



Planbeskrivning

Detaljplan för Snickaren 3 m.fl.
Falköpings tätort

LAGA KRAFTHANDLING
DIARIENUMMER
2020/00029
ANTAGEN 2022-04-27
LAGA KRAFT 2022-05-21

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

Oskar Sandberg

Märta Gahm

Josef Karlsson

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
 - Länsstyrelsens yttrande
- Dagvattenutredning, WSP (2020)
- Miljöteknisk markundersökning, Cowi (2022)
- Granskningsutlåtande

Justeringar

Justeringar efter samrådet

I planbeskrivningen:

- Förtydligande om att befintlig detaljplan ersätts vid laga kraft av planförslag har tillkommit, se *1.4 Plandata – Detaljplan*.
- Bilder som visar skuggpåverkan har bytts ut mot nya som visar ett större område, se *2.2 Bebyggelse – Skuggning*.
- Inventering av arten tornseglare har tillförts handlingarna, se *2.6 Skyddade områden – Skyddade arter*.
- Förtydligande av kommunens bedömning av markföroreningsförekomst samt påverkan på planområdet har tillkommit, se *2.9 Hälsa och säkerhet – Markföroreningar*.

- Förtydligande av översvämningsrisk samt möjligheten att ta sig till och från planområdet har tillkommit, se *2.9 Översvämningsrisk*.
- Förtydligande av initiativtagande och kostnadsfördelning vid eventuell fastighetsindelningen har tillkommit, se *4.2 Fastighetsfrågor – Fastighetskonsekvenser*.

Justeringar efter granskning 1

I planbeskrivningen:

- Förklararande text om varför en andra granskning är aktuell har tillkommit, se *1.1 Bakgrund* och *1.3 Planförfarande*.
- Bild 7 har uppdaterats för att visa exakt fullt utnyttjande av exploateringsgraden = 45 %, se *2.7 Sammanfattning av planförslaget*.
- Sammanfattningen av planförslaget har uppdaterats för att även inkludera de nya planbestämmelserna, se *2.1 Sammanfattning av planförslaget*.
- Illustrativa bilder på hur bebyggelse kan upplevas från de olika gatorna kring området har tillkommit, se *2.2 Bebyggelse – Placering*.
- Text om flextrafik har tillkommit, se *2.3 Gator & trafik – Kollektivtrafik*.
- Utförligare beskrivning av dagvattenhantering har tillkommit, se *2.7 Teknisk försörjning – Dagvatten*.
- Utförligare beskrivning av översvämningsrisk har tillkommit, se *2.9 Hälsa och säkerhet – Översvämningsrisk*.
- Beskrivning av markföroreningsförekomst utifrån genomförd utredning har tillkommit, se *2.9 Hälsa och säkerhet – Markföroreningar*.
- Bild på plankartan har uppdaterats efter aktuellt granskningsförslag, se *2.10 Plankarta & planbestämmelser*.
- Beskrivning av nya planbestämmelser har tillkommit, se *2.10 Plankarta & planbestämmelser*.
- Beskrivning av grundvattenkvaliteten har uppdaterats, se *3.2 Miljökvalitetsnormer – Grundvattenkvalitet*.
- Kostnad för iordningställande av allmän plats har tillkommit, se *4.3 Ekonomiska frågor*.

I plankartan:

- Användningsgränsen mot Ambjörnsgatan har rättats till så att den ligger på fastighetsgränsens exakta läge.
- Förbud mot körbar förbindelse har tillförts plankartan i korsningen mellan Ambjörnsgatan och Repslagaregatan.
- Utförandebestämmelse som lyder: *"Dagvatten från kvarteretsmark ska avledas till Ambjörnsgatan, Hwassgatan eller Repslagaregatan. Detta för att motverka instängda områden inom fastigheten"* har tillförts plankartan för att motverka översvämnning av bebyggelsen inom fastigheten.
- Administrativ bestämmelse som lyder: *"Starbesked för nybyggnation, tillbyggnation och markarbete (med undantag för marksaneringsåtgärder) får endast ges om markföroreningar har avhjälpats till nivåer som medger planerad markanvändning alternativt om en godtagbar lösning redovisats för hur markföroreningar ska hanteras för att planerad markanvändning ska kunna medges"* har tillförts plankartan för att inte påverka människors hälsa och säkerhet kopplat till markföroreningar.
- Upplysning om att planavgift inte tas ut i samband med bygglov har lagts till i stämpeln.

Justeringar efter granskning 2

I planbeskrivningen: Små redaktionella justeringar.

- Beskrivning av grundvattenkvalitén har uppdaterats, *se 3.2 Miljökvalitetsnormer – Grundvattenkvalitet.*

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.3 PLANFÖRFARANDE	6
1.4 PLANDATA.....	7
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER.....	11
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	11
2.2 BEBYGGELSE.....	12
2.3 GATOR & TRAFIK.....	26
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	29
2.5 SOCIAL STRUKTUR	32
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	33
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	36
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE	40
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	40
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	45
3. KONSEKVENSER.....	49
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	49
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	49
3.3 RIKSINTRESSEN	50
4. PLANENS GENOMFÖRANDE	51
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	51
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	52
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	52

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 20 maj 2020, § 58, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Snickaren 3.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget har varit utställt för samråd från den 27 april till den 21 maj 2021, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Förslaget ställdes ut för granskning mellan den 5 augusti till den 27 augusti 2021, och under denna period kunde synpunkter också lämnas på förslaget.

Efter granskningen har planhandlingarna tillförts nya planbestämmelser, beskrivningar samt en utredning. Därav skickades förslaget ut på en andra granskning mellan den 18 februari till den 6 mars 2022, under denna period kunde synpunkter återigen lämnas på förslaget.



Bild 1. Översiktsbild över planområdets läge i Falköpings tätort. Planområdet är inringat med gult.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostadsändamål i ett centrumnära läge. Bebyggelsen ska kunna uppföras i varierade former och anpassas utifrån kulturmiljön i området avseende placering, utformning och utbredning för att inte påtagligt skada stadsdelens kulturmiljövärde.

Huvuddragen innebär att det blir möjligt att uppföra bostäder inom aktuellt planområde. Den tillkommande bebyggelsen anpassas till kulturmiljön avseende placering, utformningskrav och utbredning.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan, bedöms inte vara av betydande intresses för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Ett genomförande av detaljplanen antas heller inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Bild 2. Bild som visar stegen i enlighet med standardförfarandet.

Efter granskningen kan kommunen av någon anledning behöva ändra planförslaget. Huvudregeln är att kommunen då endast kan göra mindre justeringar av planförslaget. Om ändringen av planförslaget är väsentlig ska en ny granskning genomföras.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Gamla stan i centrala Falköping. Området är lokaliserat strax söder om Stora torget invid Hwasssgatan.

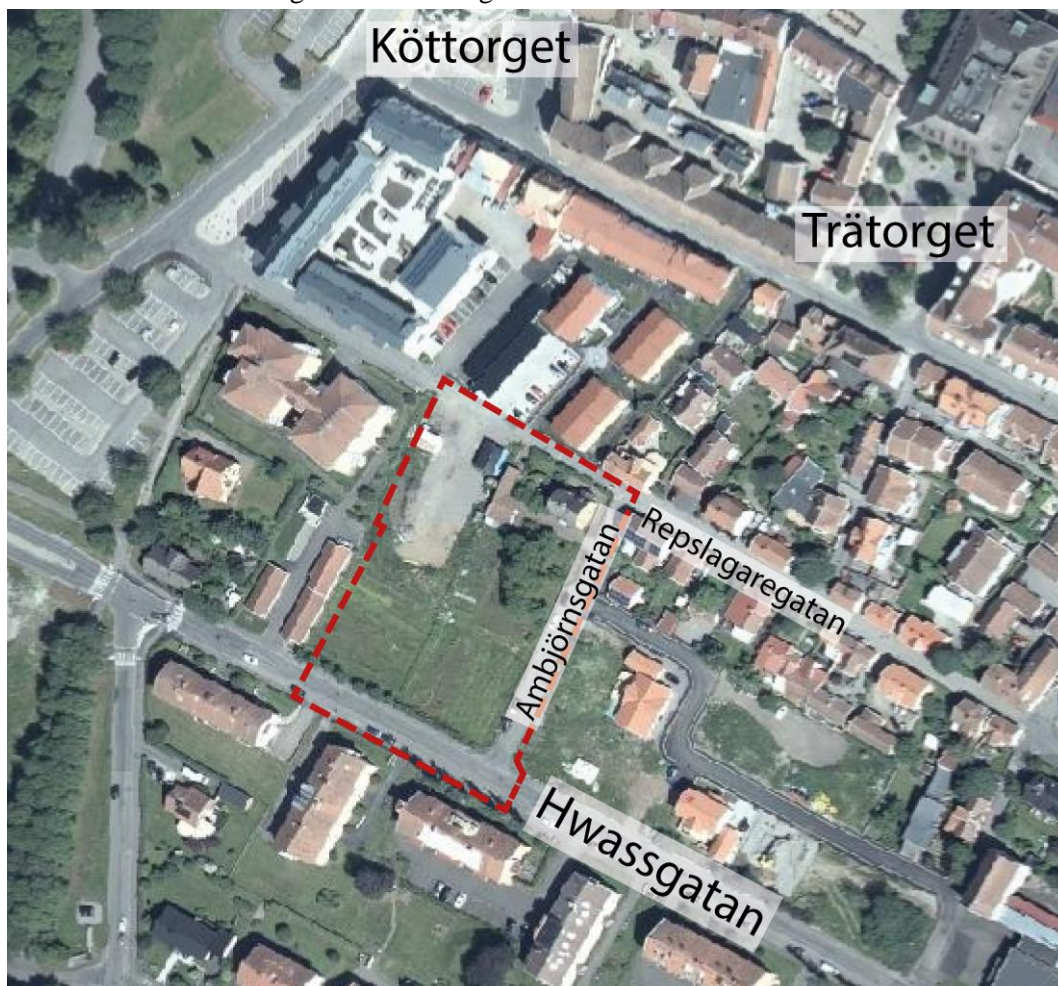


Bild 3. Bild som visar planområdes lokalisering i förhållande till närområdet.

Areal

Planområdet omfattar cirka 7 200 kvadratmeter. Marken fördelas till cirka 5 020 kvadratmeter kvartersmark och cirka 2 180 kvadratmeter allmänplats enligt planförslaget.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Hyresbostäder Falköping AB (fastigheten Snickaren 3), samt av Falköpings kommun (fastigheten Gamla stan 2:26) i form av gatumark.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av användningen tätort enligt Översiktsplan 2017-2030. Tätort avser bebyggelse av en stads- och tätortskaraktär. Detaljplanens syfte bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

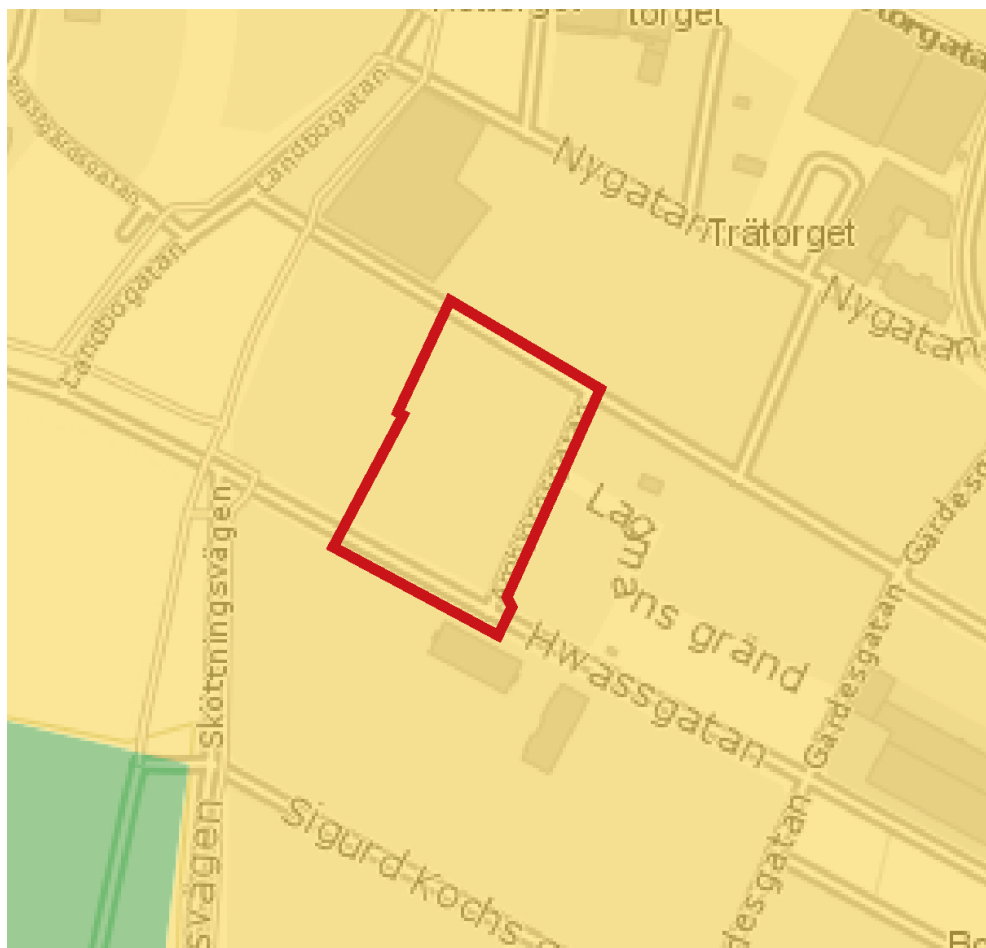


Bild 4. Bild som visar utdrag ur gällande översiktsplan med planområdet markerat i rött.

