



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR EJDERN 17 MED FLERA

FALKÖPINGS TÄTORT

LAGAKRAFTHANDLING
2025-12-19
DIARIENUMMER 2022/00073
ANTAGEN 2025-12-17
LAGA KRAFT 2026-01-12



Om detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande instrument som styr mark- och vattenanvändningen inom ett geografiskt område. En detaljplan reglerar vad en fastighet ska användas till, så som industri eller bostäder. Beroende på platsens förutsättningar och möjligheter görs även regleringar på mer detaljerad nivå, exempelvis gällande hur hög och stor bebyggelsen kan tillåtas vara. Däremot får inte planen reglera mer än nödvändigt. Genom detaljplaneprocessen prövas platsens lämplighet för ändamålet genom olika avvägningar. Samtidigt är det en demokratisk process där berörda ges tillfälle att yttra sig. En detaljplan består av en plankarta med tillhörande planbeskrivning och eventuella bilagor.

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
 - Länsstyrelsens yttrande
- Riskutredning Mösseberg 50:25 (Cowi, 2020)
- Skuggstudie, 2024
- Utdrag ur kulturmiljöutredningen – Ranliden (WSP, 2016)
- Bullerutredning detaljplan för Ejdern 17 m.fl. (Akustikverkstan, 2025)

Justeringar

Efter samrådet kommer de revideringar som gjorts att beskrivas under denna rubrik.

I Plankarta:

- Reglering kring ändrad lovplikt har tagits bort.
- Bestämmelse Ö₁ har redigerats.
- Reglering kring takvinkel har tagits bort.
- Reglering kring utformning av balkong har tagits bort.
- Reglering kring utförande av fasad har tagits bort.
- Reglering kring utförande av takmaterial har tagits bort.

I planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har kompletterats med text om antagande av detaljplan ”Om förslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”
- Avsnittet bebyggelse under planförslag & konsekvenser har text om stads- & landskapsbild vad gäller materialval kring utförandet av tak, fasad och balkong tagits bort.
- Avsnittet buller under förutsättningar har text kompletterats kring buller.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text kring buller under avsnittet planförslag & konsekvenser, hälsa & säkerhet.
- Under avsnittet plankarta & planbestämmelser har text kring ändrad lovplikt tagits bort.
- Under avsnittet plankarta & planbestämmelser har text kring bestämmelsen Ö₁ redigerats från ”Marken får endast förses med balkong eller uteplats” till ”Marken får endast förses med balkong”.
- Under avsnittet plankarta & planbestämmelser har text kring takvinkel tagits bort.
- Under avsnittet plankarta & planbestämmelser har text kring utformning av balkong tagits bort.
- Under avsnittet plankarta & planbestämmelser har text kring utförande av fasad och tak tagits bort.
- Under avsnittet organisatoriska frågor har ansvarsfördelning och avtal justerats.
- Avsnittet fastighetskonsekvenser har område 1 som tidigare fanns på figur 22(nuvarande figur 26) tagits bort.

Justeringar

Efter granskning kommer de revideringar som gjorts att beskrivas under denna rubrik.

Granskning

I plankarta:

- Bestämmelse ”Nyttillkomna bostäder om högst 35 kvadratmeter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån överstiger 65 dBA vid byggnadens fasad” har tagits bort.
- Bestämmelse om ”Nyttillkomna bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA vid byggnadens fasad” har tagits bort.
- Bestämmelse om ”Nyttillkomna bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats anordnad på ljuddämpad sida” har ändrats till ”Nyttillkomna och ombyggda bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats anordnad på ljuddämpad sida”.

I planbeskrivning:

- En bullerutredning har arbetats fram för planområdet därför har avsnittet buller hälsa & säkerhet justerats med ny text.
- Under avsnittet Plankarta & planbestämmelser har bestämmelse om ”Nyttillkomna bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA vid byggnadens fasad” tagits bort.
- Under avsnittet plankarta & planbestämmelser har bestämmelse om ”Nyttillkomna bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA vid byggnadens fasad” har tagits bort.
- Under avsnittet Plankarta & planbestämmelser har bestämmelse om ”Nyttillkomna bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats anordnad på ljuddämpad sida” ändrats till ”Nyttillkomna och ombyggda bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats anordnad på ljuddämpad sida”.
- Avsnittet fastighetskonsekvenser har redigerats med ny text gällande fastigheten Mösseberg 50:25.
- Tidigare text om exploateringsavtal under avsnittet ansvarsfördelning har tagits bort.

Innehållsförteckning

<u>1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG</u>	<u>6</u>
1.1 BAKGRUND	6
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	7
1.3 PLANFÖRFARANDE	7
1.4 PLANDATA	7
<u>2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER</u>	<u>11</u>
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	11
2.2 BEBYGGELSE.....	12
2.3 GATOR & TRAFIK.....	21
2.4 GRÖNSTRUKTUR	22
2.5 SOCIAL STRUKTUR	25
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN.....	26
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE	29
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	29
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	38
<u>3. KONSEKVENSER.....</u>	<u>43</u>
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	43
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	43
3.3 RIKSINTRESSEN	44
<u>4. PLANENS GENOMFÖRANDE.....</u>	<u>46</u>
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	46
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR.....	47
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	48

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 12 december 2022, § 152, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Ejdern 17 och 21.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från **den 2 juni till den 23 juni 2025**, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Förslaget har reviderats efter inkomna synpunkter och var därför utställt för granskning från **den 26 september till 10 oktober 2025**.



Figur 1 visar en översiktlig bild av planområdet inom Falköpings tätort.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten på fastigheterna med fortsatt användning för bostäder samt möjliggöra uppförandet av balkonger på de befintliga byggnaderna inom planområdet. Planen möjliggör även för att delar av fastigheten Ejdern 17 kan fortsätta användas som uthyrda garage och förråd för externa aktörer, utöver hyresgäster.

Huvuddragen innebär att den gällande stadsplanen från 1932 upphävs och ersätts med den aktuella planen. Den nya planen medger en större byggrätt genom att ta bort bestämmelsen från den tidigare stadsplanen, som endast tillåter uppförandet av komplementbyggnader på större delar av innergården. Planen kommer att göra det befintliga bostadshuset och komplementbyggnaden längs Banérgatan på fastigheten Ejdern 21 planenliga. Den möjliggör även byggnation av nya balkonger i söderläge på de befintliga husen inom planområdet som ligger närmast gator. För fastigheten Ejdern 17 möjliggörs detta genom att delar av den kommunala fastigheten Mösseberg 50:25 regleras till fastigheten Ejdern 17.

1.3 Planförfarande

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

Standardförfarande



figur 2 visar detaljplaneprocessen enligt standardförfarande.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Ranliden i västra sidan av Västra stambanan.



Figur 3 visar ett flygfoto av planområdet. Planområdet har markerats med vit linje.

Areal

Planområdet omfattar cirka 4 446 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Ejdern 17 och 21 och delar av fastigheten Mösseberg 50:25. Fastigheterna Ejdern 17 och 21 är privatägda och Mösseberg 50:25 ägs av kommunen.

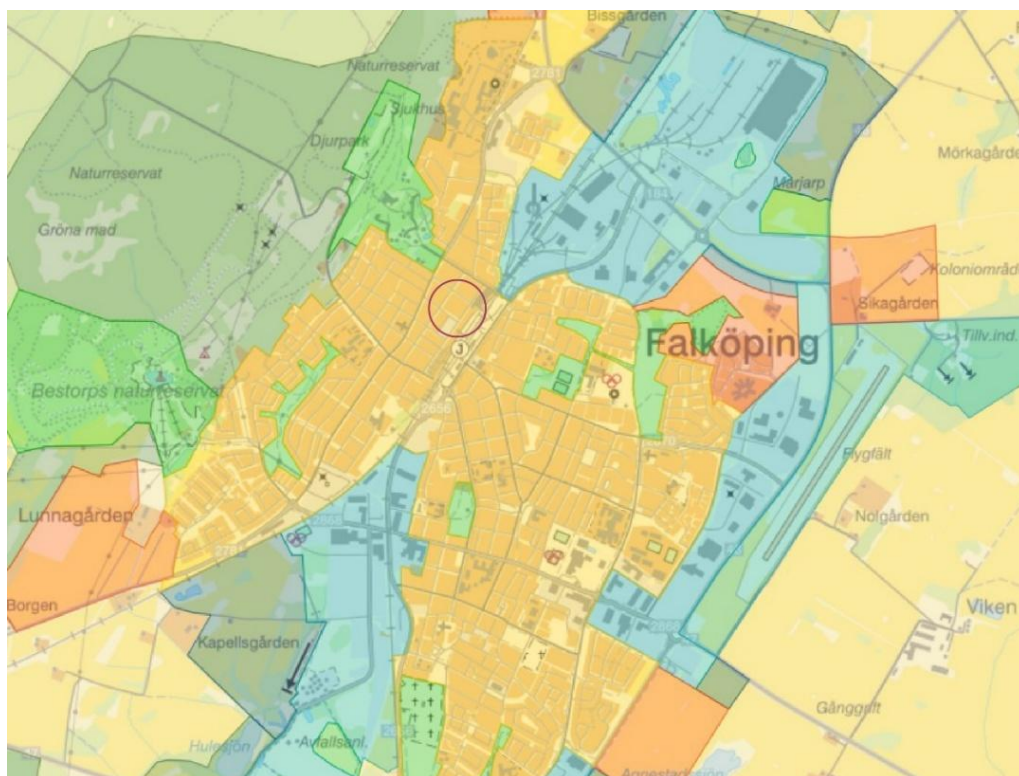
Befintlig plansituation

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan 2017–2030 antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44.

