelse har kompletterats med ett avsnitt gällande skuggning.
- I avsnitt 2.3 Gator & trafik – Parkeringsplatser har det förtydligats att det är upp till fastighetsägarna att ansöka om och bekosta en lantmäteriförrättning för uppförandet av gemensamhetsanläggningen.
- Avsnitt 2.7 Teknisk försörjning – El, värme & elektroniska kommunikationer har kompletterats med att det förekommer markförlagda teleledningar inom planområdet och att en muntlig överenskommelse har nåtts mellan fastighetsägare och ledningsägare som reglerar kostnads- och ansvarsfördelning för de skyddsåtgärder som blir nödvändiga vid uppförande av byggnad över de markförlagda teleledningarna.
- Avsnitt 2.7 Teknisk försörjning – Dagvatten har utvecklats efter inkomna synpunkter i samrådstillfället samt då Falköpings kommun har tagit fram en ny VA-plan med tillhörande dagvattenplan.
- Avsnitt 2.9 Hälsa & säkerhet – Geoteknik samt Ras-, skred- & erosionsrisk har kompletterats med information om att planområdet ligger inom fastmark enligt SGU:s kartmaterial.
- Avsnitt 2.9 Hälsa & säkerhet har kompletterats med ett avsnitt om översvämning och effekterna av ett klimatanpassat 100-årsregn.
- Avsnitt 2.10 Plankarta & planbestämmelser har uppdaterats enligt ändringen i plankartan.
- Avsnitt 3.3 Riksintressen – Kulturmiljövård har förtydligats efter inkomna synpunkter i samrådstillfället gällande innebörden av klassificeringen lokalt bevarandevärde.
- I avsnitt 4.1 Organisatoriska frågor – Avtal framgår det nu att det finns en muntlig överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningsägare för de markförlagda teleledningarna inom planområdet gällande kostnads- och ansvarsfördelning för de skyddsåtgärder som blir nödvändiga vid uppförandet av byggnad över de markförlagda teleledningarna.

Efter granskning har följande ändringar genomförts:

På plankartan:

- Inga förändringar har gjorts i plankartan efter granskning.

I planbeskrivningen:

- Detaljplanens syfte har kompletterats med att möjliggöra för en utbyggnad av bostäder i och med att bostadsändamål har möjliggjorts i detaljplanen i samtliga skeden av planprocessen.
- Avsnitt 3.1 – Undersökning av miljöpåverkan har kompletterats med text som beskriver hur länsstyrelsens yttrande om undersökning av miljöpåverkan har beaktats i detaljplaneförslaget.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.1 BAKGRUND	6
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	7
1.3 PLANFÖRFARANDE	7
1.4 PLANDATA.....	7
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER	12
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	12
2.2 BEBYGGELSE.....	13
2.3 GATOR & TRAFIK.....	22
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	27
2.5 SOCIAL STRUKTUR	32
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	33
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	36
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	38
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	39
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	45
3. KONSEKVENSER.....	48
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	48
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	48
3.3 RIKSINTRESSEN	49
4. PLANENS GENOMFÖRANDE.....	53
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	53
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	54
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	54

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 16 oktober 2019, § 137, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Glasmästaren 4 och Glasmästaren 5.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 1 mars till den 1 april 2021. Förslaget var utställt för granskning från den 5 augusti till den 26 augusti 2021, och under dessa perioder var det möjligt att lämna synpunkter på förslaget.



Figur 1 visar en översiktsbild av Falköpings tätort och var planområdet är beläget.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utbyggnad av bostäder och befintlig verksamhet på platsen med ytterligare utrymme för butik, personalutrymmen, kontor och lager. Detta utan att påtagligt påverka stadsbilden i anslutning till planområdet.

Detaljplanens huvuddrag innebär en förtätning av två fastigheter i de centrala delarna av Falköping tätort samt att användningen för fastigheterna utökas från bostadsändamål till att tillåta både bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen gör det möjligt för den befintliga verksamheten på platsen att expandera i ett centrumnära läge vilket bidrar till rörelse i centrum och en levande stadskärna. Detaljplanen gör det fortsatt möjligt för bostadsändamål för att befintlig bostadsbebyggelse ska kunna finnas kvar samt för att detaljplanen ska ha en flexibilitet gentemot om behovet av centrumverksamheter i framtiden skulle minska. Vidare innebär detaljplanens huvuddrag att den bebyggelse som tillåts att uppföras är reglerad efter storleken och placeringen av bebyggelsen som finns i planområdets omgivning. Detta för att upplevelsen av stadsbilden i anslutning till planområdet inte påtagligt ska skadas av detaljplanens genomförande. Avslutningsvis är detaljplanens huvuddrag att det uppförs ett markreservat för gemensamhetsanläggning över delar av planområdet som syftar till att tillgodose det utökade parkeringsbehovet som en förtätning kan medföra.

1.3 Planförfarande

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

Standardförfarande



Figur 2 visar detaljplanprocessen enligt ett standardförfarande.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet är lokaliserat i kvarteret Glasmästaren vilket ligger i stadsdelen Östertull, strax norr om Gamla stan i Falköping tätort, se figur 1 under kapitel 1.1 Bakgrund. Planområdet angränsar till Jakobsgratan i östlig riktning, Annedalsgatan i nordlig riktning, fastigheten Glasmästaren 7 i sydlig riktning samt fastigheterna Glasmästaren 1, 2 och 3 i västlig riktning (se figur 3 på nästa sida).

Areal

Planområdet omfattar cirka 1 585 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är uppdelad på två fastigheter som båda ägs av privata aktörer.



Figur 3 visar vilka fastigheter som ingår i, likväl som angränsar till, planområdet.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

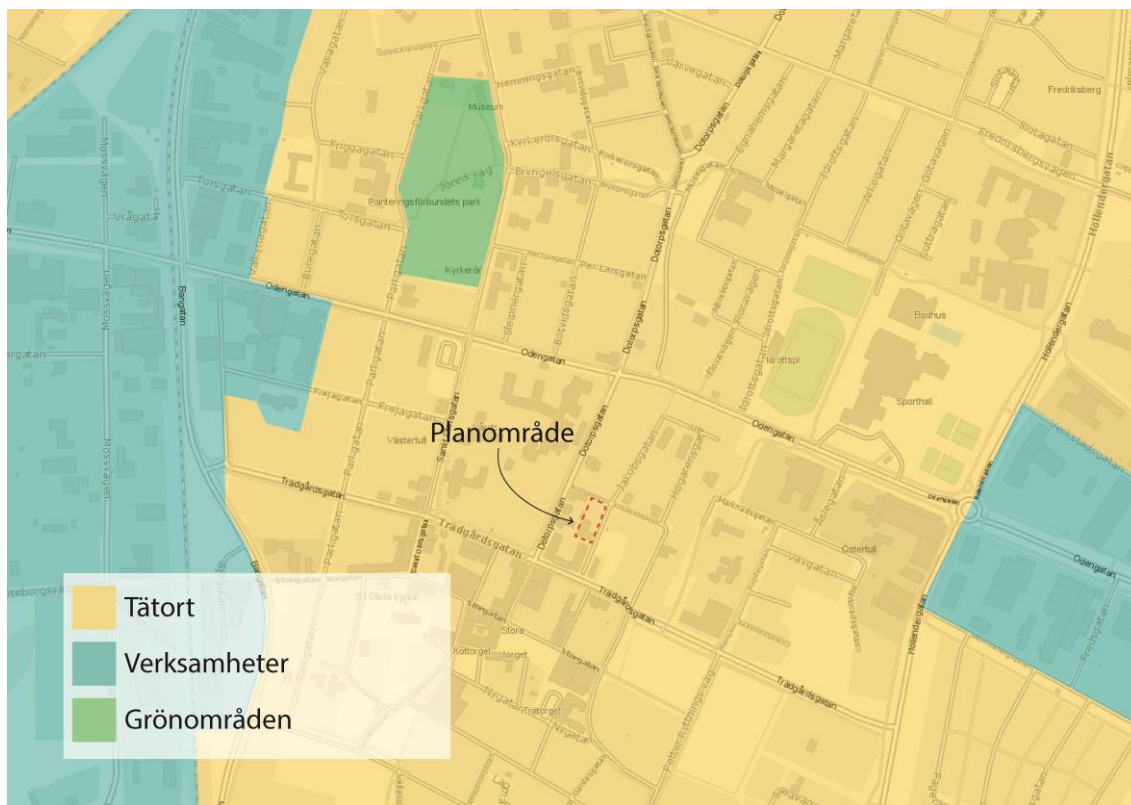
Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan 2017–2030 antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44. I översiktsplanen är det föreslagna planområdet utmarkerat som en del av Falköpings tätort.

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

Vidare framgår det i översiktsplanen att den huvudsakliga inriktningen för utvecklingen av Falköpings tätort är förtätning och centrumutveckling. Förtätningen ska huvudsakligen ske genom påbyggnader på och förädling av befintlig bebyggelse inom tätorten samt genom att nybyggnation sker på lucktomter inom tätorten snarare än på ytor i utkanten av staden. Detta för att undvika en geografisk utvidgning av staden. Det beskrivs även hur stora delar av den mark där Falköpings tätort kan förtätas ägs av privata aktörer snarare än Falköpings kommun vilket innebär att samarbete med dessa aktörer är nödvändigt för att tätorten ska kunna utvecklas. Det aktuella detaljplaneförslaget samverkar således med hur det i översiktsplanen framgår att

inriktningen för utvecklingen av Falköpings tätort är centrumutveckling och förtätning. Detta då ytterligare yta tillkommer för bostads- och centrumändamål inom tätorten samtidigt som förtätningen sker genom tillbyggnad på befintliga byggnader som dessutom inte är lokaliserad på kommunal mark. Viktigt att beakta är att hela tätorten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och att detta är värden som behöver beaktas vid förtätning.

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



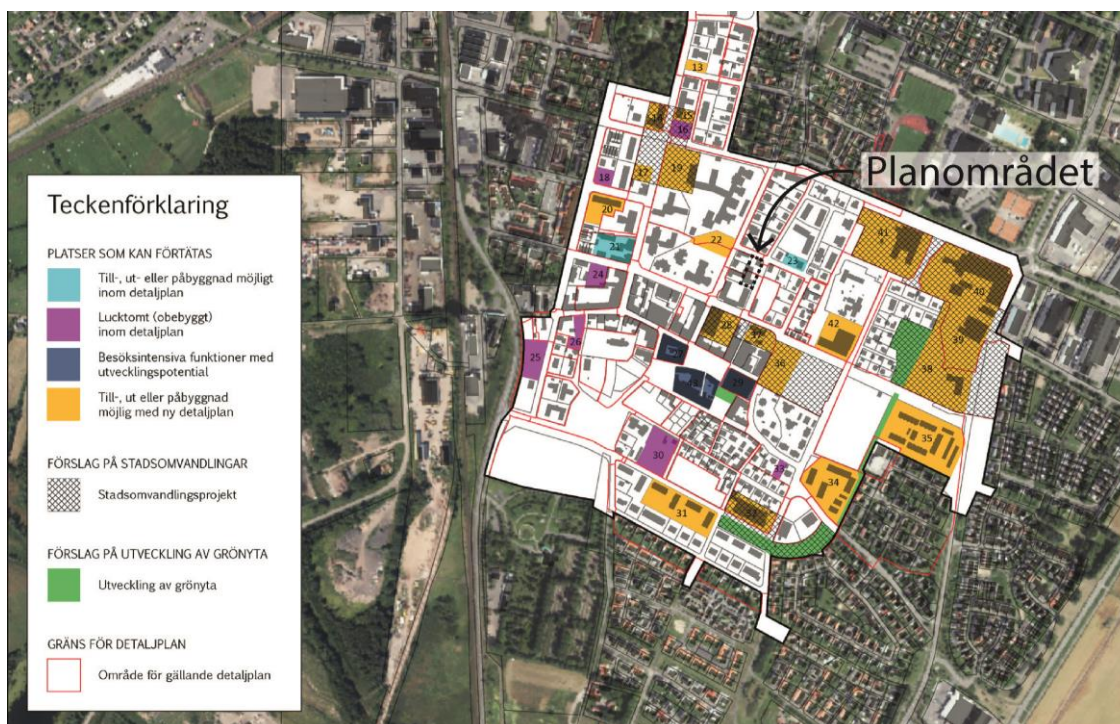
Figur 4 illustrerar planområdet i rött över ett utklipp från Översiktsplan 2017–2030.

Program

Det föreslagna planområdet omfattas av Förtättningsprogrammet för Falköpings stad som antogs av kommunstyrelsen och trädde i kraft den 1 september 2017. I förtättningsprogrammet pekas inte fastigheterna Glasmästaren 4 och 5 specifikt ut för förtätning men planområdet är lokaliserat cirka 75 meter norr om de förtätningmöjligheter som har identifierats under den geografiska indelningen ”centrum”.

Syftet med förtättningsprogrammet är att beskriva vilka kvaliteter som eftersträvas vid en förtätning av Falköpings tätort samt att peka ut områden där eventuell förtätning kan ske. En förtätning av centrala Falköping innebär att rörelsen i tätorten ökar samt att målbilden om ett sammanhållet Falköping eftersträvas. En förtätning av Falköpings tätort bidrar även till en hållbar markanvändning inom kommunen då en förtätning av staden innebär att en geografisk utvidgning undviks vilket i sin tur innebär att värdefull jordbruksmark inte behöver tas i anspråk.

Om indelningen ”centrum” står det i förtätningsprogrammet skrivet att den befintliga bebyggda miljön ska tas tillvara på och att det ska möjliggöras för verksamheter som kan bidra till en stärkt stadskärna samtidigt som riksintresset för kulturmiljövård beaktas.



Figur 5 visar planområdets placering i förhållande till förtätningsprogrammet.

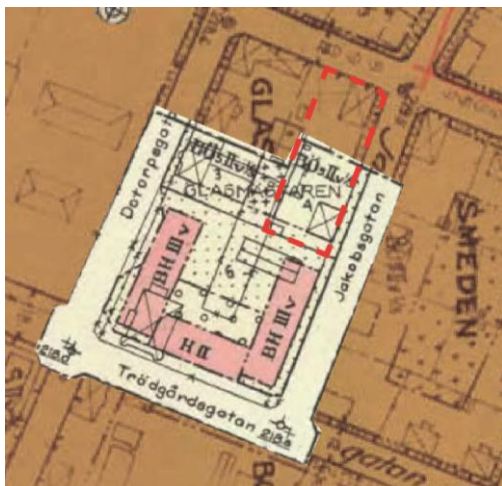
Detaljplan

Det föreslagna detaljplaneområdet omfattas av två detaljplaner (stadsplaner) antagna år 1932 respektive 1958. I de båda stadsplanerna är marken reglerad för bostadsändamål.

Glasmästaren 4 omfattas av *Förslag till ändring i stadsplan för del av idrottsplatsområdet i Falköping* upprättad den 15 mars 1958. I planen är marken reglerad till bostadsändamål i form av fristående eller kopplade hus, inredda för högst fem lägenheter fördelat över två våningar samt en vindsvåning varav maximalt en tredjedel av ytan får inredas. På Glasmästaren 4 bedrivs det en verksamhet i bottenvåningen.

Glasmästaren 5 omfattas av *Förslag till stadsplan och stadsplanebestämmelser för del av Falköpings stad* upprättad 1930. I planen är marken reglerad till bostadsändamål i form av fristående eller två och två sammankopplade hus i högst två våningar samt en vindsvåning varav maximalt en tredjedel får inredas. Likt Glasmästaren 4 får fastigheten inredas för högst fem bostadslägenheter.

I och med det aktuella detaljplaneförslaget tas cirka 1 585 kvadratmeter i anspråk från befintliga detaljplaner. Detta är nödvändigt då detaljplanens syfte inte kan uppfyllas inom ramarna för befintliga detaljplaner. I figuren nedan illustreras det område som upphävs i de befintliga detaljplanerna för att ersättas med den aktuella detaljplanen.



Figur 6 illustrerar det område som upphävs i de befintliga planerna för att ersättas av den aktuella detaljplanen. Området redovisas i en röd streckad linje.