Förtätningsprogram för Falköpings stad

Planområdet omfattas av förtätningsprogrammet för Falköpings stad som antogs av kommunstyrelsen den 9 augusti 2017. Planområdet är utpekad som en lucktomt där den befintliga detaljplanen inte förverkligats. Den nya detaljplanen innebär att lucktomten kan bebyggas på ett sätt som är förenligt med dagens byggnadssätt vilket befintlig detaljplan inte möjliggör. Ett förverkligande av detaljplanen medför således att även delar av förtätningsprogrammet förverkligas.



Bild 5. Bild som visar planområdets läge i förtätningsprogrammet (sida 26 i förtätningsprogrammet). Området är utpekad som "lucktomt (obebyggt) inom detaljplan".

Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas av *förslag till ändring i stadsplan för del av Falköping stad* antagen år 1941. Den befintliga detaljplanen är avsedd för bostadsändamål. Befintlig detaljplan är uppförd enligt dåvarande planeringsideal och medger en byggrätt som är detaljstyrd och inte lämpar sig för dagens byggnadssätt och bebyggelseideal. Skulle detta detaljplaneförslag antas och få laga kraft kommer den tidigare detaljplanen att upphävas inom det aktuella planområdet och ersättas med detta planförslag.

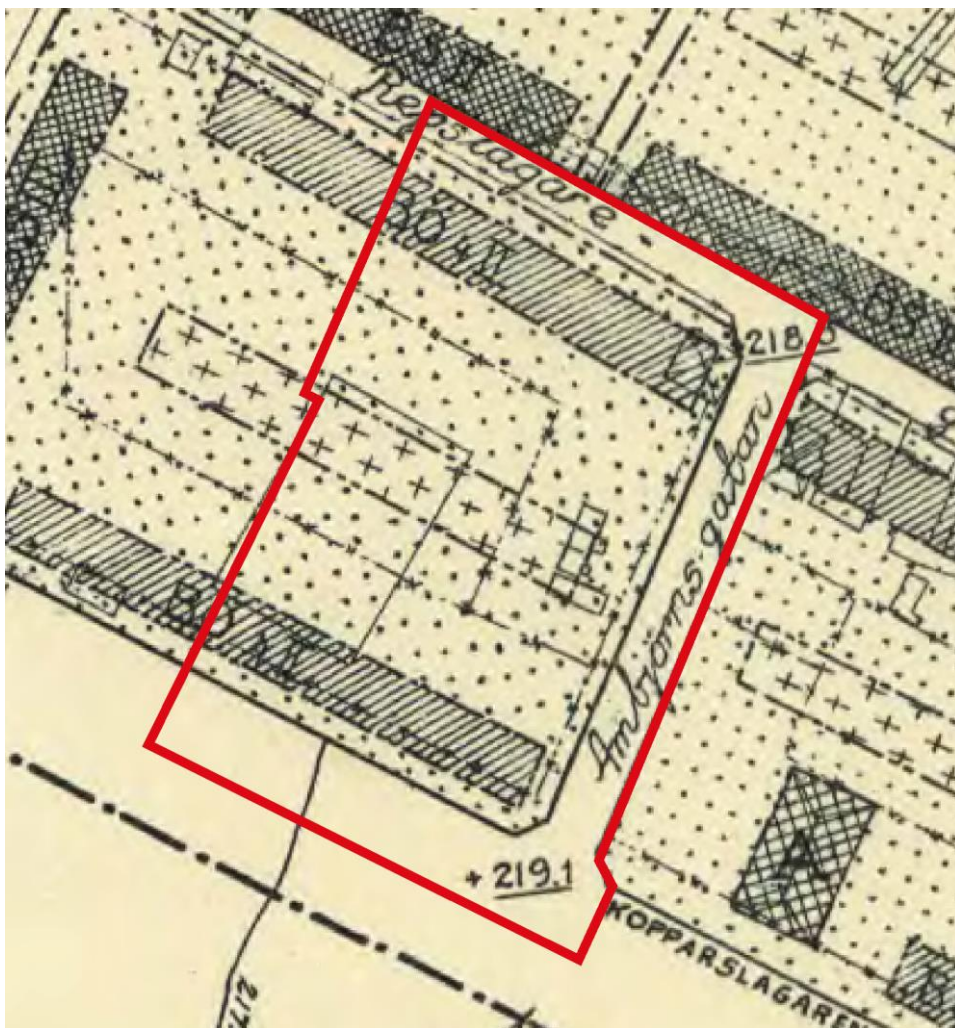


Bild 6. Bild som visar ett utdrag från gällande detaljplan för planområdet från 1941.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Bild 7. Visar en illustration på ett möjligt förverkligande av detaljplaneförslaget.

Ett förverkligande av detaljplanen innebär att den före detta handelsträdgården kommer bebyggas med bostäder. Det är inom hela planområdet möjligt att uppföra flerbostadshus medan det är möjligt att även uppföra en- och tvåbostadshus längs Ambjörnsgratan. Bebyggelsen som tillåts uppföras i enlighet med detaljplanen är anpassad till omgivningen avseende tillåten

placering av byggnader samt utbredningen av byggnaderna. Byggnader tillåts uppföras mellan 8 meter och 15 meter till nock där taken måste utformas antingen som mansardtak eller som sadeltak och ha en minsta takvinkel om 18 grader. Högre bebyggelse tillåts uppföras i sydväst medan det i öster tillåts lägre bebyggelse. Detta bedöms vara förenligt med tillåtna höjder för omkringliggande bebyggelse samt områdets karaktär. Exploateringsgraden är reglerad till 45 % för att möjliggöra en tätare struktur vilket är karaktäristiskt för omkringliggande bebyggelse. Det är dock ett måste att fastighetsägaren tillgodoser behovet av friyta för de boende och parkering enligt parkeringspolicyn, vilket innebär att parkering kommer behöva ske på annat sätt än enbart markparkering. Att friytekraven och parkeringspolicyn uppfylls ska fastighetsägaren kunna påvisas vid bygglovsprövningen.

Bebyggelsen närmst Repslagaregatan måste placeras mot egenskapsgränsen och får inte bestå av fasader som är längre än 20 meter per byggnadskropp mot gatan. Detta för att bebyggelsen ska samspela med strukturen på gaturummet längs Repslagaregatan med grund förgårdsmark. Bebyggelsen placeras så att den inte blir dominant i gaturummet utan befintlig bebyggelse är fortfarande tonsättande för områdets karaktär.

För att detaljplanen inte ska påverka människors hälsa och säkerhet regleras utförande av dagvattenhantering samt villkor för startbesked angående markföroreningar.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövärden

Planområdet är lokaliserat inom stadsdelen Gamla stan som har klassificerats till nationellt bevarandevärde i kommunens kulturmiljöutredning. Stadsdelen karaktäriseras av de medeltida gatu- och kvartersstrukturen kring kyrkan och Stora torget samt inslagen av 1800-talets regleringar av planmönster. Repslagargatan norr om planområdet är en av gatusträckningarna i området som har en medeltida koppling. Planområdet, avseende kvartersindelning och gatusträckning, är således att betrakta som en del i kulturmiljön kopplat till stadens medeltida historia.

Planområdet är till större del obebyggt. Inom planområdet finns idag endast en bostadsbyggnad med tillhörande komplementbyggnad som inte längre används för bostadsändamål. Huvudbyggnaden är uppförd under 1920-talet men bedöms inte inneha några större kulturmiljövärden. Byggnaden har inte klassats till något specifikt bevarandevärde i kommunens kulturmiljöutredning som framtogs i samband med att den gällande översiktsplanen arbetades fram. Bebyggelsemässigt är planområdet således inte tydligt kopplat till kulturmiljövärdena för stadsdelen.



Från Ambjörnsgratan

Från Repslagaregatan

Bild 8. Bild som visar befintlig byggnad på fastigheten Snickaren 3 sett från Ambjörnsgratan respektive Repslagaregatan.

Bebyggelsen runt planområdet består främst av flerbostadshus och en- och tvåbostadshus, men det finns även garagelängor och handel i bottenplan invid planområdet. Runt planområdet finns till största del således bostadsbebyggelse i varierande slag som är uppförd i en till fyra våningar där den högsta byggnaden finns på fastigheten Snickaren 9 (BRF Repslagaren Falköping). Denna byggnad består av två sammanbyggda byggnadskroppar och är cirka 15 meter höga till nock.

Bebyggelsen runt planområdet är uppförd under olika tider vilket ger ett brokigt intryck i kulturmiljön invid planområdet. Norr om Repslagaregatan och öster om planområdet, längs Ambjörnsgratan, finns bebyggelse som är uppförd under 2010-tal samt ett hus uppfört under 1990-talet (närmst korsningen Ambjörnsgratan/Repslagargatan). Bebyggelsen väster om planområdet består av ett fyrvåningshus från 1990-talet samt två en- och tvåbostadshus från 1920-tal respektive 1890-tal. Söder om Hwassgatan finns flerbostadshus uppförda under 1960-tal i liknande, tidstypisk, stil byggnaderna emellan.



Bild 9. Bild som visar ungefärligt byggnadsår för bebyggelsen inom och i planområdets närhet.



Bild 10. Bild som visar flerbostadshusbebyggelse väster respektive nordväst om planområdet. Bebyggelsen är uppförd under 1990-tal respektive 2010-tal.



Bild 11. Bild som visar flerbostadshus på Plåtslagaren 38, norr om aktuellt planområde, som uppfördes under 2010-tal.



Bild 12. Bild som visar en villa, uppförd under 2010-tal, öster om planområdet samt flerbostadshus från 1960-tal söder om planområdet.

Längs Repslagaregatan öster om planområdet finns ett karaktärsområde med flera mindre byggnader från 1900-talets början med höga kulturvärden. Bebyggelsen bedöms vara det område i, planområdets närhet, inom stadsdelen där störst värden för riksintresse för kulturmiljön finns. Detta karaktärsområde bedöms dock vara avgränsat från det aktuella

planområdet då det inte tydligt uppfattas från planområdet. På samma sätt bedöms planområdet endast vara möjligt att uppfatta i begränsad omfattning från Repslagaregatan och karaktärsområdet.



Bild 13. Bild som i rött visar karaktärsområdets läge, i förhållande till aktuellt planområde.

Stads- & landskapsbild

Planområdet är idag endast bebyggt i begränsad omfattning. Majoriteten av planområdet står således obebyggt som rester av före detta Lindbloms handelsträdgård. Att det finns lucktomter likt denna i centrala delarna av en stad är inte vanligt varpå det ger ett udda uttryck i stadsbilden.

Bebyggelsen runt planområdet är varierande både avseende höjderna och utbredningen. Detta ger en varierad stadsbild invid planområdet. Bebyggelsen öster om planområdet bedöms främst karaktäriseras av en- och tvåbostadshus medan bebyggelsen i de andra väderstrecken bedöms karaktäriseras av flerbostadshus med fåtalet inslag av en- och tvåbostadshus.

Stadsdelen Gamla stan, där det aktuella planområdet finns, omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (kambrosiluumrådet, R100). Stadsdelen har klassats med nationellt bevarandevärde i kommunens kulturmiljöutredning vilket är den högsta klassningen. I utredningen presenteras dock att stadsdelen bedöms vara tålig för tillkommande bebyggelse utan att det finns risk för att fragmentera riksintresset. Stadsdelen bedöms främst karaktäriseras av den medeltida stadens indelning.

Skyddsrum

Det förekommer idag inga skyddsrum inom planområdet. Närmsta skyddsrummen finns i de byggnader som är söder om Hwassgatan.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

Ett förverkligande av detaljplanen bedöms inte medföra några större förändringar på kvartersindelningen eller gatusträckningen inom planområdet eller i dess närhet. De förändringar som kommer ske är att befintliga fastighetsgränser kommer att följas. I realiteten innebär det att fastighetsgränsen mellan Snickaren 3 och Gamla stan 2:26 (gatufastigheten) kommer att följas, vilket inte gjorts idag. Befintlig häck, utanför det befintliga bostadshuset, mot korsningen Ambjörnsgratan/Repslagaregatan kommer att tas bort då den är placerad cirka tre meter ut i gatumarksområdet på fastigheten Gamla stan 2:26. Detta bedöms medföra vissa konsekvenser för uppfattningen av stadsbilden men bedöms ej vara betydande. Detta bör dock ses som en konsekvens av befintlig stadsplan från 1941 där denna del inte förverkligats än.

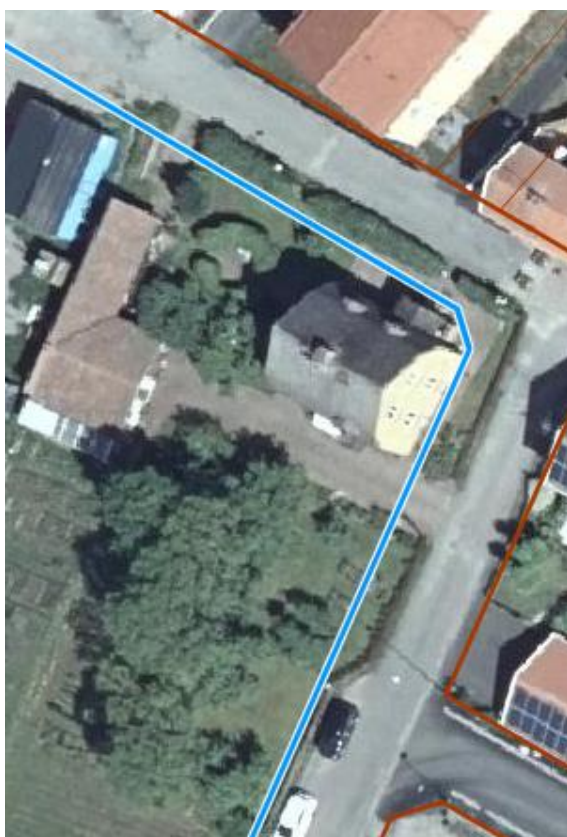


Bild 14. Bild som förtydligar befintlig fastighetsgräns mellan Snickaren 3 och Gamla stan 2:26. Som ses av bilden har mark på gatufastigheten Gamla stan 2:26 använts som förgårdsmark till huvudbyggnaden inom Snickaren 3.