I översiktsplanen är hela planområdet utpekad som 'Tätort'. Markanvändning inom tätort definieras av översiktsplanen allt från bostäder, kontor, handel, gator, parker, fritidsanläggningar, skolor och äldreboende. Kortfattat innefattar begreppet tätort alla slags användningar som är förenliga med bostäder.

Dessutom har bebyggelsen inom planområdet beskrivits av översiktsplanen som 'Kärna'. 'Kärna' omfattar ett mångfunktionellt område som har stor betydelse för kommunens utveckling.



Figur 4 visar planområdet i kommunens översiktsplan. Markanvändning 'tätort' är markerat i gult.

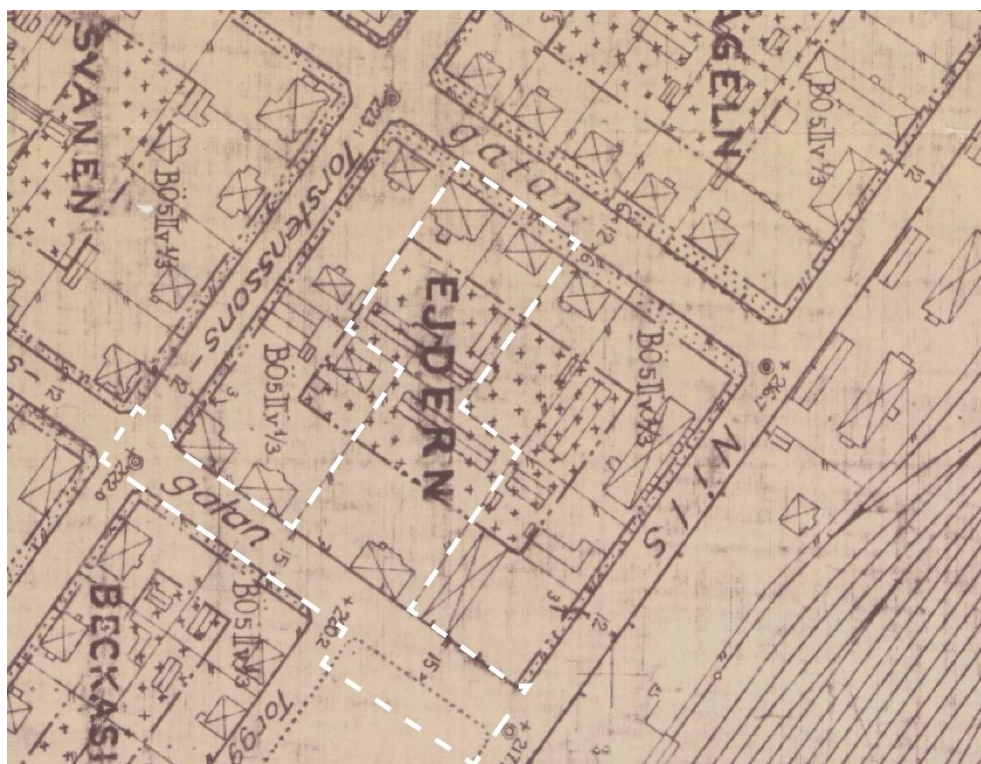
Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas av Stadsplan för del av Falköpings stad, antagen år 1932. Enligt den gällande stadsplanen får marken inom planområdet användas för *"Fristående eller två och två med varandra sammankopplade bostadshus med högst två våningar jämte till en tredjedel inredd vind samt inredda för högst fem familjer."*

Ytorna runt kvarteret mot gatan i norr är markerade med prickmark som 'Område som icke får bebyggas', och innergården är avsedd för uppförande av 'Uthus', med beteckningen korsmark.

Idag står ett tvåvåningshus inom fastigheten Ejdern 21 på innergården, på korsmark, samt en komplementbyggnad på prickmark längs med gatan i norr, se figur 3 och figur 5.

Om förslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 5 visar planområdet på den gällande stadsplanen. Planområdet är markerat i vit.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Figur 6 visar förslag vid ett möjligt genomförande.

På fastigheten Ejdern 17 finns det idag ett flerbostadshus samt en byggnad för garage/förråd. På fastigheten Ejdern 21 finns idag tre flerbostadshus, dessa bostäder är i bruk och uthyrda.

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten på fastigheterna med fortsatt användning för bostäder samt möjliggöra uppförandet av balkonger på de befintliga byggnaderna inom planområdet. Planen möjliggör även för att delar av fastigheten Ejdern 17 kan fortsätta användas som uthyrda garage och förråd för externa aktörer, utöver hyresgäster.

För att möjliggöra byggnation av balkonger i söderläge på den befintliga byggnaden inom fastigheten Ejdern 17 har planen utökat kvartersmarken mot söder och gett fastighetsägarna längs Döbelnsgatan möjlighet att köpa kommunal mark. Ytorna får dock endast användas för byggnation av balkonger.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövården

Området omfattas av riksintresset för kulturmiljövården Kambrosilurområdet [R 100]. Som motivering till riksintresset står det att:

Kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Detta utgjorde också basen för en medeltida stadsbildning vars fortsatta utveckling präglades av järnvägens tillkomst. Området, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas.

När det gäller uttryck för riksintresset inom Falköpings tätort står det att: Falköpings stad, med två stadskärnor, dels den medeltida staden med delvis bevarat gatunät och medeltida kyrka, dels stationssamhället vid Ranten ett par kilometer norrut.

Planområdet har också markerats på kommunens Översiktsplan som ett område med 'Regionalt bevarandevärde'. Översiktsplanen beskriver ett sådant område där hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena. Om möjligt bör de kulturhistoriska elementen inkorporeras i nya bebyggelseområden och miljöer. Inom dessa områden finns en viss risk att riksintresset för kulturmiljön kan påtagligt skadas. Vid planläggning och bygglovgivning i dessa miljöer bör kulturmiljön studeras."

Stads- & landskapsbild

Planområdet är en del av stadsdelen Ranliden. Den översiktliga kulturmiljöutredningen, som utgör underlag för kommunens översiktsplan, beskriver stadsdelen bland annat som: "Enhetligt sekelskiftesområde kring Rantens torg. Blandad bebyggelse, dock mestadels villor, från 1920-60-talen (väster om Scheelegatan).

Stadsdelen Ranliden är mycket långsträckt längs järnvägsspårets västra sida. Detta medför sammantaget en blandad bebyggelse med olika ålder och uttryck. En uppdelning som kan göras är nordost/sydväst om Scheelegatan."

Planområdet ligger nordväst om Scheelegatan. Området beskrivs i utredningen på följande sätt:

”Nordost om Scheelegatan är kvartermönstret till stor del identiskt med 1876 års stadsplan. Bebyggelsen är uppförd vid sekelskiftet och under efterföljande decennier. Undantag är kring Danska vägen och Nils Ericsonsgatan där flera flerbostadshus tillkommit senare. Sammantaget har bebyggelsen en enhetlig karaktär där husen oftast är i 1 ½ - 2 ½ våningar.”

Utredningen föreslår följande ställningstagande, samt förslag på åtgärd:

”Förhållningssätt:

- Karaktärsdragen i 1800-talets stadsplan med kvartersstruktur, bebyggelse och tomtavgränsningar bibehålls. Detta inkluderar trädgårdar, luftighet mellan husen, häckar och planteringar, staket samt gatornas bredd.
- Villor med omsorgsfullt utformade detaljer värnas.
- Uthus bör få stå kvar då de starkt bidrar till områdets karaktär.
- De ljusa och dämpade färgtonerna är mycket karaktäristiska för bebyggelse av denna typ och det är önskvärt att hålla sig till denna färgskala. Vissa hus är även färgsatta enligt nationalromantiska ideal.

Ställningstagande:

Värdeklass B, regionalt bevarandevärde. Välbevarad struktur i sin helhet av 1800-talets och tidiga 1900-talets stadsplanering som är en viktig del av riksintresset. Förvanskning är relativt vanlig i området och värdet bedöms därför till B. På byggnads- och kvartersnivå finns nationella bevarandevärden, bland annat längs Torstensongatan och Rantens torg i anslutning till spårområdet.”

Ingen byggnad inom planområdet har enligt utredningen bedömts som bevarandevärde, vilket framgår av figur 7.



Figur 7 visar stadsdelen Ranliden, där planområdet är markerat med en ring. Prickarna på bilden representerar byggnader med ett bevarandevärde. Inga byggnader inom planområdet har sådant bevarandevärde.

Bebyggelsen inom planområdet:

Det finns ett antal befintliga byggnader inom planområdet, i form av både bostadshus och komplementbyggnader, se figur 8.



Figur 8 visar de befintliga byggnaderna inom fastigheterna.

Bostadsbyggnaden på fastigheten Ejdern 17 uppfördes 1929 och består av 6 lägenheter (se figur 8). På fastigheten finns även en större komplementbyggnad som inrymmer garage och förråd. Garagen och förråden används både av hyresgäster och hyrs ut till externa aktörer (figur 10). Fastigheten har även en mindre byggnad som i dagsläget används som ett lokalkontor av hyresvärden för lokala möten (figur 11).



Figur 9 visar det befintliga flerbostadshuset (nr 1 i figur 8) inom fastigheten Ejdern 17.



Figur 10 visar komplementbyggnaden (nr 2 i figur 8) inom fastigheten Ejdern 17.



Figur 11 visar kontorsbyggnaden (nr 3 i figur 8) inom fastigheten Ejdern 17.

Inom fastigheten Ejdern 21 finns två bostadshus och två komplementbyggnader. Huset längs Banérgatan (nr 5 i figur 8) uppfördes 1930 och innehåller 6 lägenheter (figur 12) Bostadshuset i den södra delen av fastigheten (nr 4 i figur 8) byggdes 1990 och har 8 lägenheter (figur 13). De två övriga byggnaderna innehåller garage, tvättstuga och förråd (nr 6 och 7 i figur 8). Se figur 14 och figur 15.