Tomtindelning

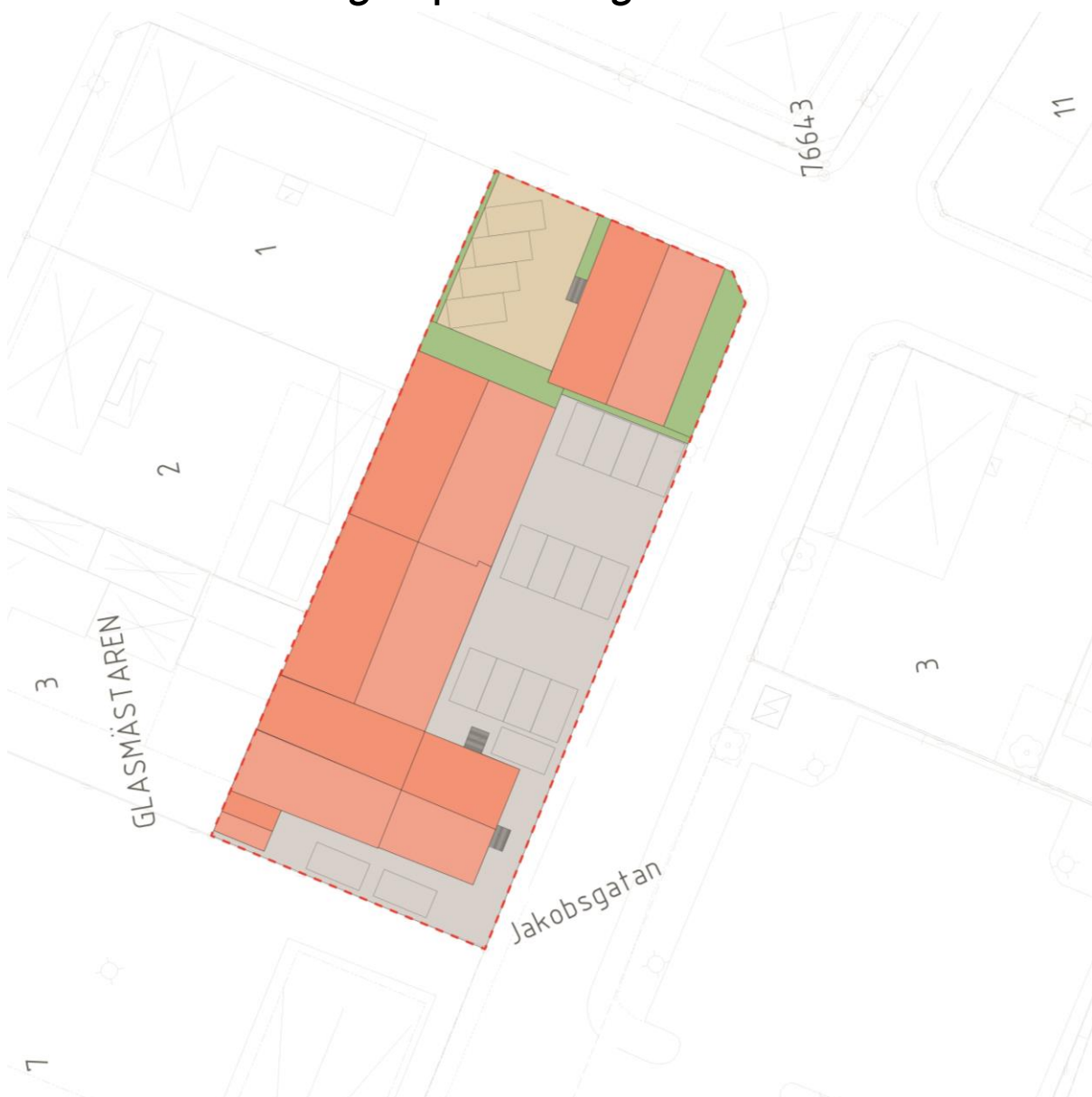
Det föreslagna planområdet omfattas av en tomtindelning upprättad år 1912. Tomtindelningar var obligatoriska fram till 1972 men fanns vid sidan av stadsplaner till och med 1987. Syftet med tomtindelningen är att reglera tomtindelningen för tomter (fastigheter) inom exempelvis ett kvarter. Trots att tomtindelning som begrepp idag är föråldrat är tomtindelningen fortfarande gällande och en fastighet får inte bildas i strid med planen.

Tomtindelningen som ursprungligen omfattade kvarteret Glasmästaren och Smeden har till stora delar ersatts eller upphävts och den aktuella tomtindelningen omfattar idag fastigheterna Glasmästaren 1, Glasmästaren 2, Glasmästaren 3, Glasmästaren 4 och Glasmästaren 5. De aktuella fastigheterna ska i enlighet med tomtindelningen ha den utformning som de har idag. Detta innebär att det idag, för de fastigheter som berörs av tomtindelningsplanen, inte är möjligt att varken stycka av fastigheter eller att slå ihop fastigheter.

Vid ett antagande av detta detaljplaneförslag upphävs tomtindelningen för fastigheterna Glasmästaren 4 och 5. Detta innebär inte att några förändringar på platsen eller för fastigheterna behöver inträffa. Följden av att upphäva tomtindelningen för fastigheterna är att det blir möjligt för fastighetsägarna att antingen slå ihop fastigheterna eller stycka av delar av fastigheterna.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Figur 7 illustrerar planområdet och ett möjligt genomförande av den aktuella detaljplanen.

Planområdet är cirka 1 585 kvadratmeter stort och används idag för bostadsändamål samt för näringslivsändamål i form av en butik med tillhörande ytor för tjänster och service. Planområdet är lokaliserat centralt i Falköpings tätort cirka 200 meter norr om Stora torget. Intentionerna med detaljplanen är att möjliggöra för en levande stadskärna dels genom förtätning av Falköpings tätort genom att möjliggöra för den befintliga verksamheten att expandera på platsen. Detta samtidigt som de kulturmiljövärden som finns förenade med stadsdelen värnas.

Detaljplanen anger att cirka 1 585 kvadratmeter, det vill säga hela planområdet, får användningen bostäder och centrum. Användningen centrum regleras till totalt 920 kvadratmeter bruttoarea för att säkerställa att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses inom planområdet samt att viss friyta, det vill säga uteyta för de boende, ska kunna bevaras och således säkerställa en långsiktig lämplig markanvändning. Planförslaget innebär även att det totalt kan uppföras byggnad på ytterligare 105 kvadratmeter mark inom planområdet jämfört med vad som är bebyggt idag (24 kvadratmeter på Glasmästaren 4 och 81 kvadratmeter på Glasmästaren 5). Detta innebär att detaljplanen möjliggör för den befintliga verksamheten att expandera inom planområdet med ytterligare ytor för butik och tillhörande ytor för lagring och personalutrymmen vilket inte är möjligt i befintliga detaljplaner då de enbart tillåter bostadsändamål. Då detaljplanen även möjliggör för bostadsändamål kan den befintliga bostadsbebyggelsen fortsatt nyttjas för bostadsändamål. Den utökade byggrätten möjliggör även för uppförandet av ytterligare bostäder inom planområdet.

Den utökade byggrätten i kombination med ändringen av användning, vilken innebär att även centrumverksamhet tillåts, medför att parkeringsbehovet kan komma att öka som ett resultat av ett förverkligande av detaljplanen. Planförslaget innebär därför även att ett markreservat för gemensamhetsanläggning uppförs för att det parkeringsbehov som genereras av fastigheterna inom planområdet också ska vara möjligt att tillgodose inom planområdet. Det ökade parkeringsbehovet innebär även att ytterligare ytor inom planområdet kan komma att hårdgöras.

Den byggnation som tillåts att uppföras regleras till att förhålla sig till storleken och placeringen av den befintliga bebyggelsen som finns i planområdets angränsande omgivning. Detta för att de kulturhistoriska värdena som finns förenade med stadsdelen Östertull ska beaktas samtidigt som den befintliga verksamheten ges möjlighet att expandera i ett centrumnära läge vilket är gynnsamt i arbetet mot en levande stadskärna.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövärden

Byggnaden som finns på Glasmästaren 4 pekas ut för att vara av lokalt bevarandevärde i den kommunala kulturmiljöutredningen som genomfördes i samband med framtagandet av översiktsplanen. Lokalt bevarandevärde är den näst lägsta av kategorierna. För enskilda byggnader som tillskrivits lokalt bevarandevärde och som inte angränsar till flera byggnader med bevarandevärde, gäller att fastigheten och byggnadens omgivning har bedömts vara tåliga gentemot förändring och att tillskott är möjliga utan att riksintresset för kulturmiljövården tar skada.

Byggnadens kulturmiljövärde tillskrivs huvudsakligen den putsade fasaden i ljus dämpad färgsättning, takmaterialet i rött tegel samt trappräckena i smidesjärn. Sedan kulturmiljöutredningen genomfördes 2016 har det dock tillkommit en tillbyggnad likväl som att byggnadens fasad har renoverats. I och med att det efter kulturmiljöutredningens genomförande har tillkommit en tillbyggnad på byggnaden inom fastigheten Glasmästaren 4 bedöms delar av byggnadens ursprungliga kulturmiljövärde vara förvanskade.

På bilderna nedan visas inledningsvis en bild över hur byggnaden såg ut då kulturmiljövärduretredningen genomfördes för att sedan efterföljas av en bild över hur byggnaden ser ut idag.



Figur 8 visar byggnaden på Glasmästaren 4 som bedömdes vara av lokalt bevarandevärde i kulturmiljöutredningen 2016.



Figur 9 visar hur byggnaden på Glasmästaren 4 ser ut idag efter fasadrenovering och tillbyggnad.

Utöver den lokalt bevarandevärda byggnaden på Glasmästaren 4 identifieras inga ytterligare byggnader av bevarandevärde inom planområdet. På Glasmästaren 5 finns det idag en huvudbyggnad i form av ett flerbostadshus i gult tegel med sadeltak samt ytterligare en liten byggnad i form av ett bilgarage. Dessa byggnader är inte utpekade i kulturmiljöutredningen. Byggnaderna på Glasmästaren 5 visas i figur 10.



Figur 10 visar hur huvudbyggnaden (höger) och garaget (vänster) på Glasmästaren 5.

Vidare är Östertull, stadsdelen som planområdet ligger i, utpekad som lokalt bevarandevärd i den kommunala kulturmiljöutredningen. Att stadsdelen är av lokalt bevarandevärde innebär att stadsdelen inte är av avgörande betydelse för att tillgodose riksintresset för kulturmiljövård, men att stadsdelen fungerar som ett komplement då det kan finnas kulturmiljövärden i avgränsade kvarter eller i enskilda byggnader. I de stadsdelar som tillskrivs ett lokalt bevarandevärde är förhållningssättet inriktat på att ta tillvara på övergripande bebyggelsestrukturer och karaktärsdrag än enskilda värdefulla objekt. Risken för att riksintresset för kulturmiljövården skulle riskeras att påtagligt skadas genom planläggning i denna stadsdel bedöms vara liten. Kulturmiljövärdena inom stadsdelar av lokalt bevarandevärde är främst av kommunalt intresse och hanteras inom ramen för den kommunala planeringen.

De kulturhistoriska värdena i stadsdelen Östertull utgörs huvudsakligen av S:t Sigfrids kyrkogård, villabebyggelsen längsmed Dotorpsgatan samt den småskaliga utkantsbebyggelsen längsmed Hästbacken/Trädgårdsgatan. Det är huvudsakligen dessa värden som, inom Östertull, bedöms ha en koppling till riksintresset för kulturmiljövård som omfattar Falköpings tätort och stora delar av kommunen.



Figur 11 visar planområdets placering i förhållande till de kulturmiljövärden inom Östertull som i den kommunala kulturmiljöutredningen har identifierats ha en koppling till riksintresset för kulturmiljövård. En vit prick innebär att byggnaden bedöms ha ett lågt bevarandevärde, en grön prick innebär att byggnaden bedöms ha ett lokalt bevarandevärde, en gul prick innebär att byggnaden bedöms ha ett regionalt bevarandevärde och en röd prick innebär att byggnaden bedöms ha ett regionalt bevarandevärde.

Som bilden ovan visar finns det ett antal lokalt bevarandevärda byggnader i planområdets närhet samtidigt som planområdet inte ligger i direkt anslutning till något av de kulturmiljövärden som har en signifikant koppling till riksintresset för kulturmiljövård. Villabebyggelsen längsmed Dotorpsgatan ligger cirka 85 meter nordväst om planområdet, utkantsbebyggelsen längsmed Hästbacken/Trädgårdsgatan ligger cirka 150 meter sydost om planområdet och S:t Sigfrids kyrkogård ligger cirka 350 meter sydost om planområdet. Då planområdet ligger avskärmat och på avstånd från de kulturmiljöer som har bedömts ha en signifikant koppling till riksintresset för kulturmiljövård är det således inte att betrakta som en del av kärnområdena för kulturmiljöområdet.

Stads- & landskapsbild

Området inom vilket planområdet är lokaliserat är av en något splittrad karaktär av blandad stadsbebyggelse. Planområdets närområde karaktäriseras av fristående flerbostadshus i två till tre våningar, villabebyggelse, ett flerbostadshus i fyra våningar söder om planområdet samt en långsmal byggnad i ett våningsplan placerat i anslutning till en parkeringsyta öster om planområdet. Omgivande byggnation varierar således i skala. Utformningen av den omgivande

byggnationen är också varierande. Det förekommer ett antal olika takkonstruktioner i form av sadeltak i olika takvinklar, mansardtak, valmat tak samt valmat tak som från gatumiljön upplevs som platta tak. Även fasadmaterialet i närmiljön varierar mellan fasader i puts, tegel och trä.

I kulturmiljöutredningen som genomfördes i samband med framtagandet av översiktsplanen beskrivs ett antal viktiga karaktärsdrag som präglar stadsdelen Östertull. Dessa är kyrkogårdens läge i utkanten av stadskärnan, den småskaliga utkantsbebyggelsen längsmed Hästbacken/Trädgårdsgatan, villabebyggelsen längsmed Dotorpsgatan samt egnahemsbebyggelsen vid Trädgårdsgatan, Fogdegatan och Marmorgatan. Även förvaltningsbyggnader lyfts fram som präglande för områdets karaktär.



Figur 12 visar planområdets placering i förhållande till miljöer (markerat i grönt) inom Östertull som i den kommunala kulturmiljöutredningen bedöms präglar stadsdelens karaktär.

Som figur 12 ovan visar ligger planområdet avskärmat från och inte i anslutning till de miljöer som enligt kulturmiljöutredningen präglar stadsdelen Östertull. Planområdet upplevs från Jakobsgatan och Annedalsgatan och de miljöer som finns i planområdets närområde vilka då inte är enhetliga utan som är av splittrad karaktär enligt beskrivningen på sidan ovan.

Skyddsrum

Inom planområdet förekommer inga skyddsrum. Närmaste skyddsrum finns söder om planområdet på grannfastigheten Glasmästaren 7.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

Det aktuella detaljplaneförslaget innebär en ökad byggrätt på fastigheterna Glasmästaren 4 och Glasmästaren 5 vilket innebär att de befintliga byggnaderna inom dessa fastigheter kan komma att påverkas till följd av ett genomförande av detaljplaneförslaget. Byggnaden på Glasmästaren 5 är inte utpekad i kulturmiljöutredningen och bedöms inte vara av något väsentligt bevarandevärde med avseende på kulturmiljön varpå eventuell påverkan inte bedöms vara av nämnvärd betydelse. Byggnaden på Glasmästaren 4 pekas, i kulturmiljöutredningen, ut för att vara av lokalt bevarandevärde men kulturmiljövärdet bedöms sedan bedömningen genomfördes delvis ha förvanskats då fasaden har renoverats men huvudsakligen då det har tillkommit en tillbyggnad. Då den utökade byggrätten är av en begränsad omfattning i kombination med att det inte bedöms finnas några betydande kulturmiljövärden inom planområdet, bedöms eventuell påverkan på befintlig byggnation inom planområdet till följd av ett genomförande av detaljplaneförslaget som godtagbar. När byggnader, som inte angränsar till flera bevarandevärda byggnader, tillskrivs ett lågt eller lokalt bevarandevärde i den kommunala kulturmiljöutredningen bedöms den berörda fastigheten och dess omgivning vara tålig för exempelvis förtätning. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms därför inte riskera att påtagligt påverka riksintresset för kulturmiljövärden.