De byggnader som finns inom planområdet kommer troligtvis försvinna. Då byggnaderna inte bedömts vara av högre kulturmiljövärden är det godta att marken utnyttjas för tätare bebyggelse som tillåts enligt planförslaget.

Bebyggelsen som tillåts uppföras inom planområdet bedöms kunna utgöra ett komplement till den varierade bebyggelsen som finns i planområdet närhet. Påverkan på riksintresset bedöms således inte vara betydande. Uppfattningen av det som tillåts byggas förtydligas nedan under *Stadsbild*.

Stadsbild

Bebyggelsen som möjliggörs genom denna detaljplan tillåts uppföras i varierande höjder för att samspela med den bebyggelse som finns runt om planområdet. I gällande detaljplaner runt det aktuella planområdet tillåts i vissa fall bebyggelse uppföras på annorlunda sätt än bebyggelsen är uppförd idag. Det innebär att alla grannfastigheterna till Snickaren 3 inte utnyttjat möjligheten till att bygga enligt respektive detaljplaner till fullo. Möjligheterna har därför tagits i beaktning vid utformandet av den föreslagna byggrätten.

I detaljplaneförslaget regleras olika höjder inom olika delområden av Snickaren 3. I den västra delen av planområdet, närmast Snickaren 9, tillåts högre bebyggelse uppföras då detta bedöms ligga i linje med den bebyggelse som finns väster om planområdet. Bebyggelsen som tillåts uppföras i den östra delen av Snickaren 3 är något lägre för att byggnadsvolymer som kan uppföras här ska samspela med den lägre bebyggelsen öster om planområdet. Byggrätten som finns inom Snickaren 3 är således att betrakta som en ”brygga” mellan den lägre och den högre bebyggelsen.

Sett ur ett gatuperspektiv har den tillåtna byggnationen placerats med den befintliga bebyggelsen i beaktning. Som beskrivits ovan utgör gatunätet och kvartersindelningen runt Snickaren 3 viktiga element för stadsdelens kulturmiljövården. Den tillkommande bebyggelsen har dragits in från Repslagaregatan för att byggnaderna inte ska utgöra dominerande element i gaturummets upplevelse. I söder har bebyggelsen dragits in för att harmonisera med fasadliv för övrig bebyggelse på Hwassgatans norra sida. Mot Ambjörnsgatan tillåts bebyggelsen uppföras i enlighet med det avstånd som tillåts för bebyggelsen på den östra sidan av gatan.

Sett ur ett perspektiv från längre håll bedöms bebyggelsen inte heller vara dominerande i stads- och landskapsbilden. Den tillåtna bebyggelsen har liknande höjdregreringar och regleringar om utbredning i enlighet med bebyggelse runt planområdet. Det bedöms således inte uppstå någon större påverkan sett till planområdet från långt håll. Bebyggelsen som tillåts uppföras inom planområdet kan dock komma att från vissa delar av karaktärsområdet för Repslagaregatan att upplevas. Detta bedöms vara godtagbart då den befintliga bebyggelsen på Snickaren 9 och Plåtslagaren 19 redan idag delvis påverkar upplevelsen av karaktärsområdet vilket kan ses nedan.



Bild 15. Visar hur området ser ut idag från korsningen Repslagaregatan/ Rödestensgatan.



Bild 16. Visar hur planområdet ser ut, med området där bebyggelse får uppföras fyllt, sett från korsningen Repslagaregatan/ Rödestensgatan. Denna illustration har inte tagit hänsyn till regleringen om minsta takvinkel.

Skyddsrum

Frågan om uppförandet av fler skyddsrum ägs av exploatören och är således inte en fråga som styrs i detaljplanen.

Placering

I planförslaget regleras placering av byggnader främst genom prickad mark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, samt placeringsbestämmelse. Den prickade marken har främst som syfte att säkerställa visst avstånd till allmänplats samt för att säkerställa att områden med skymd sikt inte uppstår.

Det förekommer prickmark om fyra meter mot Hwassgatan för att säkerställa att bebyggelse inte uppförs närmare Hwassgatan än vad som är lämpligt med avseende på gaturummets utformande. Det finns även fyra meter prickad mark mot Snickaren 9 i väst vilket ligger i linje med det avstånd som hålls vid nybyggnationer och ger möjlighet för visst avstånd mellan byggnader samt att brandsäkerhet råder. Mot Ambjörnsgatan är den prickade marken två meter bred vilket ligger i linje med vad som regleras i detaljplanen på andra sidan gatan.

Bild 17-21 nedan visar hur den tillkommande bebyggelsen skulle kunna upplevas från de olika gatorna kring planområdet. Bebyggelsen i illustrationerna nedan är uppbyggda i likhet med bild 7, se 2.1 *Sammanfattning av planförslaget*. Illustrationerna utgår från ett fullt utnyttjande av byggrätten vilket är 45 %, nockhöjder om 8, 10 respektive 15 meter, samt en takvinkel på 18 grader. Bebyggelsen förhåller sig till den prickade marken och placeringsbestämmelsen.



Bild 17. Visar en illustration på hur placeringen utmed Ambjörnsgatan kan upplevas. Bilden är tagen i korsningen Ambjörnsgatan/Repslagaregatan.



Bild 18. Visar en illustration på hur placeringen utmed Ambjörnsgatan kan upplevas. Bilden är tagen i korsningen Ambjörnsgatan/Hwassgatan.



Bild 19. Visar en illustration på hur placeringen utmed Hwasssgatan kan upplevas. Bilden är tagen från den västra delen av Hwasssgatan.

Placeringsbestämmelsen i plankartan har som syfte att tvinga fram att bebyggelse placeras mot Repslagaregatan, då den gatunära placeringen av bebyggelsen med liten förgårdsmark bedöms vara ett värdebärande signum för gaturummet. Placeringsbestämmelsen medför, vilket kan ses i bild på 20-21 nedan, att den tillkommande bebyggelsen underordnar sig den befintliga bebyggelsen genom ett visst indrag jämfört med den kulturmiljövärdebärande bebyggelsen öster om planområdet.



Bild 20. Visar hur placeringen utmed Repslagaregatan kan upplevas. Bilden är tagen från den västra delen av Repslagaregatan.



Bild 21. Visar hur placeringen utmed Repslagaregatan kan upplevas. Bilden är tagen från den östra delen av Repslagaregatan.

Utöver de områden som inte får förses med bebyggelse (prickad mark) och de områden där krav på placering ställs är det upp till byggherren i en bygglovsprocess att placera byggnaden inom fastigheten.

Den befintliga huvudbyggnaden som finns på fastigheten Snickaren 3 blir till följd av bestämmelserna som reglerar placeringen planstridig. Det innebär att det inte kommer vara möjligt att få beviljade bygglov på den fastighet som huset finns före det att huset är rivet. Detta anses vara godtagbart då huset är placerat dikt an gatufastigheten vilket inte bedöms lämpligt.

Exploateringsgrad

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är reglerad till 45 % per fastighetsarea. Det innebär att 45 % av marken får förses med byggnad. Den föreslagna exploateringsgraden bedöms vara lämpad utifrån tätheten på omkringliggande flerbostadsbebyggelse, men även en- och tvåbostadsbebyggelse. Den höga exploateringsgraden medför att det skapas möjlighet för att bygga upphöjd bottenvåning/underbyggd gård för att få plats med tillräckligt med parkering.

Utformning & volymer

I planförslaget ställs inga krav på material eller färgsättning. Detta till följd av att det förekommer flertalet olika material och färgskalor i närområdet. Det förekommer bebyggelse med målad träpanel, tegelfasader samt de fasader som är putsade. Planförslaget ställer dock krav på minsta takvinkel om 18 grader samt att tak ska vara antingen mansardtak eller sadeltak för att säkerställa att det inte uppförs tak med utformningar som bedöms vara främmande och opassande i miljön.

I enlighet med planförslaget är det inte reglerat hur många byggnader som får uppföras, den totala arean byggnaderna upptar är däremot reglerat utifrån förhållandet till fastighetsstorleken. Det skulle således kunna uppföras många små byggnader eller få stora byggnader.

Skuggning

Idag ger endast ett fåtal byggnader och viss vegetation i form av träd skuggkastning som påverkar närområdet. Till följd av att ett förverkligande av detaljplanen, kommer bebyggelse att uppföras inom planområdet, vilket medför att det skapas nya skuggkastningsförhållanden.

Det finns idag inga tydliga riktlinjer för hur mycket solbelysning, respektive begränsningar i tillåten skuggning av en plats, utan det ska bedömas utifrån platsens förutsättningar. Det innebär att i en tät stad går det att förvänta sig mer skuggning än vad som är att förvänta sig vid byggnation på ren landsbygd. Boverket presenterade dock 1997 skriften *Solklart* där vissa stöd kan tas. Det som rekommenderas i skriften är att bostaden (inomhus) samt närmiljöns lekytor och sittplatser på vår-/höstdagjämning ska belysas minst fem timmar mellan klockan 09:00 och klockan 17:00. Detta är inte att se som lagkrav utan endast som ett riktmärke. Då det i planen är reglerat att det endast får uppföras byggnad i viss omfattning inom det område som får förses med byggnad är det svårt att exakt beskriva skuggningens påverkan då skuggningen beror på var den framtida byggnationen placeras. Nedan presenteras skuggning vid olika tider utifrån en modell där hela det område där byggnader får placeras är fyllt, det vill säga att husmodellen nedan är avsevärt större än vad som är möjligt att bygga. Den fyllda modellen visar på skuggning oavsett var framtida bebyggelse placeras och tid. Vad som inte beaktats i modellen är regleringen av minsta tillåtna takvinkel.



Bild 22. Illustration som visar skuggpåverkan kl 09:00 den 22 september 2021 (höstdagjämning).



Bild 23. Illustration som visar skuggpåverkan kl 11:00 den 22 september 2021 (höstdagjämning).



Bild 24. Illustration som visar skuggpåverkan kl 13:00 den 22 september 2021 (höstdagjämning).



Bild 25. Illustration som visar skuggpåverkan kl 15:00 den 22 september 2021 (höstdagjämning).



Bild 26. Illustration som visar skuggpåverkan kl 17:00 den 22 september 2021 (höstdagjämning).

Som går att se i ovan bilder kommer det uppstå skuggning till följd av ett förverkligande av detaljplanen. Skuggningen kommer innebära att bebyggelsen väster om aktuellt planområde skuggas under förmiddagen medan bebyggelse öster om aktuellt planområdet skuggas mot eftermiddagen. Mitt på dagen kommer bebyggelsen norr om planområdet att skuggas i varierande omfattning. Omfattningen och när bebyggelsen skuggas beror på klockslag. Skuggkastningen som uppstår bedöms vara i linje med vad som är att förvänta sig som boende i ett centralt beläget område och efterföljer de riktvärden som finns.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Planområdet är centralt lokaliserat i Falköping stad. Det finns således flertalet gång- och cykelmöjligheter. Utmed flertalet gator finns trottoarer vilket utgör majoriteten av utbudet vad det gäller gång i närheten av planområdet. Cykelburna hänvisas istället till att färdas på gatorna som är lågtrafikerade i planområdets närhet. I närheten (Landbogatan, Petter Ryttnings väg samt Dotorpsgatan) finns även cykelvägar av huvudstråkskaraktär för transport till järnvägsstation, Ållebergsgymnasiet och Odenområdet såväl som Ållebergs center.



Bild 27. Bild som visar var cykelvägar av huvudstråkskaraktär finns i svart. Planområdets läge är markerat med en rödstreckad cirkel.

Runt fastigheten Snickaren 3 finns trottoar endast längs Hwassgatan. Ambjörnsgatan och Replagaregatan saknar idag upphöjda trottoarer som skiljer hårda och mjuka trafikantgrupper åt. På dessa gator delas utrymmet istället av alla trafikslag.

Biltrafik

Fastigheten Snickaren 3 omgärdas på tre av fyra sidor av gator. Gatorna har olika storlek och fyller något olika funktion. Hwassgatan har som syfte att ha god framkomlighet medan Ambjörnsgränd och Repslagaregatan har mer av lokalgatekaraktär där resmålen istället finns längs gatorna. På Repslagaregatan finns idag en blockad i form av blomåder, detta för att undvika genomfartstrafik längs Repslagaregatan mellan Landbogatan och Petter Ryttnings väg. Planområdet bedöms idag inte ge upphov till nämnvärd mängd trafik med avseende på dess utformning.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Falköpings centrum, cirka 300 meter norr om planområdet. Till Falköpings centralstation är det cirka 1,75 kilometer. Forskning pekar på att 200 meter är det längsta avståndet som personer med rörelsebegränsningar är beredda att röra sig till kollektivtrafiken. Som längst är personer utan rörelsebegränsningar beredd att röra sig 400 meter för att nå en baslinje, det vill säga en gent dragen linje som är något snabbare. Det innebär att närmaste busshållplats är inom gångavstånd för personer utan rörelsebegränsningar men något för långt bort för personer med rörelsebegränsningar.

I Falköping finns även flextrafik för personer som fyllt 75 år eller som har ett färdtjänstillstånd. Flextrafik är kollektivtrafik för resor mellan två valfria adresser. Resorna förbeställs inom bestämda tidsintervall.

Parkeringsplatser

Inom det område som tidigare utgjort tomtmark för bostaden på fastigheten Snickaren 3 finns anlagd parkering för ett fåtal bilar samt en garagebyggnad. I den nordvästra delen av fastigheten finns en grusad yta, som tillkommit vid husbyggnation norr om aktuellt planområde och, som idag används för parkering av bilar. Denna grusyta bedöms inte användas för parkeringsbehov som genererats av planområdet utan av andra som rör sig i området.