Figur 12 visar bostadshuset längs med Banérgatan.



Figur 13 visar bostadsbyggnaden inom fastigheten Ejdern 21.



Figur 14 komplementbyggnaden inom fastigheten Ejdern 21.



Figur 15 visar komplementbyggnaden inom fastigheten Ejdern 21.

Skyddsrum

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det finns dock två skyddsrum inom grannfastigheterna Ejder 6 och Ejder 14.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

Planområdet utgör en relativt liten del av det geografiska område som omfattas av riksintresset för kulturmiljövärden. Med hänsyn till de aspekter som har identifierats som uttryck för riksintresset inom Falköpings tätort och de föreslagna planbestämmelserna bedöms planen inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Stads- & landskapsbild

Med hänsyn till de viktiga karaktärsdrag som identifierats i den genomförda kulturmiljöutredningen har planen anpassats för att både bevara de befintliga kulturhistoriska värden i området och skapa en flexibel plan som kan hantera framtida exploateringar inom planområdet.

Planen har i första hand reglerat husens placering inom området för att bevara kvarterets och bebyggelsestrukturens karaktär, som utredningen lyft fram som ett viktigt särdrag.

Skyddsrum

Byggnation av skyddsrum är inte aktuellt.

Placering

En punkt som har angetts som ett viktigt förhållningssätt i den genomförda kulturmiljöutredningen är att: *Karaktärsdragen i 1800-talets stadsplan med kvartersstruktur, bebyggelse och tomtavgränsningar bibehålls. Detta inkluderar trädgårdar, luftighet mellan husen, häckar och planteringar, staket samt gatornas bredd.*

För att behålla kvartersstrukturen och skapa en luftigare innergård har planen reglerat att huvudbyggnad inom varje fastighet ska placeras med långsidan längs fastighetsgränsen, på ett avstånd som gör att byggnaden hamnar i nästan samma fasadliv som de närliggande byggnaderna. Anledningen är att utesluta risken för att ytor närmare gatorna används enbart för parkeringsplatser och komplementbyggnader, medan huvudbyggnaderna placeras längre in i fastigheterna.

Idag finns ett bostadshus längst in på fastigheten Ejdern 21. Fastighetsägaren har dessutom en intention att på sikt inreda kontorsbyggnaderna inom Ejdern 17 till bostad, vilket bedöms som positivt ur ett hållbarhetsperspektiv. Dessa förutsättningar gör det svårt att utöka bestämmelsen angående begränsning av uppförandet av nya byggnader till enbart komplementbyggnader, inom de centrala delarna av planområdet.

Exploateringsgrad

Den största tillåtna utnyttjandegraden har reglerats av planen till högst 35 procent av fastighetsarean vilket innebär att ungefär 1 680 kvadratmeter kan förses med byggnad inom användningsområdet Bostäder(B) samt Förråd och garage(Z₁). Siffran har baserats på den utnyttjandegrad som de befintliga fastigheterna har inom kvarteret och bedöms som en rimlig nivå för att skapa bra utemiljöer samt goda förutsättningar för exploatering av planområdet.

Utformning & volymer

Planen har reglerat de högsta tillåtna nockhöjderna i förhållande till de befintliga byggnaderna.

Planområdet och de omkringliggande områdena präglas av lutande tak, främst i form av valmade tak, sadeltak och mansardtak. Därför har planen reglerat utformningen av tak på de nya byggnaderna för att anpassa dem till områdets karaktär och utseende.

Skuggning

En skuggstudie har genomförts för att undersöka skuggning till följd av exploatering av planområdet på närliggande fastigheter (se bilagan). Studien utgår från att samtliga möjliga ytor för uppförande av hus eller komplementbyggnader har bebyggts med den högsta tillåtna nockhöjden. Ett sådant scenario är inte möjligt att genomföra i praktiken, men det täcker alla tänkbara scenarier för exploatering av området.

Resultatet visar att den eventuella skuggningen på grannfastigheterna i det ovan beskrivna scenariot är acceptabel enligt Boverkets rekommendationer (Solklart, 1991), med minst fem timmars solljus mellan klockan 09:00 och 17:00 vid vår- och höstdagjämning.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Den finns en anlagd gång- och cykelväg i nära anslutning till planområdet på Nils Ericsonsgatan. Se figur 16.

I övrigt löper trottoarer längs fastigheterna i både Döbelnsgatan och Banérgatan.

Biltrafik

Planområdet omfattar Döbelnsgatan och del av Torstensongatan och avgränsas av Banérgatan i nordöst. Dessa gator klassificeras av kommunen som lokalgator. Nils Ericsonsgatan, som ligger i direkt anslutning öster om planområdet, klassas som huvudgata och har en högre trafikbelastning än de två tidigare nämnda gatorna. Inga trafikmätningar har genomförts på dessa gator.



Figur 16 visar de angränsande gatorna (gula) samt den befintliga gång- och cykelvägen (blå). Kommunal parkeringsplats är markerad i cyan. Planområdet är markerat med lila linjer.

Kollektivtrafik

Falköpings resecenter och dess busshållplats ligger cirka 200 meter nordost om planområdet (fågelvägen).

Parkeringsplatser

Planområdet är privatägt. Inom planområdet finns ett antal parkeringsplatser i form av markparkering, samt ett antal parkeringsplatser i form av garage.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Planförslaget kommer inte att påverka den befintliga gång- och cykeltrafiken på något anmärkningsvärt sätt.

Biltrafik

Enligt den aktuella planen, som innebär byggnation av ett nytt bostadshus inom fastigheten Ejdern 17 samt omvandling av det befintliga kontoret till en bostad, beräknas cirka sex-åtta nya lägenheter tillkomma inom planområdet. Även vid en maximal exploatering av hela planområdet bedöms ökningen av antalet lägenheter inte vara så stor att den skulle generera biltrafik i den omfattning att det får någon betydande påverkan.

Kapaciteten på de angränsande gatorna bedöms vara tillräcklig för att hantera den tillkommande biltrafiken.

Kollektivtrafik

I nuläget finns inga planer på att anlägga nya busshållplatser inom planområdet. Planförslaget bedöms inte heller ha någon betydande påverkan på järnvägstrafiken, de befintliga busshållplatserna eller busslinjerna.

Parkeringsplatser

Vid eventuell exploatering av planområdet inom kvartersmark, ska erforderliga parkeringsplatser åstadkommas enligt kommunens gällande parkeringsnorm. All parkering och angöring kommer fortsatt tillgodoses på kvartersmark.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Det finns en park med lekplats och bollplan på andra sidan av Döbelnsgatan i söder. Det finns inga vattenområden i närheten av planområdet, inom en radie av 1,5 kilometer.

Naturområden

Mössebergsparken, som har ett nationellt naturvärde, ligger cirka 180 meter nordväst om planområdet.

Lek & rekreation

Inom planområdet finns det inga lekplatser. Det finns en park med lekplats och bollplan på andra sidan av Döbelnsgatan i söder. Förskolan Växthuset ligger i direkt anslutning till planområdet i öster.

Friyta

Inom planområdet finns ett antal grönytor, men det finns inga lekplatser inom dessa områden.

Avstånd till närmsta grönyta

Det finns en park med lekplats och bollplan på andra sidan av Döbelnsgatan, cirka 20 meter söder om planområdet.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn utgår från ekosystemtjänster och belyser mängden grönska utifrån att den jämnar ut temperaturskillnader, skapar lä, ger lövskugga, minskar avrinningen av dagvatten, förbättrar luftkvalitet, hälsa och välbefinnande. Värden som redovisas är mätbara ekonomiska effekter av grönytor. Beroende på olika förutsättningar inom fastigheten ger grönytefaktorn poäng mellan 0,0 och 1,0.

Hårdgjorda ytor inom planområdet förekommer i form av byggnader och asfalterade ytor.

Utifrån planområdets förutsättningar blir resultatet på grönytefaktorn för hela planområdet på ca 0,43.

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 slutligen de stödjande tjänsterna, är de som är förutsättningarna för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Med tanke på områdets storlek och användning bedöms förekomsten av ekosystemtjänster inom planområdet som begränsad. I dagsläget bedöms det inte finnas någon försörjande ekosystemtjänst inom planområdet. Planområdet ligger inom en stadsdel med regionalt kulturmiljövärde, och även om byggnaderna inom området inte har utpekats som särskilt värdefulla, kommer deras utseende att

påverka stadsbilden. Området är privatägt och relativt litet och har ingen större betydelse för rekreation eller naturupplevelser.

Reglerande ekosystemtjänster förekommer i mindre utsträckning inom planområdet, då delar av det täcks av grönytor och det även finns ett antal mindre träd.

Invasiva arter

Det finns inga registrerade invasiva arter inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Planen möjliggör byggnation av bostäder inom kvartersmark och omfattar även gatumark. Användningen Gata inkluderar även grönytor, vilket innebär att grönytor kan anläggas inom delar av gatumarken vid behov. Detta är dock inte aktuellt för närvarande.

Naturområden

Planen omfattar inget naturområde och kommer inte att påverka de närliggande naturområdena.

Lek & rekreation

Genomförandet av planförslaget kan leda till att det befintliga parkområdet, med sina bollplaner och lekplatser, används av fler invånare. En sådan ökning bedöms dock som marginell.