I kulturmiljöutredningen föreslås ett antal förhållningsregler som behöver tas i beaktning vid planläggning inom stadsdelen Östertull. Dessa är att S:t Sigfrids kyrkogårds placering och roll i stadsmiljön bevaras, utkantsbebyggelsen längsmed Hästbacken bevaras som solitär i stadsmiljön, egnahemsbebyggelsen längsmed Trädgårdsgatan/Fogdegatan/Marmorgatan bevaras samt att karaktären av villabebyggelsen längsmed Dotorpsgatan in mot torget bevaras. Då byggrätten är av en begränsad omfattning och planområdet ligger avskärmat från och inte inom eller i anslutning till något av de kulturmiljövärden som behöver beaktas bedöms detaljplaneförslaget följa kulturmiljöutredningen och de förhållningsregler som föreslås vid planering i stadsdelen Östertull. Ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget bedöms således inte ha någon negativ påverkan på något kulturmiljövärde med koppling till riksintresset för kulturmiljövård.

Sammanfattningsvis bedöms inte ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget påverka några kulturmiljövärden inom eller utanför planområdet.

Stads- & landskapsbild

På nära håll kommer det bli en upplevd förändring då detaljplanen möjliggör för ytterligare bebyggelse. Upplevelsen av den förändrade stadsbilden kommer vid ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget vara begränsad till Jakobsgatan och Annedalsgatan då det är ifrån dessa platser allmänheten kan betrakta planområdet. Den upplevda förändringen bedöms vara av mindre karaktär och begränsad till planområdets direkta omgivning vilket bedöms vara godtagbart. Detta då det redan idag har gjorts tillbyggnader till den ursprungliga byggnationen, den utökade byggrätten är begränsad samt att byggrätten regleras utifrån omgivande bebyggelses storlek och placering. Planförslaget innebär även att befintlig struktur med förgårdar mot Jakobsgatan bevaras.

Skyddsrum

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera ett ökat behov av skyddsrum varpå det inte bedöms finnas något behov av att bygga skyddsrum inom planområdet. Uppförandet av fler skyddsrum är en fråga för fastighetsägarna.

Placering

Enligt det aktuella detaljplaneförslaget får inte byggnad uppföras närmare än 2,4 meter från nuvarande fastighetsgränser i östlig riktning. Denna reglering sker genom prickmark, vilket är mark som inte får förses med byggnad. Avståndet på 2,4 meter utgår från hur byggnader i planområdets omgivning är placerade i förhållande till Jakobsgatan. Placeringsregleringen syftar till att bevara en struktur i området med förgårdar mot Jakobsgatan och således begränsa detaljplaneförslagets påverkan på stadsbilden.

Exploateringsgrad

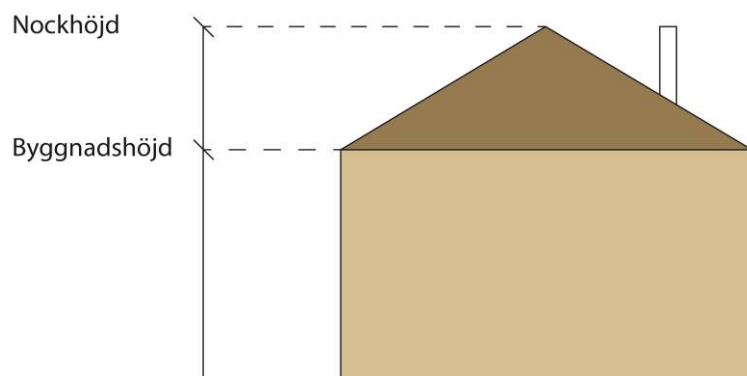
Exploateringsgraden kan vid ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget komma att öka mot hur det är idag. I dagsläget är cirka 710 kvadratmeter av planområdet exploaterat (44,8 procent) vilket innebär att cirka 710 kvadratmeter av markytan inom planområdet är bebyggd. Över de två aktuella fastigheterna är detta fördelat enligt följande: Glasmästaren 4 – 453 kvadratmeter (motsvarar exploateringsgrad på 57,3 procent inom fastigheten) och Glasmästaren 5 – 257 kvadratmeter (motsvarar exploateringsgrad på 32,5 procent inom fastigheten).

Den aktuella detaljplanen reglerar istället exploateringsgraden i byggnadsarea till 835 kvadratmeter (52,6 procent av planområdet) vilket över de två aktuella fastigheterna är fördelat enligt följande: Glasmästaren 4 – 475 kvadratmeter byggnadsarea (motsvarar exploateringsgrad på 60 procent inom fastigheten) och Glasmästaren 5 – 360 kvadratmeter byggnadsarea (motsvarar exploateringsgrad på 45 procent inom fastigheten). Detaljplanen möjliggör således för ytterligare exploatering om cirka 125 kvadratmeter byggnadsarea jämfört med idag. Totalt innebär detta att cirka 835 kvadratmeter mark inom planområdet kan vara bebyggd. En högre exploateringsgrad kan medföra att parkeringsbehovet ökar och att större ytor hårdgörs men även ökad mänsklig aktivitet i form av näringslivsverksamma, besökare och boende i ett centrumnära läge.

Utformning & volymer

I nuvarande detaljplaner är höjden inom planområdet reglerad till 7,6 meter byggnadshöjd samt att takets lutning inte får överstiga 30 grader gentemot horisontalplanet. I nuvarande detaljplaner är byggnaden söder respektive väster om planområdet reglerad till 11 meter byggnadshöjd respektive 7,6 meter byggnadshöjd.

I det aktuella detaljplaneförslaget regleras höjden på bebyggelsen till en högsta tillåten nockhöjd på 12 meter. Detta innebär att byggnader inom planområdet får uppföras till en höjd om 12 meter vid taknock (se figur 13). 12 meter nockhöjd motsvarar byggnader i ungefär tre våningsplan beroende på hur byggnaderna utformas. Regleringen av höjd, i kombinationen med regleringen av placering, syftar till att begränsa detaljplaneförslagets påverkan på hur stadsbilden upplevs som ett resultat av de förändringar som möjliggörs. Då befintlig byggnation söder om planområdet är reglerad till en byggnadshöjd på 11 meter varpå det är möjligt att uppföra ett tak utöver den reglerade höjden bedöms en nockhöjd på 12 meter som lämplig sett till stadsbilden i planområdets omgivning.



Figur 13. Förtydligande över vad nockhöjd innebär i relation till byggnadshöjd.

Skuggning

Inom planområdet finns det idag ett antal byggnader som ger skuggkastning på angränsande fastigheter. Då detaljplaneförslaget innebär en utökad byggrätt kan ett genomförande resultera i en ökad skuggningspåverkan varpå en skuggstudie togs fram.

Det finns idag inga krav eller tydliga riktlinjer för hur mycket solljus en fastighet bör exponeras för respektive hur stor skuggningspåverkan som är godtagbar utan det är någonting som bedöms utifrån platsens förutsättningar. Detta innebär att det i tätorter och städer, där bebyggelsestrukturen tenderar att vara tät, går att förvänta sig en större skuggningspåverkan från omgivningen än vad som går att förvänta sig på landsbygden. I skriften *Solklart*, publicerad av Boverket 1997, finns det dock stöd för rekommendationer om att en bostad samt närmiljöns lektytor och sittplatser ska belysas minst fem timmar mellan 09:00 och 17:00 på vår- och höstdagjämning. Detta är dock inte ett krav utan ska betraktas som ett riktmärke.

I den skuggstudie som genomförts har inte träd som kan generera skuggningspåverkan beaktats. Att det i detaljplaneförslaget regleras hur mycket av ytan inom respektive fastighet som får bebyggas med byggnad genom exploateringsgradsbestämmelser har heller inte beaktats i skuggstudien. Detta då det i dagsläget inte går att specificera var byggnader kan komma att placeras i framtiden. Det innebär att den faktiska skuggningspåverkan kommer vara mindre än vad denna studie påvisar då skuggningspåverkan i studien beräknas utifrån att hela området där det får uppföras byggnad fylls (1 435 kvadratmeter byggnadsarea). Enligt detaljplaneförslaget får det maximalt uppföras byggnad på 875 kvadratmeter byggnadsarea vilket innebär att modellen i skuggstudien är betydligt större än vad som är möjligt att bygga enligt detaljplaneförslaget.

Resultatet från skuggstudien visade att ett genomförande av detaljplaneförslaget kan innebära en ökad skuggningspåverkan på fastigheterna väster om planområdet (Glasmästaren 1, 2 och 3) under morgon/förmiddag vid vår- och höstdagjämning. Den ökade skuggningspåverkan kan innebära att solen når nämnda fastigheter cirka en och en halv timme senare än i dagsläget.



Figur 14 visar skuggningspåverkan vid vårdagjämning 20 mars 2021 12:00 vid ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Ett genomförande av planförslaget kan medföra att en liten del av de sydöstra delarna av Repslagaren 7 (nordväst om planområdet) blir utsatt för en ökad skuggningspåverkan mellan 11:30 – 12:30 vid vår- och höstdagjämning. De södra delarna av Repslagaren 16 (norr om planområdet) kan bli utsatt för en ökad skuggningspåverkan från klockan 12:00 och framåt vid vår- och höstdagjämning.



Figur 15 visar skuggningspåverkan vid vårdagjämning 20 mars 2021 15:00 vid ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Avslutningsvis kan ett genomförande innebära en ökad skuggningspåverkan på Hovslagaren 11 (nordost om planområdet) samt på Smeden 3 (öster om planområdet) i samband med solnedgång. Hovslagaren 11 kan förlora cirka 30 minuter solljus och Smeden 3 kan förlora cirka en timme solljus vid vår- och höstdagjämning.



Figur 16 visar skuggningspåverkan vid vårdagjämning 20 mars 2021 18:00 vid ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Övriga fastigheter utsätts inte för en ökad skuggningspåverkan som ett resultat av ett genomförande av planförslaget och samtliga fastigheter som utsätts för en ökad skuggningspåverkan uppfyller även efter ett genomförande de riktvärden som anges i Boverkets skrift *Solklart*. Sammanfattningsvis uppfylls riktvärdena både inom och utanför planområdet även efter ett genomförande av detaljplaneförslaget. För att läsa skuggstudien i sin helhet se bilaga *Skuggstudie*.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Möjligheterna att transportera sig till och från planområdet med gång och cykel är goda. Planområdet är lokaliserat centralt i Falköpings tätort, cirka 200 meter norr om Stora torget, varpå infrastrukturen för gång- och cykeltrafik i stor utsträckning sammanstrålar i centrum. Längsmed Jakobsgatan likväl som längsmed Annedalsgatan finns det trottoar på båda sidor av gatan som möjliggör för gångtrafikanter att angöra till planområdet. Längsmed Dotorpsgatan och Trädgårdsgatan finns både gång- och cykelbana ifrån vilken gång- och cykeltrafikanter kan transportera sig till Jakobsgatan och Annedalsgatan för att sedan angöra till planområdet.



Figur 17 är en illustration över gång- och cykelinfrastrukturen som omger planområdet.

Biltrafik

Planområdet angränsar till Jakobsgatan i östlig riktning och Annedalsgatan i nordlig riktning. Angöring till planområdet med bil är möjlig från såväl Annedalsgatan som Jakobsgatan.

Trafikbelastningen bedöms vara låg i planområdets direkta närhet. Trafikbelastningen på Annedalsgatan genereras av det direkta närområdet, vilket huvudsakligen utgörs av bostäder längsmed gatan. Utifrån Annedalsgatan avgränsar sig sedan Jakobsgatan i form av en återvändsgata. Jakobsgatan genererar i sin tur inte trafik i någon större utsträckning bortsett från angöring till den verksamhet som idag finns inom planområdet, angöring till ett parkeringsgarage för boendeparkering samt angöring till en allmän parkeringsplats lokaliserad öster om planområdet.

Dotorpsgatan likväl som Trädgårdsgatan, lokaliserade cirka 40 meter väster respektive 60 meter söder om planområdet, utgör huvudleder och har högre trafikbelastning än vad Jakobsgatan och Annedalsgatan har.

Kollektivtrafik

Cirka 50 meter i sydlig riktning från planområdet finns busshållplatsen Falköping centrum på Trädgårdsgatan. Via hållplatsen Falköping centrum passerar flertalet busslinjer i form av stadsbussar likväl som regionala bussförbindelser.

Falköping resecentrum är lokaliserad cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet. Från Falköping resecentrum avgår lokala och regionala bussförbindelser likväl som tågförbindelser på västra stambanan (Göteborg-Stockholm) och Jönköpingsbanan (Skövde-Nässjö).



Figur 18 visar planområdet i förhållande till närmast belägna busshållplats samt Falköpings resecentrum.

Parkeringsplatser

Inom planområdet finns det idag parkeringsytor på båda fastigheterna. På Glasmästaren 4 finns det en uppställningsyta om cirka 150 kvadratmeter samt en mindre uppställningsyta om cirka 100 kvadratmeter tillgänglig för parkering. På Glasmästaren 5 finns det idag parkeringsyta i form av ett parkeringsgarage för två bilar som är tillgängligt för de boende på fastigheten. Det finns även uppställningsyta utomhus tillgänglig för parkering. I närområdet finns även en allmän parkeringsplats.

Kommunfullmäktige antog den 25 juni 2018, § 107 en parkeringspolicy och parkeringsnorm för Falköpings kommun. Parkeringspolicyn anger riktlinjer för det antal parkeringsplatser för bil och cykel som ska anordnas på kvartersmark vid ny- och ombyggnation. Syftet med parkeringspolicyn är att beskriva vilka parkeringstal och acceptabla gångavstånd för olika typer av verksamheter som ska tillämpas i Falköpings kommun.

I parkeringspolicyn delas Falköpings kommun in i tre olika zoner då parkeringsbehovet varierar utifrån faktorer som tillgänglighet till service, kollektivtrafik samt infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Zon 1 omfattar de mest centrala delarna av Falköpings tätort, zon 2 omfattar övriga delar av Falköpings tätort samt tätorterna Stenstorp och Floby, och zon 3 omfattar sedan landsbygd och övriga tätorter i Falköpings kommun. Planområdet ligger inom zon 1 vilket innebär ett mindre behov av parkeringar då tillgängligheten till service, kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik är bra.

I enlighet med gällande parkeringspolicy beror parkeringsbehovet på hur stor volym som byggs (bruttoarea, BTA) inom planområdet samt vilken användning det som byggs sedan har. I tabellerna nedan framgår det hur parkeringsbehovet inom zon 1 räknas ut för cykel respektive bil enligt rådande parkeringspolicy beroende på användning och area. Enbart de användningar som finns inom planområdet redovisas nedan, för fullständiga tabeller se *Parkeringspolicy och parkeringsnorm – Falköpings kommun*.

Cykel - Boendetyper	P-tal boende	P-tal besökande
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA (90 m ² BTA/lägenhet)	28,3 st	3,3 st
Flerbostadshus, per bostad	2,6 st	0,3 st
Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA	33 st	6 st
Student- och ungdomsbostäder, per bostad	1,7 st	0,3 st
Cykel - Verksamhet	P-tal verksamma	P-tal besökande
Centrumhandel, per 1000 m ² BTA	2,7 st	2,8

Bil - Boendetyper	P-tal boende	P-tal besökande
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA (90 m ² BTA/lägenhet)	6,9 st	1,1 st
Flerbostadshus, per bostad	0,6 st	0,1 st
Enbostadshus, egen uppställning	1,5 st	0,1 st
Enbostadshus, gemensam uppställning	1,2 st	0,1 st
Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA	7,2 st	2 st
Student- och ungdomsbostäder, per bostad	0,4 st	0,1 st
Bil - Verksamhet	P-tal verksamma nin-max	P-tal besökande nin-max
Centrumhandel, per 1000 m ² BTA	2,3 – 5,3 st	10,5 – 21,0 st

I enlighet med rådande parkeringspolicy och parkeringsnorm för Falköpings kommun bedöms det befintliga gemensamma parkeringsbehovet som genereras inom planområdet uppgå till 20 cykelparkeringsplatser och tolv parkeringsplatser för bil. Parkeringsbehovet är fördelat över de två fastigheterna enligt nedanstående tabell:

	Glasmästaren 4	Glasmästaren 5	Totalt
Cykel	7,3 platser	12,4 platser	20 platser (19,7)
Bil	8,8 platser	3,1 platser	12 platser (11,9)

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Ett förverkligande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att gå eller cykla till och från planområdet. Då detaljplanen möjliggör för en utvidgning av den verksamhet som finns inom planområdet idag är det tänkbart att ett genomförande av detaljplanen kan komma att resultera i att trafikmängden till och från planområdet ökar något. Den potentiella ökningen av gång- och cykeltransporter till och från planområdet bedöms dock vara marginell vilket innebär att inga särskilda åtgärder bedöms vara nödvändiga för att transportbehovet ska kunna tillgodoses. Detaljplaneförslaget tillför heller inte någon allmän platsmark varpå det inte kommer att uppstå några nya gång- och cykelbanor.