Cykelparkering inom planområdet har inte lokaliserats vid platsbesök men skulle kunna ske utan cykelställ eller inne i någon av de befintliga byggnaderna inom planområdet. Exakt antal parkeringar, för bil såväl som cykel, som finns inom planområdet är idag svårt att säga då det beror på hur parkeringen sker. Det som dock kan sägas är att det tänkbara parkeringsbehovet som genereras inom planområdet är mycket lågt. Idag gällande parkeringspolicy, som presenteras vidare under *Planförslag & konsekvenser – Parkering*, bedöms uppnås enligt dagens utformning av planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Ett förverkligande av detaljplaneförslaget kommer medföra att det uppförs bostäder inom planområdet med fler människor i rörelse som följd. Till följd av ett förverkligande av detaljplanen kommer de delar av fastigheten Gamla Stan 2:26 (fastigheten för gata) som idag används som förgårdsmark till den befintliga byggnaden inom fastigheten Snickaren 3 att övergå till gatuutrymme. Marken som tas i bruk för gatuändamål längs Ambjörnsgränd kommer att göras om till trottoar och marken längs Repslagaregatan kommer att bli en del av gatan. Då det är möjligt att uppföra trottoarer inom användningsområdet för gata har detta inte specifikt

reglerats. Det bedöms finnas goda förutsättningar för att gång och cykel ska vara attraktiva transportsätt med ett befintligt finmaskigt gång- och cykelnät, både på allmän plats och över offentlig kvartersmark.

Biltrafik

Ett förverkligande av detaljplanen kommer medföra att det uppförs bostäder inom planområdet med fler transporter som följd. Att det förekommer trafik i de centrala delarna av staden är något som också är att förvänta sig varpå trafikmängden är godtagbar för området.

Trafikökningen i närområdet bedöms stå i relation till mängden boende inom planområdet.

Nedan under rubriken *Parkeringsplatser* presenteras att det kommer behövas 71

bilparkeringsplatser som mest för boende och besökande, varpå det är rimligt att anta att trafikökningen i området kommer stå i relation till detta antal fordon.

Då det bedöms finnas kulturmiljövärden i gatu- och kvartersstrukturen har området för gata i detaljplanen inte förändrats. Den blockad som finns på Repslagaregatan har för avsikt att förhindra genomfartstrafik förbi gamla stan öster om planområdet. Blockaden på Repslagaregatan föreslås vid ett genomförande av detaljplanen finnas kvar för att även i framtiden undvika smittrafik och genomfartstrafik längs gamla stan. Att det ska finnas en form av blockad har däremot inte specifikt reglerats i detaljplanen. Frågan hanteras under genomförandefasen av detaljplanen. Skulle det i framtiden finnas mening i att öppna gatan så är det med avseende på detaljplanens utformning möjligt.

Kollektivtrafik

Ett förverkligande av detaljplanen kommer innebära att det tillkommer fler bostäder inom planområdet. De boende bidrar med kundunderlag för kollektivtrafiken. Det bidrar till att skapa förutsättningar för utökning av kollektivtrafik i närområdet. Om, och i så fall när, kollektivtrafiken i området ska utökas är en fråga som kollektivtrafikhuvudmannen, Västtrafik, ansvarar för. Utifrån dagens kollektivtrafikutbud är det troligt att vissa väljer att resa med kollektivtrafik och att andra väljer att resa på andra sätt.

Parkeringsplatser

I samband med ett förverkligande av detaljplanen byggs fler bostäder vilket innebär att ett större parkeringsbehov uppstår jämfört med dagens i princip obefintliga behov. I enlighet med gällande parkeringsnorm för Falköpings kommun ska parkeringsbehovet som uppstår, för bil- såväl som cykelparkering, från den enskilda fastigheten tillgodoses inom fastigheten eller annan kvartersmark. Det innebär alltså att allmänna platser i form av gator eller liknande inte kan tillgodoräknas för parkeringsbehovet som uppstår. Det innebär också att det antalet parkeringar som bedöms behövas också ska finnas inom den enskilda fastigheten. Att, vid tillfället, gällande parkeringspolicy följs ska exploatören påvisa vid ansökan av bygglov där också den slutgiltiga bedömningen görs.

Mängden parkeringar som behövs beror på hur mycket som byggs. Antalet parkeringar som antas uppstå enligt gällande parkeringspolicy är således:

Zon 1

		Bil		Cykel	
		Boende	Besökande	Boende	Besökande
Flerbostadshus	Per 1000 m ²	6,9	1,1	28,3	3,3
	Per bostad	0,6	0,1	2,6	0,3
Enbostadshus, enskild uppställning	Per bostad	1,5	0,1		
Enbostadshus, gemensam uppställning	Per bostad	1,2	0,1		

Tabell 1. Tabell som visar ett utdrag ur idag gällande parkeringspolicy, antagen den 25 juni 2018, KF §116. Policyn utgår ifrån var i staden aktuellt planområde är samt utifrån antalet bostäder eller arean bostäderna tar upp. Det är inte reglerat antalet cykelparkeringsplatser som behövs för enbostadshus.

Vid ett förverkligande av detaljplanens fulla byggrätt skulle det i enlighet med idag gällande policy innebära att ett behov om 45-71 bilparkeringar och 178-281 cykelparkeringar uppstår beroende på var byggnaden placeras då det är möjligt att uppföra byggnader i olika antal våningar inom olika delar av planområdet. Skulle däremot endast 800 kvadratmeter byggnadsarea bebyggas i 2 våningar inom planområdet behövs istället bara 13 bilparkeringar och 51 cykelparkeringar uppföras. Beroende på hur byggnader uppförs samt hur de placeras kan det vara omöjligt att tillgodose kraven på friyta och uppföra parkering på marken. Det kan således bli aktuellt, beroende på hur mycket som byggs, att uppföra parkering i källarplan, inom byggnad eller på annat sätt för att säkerställa att det finns friyta inom fastigheten för de boende.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Forskning visar på att gränsen för att boende ofta ska använda parker och grönområden är 300 meter. Närmaste kommunala park är Borgmästarparken vilken är cirka 150 meter från planområdet. Från planområdet är det cirka 100 meter till grönskan runt Sankt Olofs kyrka samt Sankt Olofs kyrkogård. Det är således dessa områden som antas bli mest använda av närboende. Avståndet till Planteringsförbundets park (Plantis) är cirka 700 meter vilket bedöms vara närmaste större anlagda parken i närheten.

Närmaste vattenområdet är Hulesjön som finns ungefär en kilometer från planområdet.

Naturområden

Närmaste större naturområde är Mösseberg. Till Mösseberg från planområdet är det cirka två kilometer. Det finns även vissa naturrekreativa värden i Faleviområdet mellan Västra stambanan och Jönköpingsbanan. Till Falevi är det cirka 500 meter.

Lek & rekreation

Inom planområdet finns idag dåliga förutsättningar för lek med avseende på markens anordnande. Närmaste allmänna lekplats finns cirka 600 meter söder om planområdet vid Vindängensskolan.

Visst rekreativt värde bedöms finnas i den odling som har skett inom planområdet. Det finns även i närheten möjlighet till rekreation i form av gång-, cykelvägar och Pilgrimsled.

Friyta

Inom planområdet finns det idag väldigt lite bebyggelse varpå friytan är god. Det finns även parkområden i närheten som lämpar sig för exempelvis spontanlek och spontanidrottsutövande.

Avstånd till närmsta grönyta

Närmaste grönyta finns idag inom planområdet på fastigheten Snickaren 3, avståndet är således noll. Platsen är dock ej offentlig utan endast för de som verkar inom fastigheten.

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett planeringsverktyg vars mål är att belysa mängden grönska. Beroende på vad marken används för och på vilket sätt ges en högre eller lägre koefficient. Ett område som helt är hårdgjort får 0 i grönytefaktor medan en yta som endast består av gräs får 1 i värde.

Den allmänna platsen, i form av gata enligt föreslagen detaljplan, består till stor del av hårdgjord mark i form av asfalt. Det finns även en bit grönska inom området för gatüändamål i form av förgårdsmark till befintlig byggnad på Snickaren 3. Till följd av att denna bit grönska är planlagd som gata idag bedöms grönskan inte vara värdegrundade och grönytefaktorn för den allmänna platsen har bedömts vara 0.

Kvartersmarken är idag endast bebyggd med två minder byggnader och hårdgjord i begränsad mängd i byggnadernas anslutning. Stora delar av fastigheten Snickaren 3 är således grön vilket medför att kvartersmarken får en grönytefaktor om 0,75.

Ekosystemtjänster

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

Planområdet är idag till stor del icke hårdgjort varpå det finns flertalet ekosystemtjänster som är kopplade till grönskan. Grönskan ger möjlighet till infiltration av dagvatten, upplevelsevärden samt viss koppling till tidigare brukande av marken. Den lågpunkt som finns i sydvästra delen av planområdet bidrar vidare till utjämning av dagvattenflöden. Då marken tidigare brukats som handelsträdgård antas det finnas god variation i växtarter på platsen. Detta har dock inte varit möjligt att fastställa till följd av årstid.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Som en följd av ett förverkligande av detaljplanen kommer inga nya parker tillskapas. Närmaste parkområden kommer fortfarande vara Borgmästareparken samt grönytor runt kyrkan. De boende inom planområdet kommer kunna nyttja dessa grönytor. Ytorna bedöms idag användas endast i begränsad omfattning varpå detaljplanen inte medför att de offentliga ytorna slits i en oacceptabel omfattning.

Ett förverkligande av detaljplanen kommer inte medföra att det tillskapas nya vattenområden.

Naturområden

Det kommer inte tillskapas några naturområden inom planområdet. Avståndet till närmaste naturområde kommer inte att förändras. Vare sig Mösseberg eller Falevi bedöms påverkas av ett förverkligande av detaljplanen.

Lek & rekreation

Det tillskapas inte några allmänna lekytor till följd av ett förverkligande av detaljplanen. Då den största delen av planområdet avses få bostäder som användning antas det behöva skapas ytor för lek inom fastigheten. Utformning av fastigheten är en fråga för fastighetsägaren.

Rekreativsmöjligheterna i form av gång- och cykelvägar kommer inte att påverkas till följd av ett förverkligande av detaljplanen. De rekreativa värdena som finns inom planområdet i form av odling kommer försvinna. Det är möjligt att skapa tillskapa stadsodling inom fastigheten, detta är en fråga som i så fall ägs av fastighetsägaren.

Friyta

Friytan inom planområdet kommer att minska till följd av att ytterligare bebyggelse kommer att uppföras inom fastigheten Snickaren 3. Då användningen är bostäder ska friyta finnas inom kvartersmarken. Friyta kan finnas i form av markytor på marken eller i form av överbyggd parkering/bottenvåning. Med avseende på den föreslagna exploateringsgraden, som beskrivs under 2.2 *Bebyggelse – Exploateringsgrad*, bedöms friyta behöva beaktas specifikt vid projektering av byggnad. Inom fastigheten ska bebyggelse, parkering och friyta få plats vilket mer eller mindre ställer krav på att parkering delvis uppförs under mark eller i byggnad. Hur friytan utformas är inte reglerad utan är en fråga för fastighetsägaren att påvisa i bygglovsskedet. Tillräcklig friyta bedöms kunna tillskapas.

Friyta utanför planområdet kommer inte till följd av ett förverkligande av detaljplanen att påverkas.

Avstånd till närmsta grönyta

Vid ett förverkligande av detaljplanen kommer delar av grönytan inom planområdet försvinna. I detaljplanen styrs inte hur mycket grönska som ska finnas. Det är lämpligt med avseende på ekosystemtjänster samt för dagvattenhantering att bevara viss grönska inom kvartersmarken. Närmaste grönyta, bortsett från den grönska som finns inom Snickaren 3, är trädgårdar och Kyrkparken vid S:t Olofs kyrka.

Grönytefaktor

Den allmänna platsen kommer till följd av ett förverkligande av detaljplaneförslaget att hårdgöras tillfullo. Det innebär att grönytefaktorn kommer vara 0. Det innebär ingen förändring då den allmänna gatumarken redan idag är planlagd för gatuändamål och skulle varit hårdgjord om den befintliga detaljplanen förverkligats.

Det är i detaljplanen inte reglerat hur mycket av marken som får hårdgöras inom kvarteretsmarken. Det är således inte möjligt att beräkna grönytefaktor innan detaljplanen förverkligats. Ett förverkligande av detaljplanen innebär att ytterligare bebyggelse uppförs inom planområdet vilket medför att grönytefaktorn minskar.

Ekosystemtjänster

Ett förverkligande av detaljplanen kommer innebära att grönska försvinner och ersätts med byggnad. Det kommer således bli påverkan på de ekosystemtjänster som finns i området. Dagvattenhantering är möjligt att hantera trots att marken bebyggs genom exempelvis underjordiska magasin vilket även bidrar till grundvattenpåfyllnad. Den upplevda grönskan som fastigheten Snickaren 3 utgör idag skulle kunna ersättas i form av gröna väggar eller liknande. Då ekosystemtjänsterna som finns inom planområdet idag bedöms vara mindre essentiella i ett perspektiv utanför planområdet ses ett förverkligande av detaljplaneförslaget som godtagbart då bostäder tillskapas i ett centralt läge.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Planområdet används idag endast i begränsad utsträckning. Platsen har tidigare till fullo odlats vilket fortfarande sker i begränsad omfattning. Platsen bedöms inte lämpa sig för spontanidrott eller spontanlek med avseende på markens topografi med hög förekomst av grästuvor. Läget är centralt med gott utbud av offentlig och kommersiell service som kan nås via gång och cykelvägarna i området.