Planförslaget möjliggör också att delar av den befintliga gräsytan inom fastigheten Ejdern 17 kan bebyggas med ett nytt hus. Det är oklart hur ofta gräsytan används av de barn som bor inom planområdet idag, men möjligheten till lek på ytan kommer att begränsas. Genom att reglera den största tillåtna byggnadsarean till högst 35 % av fastighetsarean skapar planen dock goda förutsättningar för att delar av fastigheten fortsatt kan användas som lekytor.

Friyta

Planförslaget möjliggör för friyta att kunna ordnas på kvartersmark då planen föreslår delar där marken inte får förses med byggnad.

Avstånd till närmsta grönyta

Bortsett från de grönytor som finns inom planområdet så kommer avstånd till närmaste grönyta fortsatt vara parken på andra sidan av Döbelngatan, cirka 20 meter söder om planområdet.

Grönytefaktor

Den beräknade grönytefaktorn baserar på all mark inom planområdet vilket motsvarar cirka 4446 kvadratmeter kvartersmark med ändamålet bostäder, förråd och garage. Förslaget innebär inga stora förändringar än befintligt vilket resulterar i

att grönytefaktorn vid ett genomförande uppskattas vara densamma, alltså 0.43. resultatet ger goda möjligheter att bevara samt skapa nya grönytor, träd och andra växter inom planområdet.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänsterna inom planområdet bedöms att vara densamma vid ett genomförande. Detta då förslaget föreslår samma användning som nuvarande samt att fler byggnader kan tillkomma. Reglerande ekosystemtjänster kan dock förekomma i mindre utsträckning då det kommer att finnas delar av grönytor samt mindre träd inom planområdet.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

I beaktande av de sociala förutsättningarna har ett antal aspekter tagits i beaktande: vardagsliv och hållbara transporter, informell social kontroll, mötesplatser, boendesegregation, barnkonventionen, gestaltning och suicidprevention: Det finns inga mötesplatser inom planområdet, och bebyggelsen består av homogena byggnader i form av tvåvånings flerbostadshus. Husen bidrar till en relativt god informell social kontroll över allmänna platser, särskilt mot parken och parkeringsplatsen i söder. Området har inga nämnvärda förutsättningar, varken fysiska eller sociala, som ökar risken för suicid. Området bedöms inte heller ha eller ha bidragit till social segregation inom samhället.

Planförslag & konsekvenser

Slutsatsen av checklistan för social hållbarhet är att, med tanke på planens geografiska omfattning och syfte, antas genomförandet av planen medföra en positiv effekt när det gäller informell social kontroll. Planens påverkan på de andra aspekterna bedöms dock som liten.

Genom att möjliggöra byggnation av ytterligare ett hus samt tillbyggnad av balkonger i de befintliga husen mot söder ökar planen den informella tillsynen som invånarna har på gatan och parken på andra sidan av Döbelnsgatan.

Planen medger i princip endast bostadsändamål och bedöms inte skapa någon mötesplats för allmänheten. Den bedöms inte heller leda till eller motverka boendesegregationen, då området har en homogen bostadstyp och planen i stort sett kommer att anpassas efter närmiljön. Planen kan påverka gestaltningen i området till viss grad; dock har planförslaget utgått från att bevara områdets karaktär så mycket som möjligt. Planens effekt för suicidprevention bedöms som obetydlig, eftersom risken inom området är låg.

Genomförandet av planen kan minska en del grönytor inom planområdet som eventuellt kan användas av barn från området för lek, men antalet barn bedöms vara lågt, och det finns en park på andra sidan gatan.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmurar

Det finns inga inom planområdet.

Alléer

Inte aktuellt.

Åkerholmar

Inte aktuellt.

Skyddade arter

Inga skyddade arter har registrerats inom planområdet. Däremot har vissa observationer av skyddade arter gjorts på grannfastigheterna:

Skata (fridlyst) inom fastigheterna Ejdern 6 och 14, samt igelkott (rödlistad) inom fastigheten Ejdern 10.

Känsliga vattenmiljöer

Det finns inte sådana områden inom planområdet.

Jordbruksmark

Inte aktuellt

Fornlämningar

Det finns ingen registrerad fornlämning inom planområdet. Den närmaste registrerade fornlämningen (Stenkammargrav: L1962:370) ligger cirka 220 meter sydöst på andra sidan av järnvägen framför Falköpings resecentrum. Om det vid eventuella markarbeten inom planområdet skulle påträffas något historiskt föremål (som tillkommit före 1850) eller någon fornlämning ska arbetet stoppas och snarast anmälas till Länsstyrelsen.

Planförslag & konsekvenser

Planen kommer inte påverka ovannämnda punkter.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Fastigheten Ejdern 17 försörjs av Skanovas telekablar, Nordions elledningar och Solörbioenergis fiberledningar, samtliga från Döbelnsgatan.

Fastigheten Ejdern 21 försörjs av Skanovas telekablar, Nordions elledningar, Solörbioenergis fjärrvärme och fiberledningar, samt IP-Onlys fiberledningar, samtliga från Banérgatan.

Skanovas teleledningar sträcker sig även längs den östra sidan av fastigheten Ejdern 17 och den södra delen av Ejdern 21 genom en kabel som kommer från Nils Ericsonsgatan och passerar genom fastigheten Ejdern 17 och 19.

Dricksvatten & spillvatten

Båda fastigheterna är anslutna till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten.

Ejdern 17 har en servis från Döbelnsgatan och Ejdern 21 två serviser från Banérgatan.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Befintliga fastigheter är idag anslutna till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten som inte hanteras lokalt leds via det kommunala dagvattennätet via Marjarps område, vidare till Slafsan (Valtorp) och sedan till Hornborgasjön.

Brand- och släckvatten

Kommunen har det samlade ansvaret för att se till att det finns tillgång till brand- och släckvatten inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vid användande av ett så kallat konventionellt system för brandposter bör avståndet mellan brandposter maximalt vara 150 meter men kan inom tätort uppgå till maximalt 500 meter beroende på behov av vattentillgång. Avstånd mellan brandposter och placering av brandposter ska ske i samråd med Samhällsskydd Mellersta Skaraborg (SMS).

Det närmaste brandposten ligger på Nils Ericsonsgatan, cirka 105 meter från planområdet (fågelvägen).

Avfall

Idag hanteras avfall på egna fastigheter enligt kommunens renhållningsordning. Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS) ansvarar för hantering av hushållsavfall.

Post

Posthantering inom planområdet kan ske, antingen genom att postlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området eller genom att varje enskild fastighetsägare uppför en egen postlåda inom fastigheten. Slutlig lösning på hur posthanteringen inom planområdet ska ordnas samt eventuell placering av samlingsplatser för postlådor sker vid genomförandet av detaljplanen. Det är Postnord som ska godkänna placering av standarden på postmottagningsfunktionen för placering inom kvartersmark. För placering inom allmän plats krävs även godkännande från park/gata på kommunen.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att behovet för el, värme inom planområdet ökas betydligt i relation till det nuvarande behovet.

Vid behov är det exploatörens/fastighetsägarens ansvar att kontakta nätverksägaren och undersöka möjligheten till detta.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet kommer vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen fortsatt vara anslutet till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på kapaciteten i respektive ledningsnät.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet skall i huvudsak följa kommunens Dagvattenplan. Det innebär bland annat att dagvatten från allmän platsmark och kvartersmark ska fördröjas med minst 10 millimeter nederbörd från hårdgjorda ytor.

Planområdet kommer vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen fortsatt vara anslutet till det kommunala dagvattennätet. Ett genomförande av planen kan leda till ökande hårdgjorda ytor, vilket kan belasta det kommunala dagvattennätet med större mängder vatten.

Parkeringsytor och andra obebyggda markytor föreslås utföras med genomsläpplig beläggning för att säkerställa att dagvatten fortsatt kan infiltreras och fördröjas på platsen. Detta minskar risken för att mer vatten stannar på markytan.



Figur 17 visar exempel på lösningar för lokal infiltration av dagvatten.

Brand- och släckvatten

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra en betydande ökning av antalet lägenheter inom området och bedöms därför inte kräva ytterligare brandposter.

Avfall

Planen bedöms inte att påverka avfallshanteringen inom planområdet, och den kommer att hanteras på samma sätt som tidigare.

Avfall ska hanteras på egna fastigheter enligt kommunens renhållningsordning. Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS) ansvarar för hushållsavfall men för avfall genererat av verksamheter (kontor, handel) är det verksamhetsutövarens ansvar att själv säkerställa att det avfall som genereras också hanteras.

Post

Posthantering inom planområdet kan ske, antingen genom att postlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området eller genom att varje enskild fastighetsägare uppför en egen postlåda inom fastigheten. Slutlig lösning på hur posthanteringen inom planområdet ska ordnas samt eventuell placering av samlingsplatser för postlådor sker vid genomförandet av detaljplanen. Det är Postnord som ska godkänna placering av standarden på postmottagningsfunktionen för placering inom kvartersmark. För placering inom allmän plats krävs även godkännande från park/gata på kommunen.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet. En del av garage/förråd inom fastigheten Ejdern 17 hyrs dock ut till externa aktörer snarare än till hyresgäster.

Planförslag & konsekvenser

Planen medger i stort sett endast bostadsändamål, men möjliggör även att delar av förråd/garage inom fastigheten Ejdern 17 fortsatt kan hyras ut till externa aktörer i stället för hyresgäster.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Mark inom planområdet är plan, och enligt kartunderlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består den av fastmark.

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.