Biltrafik

Då planområdet inte omfattar Annedalsgatan eller Jakobsgatan påverkas inte den befintliga gatusträckningen vid ett genomförande av detaljplanen.

I och med att detaljplanen möjliggör för en utvidgning av den verksamhet som finns inom planområdet idag samt befintlig användning är det tänkbart att ett genomförande av detaljplanen kan komma att resultera i att trafikmängden till och från planområdet ökar något. Den potentiella ökningen av biltransporter till och från planområdet bedöms dock inte vara av en sådan storlek att åtgärder behöver vidtas utan de befintliga gatustrukturerna bedöms fortsatt vara tillräckligt för att transportbehovet ska kunna tillgodoses.

Kollektivtrafik

Då planområdet inte omfattar någon allmän platsmark innebär ett genomförande av den aktuella detaljplanen inte någon förändring för kollektivtrafikens linjedragning eller placering av stationslägen i anslutning till planområdet. Då detaljplanen möjliggör för en utvidgning av befintlig användning samt den verksamhet som finns på platsen idag är det tänkbart att ett genomförande av planen kan komma att resultera i att antalet personer som vill och behöver ta sig till området ökar. Detta kan innebära en marginell ökning av underlaget för kollektivtrafiken.

Huvudman för kollektivtrafiken är Västtrafik vilket innebär att det är Västtrafik som ansvarar för linjedragning och eventuella utökningar av kollektivtrafikutbudet.

Parkeringsplatser

I enlighet med gällande parkeringspolicy beror parkeringsbehovet på hur mycket det byggs inom planområdet samt vilken användning det som byggs sedan har. Då detaljplaneförslaget möjliggör för en utvidgning av befintlig användning samt den verksamhet som bedrivs på platsen idag kan ett genomförande av förslaget komma att innebära en ökning av det parkeringsbehov som genereras inom planområdet. Ett maximalt utnyttjande av byggrätten som möjliggörs enligt detaljplaneförslaget genererar ett behov av cirka 55 cykelparkeringar och 24 bilparkeringar. En maximalt nyttjad byggrätt har beräknats utifrån en fullt nyttjad byggnadsarea i tre våningsplan där andelen centrum är fullt nyttjad med 920 kvadratmeter bruttoarea och där resterande byggrätt sedan utgjorts av bostäder. Det genererade parkeringsbehovet förtydligas i nedanstående tabell.

Typ av parkering	Centrum – 920 m ²	Bostäder 1 585 m ²	Totalt
Cykel	5,1 platser	50,1 platser	55 platser (55,2)
Bil	11,7 platser	12,7 platser	24 platser (24,4)

Ett genomförande av detaljplaneförslaget med ett maximalt utnyttjande av byggrätten innebär att parkeringsbehovet ökar sett till såväl cykelplatser som bilplatser. Parkeringsbehovet som uppstår beror dock på vad och hur mycket som byggs. Då parkeringsbehovet som genereras inom en fastighet ska tillgodoses inom samma fastighet finns det en problematik i att den byggnation som idag finns inom Glasmästaren 4 genererar ett parkeringsbehov som idag inte går att uppfylla inom fastigheten. För att parkeringsbehovet ska kunna hanteras medför därför detaljplaneförslaget ett markreservat för gemensamhetsanläggning som sträcker sig över delar av de båda fastigheterna. Delar av parkeringsbehovet som genereras inom den enskilda

fastigheten tillgodoses då genom en samnyttjad yta inom Glasmästaren 4 och Glasmästaren 5. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av båda fastigheterna i förhållande till hur stor andel av parkeringsplatserna som nyttjas av respektive fastighet. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning i detaljplan innebär inte att en gemensamhetsanläggning uppförs utan en gemensamhetsanläggning bildas genom att berörda fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning. Det är således upp till fastighetsägarna att ansöka om och bekosta en lantmäteriförrättning för uppförandet av gemensamhetsanläggningen.

Skulle hela byggrätten nyttjas uppstår ett parkeringsbehov enligt den tabell som redovisas ovan. En fullt nyttjad byggrätt medför, med den nu rådande parkeringspolicyn, ett parkeringsbehov som inte går att tillgodose med markparkering inom fastigheterna. Skulle däremot inte hela byggrätten nyttjas genereras inte ett lika stort parkeringsbehov varpå det inte behövs lika många parkeringar. Då parkeringsbehovet som genereras inom en fastighet även ska tillgodoses inom samma fastighet, samt gemensamhetsanläggning i detta fall, är det upp till exploitören att vid en eventuell bygglovsansökan påvisa att parkeringsbehovet tillgodoses enligt de riktlinjer som den då rådande parkeringspolicy anger.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Planområdet omfattar inte något park- eller vattenområde. Det närmast lokaliserade större parkområdet är Planteringsförbundets park som är lokaliserad cirka 400 meter nordväst om planområdet. Något närmare, cirka 300 meter sydväst om planområdet, finns en parkyta i anslutning till S:t Olofs kyrka. Cirka 200 meter nordväst om planområdet finns även den f.d. Lasarettsparken (se figuren nedan).



Figur 19 visar planområdet i förhållande till grönytor, park- och vattenområden samt områden för lek och rekreation.

Naturområden

Planområdet omfattar inte något naturområde. De närmast lokaliserade naturområdena från planområdet är naturområdet runt Hulesjön (1,5 kilometer sydväst om planområdet), Fårabergets kulle (2 kilometer nordost om planområdet) och naturområdet på Mösseberg (2,5 kilometer nordväst om planområdet).

Lek & rekreation

Planområdet omfattar inte någon större yta för lek eller rekreation. Närmaste plats för rekreation och lek är antingen de parker som är lokaliserade runt planområdet som presenterades ovan under rubriken *Park- & vattenområden* eller Odenområdet med tillhörande ytor för rekreation och idrott. Odenområdet är lokaliserat cirka 300 meter nordost om planområdet (se figur 16).

Friyta

Inom planområdet finns det idag ytor om cirka 350 kvadratmeter tillgänglig för utevistelse och som friyta för de boende på fastigheten Glasmästaren 5. På Glasmästaren 4 finns det ingen nämnvärd yta för friyta eller utevistelse då i stort sett samtlig obebyggd mark inom fastigheten är hårdgjord och brukas för parkeringsändamål.

Avstånd till närmaste grönyta

Inom planområdet finns idag inga större grönytor. Avstånd till närmaste grönyta från planområdet är f.d. Lasarettsparken som är lokaliserad cirka 200 meter nordväst om planområdet.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn är ett redskap som kan användas inom planeringen för att säkerställa gröna värden. Grönytefaktorn utgår från ekosystemtjänsterna vilket innebär att kvalitativa nyttor genererad av grönska och vatten tilldelas ett mätbart och ekonomiskt värde. Dessa nyttor kan exempelvis utgöras av utjämning av temperaturskillnader, lövskugga, skapar lä, minskad avrinning av dagvatten, förbättrad luftkvalitet, hälsa och välbefinnande. Grönytefaktorn beräknas som ett genomsnittligt värde för fastighetens yta och bildar därför ett enskilt värde mellan noll och ett. Gräsytor, ytor avsedda för dagvattenhantering, träd, buskage, annan vegetation och grönska genererar ett högre värde än hårdgjorda ytor.

Den befintliga grönytefaktorn för planområdet är 0,35. De gröna värdena är nästan uteslutande kopplade till fastigheten Glasmästaren 5 då hela markytan på Glasmästaren 4 antingen är bebyggd eller asfalterad. De gröna värden som finns på Glasmästaren 5 utgörs av grästäckta ytor, tre äppelträd, två separata tujahäckar, två planteringar samt ett antal buskar av varierande art och storlek.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de tjänster och produkter samt deras koppling till det mänskliga välbefinnandet som kommer från olika ekosystem i naturen. Det finns fyra olika kategorier av ekosystemtjänster. Dessa är försörjande, reglerande, kulturella och stödjande. De försörjande ekosystemtjänsterna är de som ger människan varor som exempelvis spannmål, dricksvatten, trävirke och bioenergi. De reglerande tjänsterna är de som påverkar eller styr ekosystemens naturliga processer som exempelvis pollinering, klimatreglering och renandet av luft och vatten. De kulturella tjänsterna är de som skapar upplevelsevärden som exempelvis friluftsliv, turism och naturarv. Det stödjande tjänsterna är avslutningsvis de som skapar förutsättningar för att övriga ekosystemtjänster ska fungera som exempelvis fotosyntesen och bildande av jordmån.

I dagsläget finns det inga försörjande ekosystemtjänster av nämnvärt värde inom det aktuella planområdet. Detta som ett resultat av planområdets begränsade storlek, planområdets höga hårdgörningsgrad samt att marken inom planområdet, enligt den miljötekniska markundersökningen som genomförts (se bilaga Miljöteknisk markundersökning), idag anses vara olämplig för odling.

Det finns ett antal reglerande ekosystemtjänster inom planområdet. Växtligheten som finns inom planområdet bidrar till en rening av luft genom att förorenande partiklar fastnar på och filtreras av exempelvis träd och buskar. Denna växtlighet binder även koldioxid från luften vilket ytterligare förbättrar luftkvaliteten. De gräsytor som finns inom planområdet utgör ytor där dagvatten kan infiltreras i marken och således även renas. Grästäckta ytor bidrar även tillsammans med övrig växtlighet som träd och buskar till en minskning av den upplevda bullerstörningen. Värdet av de reglerande ekosystemtjänster som redogörs för ovan bedöms dock vara liten. Detta då planområdets storlek är relativt litet samtidigt som stora delar av planområdet i dagsläget är hårdgjort varpå ytorna där dessa värden finns är begränsade.

Med avseende på kulturella ekosystemtjänster finns det inom planområdet en byggnad som enligt den kommunala kulturmiljöutredningen är av lokalt bevarandevärde (se figur 8, kapitel 2.2 Bebyggelse samt bilaga Kulturmiljöutredning Östertull). Då det har tillkommit en tillbyggnad samt att byggnaden har fasadrenoverats sedan kulturmiljöutredningen genomfördes

bedöms byggnadens kulturmiljövärde idag som förvanskat. Byggnadens värde som kulturell ekosystemtjänst bedöms därför icke befintligt. Vidare ligger planområdet inom riksintresset för kulturmiljövård och i den kommunala kulturmiljöutredningen bedöms stadsdelen Östertull, som planområdet är en del av, som helhet ha lokala kulturhistoriska värden. I kulturmiljöutredningen framgår det dock att de kulturhistoriska värdena med koppling till riksintresset för kulturmiljövård inte finns inom planområdet utan i andra delar av stadsdelen (se kapitel 2.2 Bebyggelse – Kulturmiljövärden samt bilaga Kulturmiljöutredning Östertull). Inom planområdet finns det även en butik vilket är ett forum där spontana möten och interaktioner kan förekomma men då butiken enbart utgör en liten del av det aktuella detaljplaneområdet bedöms värdet av denna kulturella ekosystemtjänst som litet.

Inom planområdet finns det en stödjande ekosystemtjänst. Grönytorna och växtligheten inom planområdet utgör en grön yta i stadsmiljön som möjliggör för olika arters spridning, förflyttning och boplatser. Ekosystemtjänstens värde med koppling till planområdet bedöms dock inte vara av betydande karaktär då det i planområdets närhet finns ett flertal trädgårdar som tillför samma värden och möjligheter. Den ekologiska spridningskorridoren och eventuella boplatser bedöms således inte vara beroende av den begränsade växtligheten inom det aktuella planområdet.

Sammanfattningsvis finns det ett antal ekosystemtjänster inom det aktuella planområdet men på grund av planområdets storlek, att stora delar av planområdet i dagsläget är hårdgjort och att kulturvärdena kopplade till byggnaden på Glasmästaren 4 delvis har förvanskats bedöms värdet av dessa som begränsat.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att parkmark tas i anspråk eller att mark planläggs för parkändamål. Ett genomförande av detaljplanen bedöms heller inte orsaka påverkan på något befintligt park- och vattenområde.

Naturområden

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att naturmark tas i anspråk eller att mark planläggs för naturändamål. Ett genomförande av detaljplanen bedöms heller inte orsaka påverkan på något befintligt naturområde.

Lek & rekreation

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att mark för lek och rekreation tas i anspråk eller att det tillkommer nya ytor för lek och rekreation. Ett genomförande av detaljplanen bedöms heller inte orsaka påverkan på någon befintlig yta för lek och rekreation.

Friyta

Den friyta som idag finns på Glasmästaren 5 kommer delvis att försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. Friytan kommer minska dels till följd av att detaljplanen möjliggör för ytterligare exploatering dels av att friyta kan komma att behöva tas i anspråk för att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses i linje med gällande parkeringspolicy. Att de boende inom planområdet har tillgång till tillräckligt mycket friyta är upp till byggherren att påvisa vid

bygglovsprövning. Det finns i dagsläget ingen definition eller tydlig riktlinje vad som utgör tillräcklig friyta utan det är upp till fastighetsägaren att, vid bygglovsprövning, påvisa att den friyta som tillgodoses de boende är tillräcklig.

Avstånd till närmaste grönyta

Avståndet till närmaste grönyta kommer inte att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen utan det kommer fortsatt att vara den före detta lasarettsparken som är lokaliserade cirka 200 meter från planområdet. Ett genomförande av detaljplanen innebär varken att någon större mark för grönyta tillkommer eller att någon större grönyta tas i anspråk.

Grönytefaktor

Ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget innebär att andelen grönyta inom planområdet kan komma att minska. I och med att byggrätten utökas samt att detaljplanen även möjliggör för användningen centrum, som genererar ett större parkeringsbehov än användningen bostäder, kan befintliga grönytor inom planområdet komma att tas i anspråk för att tillgodose det utökade parkeringsbehovet enligt rådande parkeringsnorm. Då Glasmästaren 4 redan idag är helt hårdgjord kommer grönytefaktorn på Glasmästaren 4 fortsatt att vara noll medan grönytefaktorn på Glasmästaren 5 då kan komma att minska. För att säkerställa att det genererade parkeringsbehovet ska kunna hanteras samt att inte samtlig grön- och friyta inom planområdet tas i anspråk för markparkering har användningen centrum reglerats till en maximal bruttoarea.

Vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen enligt en maximalt utnyttjad byggrätt samt hela parkeringsbehovet tillgodosett genom markparkering inom planområdet återstår en grönytefaktor på 0,20. Grönytefaktorn vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen kan komma att förändras beroende på hur fastighetsägarna väljer att nyttja byggrätten och utforma parkeringarna då det finns ett antal olika typer av gröna värden inom planområdet som planteringar och buskar som kommer att försvinna beroende på utformningen. Då planområdet är centralt lokaliserat bedöms den höga hårdgörningsgraden vara godtagbar.

Ekosystemtjänster

Antalet ekosystemtjänster inom planområdet kommer med stor sannolikhet att minska vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen. De försörjande ekosystemtjänsterna kommer minska då gräsytan där fruktträden är placerade idag, vid ett fullt utnyttjande av detaljplanen, kommer att behöva tas i anspråk för andra ändamål varpå den stadsnära odlingen kan komma att försvinna. Denna yta planläggs som markreservat för gemensamhetsanläggning i detaljplaneförslaget. Samtlig grönyta inom planområdet behöver dock inte tas i anspråk för att hantera det ökade parkeringsbehovet utan viss tillrinning till grundvattentäkterna kommer fortsatt att kunna ske. Då det befintliga värdet av dessa ekosystemtjänster bedöms vara marginellt anses intresset om en levande stadskärna och förtätning väga tyngre.