Planförslag & konsekvenser

Slutsatsen är att en plats i staden som idag används i begränsad omfattning kommer att användas frekvent till följd av ett förverkligande av detaljplanen. Bostäder kommer att tillskapas vilket skapar förutsättningar för att motverka bostadsbristen som finns i Falköping. Bostäderna kan uppföras i varierande hustyper och boendeformer. Att en icke utnyttjad yta i staden bebyggs med bostäder innebär att fler kommer att röra sig i området vilket bedöms vara positivt sett till att skapa trygghet.

Planen har utgått från barnperspektivet med hänsyn till hur exploateringsgraden reglerats. Den föreslagna exploateringsgraden medför att det finns tillräcklig friyta. Ur barnets perspektiv kommer en tidigare tom yta i staden att bebyggas vilket kan medföra mindre lekyta. Ur ett barnrättsperspektiv ges barn i egenskap av boende i närheten möjlighet att yttra sig via sin förälder/vårdnadshavare.

Sammantaget görs bedömningen att planen förhåller sig till Barnkonventionen och har en positiv inverkan på den sociala strukturen i närområdet.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Alléer

I den sydvästra delen av fastigheten Snickaren 3 finns en allé bestående av åtta träd. Träden kantar Hwasssgatan och består av hamlade pilträäd.



Bild 28. Visar delar av träden i allén som finns ut med Hwasssgatan på fastigheten Snickaren 3.

Skyddade arter

I planområdets närhet har den rödlistade arten tornseglaren observerats enligt artportalen. Det är tre exemplar av arten som identifierats och mättnoggrannheten är cirka 350 meter. Tornseglaren är en starkt hotad art. Arten har under senare tid minskat kraftigt i antal till följd av att det blir allt svårare att hitta boplatser. Boplatserna försvinner allt eftersom moderna takläggningsmetoder där färre håligheter (jämfört exempelvis storkupiga takpannor) uppstår. Tornseglaren behöver även ha fri inflygningsmöjlighet till sitt boende då den flyger in i boet i cirka 70 km/h.

Under vecka 25 och 26 (2021) genomförde Falbygdens fågelklubb en inventering av fågelarten under nio tillfällen fördelade över dygnet. Vid fyra av tillfällena sågs inga tornseglare alls medan det vid de övriga tillfällena sågs en till tre tornseglare som endast var överflygande. Det iaktogs inga tendenser till besök av möjliga boplatser inom planområdet under inventeringstiden. Lika sågs inga tendenser till att aktuellt planområde använts som inflygningszon till boplatser.

Planområdet är idag endast bebyggt med två byggnader. Byggnaderna bedöms inte vara av signifikant intresse för tornseglaren vilket även den genomförda utredningen visar på.

Planområdet skulle teoretiskt kunna utgöra inflygningsyta men detta bedöms inte troligt. Detta då det inte observerats några byggnader runt planområdet med lämpliga boplatser. Andra skyddade arter har inte påträffats vid platsbesök eller via artskyddsportalen.

Känsliga vattenmiljöer

Planområdet är lokaliserat inom avrinningsområde för grundvattentäkterna Falköpings kalksten och Falköping-Skövde. De båda grundvattenförekomsterna är klassade till god kvantitativ och kemisk status enligt VISS.

Fornlämningar

Planområdet är en del av den fasta fornlämningen RAÄ Falköping 40:1. Fornlämningen RAÄ Falköpings 40:1 är ett kulturlager av stadskaraktär (benämns stadslager) vilket innebär att det under marken finns lager som innehåller olika former av tecken på tidigare användning av området. Tecknen kan visa sig i form av avfall från hantverk, matberedning, rester från övergiven bebyggelse eller andra aktiviteter.

Fornlämningen omfattar de äldsta delarna av Falköpings stad. Den norra delen av planområdet omfattas till viss del av den äldre stadsbilden. Bilden nedan visar hur området såg ut år 1784 i rött, 1981 i blått (likt dagens gatustruktur) samt planområdets utbredning i gult.

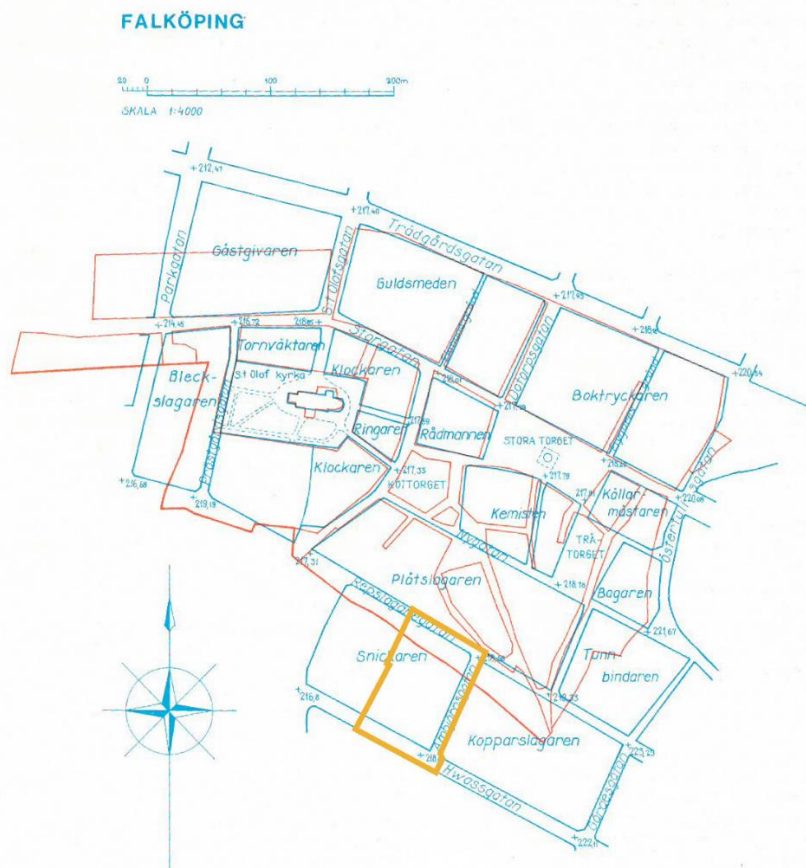


Bild 29. Bild som visar hur kvartersindelningen samt gatustrukturen såg ut 1784 (i rött) respektive 1981 (i blått) samt planområdet (i gult). Grundbild från Henrik Klackenbergs Medeltidsstaden 27 – Falköping utgiven 1981.

Som bilden ovan visar är det endast den norra delen av planområdet som historiskt har varit en del av staden. Även i den häradsekonomiska kartan från 1877-1882 påvisas att planområdet är lokaliserat i utkanten respektive utanför staden.

Vid schaktning i området har kulturlager påträffats vid cirka 0,5 meters djup. Det kulturpåverkade lagret var från nyare tid med inslag av sentida rödgods, glasbitar samt enstaka spridda brända djurben. De delar av planområdet som omfattas av staden enligt ovan bild är idag bebyggd eller på senare tid gruslagd.

Planförslag & konsekvenser

Alléer

På fastigheten Snickaren 3 finns det en allé i södra delen av planområdet. Allén består av åtta hamlade träd. Träden bedöms vara äldre än 30 år och omfattas således av det generella biotopskyddet. Det grövsta trädet är cirka 70 cm i diameter. Allén bedöms därför ha visst naturvärde. Allén bedöms inte inneha ett nämnvärt värde för kulturmiljön i området, viss förståelse går dock att utläsa till den tidigare handelsträdgården. Värdet i att förstå den tidigare användningen av Snickaren 3 bedöms inte utgöra ett signifikant värde för riksintresset.

Träd i alléer medför generellt ett visst naturvärde. Träden inom aktuellt planområde bedöms inte utgöra någon form av spridningskorridor då träden är att se som något isolerade, allén omfattas dock av det generella biotopskyddet. Det generella biotopskyddet innebär att träden inte får tas ner utan att dispensansökan givits av länsstyrelsen. Skyddet bedöms vara tillräckligt och träden skyddas därför inte specifikt i detaljplanen. Vid markarbeten ska träden och dess rötter beaktas så träden inte tar skada. Blir det aktuellt att ta ner något eller några av träden ska först en dispensansökan sökas hos länsstyrelsen.

Skyddade arter

Det bedöms inte finnas intresse för tornseglaren kopplat till bebyggelsen inom planområdet. Bebyggelsen runt planområdet bedöms inte som lämplig boplats till följd av att storkupiga tak eller liknande ej uppmärksammas. Ett förverkligande av detaljplanen kommer medföra att området bebyggs. Bebyggelsen tillåts uppföras i varierande höjder och skulle kunna tillskapa boplatser inom planområdet. Det går inte att via planbestämmelser tvinga en fastighetsägare att uppföra lämpliga boplatser för tornseglaren varpå det inte går att fastställa om bebyggelse är att betrakta som fördelaktig för arten eller ej. Till följd av att registrerad data visar på att tornseglaren har noterats utanför planområdet och planområdet inte bedöms vara högintressant för arten bedöms det inte uppstå någon påverkan vare sig negativ eller positiv.

Uppförandet av anpassade fågelholkar för tornseglaren på en högre höjd med fria inflygningsmöjligheter skulle vara positivt för artens fortlevnad. Uppförandet av eventuella fågelholkar är en fråga för fastighetsägaren.

Känsliga vattenmiljöer

I och med att grundvattenförekomsterna har både god kvantitativ och kemisk status ska detta inte försämrats. Vid ett förverkligande av detaljplaneförslaget kommer nya bostadsbyggnader uppföras. Bostäderna kommer innebära att infiltrationsmöjligheterna kommer påverkas. Idag infiltreras dagvatten direkt i marken, i framtiden kan dagvattnet istället komma att infiltreras via

ett dagvattenmagasin. Det innebär att tillrinningen till grundvattentäkterna inte kommer påverkas varpå kvantiteten inte påverkas negativt. Bostäder medför generellt inga nämnvärda föroreningar. Föroreningarna som tänkbart kan komma till följd av ett förverkligande av detaljplanen skulle vara från parkerade fordon. Skulle det påvisas att föroreningar från parkeringsplatser är ett större problem skulle detta kunna avhjälpas med tekniska lösningar som exempelvis oljeavskiljare. Det bedöms således inte uppstå någon negativ påverkan på någon av de två grundvattentäkterna. Dagvatten som inte infiltreras lokalt kommer att renas på vägen till Hulesjön som är recipient.

Fornlämningar

Planområdet har inte specifikt utretts i form av arkeologisk utgrävning som en följd av denna detaljplan. Planområdet har endast bedömts utgöra en begränsad del av området som fornlämningen RAÅ Falköping 40:1 avser och har utifrån tillgängligt material inte bedömts utgöra en väsentlig del.

Fornlämningar är skyddade i enlighet med kulturmiljölagens (SFS 1988:950) andra kapitel. Flyttning, övertäckning eller annan ändring är inte tillåten utan tillstånd från länsstyrelsen. Som villkor för tillståndet kan länsstyrelsen komma att kräva en arkeologisk undersökning som bekostas av verksamhetsutövaren/byggherren. Skulle något som antas tillkommit innan 1850-talet hittas vid arbete inom planområdet ska arbetet genast upphöra och kontakt ska tas med Länsstyrelsen Västra Götaland.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Fastigheten Snickaren 3 är idag ansluten till elledningar i norra delen av fastigheten. Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärme. Bredband i form av fiber finns i området.

Dricksvatten & spillvatten

Fastigheten Snickaren 3 är ansluten till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Anslutningen är idag anpassad efter den bebyggelse som idag finns inom planområdet.

Dagvatten

Fastigheten Snickaren 3 är ansluten till det kommunala dagvattennätet. Planområdet är idag generellt hårdgjort i låg grad, vilket innebär att mycket av det dagvatten som uppstår inom planområdet hanteras lokalt genom infiltrering i marken eller avdunstning.

Då planområdet lutar från nordöst mot sydväst bedöms dagvatten i större grad passera planområdet för att ansamlas i en lokal lågpunkt i det sydvästra hörnet av Snickaren 3. Den lokala lågpunkten är som djupast cirka 20 centimeter, men inom stora delar av lågpunkten är det betydligt grundare än så. Lågpunktsområdet bedöms kunna översvämmas vid större regn men i övrigt föreligger det inga förhöjda risker för översvämning.

Bild 30 på nästa sida visar hur vattnet rör sig och vart vatten ansamlas vid stor rengmänder, det framgår även att vattnet transporteras ut på Hwassgatan från lågpunkten inom Snickaren 3.

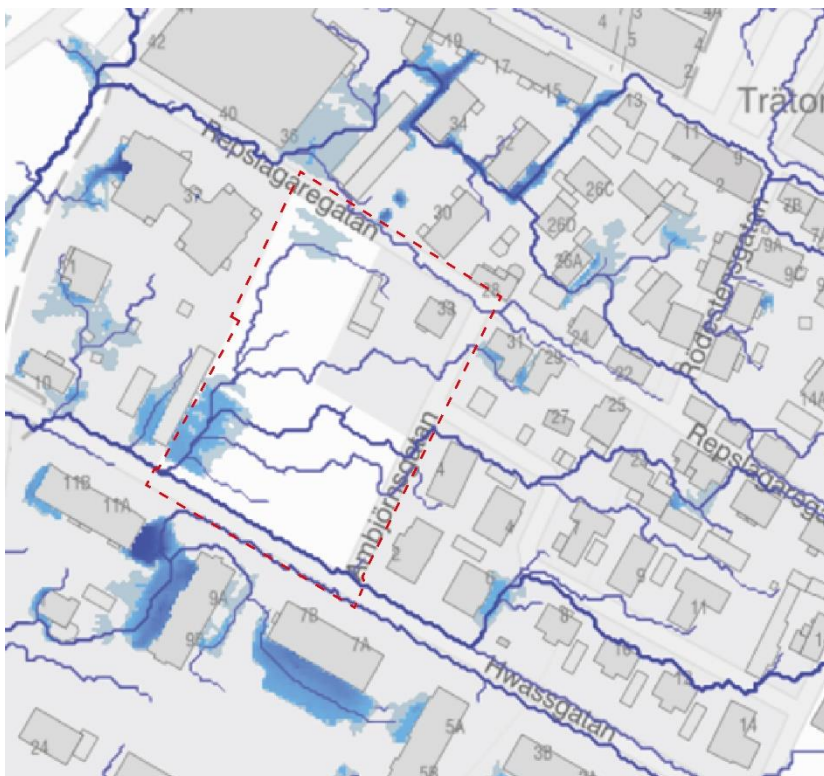


Bild 30. Visar hur dagvattnet rinner i dagsläget och vart lågpunkter är belägna. Planområdet är markerat med röstreckad linje.