Översvämningsrisk

År 2023 genomförde kommunen en särskild skyfallsutredning i flera av sina tätorter, inklusive Falköpings tätort (Skyfallskartering, Sweco 2023). Utredningen utfördes enligt MSB vägledning, i form av en så kallad detaljerad analys med hjälp av tvåvägskopplade hydrauliska modeller som beskriver avrinningens väg i det dagvattenförande ledningsnätet och över markytan (1D-2D-modell). Hänsyn till avrinning i ledningsnät har gjorts genom att anta ett avdrag på 10 l/s för varje dagvattenbrunn. Markavrinningsmodellerna beaktar markens höjdsättning, infiltrationskapacitet och strömningsmotstånd. Utredningen har också utgått från en klimatfaktor på 1,4 jämfört med MSB:s vägledning på 1,25.

Utredningen visar att översvämningsrisken inom planområdet vid ett 100-års regn är relativt låg. Risken uppstår främst där en komplementbyggnad står idag.



Figur 18 visar översvämningsrisken inom planområdet. Planområdet har markerats med lila linjer.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Marken inom planområdet är relativt plan, och enligt SGU består den mest av lerig morän. Därför bedöms risken för ras, skred och erosion som låg.

Buller

Planområdet omges av två lokala gator i norr och söder (Banérgatan respektive Döbelnsgatan) med relativt låg ÅDT. Planområdet ligger även cirka 100 meter från Västra stambanan och är utsatt för buller från järnvägstrafik. För att undersöka bullersituationen inom planområdet har planen förhållit sig till förordningen (2015:216) och (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller fastställda riktlinjer för acceptabla bullernivåer. Vid bostäder om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid bostadens fasad inte överstiga 65 dBA. Bostäder som är större än 35 kvadratmeter bör bullernivån inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad. Utöver detta gäller en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA samt en maximal ljudnivå på 70 dBA vid bostadens uteplats. Tabellen nedan visar gällande riktlinjer för buller från trafik vid ny bostadsbebyggelse.

Ny bostadsbebyggelse	Bostad Fasad (Leq^{24h})	Bostad Uteplats (Leq^{24h})	Bostad Uteplats (L_{max})
Bostäder om högst 35 kvadratmeter	65 dBA	50 dBA	70 dBA
Bostäder större än 35 kvadratmeter	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Tabell 1 visar riktlinjer för trafikbuller vid ny bostadsbebyggelse.

Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en ljuddämpad sida om dessa riktlinjer överskrids. En ljuddämpad sida innebär fasad som har en ekvivalent ljudnivå som inte överstiger 55 dBA och maximal ljudnivå om högst 70 dBA mellan klockan 22:00 och 06:00.

På fastigheten Ejdern 17 uppfördes den befintliga byggnaden år 1929, på Ejdern 21 finns två byggnader, byggnaden närmast Banérgatan uppfördes år 1930 och byggnaden i den södra delen av fastigheten uppfördes år 1990. Dessa byggnader räknas enligt naturvårdsverkets vägledning "Riktvärden för buller från väg och spårtrafik vid befintliga bostäder" vara som "äldre befintlig miljö" (bebyggelse uppförda innan år 1997).

Byggnader som klassas i ett äldre befintlig miljö har enligt praxis inte bedömts att åtgärder rutinmässigt ska övervägas även om nivåerna för god miljö inte klaras. De så kallade "åtgärdsnivåerna" har i stället använts för att bedöma om åtgärder i normalfallet behöver övervägas i äldre befintlig miljö.

- 1997 ”äldre befintlig miljö”	Bostad Fasad (Leq^{24h})	Bostad Inomhus natt (L_{max})	Bostad Uteplats
Buller från väg, vid fasad	65 dBA		
Buller från järnväg		55 dBA ¹	
Buller från väg och spår, uteplats			-

Tabell 2 visar åtgärdsnivåerna enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och efterföljande praxis för ”äldre befintlig miljö”.

¹ Tidsvägning Fast. Angiven nivå inomhus motsvarar en utomhusnivå vid fasad på ca. 85 dBA (L_{max}), beroende på fasadens isolering. Värdet inomhus får överskridas maximalt 1-5 ggr/årsmedelnatt i rum för sömn och vila (sovrums), kl. 22-06.

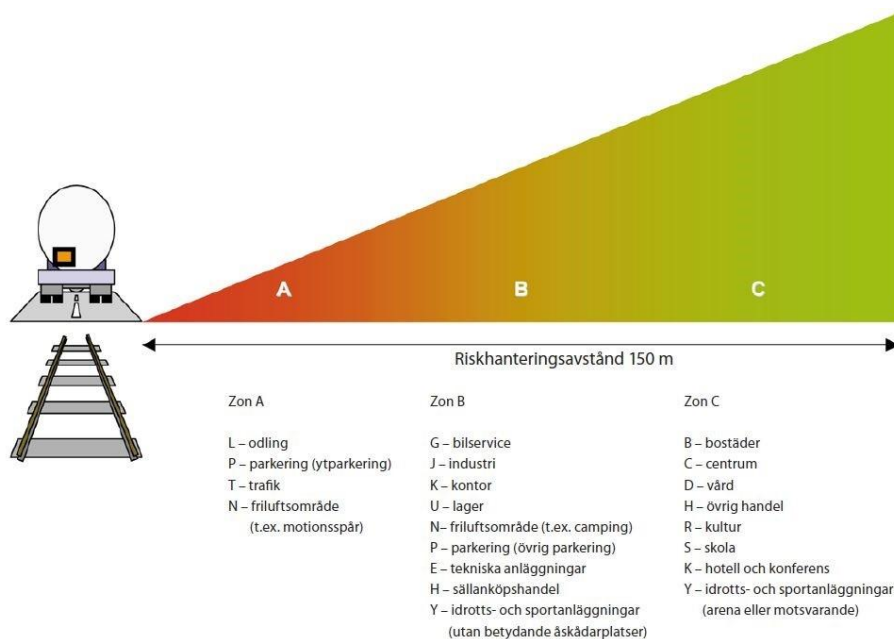
Vibrationer

Planområdet ligger cirka 100 meter från Västra stambanan och bedöms därför inte påverkas av vibrationer från tågtrafiken. Det finns inga andra vibrationskällor i närheten av planområdet som kan orsaka höga vibrationsnivåer.

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 100 meter från Västra stambanan som används för transport av farligt gods.

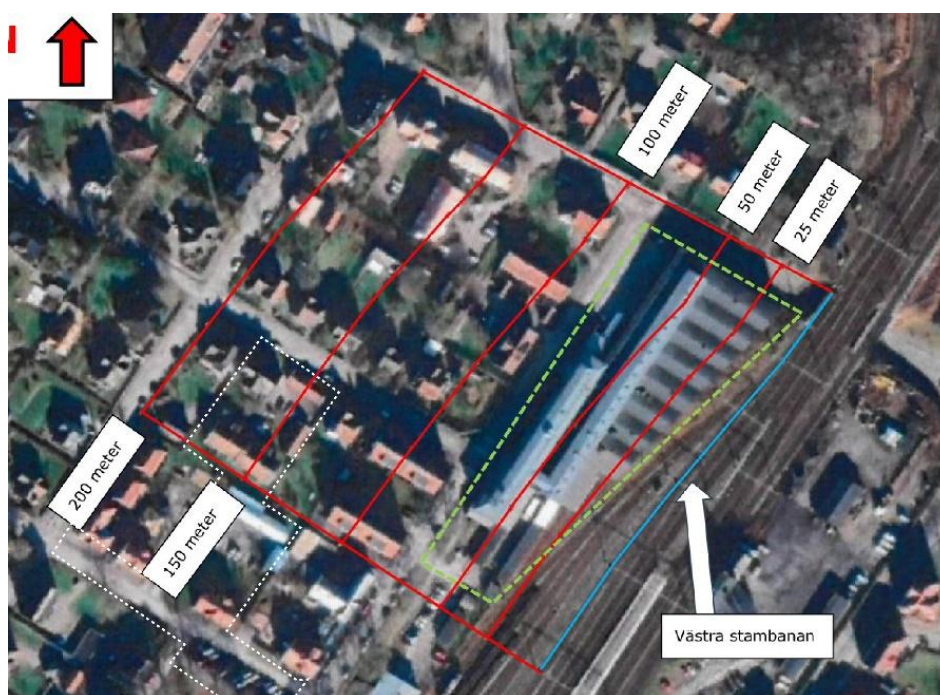
Enligt en riskpolicy framtagen av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland, ska riskhanteringsprocessen beaktas vid all nybyggnation inom 150 meters avstånd ifrån en transportled med farligt gods.



Figur 19 visar zonindelning för riskhanteringsavstånd som är framtagen av länsstyrelsen.

År 2020, i samband med ett tidigare planarbete inom fastigheten Mösseberg 50:26 (Lärcenter), som ligger cirka 70 meter öster om det aktuella planområdet, genomfördes en platsspecifik riskanalys. Med hänsyn till utredningsområdets närhet till det aktuella planområdet och de i stort sett oförändrade förutsättningarna bedöms resultatet från denna utredning vara tillämpligt även för det aktuella planområdet.

Riskutredningen har föreslagit olika skyddsåtgärder beroende på avståndet från transportleder för farligt gods. Enligt riskutredningen har avstånden baserats på att allt farligt gods transporterats på huvudspåret närmast bebyggelsen inom fastigheten Mösseberg 50:25 vilket anses vara konservativt. COWI har inte erhållit några uppgifter om att rangering av farligt gods skulle ske på växel-/rangerspårarna intill fastigheten. Se bild 20.



Figur 20 visar utredningsområdet (markerat med streckad grön linje) för den genomförda riskanalysen (Mösseberg 50:25). Planområdet har markerats med streckad vit linje. Bild från Riskutredning, Cowi 2020.

Markföroreningar

Ingen miljöteknisk utredning har genomförts inom planområdet eller i angränsande områden. Under flera decennier har planområdet använts som bostad, och det finns inga registrerade uppgifter i Stadsbyggnadskontorets arkiv som tyder på att området tidigare har använts för någon verksamhet som kan ha medfört markföroreningar. Inom planområdet finns det inga registrerade potentiella förorenade områden heller.