De reglerande ekosystemtjänsterna inom planområdet kommer även de med stor sannolikhet att minska som ett resultat av ett genomförande av detaljplanen. Detta då den växtlighet som idag bidrar till en förbättrad luftkvalitet, att bullernivåer upplevs som lägre samt utgör infiltreringsytor för dagvatten kan komma att minska vid ett förverkligande av detaljplanen. Då stora delar av planområdet redan är hårdgjort och växtligheten inom planområdet är relativt begränsad bedöms värdet av de reglerande ekosystemtjänsterna vara begränsat varpå den

befintliga verksamhetens potentiella bidrag till en levande stadskärna värderas högre. Det är dock möjligt att fortsatt tillgodose ekosystemtjänsterna inom det aktuella planområdet genom lösningar som underjordiska dagvattenmagasin eller anläggandet av gröna tak på vissa byggnader. Detta är dock ingenting som regleras i den aktuella detaljplanen.

Ett genomförande av detaljplanen kan komma att påverka de kulturella ekosystemtjänsterna positivt. I och med att kulturmiljövärdet i den lokalt bevarandevärda byggnaden på Glasmästaren 4 bedöms ha förvanskats bedöms inte byggnaden ha ett egenvärde som kulturell ekosystemtjänst varpå eventuell påverkan inte är av betydelse. I och med att detaljplanen möjliggör för den befintliga verksamheten att expandera på platsen möjliggör detaljplanen även för ytterligare tillfällen för spontana möten och interaktioner vilket är en positiv påverkan på de kulturella ekosystemtjänsterna.

Med avseende på den stödjande ekosystemtjänsten som ekologisk spridningskorridor och boplats innebär ett genomförande av detaljplanen en liten negativ påverkan på ekosystemtjänsten. Denna påverkan bedöms dock inte vara av betydande karaktär. Detta då ekosystemtjänstens värde med koppling till planområdet redan idag bedöms som litet, då det i planområdets närhet finns ett flertal trädgårdar som tillför samma värden och möjligheter.

Sammanfattningsvis innebär ett genomförande av den aktuella detaljplanen att de befintliga ekosystemtjänsterna inom planområdet påverkas både negativt och positivt. Då majoriteten av ytan inom planområdet redan idag är hårdgjord eller bebyggd är värdet av de ekosystemtjänster som grundar sig i vegetation och grönska också begränsat. Även om detaljplaneförslaget medför en betydande påverkan på en specifik ekosystemtjänst bedöms därför detaljplaneförslagets totala påverkan som begränsad i och med att ekosystemtjänsternas ursprungliga värde inte bedöms vara av betydande karaktär. De positiva konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms således mer värdefullt än eventuella negativa konsekvenser.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Inom planområdet finns det idag en blandning av funktioner i form av bostäder, handel, kontor och annan centrumverksamhet lokaliserade centralt i Falköpings tätort. Det finns flertalet bostadslägenheter och den verksamhet som är verksam inom planområdet idag innebär cirka 20–30 arbetstillfällen. Det finns även goda möjligheter till att transportera sig till planområdet genom gång, cykel eller kollektivtrafik. Planområdet och de funktioner som huserar inom det är således tillgängligt för medborgare oavsett tillgång till bil eller inte. Ur ett topografiskt perspektiv är planområdet och dess direkta närhet relativt plant och således inte otillgängligt för individer vars rörlighet är begränsad. Planområdet är även lättillgängligt med bil då det i dagsläget finns parkeringsplatser för de boende likväl som för centrumverksamheten inom planområdet.

Inom en radie om cirka 250 meter från planområdet finns ett stort utbud av kommersiell service i form av restauranger, caféer och handel likväl som offentlig service i form av polisen, skolverksamheter och vårdverksamheter. Cirka 200 meter söder om planområdet finns Stora torget där medborgare som rör sig i centrala Falköping kan mötas. Då planområdet huserar både bostäder och verksamheter samt är lokaliserat i de centrala delarna av Falköping är det

människor i rörelse inom och i anslutning till planområdet vilket möjliggör för sociala möten samt förebygger suicid.

Planförslag & konsekvenser

Ett förverkligande av den aktuella detaljplanen bidrar till en förtätning likväl som funktionsblandning av Falköpings tätort. Detta är positivt för den sociala hållbarheten eftersom det ökade antalet människor i rörelse genererar social interaktion och spontana möten. Dessutom bidrar planen till ett ökat antalet människor i centrum vilket också ökar tryggheten samt förebygger suicid. Då detaljplanen möjliggör för den befintliga verksamheten att expandera innebär detaljplanen att det möjliggörs för ytterligare arbetstillfällen vilket också är positivt för den sociala hållbarheten i Falköpings kommun. Det ökade transportberoendet till och från området kan i kombination med planområdets centrala lokalisering skapa förutsättningar för en ökad andel hållbara transporter till och från planområdet. Samtidigt kan detaljplanens genomförande resultera i att friyta kan komma att tas i anspråk för exempelvis parkering vilket är negativt för den sociala hållbarheten då en minskning av friytan innebär att ytor som barn kan nyttja för spontanlek och sociala interaktioner begränsas.

Sammanfattningsvis bedöms ett genomförande av den aktuella detaljplanen påverka den sociala hållbarheten övervägande positivt med reservation för att ianspråktagandet av friyta medför viss negativ påverkan. Ur ett barnrättsperspektiv ges barn i egenskap av boende i närheten möjlighet att yttra sig via sin förälder/vårdnadshavare.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Skyddade arter

Enligt artportalen har inga skyddsvärda arter påträffats inom planområdet. I planområdets omgivning har dock ett antal skyddsvärda arter påträffats: Löktrav cirka 85 meter från planområdet (livskraftig), trädklöver cirka 70 meter från planområdet (livskraftig), kaja cirka 50 meter från planområdet (livskraftig), etternässla cirka 25 meter från planområdet (nästan hotad) samt rävtörel cirka 50 meter från planområdet (livskraftig). Delar av planområdet (Glasmästaren 5) utgör ett lämpligt habitat för löktrav som växer i skuggiga trädgårdar samt rävtörel som växer i trädgårdsland och rabatter.

Känsliga vattenmiljöer

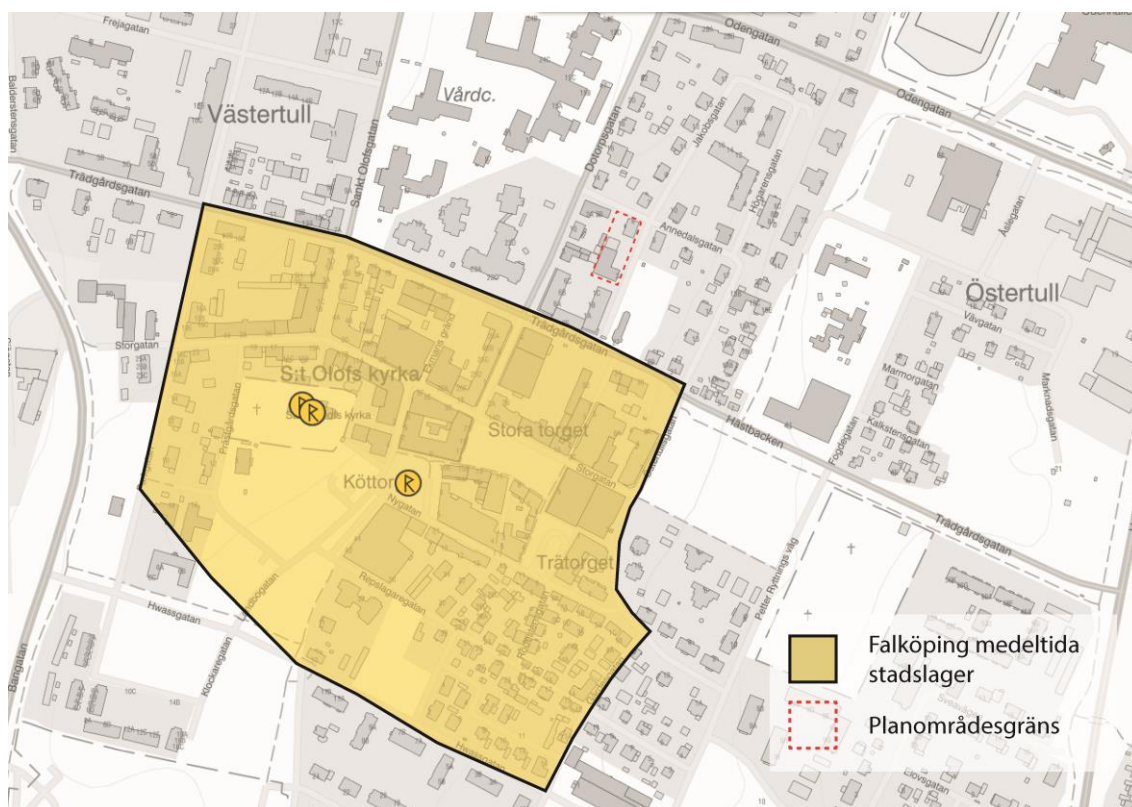
Planområdet är beläget ovan grundvattentäkterna ”Falköping kalksten” samt ”Falköping-Skövde”. Miljö kvalitetsnormen för grundvatten mäts i kemisk och kvantitativ status. Grundvattenförekomsten ”Falköping kalksten” har idag god kvantitativ status. Som ett resultat av höga halter av bekämpningsmedel bedöms en god kemisk status inte kunna uppnås förrän år 2027. Grundvattenförekomsten ”Falköping-Skövde” har idag både god kemisk status likväl som god kvantitativ status. Vidare är planområdet anslutet till det kommunala dagvattennätet och dagvattnet från planområdet rinner via Hulesjön där det renas till vattendraget i Lidan-Tovarp som är slutrecipient. Då planområdet är av en relativt liten storlek samtidigt som stora delar av planområdet är hårdgjort bedöms planområdets påverkan på Lidan-Tovarfs eller

grundvattentäkternas kvantitativa och kemiska status som icke nämnvärd. I övrigt finns inga direkta vattenmiljöer i planområdets närhet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Närmaste fornlämning är Falköpings medeltida stadslager (L1962:361, RAÄ Falköping 40:1) som är lokaliserad cirka 50 meter söder om planområdet. Fornlämningen är ett stadslager vilket innebär kulturlager i miljöer av stadskaraktär från tidigare än 1850-talet. Detta innefattar lämningar från städer, köpingar och vissa handelsplatser. Vid grävning strax söder om Trädgårdsgatan, inom kvarteret Boktryckaren, påträffades inget medeltida lager. Det finns därför inte fog för misstanke om fornlämningar inom planområdet.

Vidare finns det ytterligare två fornlämningar, gravvård (L1960:3782, RAÄ Falköping 44) och gravvård (L1960:3979, RAÄ Falköping 43), cirka 300 meter sydväst om planområdet i anslutning till S:t Olofs kyrka. Fornlämningen gravvård L1960:3782 utgörs av en gravsten vars exakta position inte är fastställd utan stenen är nedgrävd någonstans i grusgångarna runt S:t Olofs kyrka på ett sådant djup att de inte är synliga. Fornlämningen gravvård L1960:3979 utgörs av delar av en stavkorshäll vilket är en medeltida bildsten med korsmotiv. Delarna av stavkorshällen finns på S:t Olofs kyrkvind. Fornlämningarnas lokalisering och utbredning illustreras i figuren nedan.



Figur 20 visar planområdet i förhållande till fornlämningen Falköpings medeltida stadslager.

Planförslag & konsekvenser

Skyddade arter

Vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen kan ett lämpligt habitat för löktrav och rävtörel komma att påverkas då byggrätten utökas vilket kan innebära att ytor som idag utgörs av trädgård och rabatter tas i anspråk för byggnation eller för att hantera ett ökat parkeringsbehov. Detaljplanens påverkan på arternas fortlevnad bedöms vara marginell eftersom de inte har observerats inom planområdet och det fortsatt finns möjlighet att uppföra lämpliga habitat efter ett genomförande. Det finns heller inget i befintlig detaljplan som säkerställer det lämpliga habitatets existens.

Då planområdet inte utgör ett lämpligt habitat för övriga arter bedöms detaljplanens genomförande heller inte ha någon påverkan på dessa arters fortlevnad.

Känsliga vattenmiljöer

Ett förverkligande av detaljplaneförslaget bedöms inte medföra nämnvärda utsläpp. Det innebär att det inte bedöms bli några nämnvärda försämringar för grundvattenförekomsterna gällande deras kemiska status. Trots att planområdet kan komma att hårdgöras ytterligare bedöms ett genomförande av detaljplanen heller inte påverka grundvattenförekomsternas kvantitativa status. Detta då planområdet är relativt litet samtidigt som stora delar av planområdet redan idag är hårdgjort och båda grundvattenförekomsterna dessutom har god kvantitativ status.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på Hulesjön eller slutrecipienten för dagvatten från planområdet, Lidan-Tovarp. Detta med grund i planområdets storlek, att stora delar av planområdet redan idag är hårdgjort, att dagvattenhanteringen ska följa Falköping kommuns dagvattenplan samt att dagvattnet renas genom sedimentering i Hulesjön.

Fornlämningar

Falköpings medeltida stadslager (L1962:361, RAÄ Falköping 40:1) bedöms inte påverkas av ett genomförande av den aktuella detaljplanen. Detta då det aktuella planområdet inte omfattas av fornlämningen eller det finns fog för misstanke om att fornlämningen kan förekomma inom planområdet. Fornlämningarna om gravvård (L1960:3782, RAÄ Falköping 44) och gravvård (L1960:3979, RAÄ Falköping 43) bedöms heller inte påverkas av ett genomförande av den aktuella detaljplanen. Detta då avståndet mellan planområdet och fornlämningarna tillsammans med vad det är för typ av fornlämningar och deras begränsade tillgänglighet innebär att fornlämningarna inte kan upplevas från planområdet. Dessa fornlämningar kan enbart upplevas från den direkta kyrkmiljön eller inte upplevas alls då de är lokaliserade på kyrkvinden respektive under jord. Ett genomförande av den aktuella detaljplanen bedöms således inte påverka någon fornlämning.

Skulle nya fornlämningar, fornfynd eller föremål från före år 1850 påträffas vid grävning eller ett genomförande av detaljplanen ska arbetet genast upphöra och kontakt ska tas med Länsstyrelsen Västra Götaland. Fornlämningar är skyddade i kulturmiljölagens andra kapitel (SFS 1988:950 2 kap).

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Till både Glasmästaren 4 och Glasmästaren 5 finns det idag anslutningar för el såväl som för fiber. Glasmästaren 5 har även en anslutning till fjärrvärme. Det finns även markförlagda teleledningar inom planområdet på Glasmästaren 5.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. Båda fastigheterna som omfattas av planområdet är anslutna till kommunala dricks-, dag- och spillvattenledningar.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten i form av regn, snö eller annan form av nederbörd. Inom planområdet är idag stora ytor hårdgjorda med antingen byggnader eller med olika typer av markbeläggningar. Ytor som inte är hårdgjorda har en förmåga att infiltrera dagvatten. En gräsmatta har exempelvis egenskapen att absorbera regnvatten till skillnad från en asfalterad yta där regnvattnet ligger kvar på ytan. I praktiken innebär detta i dagsläget att delar av det dagvatten som förekommer inom planområdet infiltreras och hanteras lokalt inom planområdet medan övriga dagvattenmängder från planområdet tas om hand i de kommunala dagvattenledningarna.

Båda fastigheterna inom planområdet är anslutna till dagvattenledningar i Jakobsgatan. Dessa ledningar har stor kapacitet och hanterar dagvatten från stora delar av Falköpings tätort. Ledningarna är belastade men inte till en sådan grad att det förekommer stor risk för översvämning. Via ledningar rinner dagvattnet från planområdet till våtmarken norr om Hulesjön för att sedan avslutningsvis, via Hulesjön och Kvarnkanalen, rinna ut i vattendraget Lidan-Tovarp. Rening sker genom sedimentering i Hulesjön.

Brandvatten

Kommunen har det samlade ansvaret för att se till att det finns tillgång till brand- och släckvatten inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vid användande av ett konventionellt system för brandvattenposter bör avståndet mellan brandposter maximalt vara 150 meter men kan inom tätort uppgå till maximalt 500 meter beroende på behov av vattentillgång. Avståndet mellan brandposter och placering av brandposter ska ske i samråd med Samhällsskydd Mellersta Skaraborg (SMS). Närmaste brandpost är lokaliserad cirka 80 meter nordväst om planområdet på Dotorpsgatan.