Avfall

Till den byggnad som finns inom fastigheten finns det idag hämtning av avfall. I området har Avfall & återvinning Skaraborg ansvar för hushållsavfall.

Post

Inom planområdet finns det idag endast en adressplats. Då den byggnad som finns inom planområdet tidigare har använts som ett bostadshus finns det endast en postlåda här.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

I samband med ett förverkligande av detaljplanen kommer den befintliga servisledningen för el till fastigheten inte vara tillräckligt. Det finns elledningar söder om fastigheten dit det är möjligt att ansluta för att försörja fastigheten med ytterligare ström. Fiber finns i området.

Dricksvatten & spillvatten

Befintliga anslutningar till fastigheten Snickaren 3 bedöms inte ha tillräcklig kapacitet för den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen. Nya anslutningar kommer att behöva tillkomma efter dialog mellan exploatör och VA-huvudman. Det finns dricks- och spillvattenledningar utmed Hwassgatan och Repslagaregatan varpå det bedöms vara lämpligt att uppföra anslutningar mot någon av dessa gator.

Dagvatten

Aktuellt planområde ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att kommunen ansvarar för hantering av dagvatten. Den genomförda dagvattenutredningen, som finns bilagd, pekar på att den mängd dagvatten kommunen behöver fördröja är 20 kubikmeter. I enlighet med kommunens nya VA-plan för vatten- och avloppshantering ska fastighetsägare fördröja 10 millimeter regn på tomt. VA-planen antogs av kommunfullmäktige den 28 juni 2021, § 77.

Som en följd av att detaljplanen förverkligas kommer mer mark att bli hårdgjord, antingen av byggnad eller av markbeläggning, vilket medför att dagvatten som idag infiltreras lokalt i framtiden inte kommer kunna hanteras på det sättet. Fastighetsägaren ska leda dagvattnet som uppstår inom fastigheten till av kommunen angiven förbindelsepunkt. Var och hur många eventuella nya förbindelsepunkter som behöver tillskapas bestäms vid genomförandet av detaljplanen. Det är dock tänkbart att ny anslutningspunkt kommer att upprättas mot Hwassgatan i närheten av den lokala lågpunkten i det sydvästra hörnet av Snickaren 3 där vatten ansamlas. Det är viktigt att fastighetsägaren ser till att markplaneringen medför att dagvattnet kommer ut på gata istället för att rinna in på andra fastigheter, vilket också regleras med en bestämmelse i plankartan.

Fastighetsägaren har i enlighet med kommunens nya VA-plan en skyldighet att fördröja 10 millimeters regn på egen tomt. I den genomförda dagvattenutredningen rekommenderas den lokala lågpunkten i sydvästra delen av fastigheten Snickaren 3 behållas som ett alternativ vid hantering av dagvatten inne på fastigheten. Den lokala lågpunkten som finns på fastigheten Snickaren 3 är däremot inte skyddad i detaljplanen och kan således komma att försvinna vid ett förverkligande av detaljplanen. Om lågpunktsområdet försvinner måste hantering av dagvatten från fastigheten lösas på annat sätt än vad dagvattenutredningen säger och det är av vikt att markplaneringen på fastigheten Snickaren 3 medför att dagvatten inte rinner mot Snickaren 9 (BRF Repslagaren Falköping). Detta är en fråga som fastighetsägaren för Snickaren 3 behöver beakta vid planering av marken.

Dagvattenutredningen påvisar att det är olämpligt att tillskapa instängda områden inom fastigheten. Med ett instängt område menas ett område varifrån dagvatten ytledes inte kan avledas med självfall. För att förhindra instängda områden inom fastigheten har detaljplanen tillförts en bestämmelse om att dagvatten från kvartersmarken ska avledas till Ambjörnsgatan, Hwassgatan eller Repslagaregatan. I och med att dagvattnet ska avledas till någon eller några av dessa gator försäkras detaljplanen att dagvattnet kan avledas och inte blir instängt inom fastigheten och orsakar skador på bebyggelsen.

Dagvattnet avses via ytlig avledning i form av gator och obebyggd mark, att ledas mot recipient. Kommunen kommer i de befintliga dagvattenanläggningar nedströms kunna hantera de tillkommande mängderna dagvatten.

Vid markarbeten inom planområdet är det viktigt att höjdsättningen av marken inte lutar mot byggnader vilket kommer hanteras i bygglovsprocessen.

Vid genomförandet av planen ska Ambjörnsgatan förses med en trottoar och kantstenen till trottoaren bidrar till att dagvatten från omkringliggande områden avleds längs Ambjörnsgatan

istället för att det leds in på Snickaren 3, se bild 31. Vatten som ansamlas i lågpunkten inom fastigheten är vid genomförandet av planen endast från den egna fastigheten.

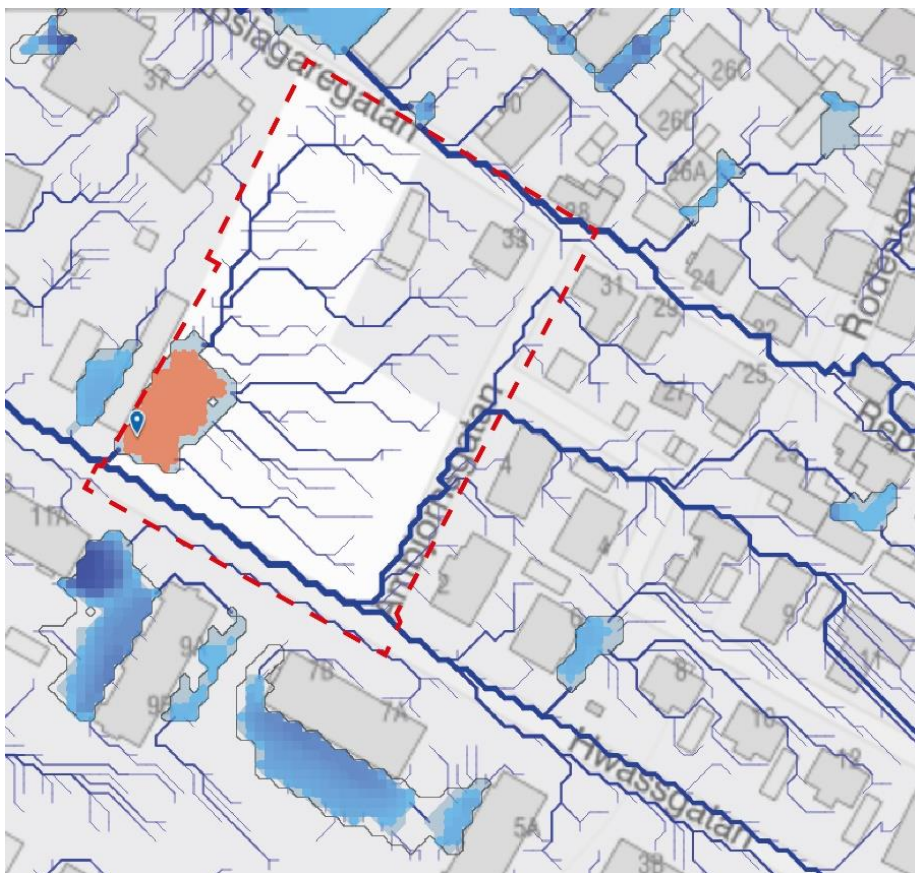


Bild 31. Visar hur vattnet rör sig när trottoaren vid Ambjörnsgränd är utbyggd.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning. Avfall & återvinning Skaraborg ansvarar för hushållsavfall i området. Vid placering av sopkärl bör samplacering göras och detta i samråd med Avfall & återvinning Skaraborg.

Post

I samband med ett förverkligande av detaljplanen antas det tillskapas fler bostäder, och således även fler adressplatser, varpå det kommer uppstå ett större behov av post- och brevutbärning. Posthantering inom planområdet kan ske genom att postlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området eller genom att ha postlådor samlade i varje trappuppgång. Hur post ska hanteras är inte en fråga för detaljplan. Den slutliga lösningen på hur posthanteringen inom planområdet ska ordnas samt eventuell placering av samlingsplatser för postlådor sker vid genomförandet av detaljplanen.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet är lokaliserat i ett centralt läge i Falköpings stad och det finns således ett gott utbud av service i närhet av planområdet. I planområdets närhet finns Stora torget med flertalet former av kommersiell och offentlig service, lika så är det nära till Ållebergcenter med den kommersiella service som finns där.

Planförslag & konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kommer medföra att det skapas fler bostäder. De boende kommer innebära bättre kundunderlag för befintlig service i närområdet men även i Falköpings som stort. Det kommer inte uppstå någon serviceökning inom planområdet till följd av ett förverkligande av detaljplanen.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Planområdet har inte specifikt undersökts avseende geoteknik. Inom kvarter Kopparslagaren (tidigare fastigheten Kopparslagaren 14) strax öster om Ambjörngatan genomfördes år 2010 en geoteknisk undersökning. Utredningen visade på att det fanns mycket fyllnadsmassor från tidigare flerbostadshusbebyggelse. Det som dock går att utläsa är att det inte finns några kända problem med sättningar vilket kan antas även gälla inom aktuellt planområde. Hela planområdet är utpekade som fastmark enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartvisare, vilket tyder på att det inte förekommer problem med geoteknik.

Radon

Planområdet är lokaliserat inom område som i gällande översiktsplan omfattas av risk för markradon. Lokalt kan dock variationer förekomma. Radonhalten inom planområdet har inte specifikt undersökts inom planområdet.

Översvämningsrisk

Vid extremt regn finns det en risk att delar av planområdet översvämmas österifrån. Det är främst en lågpunkt i den sydvästra delen av Snickaren 3 som översvämmas, med ett största djup om ungefär 20 centimeter i den djupaste punkten.

Större mängder dagvatten skulle kunna uppstå som en följd av att mycket mark hårdgörs. Dock är översvämningsrisken begränsad till den lokala lågpunkten inom sydvästra delen av fastigheten Snickaren 3. Översvämmas denna lågpunkt innebär det att dagvatten kommer att ansamlas med risk för att färdas mot Snickaren 9. Ansvar för att markplaneringen medför att dagvattnet når Hwassgatan istället åligger fastighetsägaren för Snickaren 3. Vattnet kommer med rätt markplanering att färdas längs Hwassgatan västerut mot slutrecipient.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Det finns inga kända data som pekar på att det finns förhöjd risker för ras, skred eller erosionsproblem.

Buller

Planområdet bedöms inte påverkas av buller över gällande riktlinjer. Hwassgatan är den gata som har högst trafikbelastning, utav de gator som är i planområdets närhet, och hade år 2008 en trafikmängd om cirka 1 230 fordon sett till årsmedeldygnstrafik. Trafikmätningen har bedömts fortfarande vara relevant varpå trafikmängden idag ses vara nära trafikmätningen år 2008. Buller från vägtrafik som överstiger gällande riktlinjer bedöms därför inte förekomma.

Järnväg, i form av Jönköpingsbanan, bedöms vara på sådant avstånd att buller ej påverkar planområdet över gällande riktlinjer.

Farligt gods

Närmaste utpekade led för transporter av farligt gods är Jönköpingsbanan som ligger cirka 350 meter väster om planområdet. Planområdet bedöms inte påverkas av risker kopplat till farligt gods.

Markföroreningar

Marken inom planområdet har tidigare använts som handelsträdgård. Vissa former av handelsträdgårdar kan medföra att marken blivit påverkad till följd av bekämpningsmedel och liknande. EBH-kartan visar på att det nordöst om aktuellt planområde, på fastigheten Plåtslagaren 1, tidigare har förekommit en kemtvätt. Kemtvättar kan innebära att det transporterats miljöfarliga ämnen i marken som potentiellt skulle kunna påverka omgivningen. Enligt EBH-kartan innehar platsen där den tidigare kemtvätten funnits riskklass 3, vilket är en låg riskklass jämfört med andra platser där kemtvättar funnits. Anledningen till den lägre riskklassen på platsen, är att kemtvätten har rivits och marken där den låg har schaktats ur till ett djup av 2-3 meter för att få bort så mycket som möjligt av potentiella föroreningar.

Eftersom det ändå finns en risk att det förekommer markföroreningar inom planområdet har en miljöteknisk markundersökning genomförts, se bilaga. Den utförda miljötekniska markundersökningen visar att geologin inom området utgörs av en relativt enhetlig jordlagerföljd. Generellt påträffades under gräsbevuxen yta ett sandigt mullager, underlagrat av naturliga lager av siltig morän ner till borrhopp mot berg/hård morän. I samtliga provtagningspunkter noterades i moränen en okänd lukt som liknade petroleum. Undersökningsområdet är beläget i gränsen mellan kalksten och alunskiffer (SGU) inom ett större område med sedimentär berggrund i vilka påvisade metallhalter kan förekomma i naturligt höga bakgrundshalter. Alunskiffer kan avge lätt doft av petroleum vilket fältobservationer bekräftade.