Områden med plataberg har generellt förhöjda halter av arsenik på grund av alunskiffer i berggrunden. Eftersom ingen platsspecifik mätning av arsenikhalter har utförts inom planområdet, går det inte att med säkerhet dra slutsatsen om

arsenikhalterna i området ligger under eller över riktvärdena för känslig markanvändning.

Lukt & luftföroreningar

Det finns inga källor till dålig lukt eller luftföroreningar inom eller i angränsande områden till planområdet.

Planförslag & konsekvenser

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.

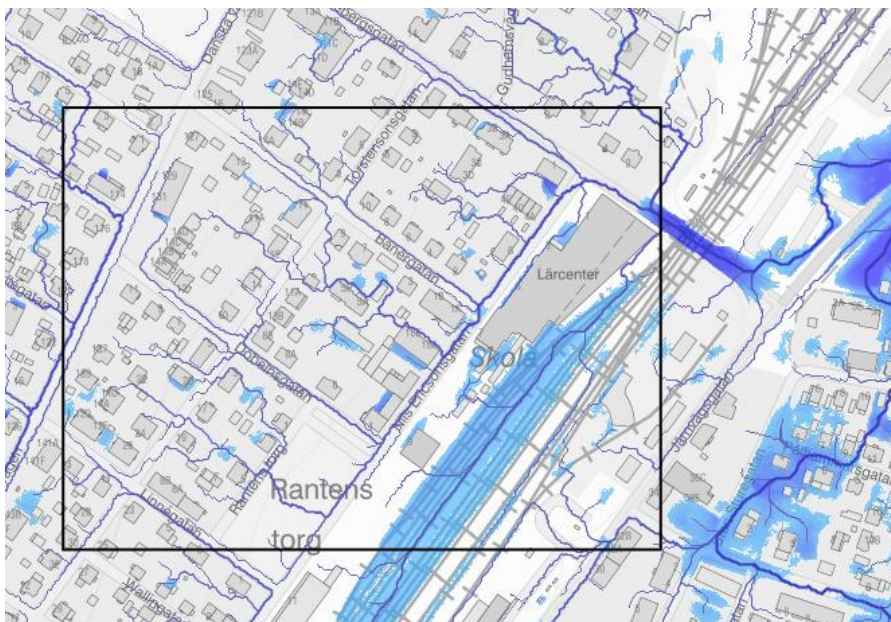
Geoteknik

Marken inom planområdet består av fastmark. Planen möjliggör i stort sett byggnation av byggnader i samma omfattning som de befintliga husen inom och i angränsande områden. Därför bedöms de generella geotekniska förhållandena inom planområdet som goda, och genomförandet av en platsspecifik geoteknisk undersökning under detaljplanarbetet bedöms som onödigt.

Översvämningsrisk

Enligt kommunens skyfallskartering och de åtgärder som föreslagit ska vatten ledas via Nils Ericsonsgatan och Mössebergsgatan vidare till pendelparkeringen nordöst om planområdet samt grönområdet vid pendelparkeringen. Där föreslås vatten att kunna samlas på en skyfallsyta. Dock är det viktigt att ha i åtanke att detta endast är förslag på åtgärder i helhet.

Enligt Scalgo avleds vatten från planområdet till de omkringliggande gatorna, bland annat Nils Ericsonsgatan och vidare till Mössebergsgatan för att sedan ansamlas på pendelparkeringen där ytan klarar av den mängd vatten utan att innebära risk för översvämning.



Figur 21 visar vattenflödet i området och vart vattnet rinner till idag.

För att säkerställa att inga områden inom och i anslutning till planområdet påverkas av översvämning vid ett genomförande föreslår detaljplanen bestämmelse om ”Lägsta färdiga golvnivå på entréplan i bostadsdel ska vara 220,2 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen innebär att entréer inte placeras i ett låglänt område som riskerar att översvämmas.

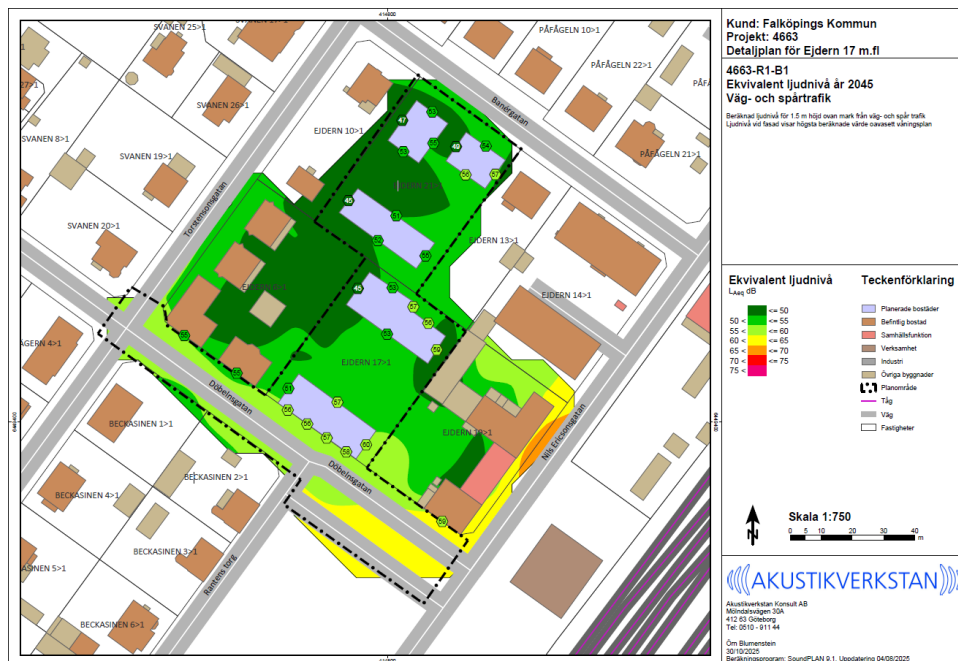
Ras-, skred- & erosionsrisk

Eftersom planområdet är relativt platt, ligger på fast mark och medger en relativt låg bebyggelse, bedöms genomförandet av planen inte medföra någon risk för ras, skred och erosion, varken inom eller utanför planområdet.

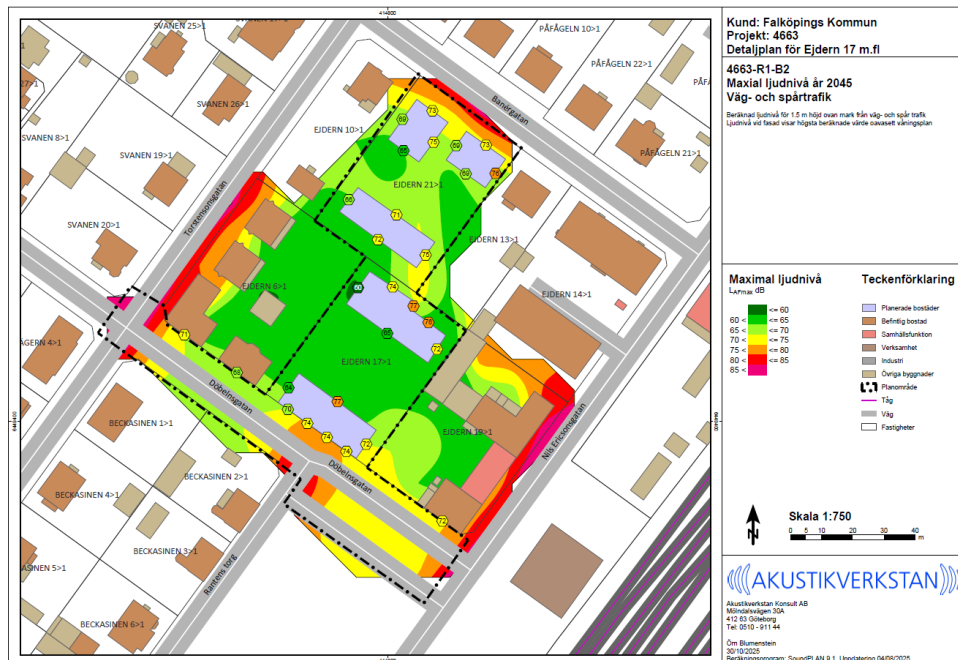
Buller

Vad gäller trafiken till och från planområdet bedöms den att utökas till viss del då planen möjliggör för fler bostäder. Ökningen av antalet bostäder bedöms inte vara så stor att den skulle generera biltrafik i sådan omfattning att det får någon betydande för bullersituationen.

Enligt bullerutredningen som tagits fram för planområdet uppfylls de ekvivalenta ljudnivåerna på fasad riktvärdet 60 dBA. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på uteplats 50 dBA uppfylls inte på framsidan av husen längs Döbelnsgatan där man planerar balkonger. Dock visar utredningen på att de befintliga husen på Döbelnsgatan har ytor bakom byggnaden som uppfyller riktvärden för uteplats 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Utredningen menar på att möjlighet för utbyggnad av balkong finns förutsatt att bostäderna har mins en uteplats som uppfyller riktvärden.



Figur 22 visar ekvivalent ljudnivå för planområdet.



Figur 23 visar maximal ljudnivå för planområdet.

För det här fallet har endast ett scenario arbetats fram som visar att hela planområdet inte är utsatt samt att byggnaderna inom planområdet har möjlighet till en uteplats på ljuddämpad sida. Utredningen visar även att det finns ytor som uppnår riktvärden ifall planområdet skulle vara obebyggt. Det går även att uppnå riktvärden på andra alternativ som bland annat inglasade balkonger eller annan utformning av byggnad, exempelvis L-formad byggnad.