Avfall

Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS) ansvarar för hushållsavfall i området där detaljplaneområdet är lokaliserat. För avfall genererat av verksamheter är det verksamhetsutövarens ansvar att själv säkerställa att det avfall som genereras också hanteras.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Kapaciteten i elnätet är hög och det finns möjlighet att öka uttaget inom planområdet. Inga kapacitetshöjande åtgärder behöver således vidtas som ett resultat av ett genomförande av den aktuella detaljplanen. Det är även möjligt att tillskapa fler anslutningar till fjärrvärmeledningen som finns i Annedalsgatan. Vid ett genomförande av detaljplanen kan det eventuellt vara nödvändigt att flytta eller skydda de markförlagda teleledningarna som finns inom planområdet i och med att det enligt detaljplanen är möjligt att uppföra byggnad över deras nuvarande lokalisering. För att säkerställa detaljplanens genomförbarhet har fastighetsägare och ledningsägare en muntlig överenskommelse som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för de skyddsåtgärder som blir nödvändiga vid uppförandet av byggnad över de markförlagda teleledningarna.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet kommer vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen fortsatt vara anslutet till de kommunala dricks-, dag- och spillvattenledningarna. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på kapaciteten i ledningarna sett till att den utökade byggrätten är av begränsad storlek. Kommunens skyldighet är att leverera hushållsvatten utifrån en normal hushållsförbrukning och skulle behovet överstiga detta kan det tillkomma ytterligare kostnader för fastighetsägaren.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet kommer fortsatt att hanteras i de kommunala dagvattenledningarna. Vid ett genomförande av detaljplaneförslaget kan det antas att delar av planområdet på ett eller annat sätt kommer att hårdgöras. Då stora ytor inom planområdet redan idag är hårdgjorda bedöms inte ett förverkligande av detaljplanen medföra en betydande ökning av mängden dagvatten varpå det bedöms vara möjligt att hantera det tillkommande dagvattnet i de kommunala dagvattenledningarna. Sett till att stora delar av planområdet redan i dagsläget är hårdgjort i kombination med planområdets storlek bedöms ett genomförande heller inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen i slutrecipienten.

Detta detaljplaneförslag är ett av flera förtätningsprojekt inom Falköpings tätort som kan medföra att infiltrationsytor hårdgörs. Även om det aktuella detaljplaneförslaget inte medför någon nämnvärd påverkan kan en fortsatt förtätning av Falköpings tätort i framtiden eventuellt resultera i en problematisk dagvattensituation. För att hantera denna fråga har Falköpings kommun i juni 2021 antagit en ny VA-plan med tillhörande dagvattenplan. Där framgår det att en skyfallskartering ska göras för kommunen som sedan ska utgöra underlag för en dagvattenhantering som omfattar hela Falköpings tätort. Skyfallskarteringen syftar till att kartlägga vilka ytor och skyddsåtgärder som är nödvändiga för en säker och effektiv dagvattenhantering som uppfyller miljö kvalitetsnormerna. Genom att hantera dagvattenfrågan ur ett större perspektiv är det möjligt att ta ett helhetsgrepp för dagvattenhanteringen inom Falköpings tätort. Detta innebär att större och eventuellt mer lämpliga ytor kan avsättas för dagvattenhantering istället för att det är en fråga som behöver lösas i varje enskild detaljplan. Det gör även att en eventuell additiv effekt undviks. Fastigheterna inom planområdet ska följa

Falköping kommuns VA-plan vilket bland annat innebär att fastighetsägaren ska fördröja 10 millimeter regn på respektive fastighet.

Brandvatten

Då närmaste brandpost är lokaliserad 80 meter nordväst om planområdet vilket är inom det rekommenderade maximala avståndet på 150 meter bedöms det ej vara nödvändigt med ytterligare brandposter.

Avfall

Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS) kommer fortsatt att hantera det hushållsavfall som genereras inom planområdet. För verksamhetsavfall är det nuvarande verksamhetsutövers, likväl som eventuella framtida verksamhetsutövers, ansvar att välja en operatör för hantering av avfall. AÖSs avfallsplan ska följas.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet bedrivs det idag en verksamhet i form av elbutik med tillhörande elektrikerservice. Vidare är planområdet centralt lokaliserat i Falköpings tätort. Det innebär att det finns närhet till ett relativt stort handelsutbud av såväl dagligvaruhandel som sällanköpshandel. Närmast belägna dagligvaruaffär (Willys) är lokaliserad cirka 250 meter nordost om planområdet. I planområdets närhet finns ett stort utbud av kultur och restauranger.

I närhet till planområdet finns offentlig service i form av polisen som ligger cirka 200 meter öster om planområdet. Direkt norr om polishuset finns även en förskola cirka 225 meter öster om planområdet och cirka 150 meter nordväst om planområdet finns en privat grundskola. Det finns även ett antal vårdverksamheter inom cirka 200 meter från planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Den aktuella detaljplanen reglerar användningen centrum vilket innebär att det inom planområdet är möjligt att uppföra olika verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lättillgängligt för medborgare och besökare att nyttja. Detta inkluderar exempelvis verksamheter som butiker, service, hantverk, kontor, kultur, föreningslokaler, gym, restauranger samt vissa former av hälsovård. Verksamheter som på olika sätt kompletterar centrum. Den service som finns i planområdets omgivning bedöms inte påverkas nämnvärt till följd av ett genomförande av den aktuella detaljplanen då det redan idag bedrivs handel och service inom planområdet. Då det enligt den aktuella detaljplanen även är möjligt att uppföra bostäder skulle ett genomförande av detaljplanen även kunna innebära att kundunderlaget för den befintliga servicen stärks.

Ett förverkligande av den aktuella detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på den befintliga servicen i området. Detta då detaljplanen möjliggör för den befintliga verksamheten att expandera i ett centrumnära läge alternativt att detaljplanen möjliggör för ett utökat kundunderlag vilket är gynnsamt även för verksamheterna utanför planområdet.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Planområdet är i dagsläget exploaterat och det finns inga kända data som indikerar att de geotekniska förutsättningarna skulle vara problematiska eller på något sätt icke gynnsamma för byggnation. Sättningar av byggnader har inte uppmärksammats och planområdet ligger inom fastmark enligt SGU:s kartmaterial.

Radon

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

Översvämning

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn uppstår det inte några större vattensamlingar inom planområdet och de vattensamlingar som uppstår inom planområdet orsakas av hur befintlig byggnation har uppförts. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn rinner vatten från planområdet till Trädgårdsgatan för att sedan rinna vidare till korsningen Trädgårdsgatan/Bangatan där en större vattensamling bildas.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Planområdet är i dagsläget exploaterat och det finns inga kända data som indikerar att det förekommer risk för ras, skred eller erosion inom det aktuella planområdet eller i dess direkta närhet. Planområdet ligger inom fastmark enligt SGU:s kartmaterial.

Buller

Inom planområdet eller i planområdets direkta närhet förekommer endast transporter som eventuellt skulle kunna ge upphov till buller. Det buller som orsakas av vägtransporter på vägar i planområdets geografiska närhet bedöms inte överstiga gällande riktlinjer för buller vid bostäder.

Vibrationer

Inom eller i direkt anslutning till planområdet bedöms det inte förekomma några nämnvärda vibrationer.

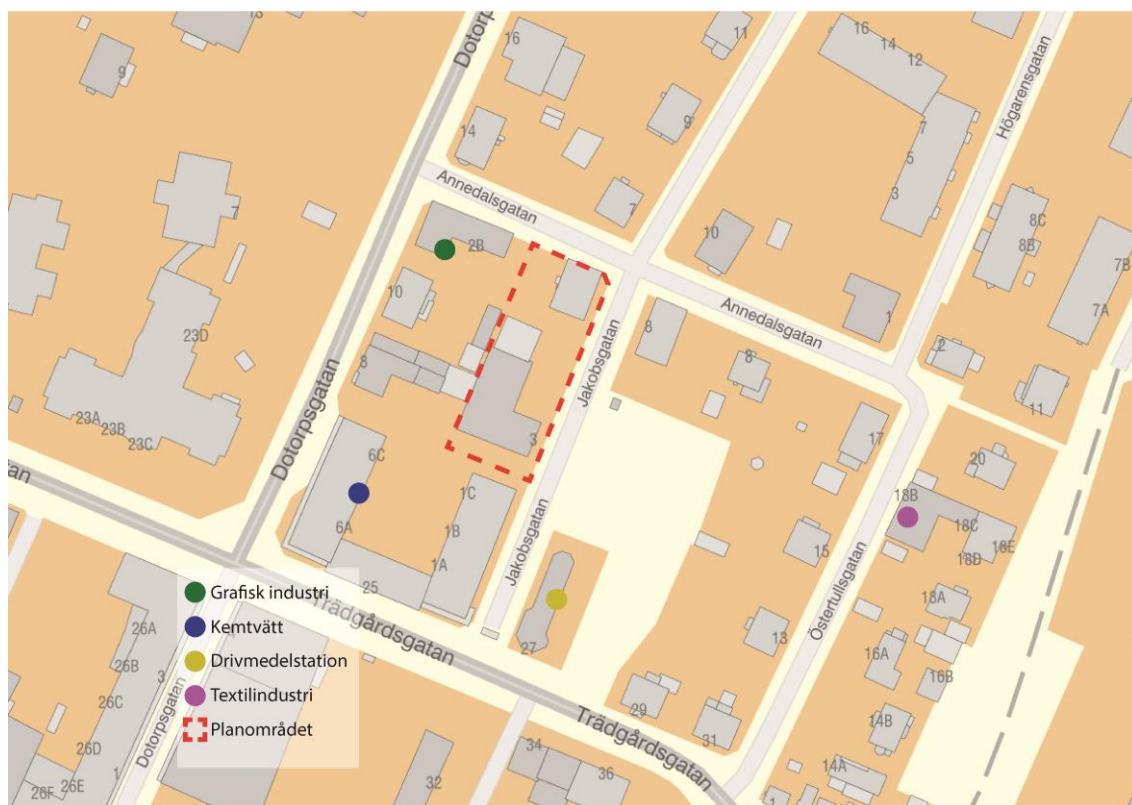
Farligt gods

Det finns ingen led utpekad för transporter med farligt gods inom eller i nära anslutning till planområdet. Närmast förekommande godstransporter av farligt gods i förhållande till det aktuella planområdet är Jönköpingsbanan vars sträckning passerar cirka 600 meter i västlig

riktning om planområdet samt riksväg 46 vars sträckning passerar cirka en kilometer öster om planområdet.

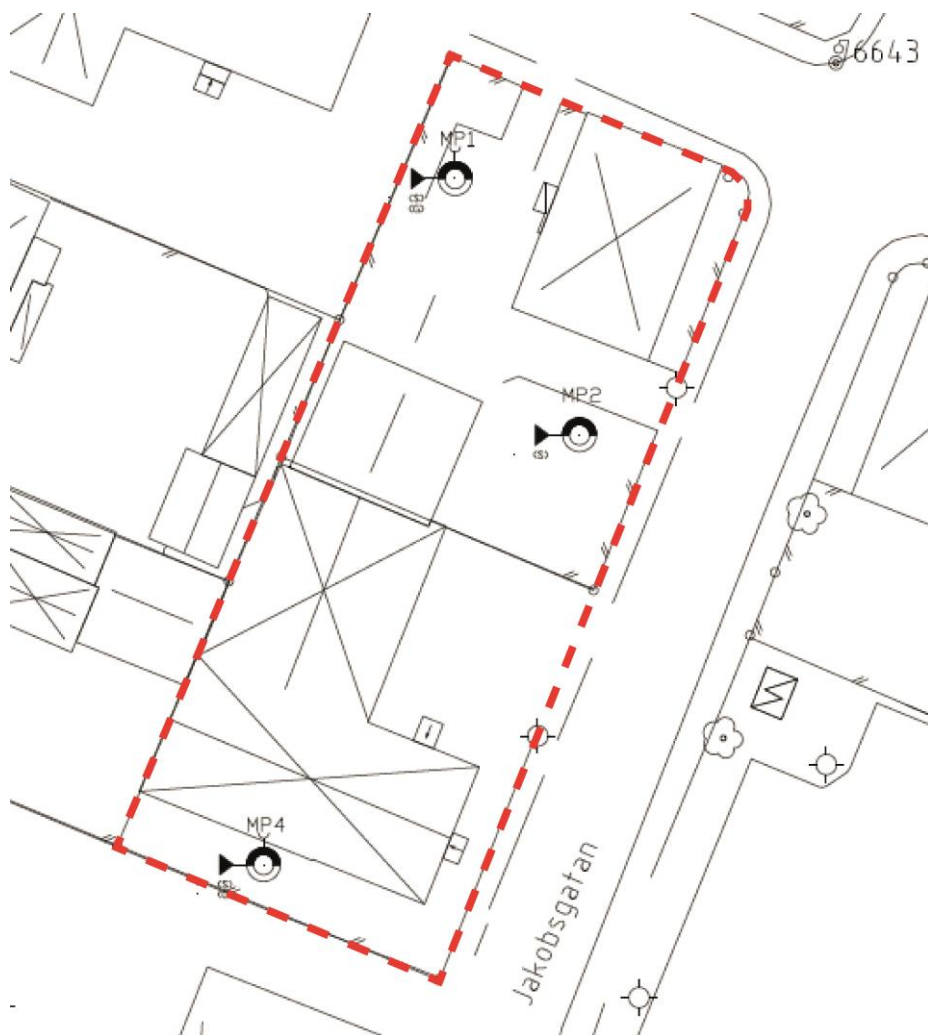
Markföroreningar

Med bakgrund av att det uppdagades att det tidigare har bedrivits verksamheter som potentiellt kan ha förorenat marken på närliggande fastigheter har en miljöteknisk markundersökning genomförts inom planområdet. Syftet var att undersöka huruvida det förekommer markföroreningar inom planområdet samt bedöma ett eventuellt åtgärdsbehov. De verksamheter som tidigare har bedrivits är boktryckeri, drivmedelsförsäljning och kemtvätt.



Figur 21 visar var de verksamheter som eventuellt kan ha förorenat marken har huserat.

Den miljötekniska markundersökningen påvisade att det förekommer markföroreningar inom planområdet. Markföroreningarna som påvisades i undersökningen utgörs av halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning med avseende på arsenik, bly, kobolt, kvicksilver nickel samt PAH-H. I flertalet prover hade även gränsvärdena för barium överskridits för mindre känslig markanvändning och således även för känslig markanvändning. De höga halterna av arsenik och barium bedöms enligt rapporten troligtvis ha orsakats av förekomsten av alunskiffer i den lokala geologin. Övriga markföroreningar kan ha orsakats av att området och dess omgivning varit bebyggd och att det har bedrivits diverse olika verksamheter, men det kan även ha orsakats av att fyllnadsmaterialet som finns på platsen var förorenat redan när det placerades i planområdet.



Figur 22 visar var inom planområdet som provtagningarna gjordes för den miljötekniska markundersökningen.

Informationen ovan är en sammanställning av rapporten från den miljötekniska markundersökningen som har genomförts. För att läsa rapporten i sin helhet se bilagan Miljöteknisk markundersökning.

Lukt & luftföroreningar

Det bedöms inte förekomma luftföroreningar eller lukt som påverkar det aktuella planområdet. Närmast lokaliserade verksamhet med miljötillstånd är Falköpings mejeri som bedriver sin verksamhet cirka 500 meter nordväst om det aktuella planområdet. Tillsynsmyndighet för detta är Miljönämnden Östra Skaraborg (MÖS) och i miljötillståndet regleras vad det är, samt hur mycket, Falköpings mejeri är tillåtna att släppa ut i luften. Avståndet mellan Falköpings mejeri och planområdet resulterar dock i att planområdet inte bedöms påverkas av varken lukt eller luftföroreningar.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Ett genomförande av den aktuella detaljplanen bedöms inte påverkas av de geotekniska förutsättningarna för området. Några specifika åtgärder för byggnation bedöms heller inte vara

nödvändiga. Detta då planområdet sedan tidigare är exploaterat utan att det har uppmärksammats sättningar i befintlig byggnation, planområdet ligger helt inom fastmark samt att det inte finns några kända data som indikerar att de geotekniska förutsättningarna på något sätt skulle vara problematiska.