Undersökningen har påvisat förhöjda halter av metallföroreningar i jord i hela undersökningsområdet. Metallföroreningarna överstiger naturvårdverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Den sammantagna bedömningen är att metallföroreningarna är naturligt förekommande med avseende på områdets sedimentära berggrund. Miljö- och hälsoriskerna bedöms vara låga vid en oförändrad markanvändning. Vid fältarbetet utgick installationen av tänkta grundvattenrör eftersom skrubborrningen fick avbrytas vid ett djup om 2,5 – 3,0 meter

under markytan, då berg alternativt alltför hård morän påträffades. Moränen i samtliga provtagningspunkter var torr ner till borrstopp. Utifrån detta bedöms inget ytnära grundvattenflöde från kringliggande fastigheter orsaka föroreningstransport i mark inom Snickaren 3. Det bedöms därför inte finnas någon risk att föroreningar från den före detta kemptvätten förkommer inom planområdet.

Lukt & luftföroreningar

Det bedöms inte föreligga störande lukt i området.

Luftkvaliteten är generellt god i Falköpings kommun och luftföroreningshalterna är låga. Planområdet är lokaliserat invid flertalet gator men samtliga är i sammanhanget luftföroreningsnivåer, lågtrafikerade varpå luften bedöms vara av god kvalitet utan luftföroreningar över gällande riktlinjer.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Till följd av att det inte förekommer kända problem med geoteknik i området har inga vidare åtgärder tagits.

Radon

I och med att området som planområdet är lokaliserat inom har generellt en högre risk för höga förekomster av markradon bör åtgärder vidtas. Detta medför att byggnader som kommer uppföras inom planområdet bör byggas på så sätt att risk för människors hälsa inte uppstår. Hur riktvärde för markradon uppnås är en teknisk egenskapsfråga som hanteras inom Boverkets byggregler vilket prövas i bygglovsskedet.

Översvämningsrisk

Den lokala lågpunkt som finns inom Snickaren 3 kan komma försvinna som en följd av ett genomförande av detaljplanen. Om lågpunkten försvinner kan dagvatten, vid extremt regn istället transporteras längs Hwassgatan västerut mot dagvattendammen på Sankt Olofs Kyrkogård och vidare mot Hulesjön. Att avvattningen sker på detta vis säkerställs genom markplanering i genomförandet av detaljplanen. Avvattningen kommer att ske ytligt längs gata eller obebyggd mark och det föreligger således inte någon risk för skada på fast egendom till följd av att vattnet passerar aktuellt planområde istället för att det fördröjs lokalt. Dagvattnet kommer slutligen hamna i ett dike utmed Bangatan där det bedöms finnas tillräcklig kapacitet för att omhänderta tillkommande regnmängder från planområdet. Dagvatten ska enligt detaljplanen avledas till Ambjörnsgatan, Hwassgatan eller Repslagaregatan och får således inte avledas till annan fastighet. Dagvatten som rinner från fastigheten Snickaren 3 till annan fastighet, och inte till av kommunen anvisad anslutningspunkt, är även en fråga som regleras enligt jordabalken.

Byggnader inom området där lågpunkten finns har reglerats med en lägsta tillåtna golvnivå för entréväning, vilket motverkar att vatten rinner in i byggnaderna och orsakar skador.

Vid stora regnmängder finns däremot risk att byggnader inom planområdet översvämmas om instängda områden skapas. Med ett instängt område menas ett område varifrån dagvattnet inte

kan ta sig vidare naturligt med självfall. För att förhindra instängda områden inom fastigheten har detaljplanen tillförts en bestämmelse om att dagvatten från kvartersmark ska avledas till Ambjörnsgratan, Hwassgratan eller Repslagaregratan. I och med att dagvattnet ska avledas till någon eller några av dessa gator försäkras detaljplanen att dagvattnet kan avledas och att det inte blir instängt inom fastigheten och orsakar skador på byggnader vid extremt regn.

Vid genomförandet av planen ska Ambjörnsgratan förses med en trottoar och kantsten som bidrar till att vatten från omkringliggande områden avleds längs Ambjörnsgratan istället för att det leds in på Snickaren 3, se bild 31 under 2.7 - Dagvatten. Även denna åtgärd minskar risken för översvämning inom området.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Till följd av att det inte föreligger risk för ras, skred eller erosionsproblem har denna fråga inte behandlats vidare.

Buller

I samband med att detaljplanen förverkligas kommer mer trafik uppstå i området. Till följd av att trafikmängderna är ringa idag bedöms den tillkommande trafiken inte ge upphov till bullernivåer över gällande riktvärden.

Farligt gods

Det bedöms inte föreligga risker kopplade till farligt gods varpå frågan inte vidare behandlats. Det bedöms inte heller skapas transporter eller hantering av farligt gods inom planområdet varpå detta inte heller har behandlats vidare.

Markföroreningar

Enligt den miljötekniska markundersökningen är planerad bostadsbebyggelse möjlig att genomföra inom fastigheten Snickaren 3. Det bör dock tas i beaktande att markarbeten bedöms utgöra den största risken för exponering (damning) och föroreningsspridning. Åtgärder för att minimera risken för damning vid anläggningsarbeten rekommenderas därför.

Massorna inom planområdet innehåller naturligt förhöjda halter av metaller och bedöms kunna återanvändas på plats så länge det överlagras av ett ytligt lager (~0,2 m) rena massor alternativt hårdgjord yta. Vid ett sådant förfarande bedöms det inte föreligga någon framtida miljö- och eller hälsorisk avseende föroreningarna i jord.

För att säkerställa att föroreningarna hanteras enligt utredningens förslag på åtgärder, så att marken blir lämplig för föreslagen markanvändning (bostäder), har detaljplanen försetts med en administrativ bestämmelse som villkorar startbesked. Startbesked för nybyggnation, tillbyggnation och markarbete (med undantag för marksaneringsåtgärder) får endast ges om markföroreningar har avhjälpits till nivåer som medger planerad markanvändning alternativt om en godtagbar lösning redovisats för hur markföroreningar ska hanteras för att planerad markanvändning ska kunna medges. Detta innebär att markföroreningarna måste hanteras innan startbeskedet eller att startbesked får ges om en godtagbar lösning på hur markföroreningarna ska hanteras i byggprocessen redovisas. Om det senare alternativet blir aktuellt är detta något som kommer kontrolleras vid tekniskt samråd. Detaljplanen möjliggör detta alternativ eftersom

utredningen förordar att massorna kan återanvändas på platsen och inte måste saneras så länge de överlagras av 0,2 meter rena massor alternativt hårdgjord yta.

Enligt 10 kap. § 11 miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Vid ett genomförande av planförslaget bedöms det inte uppstå nämnvärda föroreningar till följd av tänkta användningar.

Lukt & luftföroreningar

Det bedöms inte till följd av ett förverkligande av detaljplanen uppstå någon ny störande lukt som påverkar befintliga såväl som nya boende inom och i närheten av planområdet.

Då luftkvalitén är god i området och ett förverkligande inte medför luftföroreningar har inga åtgärder vidtagits.

2.10 Plankarta & planbestämmelser

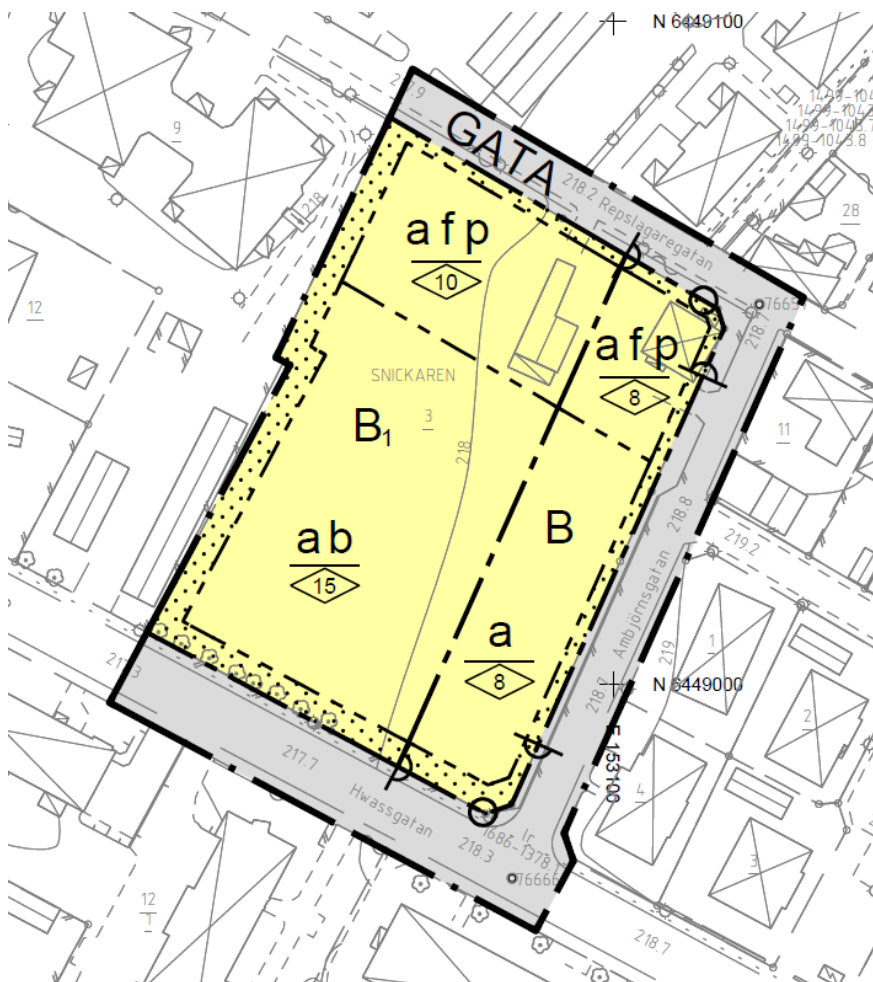


Bild 32. Bild som visar ett utklipp av plankartan.



Planområdesgräns – Denna linje avgränsar planområdets yttre gränser.



Användningsgräns – Denna linje avgränsar olika användningar sinsemellan. Linjen avgränsar även områden där egenskapsbestämmelser och administrativa bestämmelser gäller.



Egenskapsgräns – Denna linje avgränsar olika egenskapsbestämmelser.

GATA

Gata – Bestämmelsen gata syftar till område avsett för trafik. Det är inte reglerat vilken typ av trafik utan område med användning gata kan utformas för alla former av trafik eller endast vissa former av trafik. Gatornas utformning och för vilken trafik de utformas är frågor som styrs i genomförandet och inte i detaljplanen. Inom område för gata ska alla delar som krävs för gatans funktion (slanter, gatubelysning, trottoar, körbana et cetera) rymmas. Gatuområdena inom

planområdet har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för utbyggnad och underhåll för gatumarken.

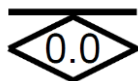
B

Bostäder – Bostäder syftar till alla former av bostäder av stadigvarande karaktär. Det innebär således att det inom den delen som är närmst Ambjörnsgatan kan uppföras antingen flerbostadshus (hus med fler än två lägenheter) eller en- och tvåbostadshus (radhus-/villabebyggelse eller liknande).

B₁

Flerbostäder – Flerbostäder syftar till bostäder i formen av flerbostadshus där boendekaraktären är stadigvarande. Det är inom den del som är längst bort från Ambjörnsgatan endast möjligt att uppföra flerbostadshus (hus med fler än tre lägenheter). De föreslagna regleringarna inom detta område är anpassade efter flerbostadshus varpå det inte bedöms vara lämpligt med en- och tvåbostadshus här.

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 45 % - Bestämmelsen syftar till hur stor del av en fastighet som får upptas av byggnad på marken. Inom varje fastighet, Snickaren 3 eller Snickaren 3 och framtida avstyckade fastigheter, får som mest 45 % bebyggas. 45 % av kvartersmarken motsvarar 2 260 kvadratmeter (byggnadsarea). I exploateringsgraden ingår alla typer av byggnader, det vill säga huvudbyggnader såväl som komplementbyggnader (garage och uthus).



Högsta nockhöjd i meter – Bestämmelsen syftar till att reglera hur höga byggnader som får uppföras och utgår från markens höjd invid byggnaden. Nockhöjd avser högsta punkten på taket, men därutöver tillåts exempelvis skorstenar och antenner uppföras. Höjd på skorstenar, antenner och liknande är inte styrt i detaljplanen utan prövas i bygglovshandläggningen. Nedan bild visar vad som avses med nockhöjd.

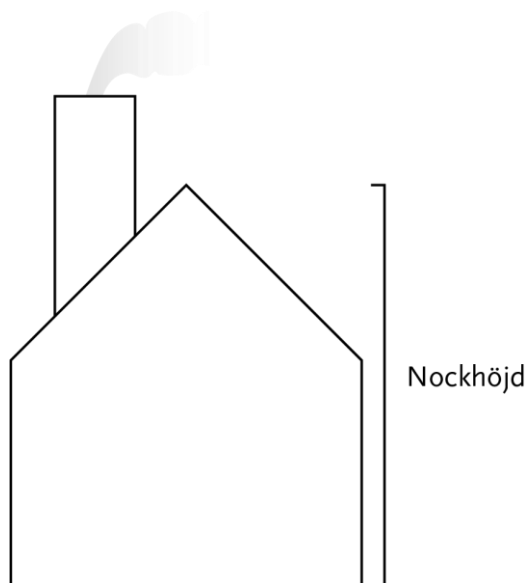
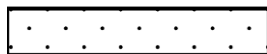


Bild 33. Bild som visualiserar vad som avses med nockhöjd.