För att säkerställa att trafikbullerförordningens krav säkerställ vid framtida bostadsbebyggelse har detaljplanen reglerats med en skyddsbestämmelse.

Nyttillkomna och ombyggda bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats anordnad på ljuddämpad sida.

Med ljuddämpad sida innebär en fasad som har en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA och maximal ljudnivå på högst 70 dBA mellan klockan 22:00 – 06:00. Med en uteplats anordnad på ljuddämpad sida innebär att uteplatsens utformning och placering uppfyller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Vid en bygglovsprövning behöver fastighetsägaren kunna uppvisa att kraven i trafikbullerförordningen efterlevs. Ytterligare åtgärder är därför inte nödvändiga att tillföra i detaljplanen för att säkerställa dess genomförande.

Vibrationer

Planförslaget bedöms inte leda till en försämring av vibrationsnivåerna för områden i närheten av planområdet.

Farligt gods

Den delen av planområdet som ligger närmast huvudspåret ligger ungefär 80 meter från spåret. Markanvändning inom denna del består av gatumark samt kvartersmark som kan endast bebyggas med uteplatser och balkonger. De delar inom planområdet som tillåter byggnation av bostäder ligger längre än 100 meter från spåret.

Den genomförda riskutredningen föreslår olika skyddsåtgärder beroende på avståndet från huvudspåret:

- Inom ett avstånd på 50–100 meter föreslås att luftintag placeras högt och på motsatt sida av Västra stambanan.
- Inga skyddsåtgärder föreslås för områden som ligger mer än 100 meter från huvudspåret.

Eftersom planen endast medger byggnation av uteplatser och balkonger inom områden som ligger närmare än 100 meter från spåret, har ingen reglering av luftintag införts i planen. De delar av planområdet som ligger mer än 100 meter från spåret kräver inga skyddsåtgärder enligt utredningen.

Genomförandet av planen bedöms inte heller medföra någon risk för människors hälsa och säkerhet i närområdet.

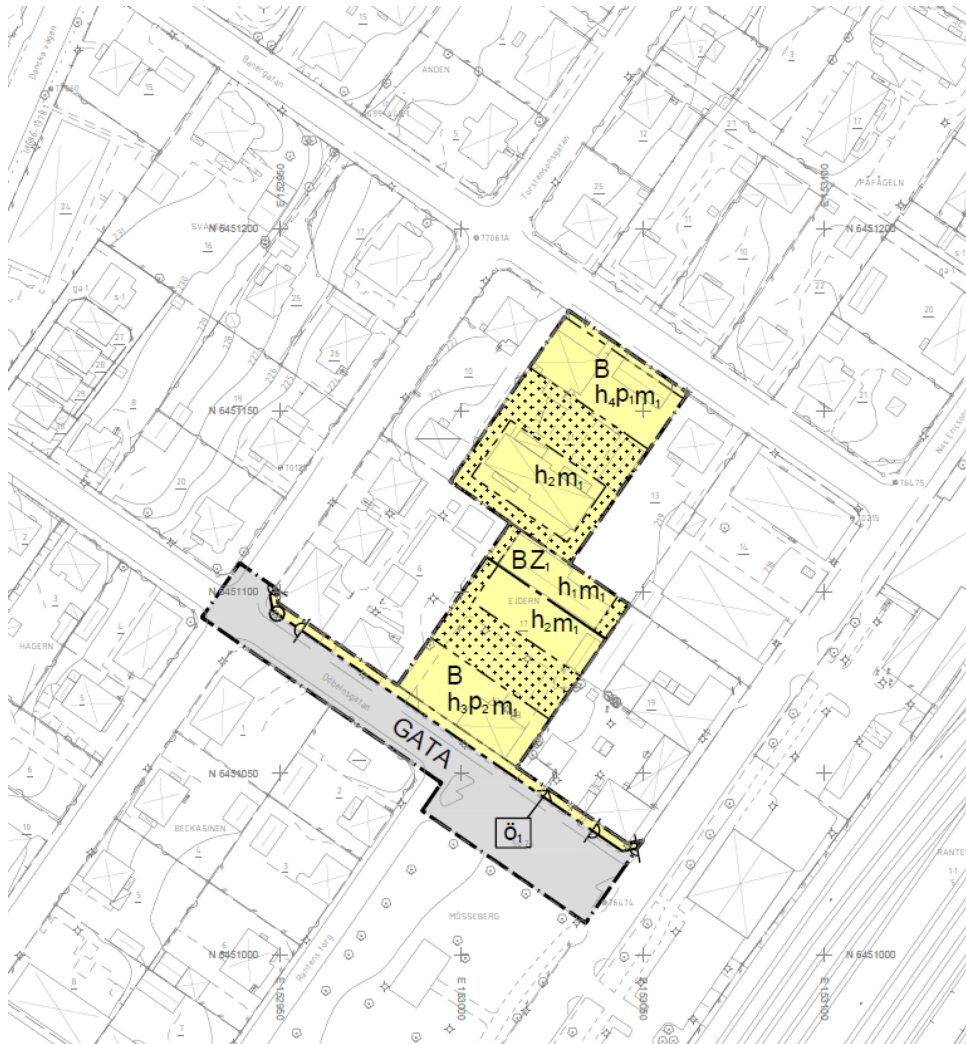
Markföroreningar

Planen bedöms inte medföra några markföroreningar då förslaget innebär för fortsatt användning av bostadsbebyggelse.

Lukt & luftföroreningar

Förslagen detaljplan bedöms inte medföra några lukt och luftföroreningar då förslaget innebär för fortsatt användning likt nuvarande.

2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 24 visar ett utsnitt på plankartan

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

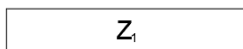
GATA	Gata
-------------	------

Ändamålet gata innebär att kommunen kan fatta beslut om bredd på körbanor/gång- och cykelvägar, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering och belysning etcetera. Inom planområdet har utfartsförbud reglerats ut mot Döbelnsgatan.

Kvartersmark

B	Bostäder
----------	----------

Bestämmelsen reglerar vart inom planområdet det är möjligt att bygga bostäder. Planen tillåter fortsatt användning av befintliga byggnader samt möjliggör för nya byggnader att byggas. Exempelvis kan den befintliga kontorsbyggnaden rivas och byggas till bostad. Ungefär 4 790 kvadratmetrar omfattas av användningen.

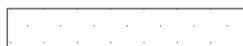


Förråd och garage

Bestämmelsen säkerställer att bevara de befintliga förråden och garagen som idag nyttjas på fastigheten Ejdern 17. Ungefär 460 kvadratmetrar omfattas av användningen.

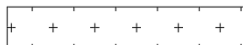
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSNARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad (prickmark).

Bestämmelsen reglerar var byggnad inte får placeras. Byggnader får inte placeras på prickmarkerad mark, däremot kan exempelvis parkeringsytor, gångvägar och cykelställ anläggas inom den prickade marken. Inom planområdet säkerställer den prickade marken avståndet mot Banérgatan.



Marken får endast förses med komplementbyggnader, uteplatser eller balkonger (korsmark).

Inom planområdet säkerställer denna bestämmelse vart det är lämpligt att placera komplementbyggnader, uteplats eller balkong samt förhindra att hela området omfattas huvudbyggnad.

Ö₁ Marken får endast förses med balkong.

Bestämmelsen säkerställer att området närmast Döbelnsgatan endast får förses med balkonger. Med denna bestämmelse får fastigheterna Ejdern 6, 17 och 19 möjlighet till att bevara eller bygga uteplats och balkong.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta tillåtna nockhöjd är 6,5 meter.

Bestämmelsen reglerar högsta höjden på byggnaden. I detta fall innebär att byggnaden inte får uppföra högre än 6,5 meter.

h₂ Högsta tillåtna nockhöjd är 10,0 meter.

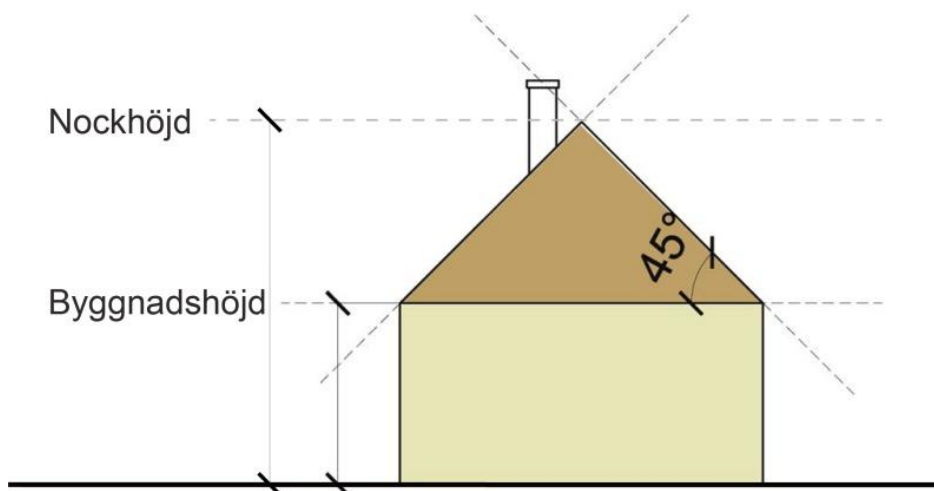
Bestämmelsen reglerar högsta höjden på byggnaden. I detta fall innebär att byggnaden inte får uppföra högre än 10,0 meter.

h₃ Högsta tillåtna nockhöjd är 12,0 meter.