Radon

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

Översvämning

Sett till planområdets storlek samt att stora delar av planområdet redan i dagsläget är hårdgjort bedöms ett genomförande av detaljplaneförslaget inte ha någon betydande påverkan på översvämningsrisken inom eller utanför planområdet. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn kommer det, även efter ett genomförande av detaljplaneförslaget, enbart uppstå mindre vattensamlingar inom planområdet. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn kommer vattnet, vid ett genomförande av planförslaget, fortsatt att rinna från planområdet till Trädgårdsgatan för att sedan rinna vidare till korsningen Trädgårdsgatan/Bangatan där det bildas en större vattensamling vid skyfall. Vattensamlingen innebär ingen risk för skador på byggnader. Det bedöms därför inte finnas ett behov av några särskilda skyddsåtgärder relaterade till översvämning.

I Falköping kommuns VA-plan (antagen av kommunfullmäktige i juni 2021) framgår det att en skyfallskartering ska göras för kommunen som sedan ska utgöra underlag för en dagvattenhantering som omfattar hela Falköpings tätort. Skyfallskarteringen syftar till att kartlägga vilka ytor och skyddsåtgärder som är nödvändiga för en säker skyfallshantering som uppfyller miljö kvalitetsnormerna. Detta möjliggör för kommunen att ta ett helhetsgrepp på skyfall- och dagvattenhanteringen inom Falköpings tätort och att större och mer lämpliga ytor kan avsättas för att hantera vattenmängderna istället för att det är en fråga som behöver lösas i varje enskild detaljplan. Fastigheterna inom planområdet ska följa Falköping kommuns VA-plan.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Ett förverkligande av den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till risk för ras, skred eller erosion.

Buller

Planområdet bedöms i dagsläget inte vara påverkat av buller som överstiger gällande riktlinjer för bostadsbebyggelse. Vid ett förverkligande av detaljplanen möjliggörs det heller inte för någon verksamhet med bullernivåer som överstiger riktlinjerna för bostadsbebyggelse. Då detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter är det möjligt för exempelvis butiker, service, restaurang eller andra verksamheter att uppföras på platsen vilket kan medföra en ökning i ljud i form av mänsklig aktivitet. Då planområdet är lokaliserat i en central del av Falköpings tätort är det att förvänta sig visst ljud orsakat av mänsklig aktivitet. Som tidigare redogjorts för kan ett

genomförande av detaljplanen även innebära en marginell ökning av biltrafik till planområdet men då ökningen bedöms bli marginell bedöms den heller inte generera ökade bullernivåer. Ett genomförande av den aktuella detaljplanen bedöms således varken generera ytterligare buller eller möjliggöra för bebyggelse och användningar som påverkas av befintliga bullernivåer som genereras i planområdets närhet.

Vibrationer

Ett genomförande av den aktuella detaljplanen kommer inte medföra ökade vibrationer inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Farligt gods

Avståndet till närmaste led där godstransporter av farligt gods förekommer kommer inte att förändras vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen utan det kommer fortsatt vara 600 meter till Jönköpingsbanan och en kilometer till riksväg 46.

Markföroreningar

Det finns markföroreningar inom planområdet. Gällande behov av åtgärder beskrivs det i rapporten hur riskminskande åtgärder för exponering kan behöva vidtas om grönytan på Glasmästaren 5 nyttjas för exempelvis odling eller som yta för lek men att det befintliga underlaget inte är tillräckligt för att göra en fullständig bedömning utan att det kräver ytterligare utredning. I övrigt framgår det i rapporten att de höga riktvärdena, i dagsläget, inte utgör någon risk för miljön eller människors hälsa och att det således inte förutsätter något behov av åtgärder. Detta då det inte menas förekomma någon påtaglig risk för exponering eller spridning av föroreningarna då föroreningarna befinner sig i massor som är tillräckligt djupt ner. Det framgår dock i rapporten att om det skulle bli aktuellt med markarbeten eller liknande ingrepp behöver dessa markföroreningar beaktas och hanteras. Den åtgärd som föreslås i rapporten är att markarbeten inte får genomföras utan anmälan och samrådan med tillsynsmyndighet.

Då ett genomförande av den aktuella detaljplanen innebär att det möjliggörs för känslig markanvändning som bostäder och centrum samt kan innebära att markarbeten behöver genomföras kommer åtgärder behöva vidtas för att säkerställa att dessa markföroreningar beaktas och hanteras. Detta för att säkerställa att marken inom planområdet inte ska utgöra en risk för miljön eller människors hälsa. För att säkerställa att marken inom planområdet, vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen, inte ska utgöra en risk för miljön eller människors hälsa får inte markarbeten eller byggnation påbörjas utan en sanering av marken samt en anmälan till tillsynsmyndigheten Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS). Detta säkerställs i den aktuella detaljplanen genom en administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges utan att fastighetsägaren kan uppvisa att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomt (SFS 2010:900 4 kap. 14§ pt 4).

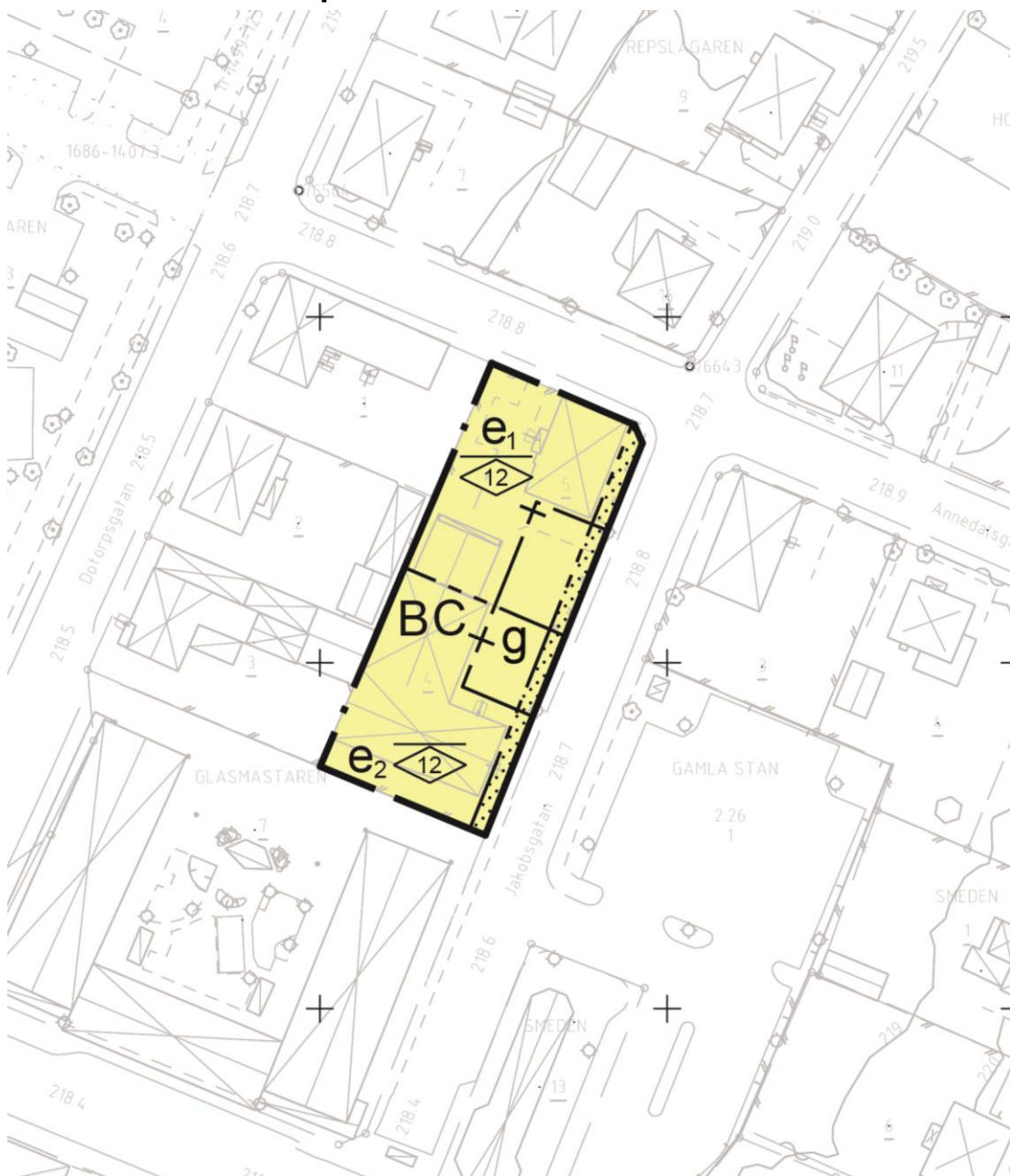
I Sverige råder det upplysningsplikt för den som äger eller brukar en fastighet gällande upptäckt av föroreningar. Enligt miljöbalkens 10 kap. 11§ ska tillsynsmyndighet genast underrättas om det upptäcks en förorening inom fastigheten. Gör tillsynsmyndigheten bedömningen att avhjälpande åtgärder är nödvändigt behöver fastighetsägaren även inkomma med en anmälan om sanering. Detta enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS

1998:899). Anmälan om sanering ska göras senast sex veckor innan avhjälpande åtgärder påbörjas och behöver godkännas av tillsynsmyndigheten.

Lukt & luftföroreningar

Planområdet påverkas idag inte av lukt eller luftföroreningar. Ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget är även i linje med miljötillståndet för Falköpings mejeri. Då planområdet sedan länge har varit bebyggt med bostäder bedöms det inte finnas någon risk för oförutsedda lukt och luftföroreningar inom planområdet. Den aktuella detaljplanen möjliggör för användningen centrum vilket innebär att det exempelvis är möjligt att uppföra en restaurang vilken eventuellt kan medföra att lukten inom planområdet påverkas under vissa tider på dygnet. Då planområdet är lokaliserat i en central del av Falköpings tätort är det att förvänta sig att lukter orsakat av restauranger kan förekomma vissa tider på dygnet. Ett förverkligande av den aktuella detaljplanen bedöms således inte ge upphov till vare sig lukt eller luftföroreningar.

2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 23 visar föreslagen detaljplanekarta.

Användningsbestämmelse för kvartersmark

B

Bostäder. För ändamålet bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte med bebyggelsen och det ska vara av varaktig karaktär. Boende sker normalt med en familj eller hushåll per lägenhet. Med ändamålet bostäder menas även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd, garage eller carport. I planförslaget har inte bestämmelsen preciserats för att tillåta att olika slags bostäder ska kunna uppföras. Bestämmelsen föreslås eftersom det överensstämmer med den befintliga användningen av fastigheterna som därmed blir planenligt samt för att möjliggöra för ytterligare bostadsbebyggelse.



Centrum får förekomma på totalt 920 kvadratmeter bruttoarea inom användningsområdet. Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå och nyttja för medborgare och besökare. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, hud- eller tandvård.

Syftet med användningen är att göra den befintliga verksamheten planerlig. Vidare är syftet med användningen att möjliggöra för verksamheten att expandera med ytterligare ytor för exempelvis personalutrymmen och lagring. Detta i ett centrumnära läge och således arbeta för en levande stadskärna.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁

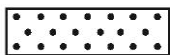
Största exploatering är 360 kvadratmeter i byggnadsarea. Bestämmelsen reglerar hur många kvadratmeter utav markytan som får bebyggas med byggnader. Alltså kan inte den totala markytan som byggnader täcker inom egenskapsområdet överstiga 360 kvadratmeter. Bestämmelsen gäller för den nuvarande utformningen av fastigheten Glasmästaren 5. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en exploatering som är lämplig för stadsbilden samt vars parkerings- och friytebehov går att hantera inom fastigheten och gemensamhetsanläggningen.

e₂

Största exploatering är 475 kvadratmeter i byggnadsarea. Bestämmelsen reglerar hur många kvadratmeter utav markytan som får bebyggas med byggnader. Alltså kan inte den totala markytan som byggnader täcker inom egenskapsområdet överstiga 475 kvadratmeter. Bestämmelsen gäller för den nuvarande utformningen av fastigheten Glasmästaren 4. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en exploatering som är lämplig för stadsbilden samt vars parkerings- och friytebehov går att hantera inom fastigheten och gemensamhetsanläggningen.



Högsta nockhöjd i meter är 12 meter. Planbestämmelsen innebär att byggnader inom egenskapsområdet får uppföras med en maximal höjd om 12 meter vid taknock. Planbestämmelsen föreslås för att utformningen på framtida bebyggelse ska vara anpassad till stadsbilden i planområdets omgivning. En nockhöjd om 12 meter motsvarar cirka tre våningar beroende på hur byggnaden utformas. För ytterligare förtydligande om vad nockhöjd innebär se kapitel 2.2 Bebyggelse – Utformning & Volymer.



Marken får inte förses med byggnad. Prickad mark är sådan mark som ej avses att förses med byggnad. Det innebär en byggnad med tak och/eller väggar av varaktig karaktär. Marken får dock användas för annat som inte är byggnader exempelvis parkeringsplatser. Placeringen av prickmarken avser att bevara en struktur i området med förgårdar mot Jakobskatan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Bestämmelsen innebär att fastighetsägaren är garanterad att kunna genomföra detaljplanen utan att kommunen kan ändra eller upphäva detaljplanen. En genomförandetid på fem år ger skälig tid för detaljplanen att genomföras. Efter det att genomförandetiden har gått ut kan kommunen upphäva och ändra detaljplanen.

Villkor för startbesked

Startbesked för nybyggnation, tillbyggnation och markarbeten (med undantag för marksaneringsåtgärder) får inte ges förrän markförening har avhjulpts till nivåer som medger planerad markanvändning. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att de markföreningar som har identifierats inom planområdet hanteras och hindras från att spridas i samband med byggnation eller andra åtgärder. Fastighetsägaren ska kunna uppvisa en anmälan om planerad åtgärd till tillsynsmyndighet (MÖS) och att föreslagen åtgärd sker i samråd med tillsynsmyndighet.

Kommunen får, i en detaljplan, bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig användning av markens användning endast får ges under förutsättningen att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjulpts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på fastigheten (SFS 2010:900 4 kap. 14§ 1 st 4p.). Planbestämmelsen är även i linje med det åtgärdsbehov som föreslås i den miljötekniska markundersökningen.

Gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen innebär att en yta om cirka 315 kvadratmeter i de östra delarna av planområdet reserveras för gemensamhetsanläggning. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det parkeringsbehov som kan komma att genereras inom planområdet också långsiktigt ska kunna tillgodoses inom planområdet.

Fastighetsindelning

I och med att beslut om detaljplanen erhåller laga kraft upphör tomtindelning enligt 1686K-B35 att gälla inom planområdet. Bestämmelsen innebär att den tomtindelning som omfattar Glasmästaren 1, 2, 3, 4 och 5 upphävs inom Glasmästaren 4 och Glasmästaren 5. Bestämmelsen innebär inte att några förändringar på platsen eller för fastigheterna behöver inträffa. Följden av att upphäva tomtindelningen för fastigheterna är att det blir möjligt för fastighetsägarna att antingen slå ihop fastigheterna eller stycka av delar av fastigheterna.

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 Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11-12 §.

För att kunna ta ställning till huruvida detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan görs en undersökning av miljöpåverkan (se bilaga Undersökning av miljöpåverkan). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad i planhandlingarna är slutsatsen att ett genomförande av den aktuella detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat 21 februari 2020, att de delar kommunens bedömning under förutsättningen att kommunen hanterar kulturmiljöfrågan.

Slutsatsen av undersökningen av miljöpåverkan är att ett genomförande av den aktuella detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan förutsatt att detaljplanen behandlar eventuell kulturmiljöpåverkan och de markföroreningar som eventuellt kan finnas inom planområdet.

De byggrätter som detaljplaneförslaget möjliggör har utformats enligt de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredning för att undvika påtaglig påverkan på kulturmiljön. Hanteringen av detaljplaneförslagets kulturmiljöpåverkan beskrivs under avsnitt 2.2 – Bebyggelse. Det har även genomförts en markmiljöundersökning som påvisade markföroreningar inom planområdet vilket har hanterats genom en administrativ bestämmelse om villkor för startbesked.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett svenskt juridiskt styrmedel som infördes i samband med tillkomsten av miljöbalken 1999. Miljökvalitetsnormerna anger den lägsta godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet.

Luftkvalitet

Risken för ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft bedöms generellt som låg i Falköpings kommun. Mätningar av luftkvaliteten i Falköpings kommun, genomförda av Luft i Väst, visar på att kväveoxidhalterna för de mer trafikerade vägarna i Falköping ligger på nivåer under den nedre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormen och att det således inte finns områden med överskridande av miljökvalitetsnormen för luft.

Vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen förändras användningen från att enbart tillåta bostäder till att också tillåta centrumverksamhet. Detta möjliggör för den befintliga verksamheten på platsen att expandera inom planområdet samt möjligheten att uppföra ytterligare ytor för bostadsändamål. Trots att detaljplanen möjliggör för en förtätning av Falköpings tätort innebär ett maximalt nyttjande av detaljplanens byggrätt en ökning med avseende på trafiken till och från planområdet. Den trafikökning som genereras av detaljplanen bedöms dock vara marginell varpå ökningen av luftföroreningar inte kan antas orsaka försämringar av luftkvaliteten i sådan grad att riktlinjerna för miljökvalitetsnorm överskrids.

Ytvattenkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljökvalitetsnormen med avseende på ytvattenkvalitet. Dagvattnet från planområdet rinner mot våtmarken norr om Hulesjön för att sedan rinna vidare mot Hulesjön och via Kvarnkanalen sedan rinna ut i vattendraget Lidan-Tovarp som omfattas av miljökvalitetsnormer.

Statusklassningen för Lidan-Tovarp är måttlig ekologisk status och kemisk status uppnås ej, dock bedöms god ekologisk status likväl som god kemisk status uppnås till år 2027 med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Den ökade ytan som kan komma att hårdgöras som ett resultat av detaljplanen kommer inte att påverka föreningar i dagvattnet nämnvärt med avseende till de användningar som tillåts. Redan idag rinner allt dagvatten till våtmarken och det är först där rening av dagvatten sker innan det via Hulesjön förtsätter vidare mot Lidan-Tovarp. Den rening som sker i våtmarken bedöms vara fullgod.

Grundvattenkvalitet

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

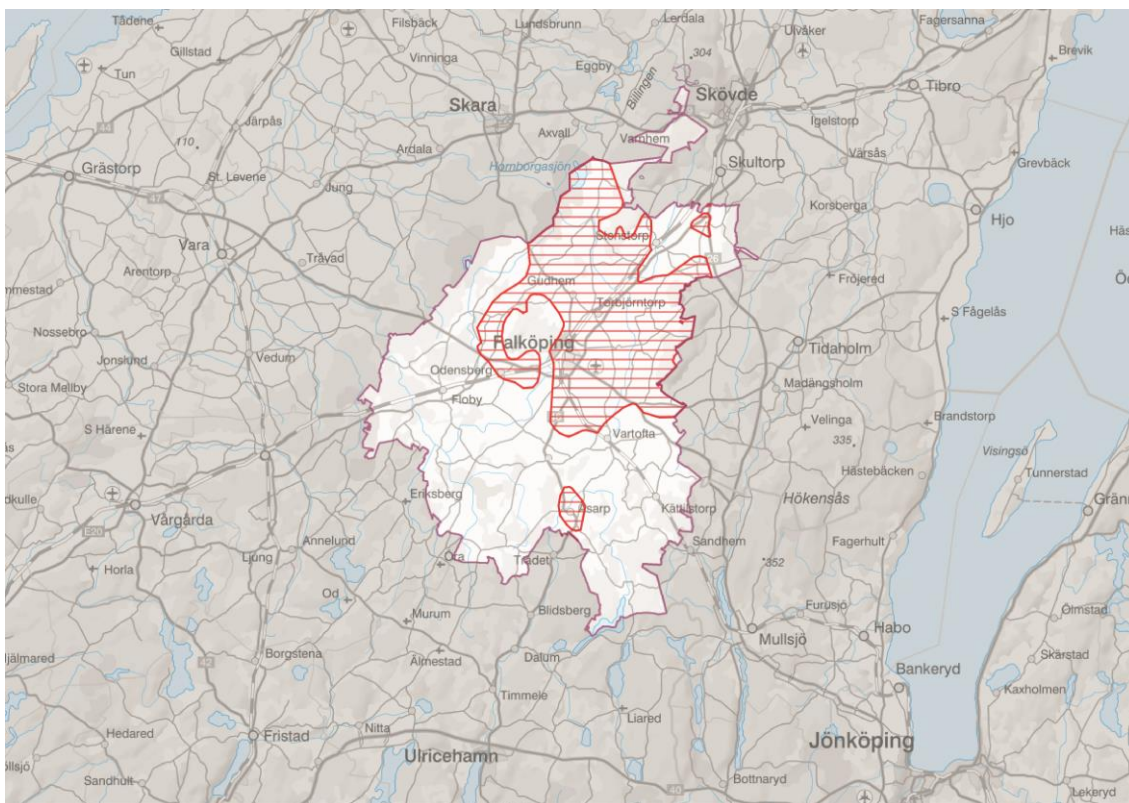
Ett genomförande av den aktuella detaljplanen innebär en förtätning av planområdet vilket kan komma att medföra att ytterligare markyta blir hårdgjord. Då hanteringen av dagvatten ska följa Falköpings kommuns dagvattenstrategi, det aktuella planområdet är relativt litet samt att stora delar av planområdet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

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas, liksom nästan hela Falköpings tätort och stora delar av Falköpings kommun, av riksintresse för kulturmiljövård. Cirka 2,5 kilometer i västlig riktning från planområdet finns även Natura 2000-området Mössebergs östra sluttning.

Kulturmiljövård

Det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet. Nästan hela Falköpings tätort och totalt cirka en tredjedel av Falköpings kommun omfattas av detta riksintresse (se figur 21 nedan).



Figur 24 visar utsträckningen för riksintresset för kulturmiljövård i Falköpings kommun.

Kambrosiluområdet är en geografisk och kulturhistorisk region som omger de västgötska platåbergen. Det geografiska områdets omfattande och varierade innehåll återspeglar centrala och betydelsefulla utvecklingsstadier i Sveriges agrara likväl som förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talens agrara revolution. Områdets fördelaktiga naturgeografiska förutsättningar har resulterat i en landskapsutveckling av kontinental mått, exempelvis i form av ovanligt stora byar. Det utgjorde sedan även basen för en medeltida stadsbildning och en fortsatt utveckling präglad av järnvägens tillkomst. Kambrosiluområdet, som huvudsakligen utgörs av Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets topografiska egenskaper och öppenhet tydligt kan avläsas.

Riksintresset tar sig uttryck genom den bibehållna agrara kulturbygden på Falbygden samt genom Falköpings tätort med två olika stadskärnor i form av den medeltida staden där tillhörande gatunät och kyrka har bevarats samt den andra stadskärnan i form av stationssamhället Ranten.

Eftersom en stor del av Falköpings kommun ingår i riksintresset för kulturmiljövård togs det, i samband med framtagandet av Översiktsplan 2017-2030, även fram en kulturmiljöutredning för Falköpings kommun. Det övergripande syftet med kulturmiljöutredningen är att underlätta bedömningen av påverkan på riksintresset vid planläggning samt förtydliga hur riksintresset för kulturmiljövården samspelar med andra riksintressen, allmänna intressen samt kommunens framtida utveckling. I utredningen framgår det även vilka aspekter det är som utgör en koppling till riksintresset för kulturmiljövård inom olika områden samt hur dessa bör förhållas till vid planläggning och den kommunala utvecklingen.

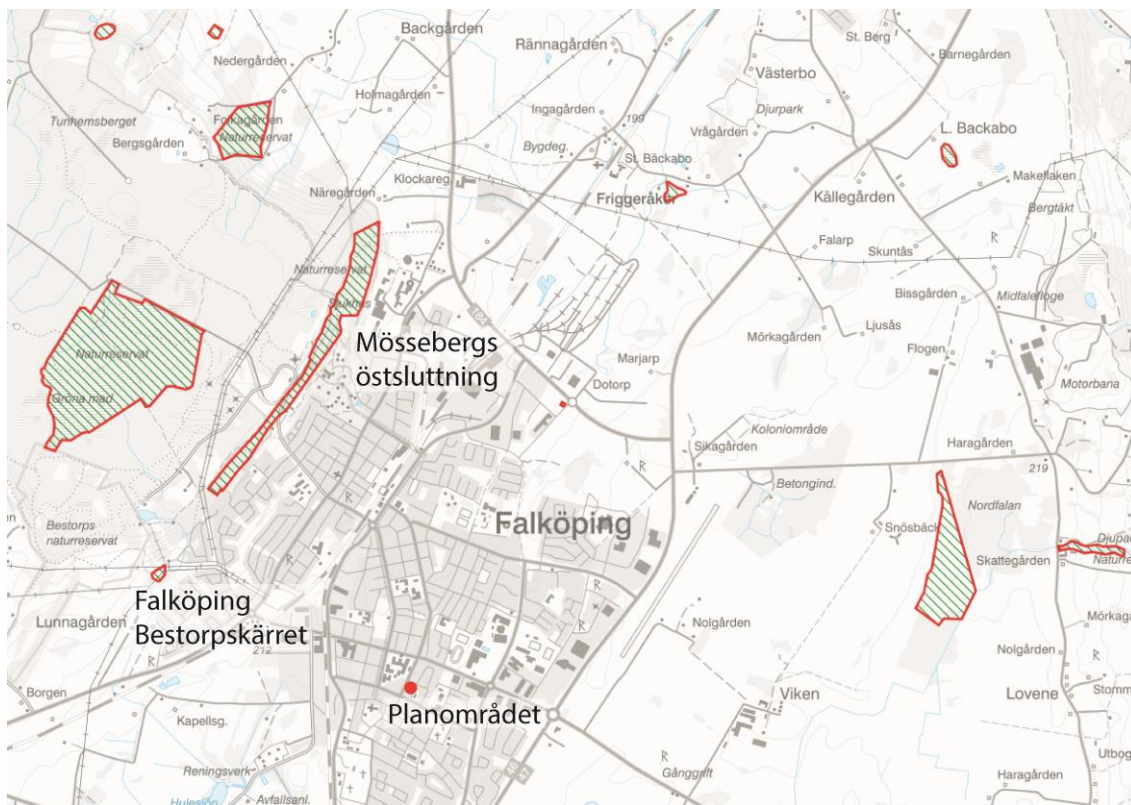
Östertull, stadsdelen som det aktuella planområdet är lokaliserat inom, tillskrivs i kulturmiljöutredningen värdeklass C - lokalt bevarandevärde och mindre känslig för förändring. Detta innebär att stadsdelen inte bedöms vara avgörande för att riksintresset tillgodoses men att stadsdelen fungerar som ett komplement då värden för riksintresset kan finnas i särskilda byggnader eller enstaka kvarter. Stadsdelen bedöms huvudsakligen vara av ett kommunalt intresse och ska därför främst hanteras inom den kommunala planeringen. Falköpings kommuns ställningstagande vid planläggning i denna typ av stadsdel är att viss hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena och om det är möjligt bör de kulturhistoriska elementen inkorporeras i nya miljöer och bebyggelseområden. I de stadsdelar som tillskrivs ett lokalt bevarandevärde är förhållningssättet huvudsakligen inriktat på att ta tillvara på övergripande bebyggelsestrukturer och karaktärsdrag snarare än enskilda objekt. Planförslaget innebär även att befintlig struktur med förgårdar mot Jakobsgatan bevaras. Risken för att riksintresset för kulturmiljövärden skulle riskeras att påtagligt skadas genom planläggning i denna stadsdel bedöms vara liten.

De kulturmiljövärden i Östertull som enligt kulturmiljöutredningen bedöms ha en signifikativ koppling till riksintresset för kulturmiljövärd är S:t Sigfrids kyrkogård, villabebyggelsen längsmed Dotorpsgatan samt den småskaliga utkantsbebyggelsen längsmed Hästbacken/Trädgårdsgatan. Villabebyggelsen längsmed Dotorpsgatan ligger cirka 85 meter nordväst om planområdet, utkantsbebyggelsen längsmed Hästbacken/Trädgårdsgatan ligger cirka 150 meter sydost om planområdet och S:t Sigfrids kyrkogård ligger cirka 350 meter sydost om planområdet (se kapitel 2.2 - Bebyggelse). Då planområdet ligger avskärmat och inte i anslutning till de kulturmiljövärden som är kopplade till riksintresset för kulturmiljövärden bedöms inte ett genomförande av detaljplaneförslaget medföra någon påverkan på riksintresset för kulturmiljövärd.

Natura 2000

Natura 2000 är ett nätverk inom EU bestående av särskilt värdefulla naturområden med syftet att värna om särskilda naturtyper, arter samt deras livsmiljöer. För åtgärder som på ett betydande sätt kan komma att påverka miljön i ett Natura 2000-område krävs tillstånd vilket prövas av länsstyrelsen.

De närmast lokaliserade natura 2000-områdena i förhållande till planområdet är Falköping Bestorpskärr samt Mössebergs östsluttning. Natura 2000-områdena är lokaliserade cirka två kilometer väster respektive nordväst om planområdet (se figur 22 nedan).



Figur 25 visar planområdets placering i förhållande till närliggande Natura 2000-områden.

Sett till att det aktuella detaljplaneförslaget innebär en mindre förtätning samt utökade användningsregleringar på två fastigheter i centrala Falköping, lokaliserade cirka två kilometer från de aktuella Natura 2000-områdena, bedöms inte ett genomförande av den aktuella detaljplanen kunna medföra någon påverkan på varken Falköping Bestorpskärret eller Mössebergs östsluttning.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidsplan föreslås:

Samråd: 1 mars – 1 april 2021.

Granskning: 5 augusti – 26 augusti 2021

Antagande: fjärde kvartalet 2021

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Drift och underhåll av det allmänna VA-nätet.
Falbygdens Energi AB	<ul style="list-style-type: none">• Elförsörjning• Eventuellt fjärrvärme
Fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none">• Initiera och bekosta lantmäteriförrättning för gemensamhetsanläggning.• Komma överens med ledningsägare för de markförlagda teleledningarna på Glasmästaren 5 som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för de skyddsåtgärder som blir nödvändiga vid uppförandet av byggnad över de markförlagda teleledningarna.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar bara kvartersmark. Samtlig mark ägs och förvaltas således av privata aktörer vilket även kommer vara fallet efter ett genomförande av den aktuella detaljplanen.

Avtal

Det finns en muntlig överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningsägare för de markförlagda teleledningarna som finns inom Glasmästaren 5. Den muntliga överenskommelsen reglerar kostnads- och ansvarsfördelning för de skyddsåtgärder som blir nödvändiga vid

uppförandet av byggnad över de markförlagda teleledningarna. I övrigt är inga avtal nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Etappindelning

Ingen etappindelning är nödvändig i den aktuella detaljplanen.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Glasmästaren 4	Markreservat för gemensamhetsanläggning på delar av fastigheten. Detta för att parkeringsbehovet ska kunna hanteras inom planområdet.
Glasmästaren 5	Markreservat för gemensamhetsanläggning på delar av fastigheten. Detta för att parkeringsbehovet ska kunna hanteras inom planområdet.
Tomtindelning	Tomtindelning för fastigheterna Glasmästaren 4, Glasmästaren 5 upphävs. Detta innebär inte att några förändringar på platsen eller för fastigheterna behöver inträffa. Följden av att upphäva tomtindelningen blir möjligt att slå fastigheter samman alternativt stycka av fastigheter i enlighet med Lantmäteriet. Tomtindelningen är fortsatt gällande utanför planområdet.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av mark är inte aktuellt vid ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för planläggning samt för utbyggnad, återställande och framtida drift för allmän plats. Inga kommunala kostnader kommer att uppstå i samband med ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget.

Utgifter

Det uppstår inga utgifter för kommunen till följd av detaljplaneförslaget.

Intäkter

Det uppstår inga intäkter till följd av ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Driftskostnader

Det uppstår inga tillkommande driftkostnader till följd av ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Slutsats

Då planområdet inte inkluderar någon allmän platsmark, samtlig mark ägs och förvaltas av privata aktörer samt eventuella förflyttningar av ledningar ska bekostas av exploitören finns det inga kommunala utgifter förknippade med genomförandet av detaljplaneförslaget.

Avgifter

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

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för bygglov, nybyggnadskarta och utstakning.

Kommunens kostnader för utbyggnad av det allmänna va-nätet finansieras genom att anslutningsavgift (anläggningsavgift) tas ut från den som behöver ansluta sig. Anslutningsavgift (anläggningsavgift) för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa när avgiftsskyldighet inträder. Eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploitören om ledningsägaren och exploitören inte kommer överens om något annat.