Inom planområdet regleras tre olika nockhöjder inom olika delar av planområdet. De olika höjddregleringarna är satta utifrån omkringliggande bebyggelse, tillåtna höjder i gällande detaljplaner runt planområdet samt skuggkastningsförhållande som den tillkommande bebyggelsen inom planområdet tillskapar. Höjderna har även anpassats efter kulturmiljön i området.

p

Byggnad ska placeras i egenskapsgräns närmast Repslagaregatan – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att placeringen av tillkommande bebyggelse förhåller sig till placering av övrig bebyggelse längs Repslagaregatan. Repslagaregatan bedöms ha ett högt kulturmiljövärde då det är en av de äldsta gatorna i Falköpings tätort där delar av värdet ligger i förgårdsmark mot gata. Placeringen medför att bebyggelsen österut på Repslagaregatan inte skymms, sett väster ifrån, vilket går att se på bild 21 under kapitel 2.2 *Bebyggelse - Placering*. Bestämmelsen innebär att minst en fasad ska placeras mot egenskapsgränsen. Om byggnaden har förskjutna byggnadsdelar, exempelvis frontespis, behöver således inte hela fasaden mot Repslagaregatan vara lokaliserad dikt an egenskapsgränsen.



Marken får inte förses med byggnad (prickmark) – Bestämmelsen har som syfte att reglera var byggnader inte får placeras. Byggnader får inte placeras där marken är prickmarkerad. Den utplacerade prickmarken säkerställer att byggnader inte placeras inom gatusiktlinjer samt för nära annan bebyggelse för att brandsäkerhet ska råda.

f

Fasad mot Repslagaregatan får som längst vara 20 meter per byggnadskropp – Bestämmelsen har som syfte att omöjliggöra att byggnad ut mot Repslagaregatan uppförs som en enda lång fasad då detta bedöms innebära negativ påverkan på riksintresset och upplevelsen av gaturummet.

Tak på byggnad ska utformas antingen som sadeltak eller mansardtak – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen uppförs med sadeltak eller mansardtak (brutet tak) för att stämma överens med övrig bebyggelse i omgivningen. Ett platt tak, pulpettak eller annan takutformning bedöms vara främmande i omgivningen och därför inte lämpligt varpå denna bestämmelse omöjliggör att byggnad uppförs med sådana tak.

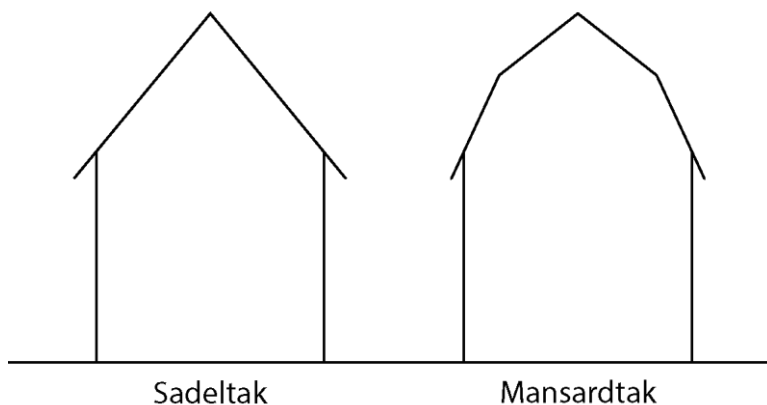


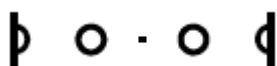
Bild 34. Bild som visar en sektion av en byggnad med sadeltak respektive mansardtak.

Minsta takvinkel är 18 grader – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen inte uppförs med flacka tak. En minsta takvinkel om 18 grader är samstämmigt med vad som reglerats i närliggande detaljplaner som antagits i närtid.

b

Lägsta höjd för färdigt golv på entréväning ska vara minst 217,5 meter över nollplan – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att byggnaders entréer inte placeras i ett låglänt område som kan översvämmas. Det är tillåtet att uppföra källarväning under angiven höjd. Hur källaren ska utformas är en teknisk fråga som hanteras i bygglovsprocessen.

Dagvatten från kvartersmark ska avledas till Ambjörnsgratan, Hwassgratan eller Repslagaregratan. Detta för att förhindra instängda områden inom fastigheten – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att byggnader inom fastigheten inte översvämmas. Med ett instängt område menas ett område varifrån dagvattnet ytleddes inte kan avledas med självfall. I och med att dagvattnet ska avledas till någon eller några av dessa gator försäkras detaljplanen att dagvattnet kan avledas och inte blir instängt inom fastigheten och orsakar skador på byggnader vid extremregn.



Körbar förbindelse får inte anordnas – Bestämmelsen avser att det inte får uppföras några ut- eller infarter närmst korsningen Ambjörnsgratan – Hwassgratan eller Repslagaregratan-Ambjörnsgratan. Detta bedöms inte vara lämpligt ur trafiksynpunkt varpå denna bestämmelse har kommit till för att säkerställa att körbara förbindelser inte uppförs på olämpliga platser.

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft – Se 4.1 Organisatoriska frågor – Genomförandetid.

a

Starbesked för nybyggnation, tillbyggnation och markarbete (med undantag för marksaneringsåtgärder) får endast ges om markföreningar har avhjulpts till nivåer som medger planerad markanvändning alternativt om en godtagbar lösning redovisats för hur markföreningar ska hanteras för att planerad markanvändning ska kunna medges – Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att de markföreningar som har identifierats inom planområdet hanteras. 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 ändring av markens användning endast får ges under förutsättningen att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts (SFS 2010:900 4 kap. 14§ 1 st 4p.).

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 11-12 § miljöbalken. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat den 8 september 2020, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av undersökning av betydande miljöpåverkan är att frågor kopplat till dagvatten och kulturmiljö behöver hanteras utförligare. Detta bedöms ha gjorts i plankarta såväl som planbeskrivning på ett fullgott sätt.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luften är generellt bra i Falköping och miljökvalitetsnormen överstigs inte. Detaljplanen syftar till att tillskapa bostäder vilket inte bedöms medföra nämnvärda utsläpp. Miljökvalitetsnormen bedöms inte försämrats eller överstigas till följd av ett förverkligande av detaljplanen.

Ytvattenkvalitet

Det förekommer inga ytvatten i planområdets direkta närhet.

Planområdet avvattnas via kommunens dagvattensystem mot Hulesjön. Hulesjön ingår i ytvattenförekomsten Lidan - Tovarp till Falköping. Recipienten har klassats till måttlig ekologisk status till följd av övergödning och hydromorfologisk (fysiska förändringar i vattendragets sträckning) påverkan. Innan dagvattnet från aktuellt planområde når Hulesjön sker

rening. Då bostäder inte medför större föroreningar och dagvatten renas innan det når slutrecipient bedöms det inte bli någon påverkan på miljökvalitetsnormen för ytvatten.

Grundvattenkvalitet

Planområdet, liksom stora delar av kommunen, omfattas av grundvattenförekomsterna Falköping kalksten och Falköping-Skövde. De båda är klassade till god kemisk såväl som kvantitativ status. Planområdet kommer medföra att det uppförs byggnader och att mark hårdgörs vilket minskar påfyllnadsgraden från planområdet jämfört med idag. Fastighetsägaren har som ansvar att fördröja ett tiomillimetersregn inom fastigheten vilket bedöms bidra till att det tillskapas dagvattenpåfyllnad även i framtiden. Parkeringsplatser kan medföra att dagvatten förorenas, vilket potentiellt påverkar den kemiska statusen negativt, beroende på hur dessa uppförs. Skulle det bildas större parkeringsytor, eller att problem kopplat till föroreningar uppstår, kan oljeavskiljare vara aktuellt.

3.3 Riksintressen

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

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Kambrosilurområdet (R100). Stora delar av Falköpings kommun omfattas av riksintresset vars värde ligger i möjligheten att läsa ut väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria. Stora delar av riksintresset upplevs utanför den tätare stadsbebyggelsen vilka inte bedöms påverkas av ett förverkligande av detaljplanen varpå dessa delar inte vidare analyserats. I Falköpings stad ter sig riksintresset i form av stadens två stadskärnor; dels den medeltida stadens, med delvis bevarat gatunät och medeltida kyrka, och dels stationsområdet vid Ranten. Det aktuella planområdet är lokaliserat i den medeltida stadens utbredning.

Kommunen tog i samband med framtagandet av gällande översiktsplan fram en kulturmiljöutredning för att konkretisera riksintresset samt väga riksintresset i förhållande till andra allmänintressen och kommunens intentioner för framtida utvecklingsområden. I utredningen lyfts vikten av att bevara gatusträckning och kvartersindelning. Repslagaregatan, norr om fastigheten Snickaren 3, är en av de äldsta gatorna i Falköpings stad som har sina rötter från medeltiden. Aktuellt område som planområdet är lokaliserat inom klassas som tåligt för tillkommande bebyggelse bortsett från gatumarken där det bedöms finnas risk för fragmentering av riksintresset. Repslagaregatan såväl som Ambjörnsgatan bedöms påverkas till följd av ett förverkligande av detaljplanen. Idag används mark som är allmänplats (i befintlig detaljplan) som förgårdsmark till byggnaden som finns på Snickaren 3. Påverkan som blir av att området bebyggs är således att se som ett förverkligande av befintlig detaljplan.

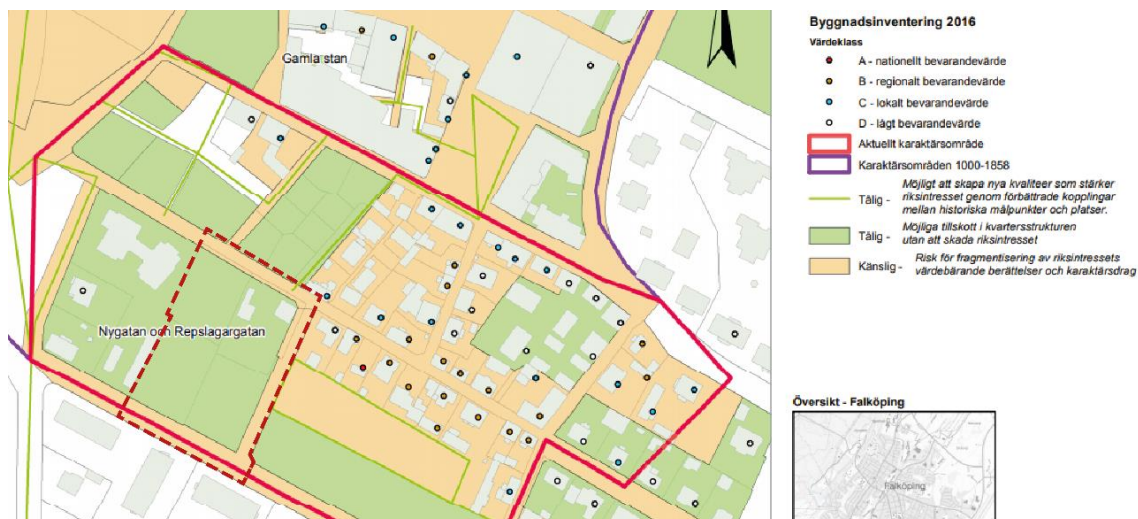


Bild 35. Bild som visar områdets tålighet för tillkommande bebyggelse såväl som kulturmiljövärde för respektive byggnad i planområdets närhet. Bilden är ett utdrag ur kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet är inringat med streckad röd linje. Gröna områden är tåliga medan beige-orangeområden är känsliga för tillkommande bebyggelse.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: Andra kvartalet 2021

Granskning 1: Tredje kvartalet 2021

Granskning 2: Första kvartalet 2022

Antagande: Andra kvartalet 2022

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">• Utbyggnad och underhåll av allmänplats.• VA, utbyggnad och drift
Falbygdens Energi Nät AB	<ul style="list-style-type: none">• Elförsörjning
Odefinierat ansvar	<ul style="list-style-type: none">• Tele och bredband

Huvudmannaskap

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

Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats med exploatören. Avtalet reglerar att exploatören betalar avgiften för framtagande av detaljplanen parallellt med att arbetet utförs istället för att betala planavgiften vid bygglovet. Planavgiften kommer således inte tas ut under bygglovet.

Etappindelning

Kvartersmarken inom planområdet kommer bebyggas av exploatören, tillika fastighetsägaren för fastigheten Snickaren 3, och eventuell etappindelning är en fråga som ägs av denne.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Ett förverkligande av detaljplanen behöver inte medföra några konsekvenser för fastighetsbildning eller liknande. Fastigheten Snickaren 3 skulle kunna styckas av till flera fastigheter. Om det blir aktuellt att fastighetsindela planområdet är det en fråga som initieras och bekostas av fastighetsägaren.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän plats är inte aktuell eftersom Falköpings kommun äger all mark som enligt planförslaget blir allmän plats.

Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för utbyggnad, återställande och framtida drift för allmän plats. Kommunala kostnader som kommer att uppstå i samband med planens genomförande:

Utgifter

Iordningställande av Repslagaregatan och Ambjörnsgatan beräknas uppgå till 500 000 kronor. Dessa utgifter är inte att se som en utgift direkt till följd av detta detaljplaneförslag. Möjligheten att förändra gatorna är förenligt även enligt tidigare gällande detaljplan.

Intäkter

Det bedöms inte uppstå några direkta intäkter för kommunens räkning till följd av ett förverkligande av detaljplanen. Till följd av ett förverkligande av detaljplanen kommer det tillkomma fler bostäder vilket framåt kan medföra ökade skatteintäkter vilket är att betrakta som intäkt. Hur stor denna intäkt blir är inte möjligt att förutspå.

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen. Till följd av att de gator som redan finns inom planområdet till stor del är utbyggda ökar endast driftskostnaderna något till följd av att Ambjörngatan och Repslagaregatan breddas i enlighet med tidigare detaljplanegränser.

Slutsats

Kalkylen visar att kommunens utgifter för området överstiger de intäkter som kan förväntas. Den totala kostnaden för kommunen består av utbyggnad av allmän plats.

Avgifter

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

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

Kommunens kostnader för utbyggnad av det allmänna VA-nätet finansieras genom att anslutningsavgift (anläggningsavgift) tas ut från den som behöver ansluta sig. Anslutningsavgift (anläggningsavgift) för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa när avgiftsskyldighet inträder.

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