Bestämmelsen reglerar högsta höjden på byggnaden. I detta fall innebär att byggnaden inte får uppföra högre än 12,0 meter.

h_4 Högsta tillåtnanockhöjd är 13,5 meter.

Bestämmelsen reglerar högsta höjden på byggnaden. I detta fall innebär att byggnaden inte får uppföra högre än 13,5 meter.



Figur 25 visar skillnaden på byggnadshöjd och nockhöjd.

Placering

p_1 Huvudbyggnader ska placeras med långsidan högst 6 meter från fastighetsgränsen mot gatan.

Bestämmelsen reglerar kvartersstrukturen och innebär att planen reglerar att huvudbyggnad inom varje fastighet ska placeras med långsidan längs fastighetsgränsen, på ett avstånd som gör att byggnaden hamnar i nästan samma fasadliv som de närliggande byggnaderna. Detta för att skapa en mer luftigare innergård.

p_2 Huvudbyggnader ska placeras med långsidan högst 3,5 meter från fastighetsgränsen mot gatan.

Bestämmelsen reglerar kvartersstrukturen och innebär att planen reglerar att huvudbyggnad inom varje fastighet ska placeras med långsidan längs fastighetsgränsen, på ett avstånd som gör att byggnaden hamnar i nästan samma fasadliv som de närliggande byggnaderna. Detta för att skapa en mer luftigare innergård.

Skydd mot störningar

m_1 Lägsta färdiga golvnivå på entréplan i bostadsdel ska vara 220,2 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen säkerställer att entréer inte placeras i ett låglänt område som riskerar att översvämmas.

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud

Denna bestämmelse reglerar utfartsförbud mot Döbelnsgatan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är +225,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar högsta höjden på komplementbyggnader. Det innebär att nockhöjden på komplementbyggnader inte får uppföra högre än +225,5 meter över angivet nollplan.

Skydd mot störningar

Nyttillkomna och ombyggda bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats anordnad på luddämpad sida

Bestämmelsen säkerställer vid framtida bebyggelse skapa en innegård eller uteplats som inte påverkas av trafikbuller från järnvägen samt uppnår riktvärden.

Utformning

Tak ska vara av sadeltak, valmattak eller mansardtak.

Bestämmelsen säkerställer att tak på framtida bebyggelse anpassas till de befintliga byggnaderna för att fortsatt kunna passa in i områdets karaktär.

Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Byggnadsarea är den ytan som en byggnad upptar på marken. Det innebär hur stor byggnadsarea som får uppföras inom respektive fastighet beror på dess storlek. Vad gäller planområdet kan ungefär 1 680 kvadratmeter förses med byggnad inom användningsområdet Bostäder(B) samt Förråd(Z₁). Siffran har baserats på den utnyttjandegrad som de befintliga fastigheterna har inom kvarteret och bedöms som en rimlig nivå för att skapa bra utemiljöer samt goda förutsättningar för exploatering av planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med laga kraft.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datumet då planen fått laga kraft. Den valda genomförandetiden ger en skälig tid för att exploatera planområdet. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 11–12 § miljöbalken. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat den 15 oktober 2024, att de delar kommunens bedömning.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luftkvalitén i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga och att det inte finns områden med överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Ett genomförande av planen förväntas inte påverka luftkvaliteten på något betydande sätt.

Ytvattenkvalitet

Dagvatten från området rinner till Marjarps område, och sedan vidare till Slafsan (Valtorp) och sedan till Hornborgasjön. Både Slafsan och Hornborgarsjön klassas som god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status.

Med tanke på planområdets omfattning samt de föreslagna markanvändningarna bedöms planen inte medföra någon större förändring när det gäller föroreningar jämfört med idag. Därför bedöms planens påverkan på dessa vattenförekomster som minimal.

Grundvattenkvalitet

Området omfattas av två grundvattenförekomster: Falköpings Kalksten och Falköping-Skövde. Båda vattenförekomsterna har god kemisk och kvantitativ status.

Området har använts som bostadsområde i flera decennier. Planens syfte med bostad och delvis förråd bedöms inte medföra någon betydande påverkan på kvalitet av grundvattnet.

I och med att vissa ytor inom planområdet kan komma att hårdgöras innebär det att påfyllnadsgraden till grundvattenförekomsterna kommer att minskas något, dock är det så lite i sammanhanget att det inte bedöms påverka grundvattenförekomsten.

3.3 Riksintressen

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

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet. Cirka en tredjedel av Falköpings kommun, inklusive hela Falköpings tätort omfattas av detta riksintresse.

Kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Detta utgjorde också basen för en medeltida stadsbildning vars fortsatta utveckling präglades av järnvägens tillkomst. Området, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas.

När det gäller uttryck för riksintresset inom Falköpings tätort står det att: Falköpings stad, med två stadskärnor, dels den medeltida staden med delvis bevarat gatunät och medeltida kyrka, dels stationssamhället vid Ranten ett par kilometer norrut.

Planområdet har också markerats på kommunens Översiktsplan som ett område med 'Regionalt bevarandevärde'. Översiktsplanen beskriver ett sådant område som: hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena. Om möjligt bör de kulturhistoriska elementen inkorporeras i nya bebyggelseområden och miljöer. Inom dessa områden finns en viss risk att riksintresset för kulturmiljön kan påtagligt skadas. Vid planläggning och bygglovgivning i dessa miljöer bör kulturmiljön studeras.”

Med hänsyn till motiveringen och riksintresseuttrycket för kulturmiljövården [R 100] inom Falköpings kommun, samt de föreslagna bestämmelserna (höjder, takutformning) som syftar till att anpassa eventuella förändringar till områdets karaktär, bedöms genomförandet av planen inte påverka riksintresset på ett betydande sätt.

Totalförsvar

Det föreslagna planområdet omfattas av både MSA-område och påverkans-område för väderradar. Planen tillåter inte bebyggelse högre än 45 meter.

Definitionen av vad ett flyghinder är återfinns i Luftfartslagen: Utanför sammanhållen bebyggelse utgör alla objekt med en totalhöjd över 20 meter över marken flyghinder. Inom sammanhållen bebyggelse utgör alla objekt med en totalhöjd över 45 meter över marken flyghinder.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: 2 juni 2025 – 23 juni 2025

Granskning: 26 september 2025 – 10 oktober 2025

Antagande: fjärde kvartalet 2025

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	• Utbyggnad och underhåll av allmän plats. • VA, utbyggnad och drift. • Flytt av belysningsstolpar.
Falbygdens Energi Nät AB	• Elförsörjning
Solör Bioenergi i Falköping AB	• Fjärrvärmeförsörjning
Local Connect Falköping AB	• Fibernät
Fastighetsägare	• Initierar och bekostar fastighetsbildningsåtgärder. • Initierar och bekostar lantmäteriförrättning för eventuellt servitut och nyttjanderättsavtal. • Initierar och bekostar eventuell flytt av ledningar. • Initierar och bekostar flytt av belysningsstolpar som behöver flyttas ut till ny gräns för allmän plats.

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

Ett plankostnadsavtal har undertecknats med fastighetsägaren angående upprättande av denna detaljplan. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tas fram gällande fastigheten Mösseberg 50:25. I detta avtal ska det även framgå vem som bekostar flytt av belysningsstolparna.

Etappindelning

Ingen etappindelning är aktuell i detta planarbete.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Område 1	Cirka 113 kvadratmeter av fastigheten Mösseberg 50:25 kan tillfalla fastigheten Ejdern 6 i framtiden om fastighetsägare önskar.
Område 2	Cirka 100 kvadratmeter av fastigheten Mösseberg 50:25 kan tillfalla fastigheten Ejdern 17.
Område 3	Cirka 100 kvadratmeter kan tillfalla fastigheten Ejdern 19.
Ejdern 17	Ejdern 17 kan fortsätta vara en egen fastighet eller slå samman men Ejdern 21.
Ejdern 21	Ejdern 21 kan fortsätta vara en egen fastighet eller slå samman men Ejdern 17.
Fastigheten Mösseberg 50:25	Del av fastigheten kan regleras till fastigheten Ejdern 6, 17 och 19 enligt plankartan.
Markavtal/avtalsservitut	Falbygdens Energi Nät AB ska teckna markavtal eller avtalsservitut med fastigheten Ejdern 19 för befintligt elskåp.



Figur 26 visar fastighetskonsekvenser vid ett genomförande. Område 1, 2 och 3 är del av den kommunala fastigheten Mösseberg 50:25 (markerad i blått). Område 1, 2 och 3 kan regleras till fastigheten Ejdern 6, 17 och 19.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän plats är inte aktuell. Fastighetsägarna längs Döbelnsgatan har möjlighet att utöka sina fastigheter i och med detaljplanen.

Exploateringskalkyl

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

Utgifter

I samband med försäljningen av kommunal mark längs Döbelnsgatan behöver två belysningsstolpar flyttas. Kostnaden för flytt av stolparna beräknas uppgå till cirka 85 000 kr.

Intäkter

Kommunens intäkter till följd av detta planarbete kommer att redovisas i granskningsskedet.

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen. Jämfört med idag minskar driften när delar av allmänna platser regleras till privata fastigheter längs Döbelnsgatan. Detta står däremot oförändrad för Banérgatan.

- Driftskostnaden för gatorna beräknas med ett nyckeltal 24kr per kvadratmeter (inklusive belysning).
- 10kr per kvadratmeter för gräs

Slutsats

Kalkylen visar att kommunens utgifter för området överstiger de intäkter som kan förväntas. Totala intäkter kommer att redovisas i granskningsskedet.

Avgifter

Ett plankostnadsavtal har undertecknats med fastighetsägaren, och därför ska ingen planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas 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.



Falköpings kommun

521 81 Falköping

0515-88 50 00

www.falkoping.se