



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SANKT BERNHARD 14 FALKÖPINGS TÄTORT

LAGAKRAFTHANDLING
2026-02-27
DIARIENUMMER 2024/00067
ANTAGEN 2026-02-25 § 18 BN
LAGA KRAFT 2026-03-25



**FALKÖPINGS
KOMMUN**

INTRODUKTION

Vad är en 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.

Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen är vägledande och ska öka förståelsen av plankartan. Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

Digital funktionalitet

I plan- och byggförordningen (2011:338) anges att detaljplaner och planbeskrivningar ska utformas så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. Detta gäller alla detaljplaner och planbeskrivningar som har påbörjats efter 31 december 2021. Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2021-10-14 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Justeringar

Efter samråd

På plankarta:

- Små förändringar på egenskapsgränser och södra plangränsen som kontrollerats mot bostadshuset och fastighetsgränsen.
- Nockhöjden har h_1 har höjts 0,3 m för att ge en liten större flexibilitet i höjddled utan att påverka upplevelsen av byggnaden.
- Höjdbestämmelsen " h_2 – Högsta byggnadshöjd är 225,1 meter över nollplan" har tagits bort. Takets utformning som sadeltak regleras i stället med utformningsbestämmelsen nedan.
- Utformningsbestämmelsen "Byggnad med nockhöjd över 224,5 meter över nollplan ska utformas med sadeltak med en takvinkel om 27 - 32 grader", för att säkerställa sadeltak vid högre höjder.
- "Mark får endast förses med garage, carport, förråd eller miljöhus." har omformulerats till "Mark får endast förses med komplementbyggnad."
- Skyddsbestämmelserna avseende buller har formulerats om för att gälla både vid nytillkomna bostäder och vid ombyggnation av befintliga bostäder.
- Utförandebestämmelsen "Byggnader får inte grundläggas med platta på mark om bjälklaget består av vekt trä" har tagits bort, eftersom planområdet inte bedöms utsäts för vibrationer över gällande riktvärden.
- Skyddsbestämmelsen "Tomt ska utformas så att vatten vid skyfall leds till Botvidsgatan" har tagits bort och ersatts med nedan markbestämmelse.
- Markbestämmelsen "Marken ska höjdsättas så att naturlig avrinning sker till Botvidsgatan." har lagts till för att säkerställa att området inte översvämmas vid skyfall.
- Skyddsbestämmelsen " Vid genomsläppliga/ej hårdgjorda markytor ska minst 0,5 meter av det ytligaste jordskiktet avlägsnas och ersätts med rena fyllnadsmassor till ett djup om minst 0,5 meter. Under fyllnadsmassorna ska geotextil av minst bruksklass N3, eller motsvarande, användas. Mark som en gång har sanerats behöver inte saneras igen" har lagts till för att se till att förhöjda halter inte skadar människors hälsa och säkerhet.
- Ändrad lovplikt har lagts till "Marklov krävs även för ändring av markens genomsläpplighet samt för all schaktning och fyllning", för att se till att förhöjda halter hanteras på rätt sätt vid schaktarbeten eller ändring av markens genomsläpplighet, men även att avrinning fortsatt sker till Botvidsgatan.
- Varsamhetsbestämmelsen "Byggnadens sadeltaksform i tegel ska bibehållas" har omformulerats till " Byggnadens sadeltaksform med tegelpannor ska bibehållas".
- Största bruttoarea har ändrats från 3200 kvadratmeter till 3400 kvadratmeter för att även möjliggöra för vind eller källare på ett trevåningshus.

I planbeskrivningen:

- *Motiv till planens regleringar* och övriga planbeskrivning har uppdaterats utifrån ändringar i plankartan.
- Förtydligande av vad som händer med befintlig detaljplan om planförslaget får laga kraft har lagts till under *Planeringsförutsättningar – Kommunal – Detaljplan*.
- En bullerutredning har genomförts och resultatet av den framgår under *Planeringsförutsättningar – Hälsa & säkerhet – Omgivningsbuller* samt *Konsekvenser - Hälsa & säkerhet – Buller*.
- *Planeringsförutsättningar – Hälsa & säkerhet – Vibrationer* samt *Konsekvenser - Hälsa & säkerhet – Vibrationer* har uppdaterats utifrån Trafikverkets yttrande om deras vibrationskartläggning över Västra Stambanan, det bedöms inte föreligga vibrationsproblematik i området.
- Undersökning av porgas, inomhusluft och PCB samt markundersökning har genomförts och resultatet av den framgår under *Planeringsförutsättningar – Hälsa & säkerhet – Förorenad mark* samt *Konsekvenser - Hälsa & säkerhet – Förorenad mark*.
- Jordlagerföljd och avsaknad av grundvatten har tillförts *Planeringsförutsättningar - Geotekniska förhållanden och Hydrogeologiska förhållanden*.
- Hur skyfall hanteras har förtydligats under *Konsekvenser - Hälsa & säkerhet – Översvämning*.
- Ett förtydligande angående Postnords roll har lagt till under *Genomförandefrågor – Tekniska frågor – Post*.
- Avfall och återvinning Skaraborgs utökade ansvarsområde för insamling av även förpackningar har tillförts *Planeringsförutsättningar – Teknik – Avfall*.
- Resonemang kring vilka risker som finns men även hur detaljplanen bidrar med att minska risken för attentat har tillförts *Konsekvenser – Sociala – Jämlikhet & trygghet*.
- Planen bedöms inte längre behöva genomföras med ett exploateringsavtal varför text angående detta har tagits bort.

Efter granskning

På plankarta:

- Skyddsbestämmelsen ” Vid genomsläppliga/ej hårdgjorda markytor ska minst 0,5 meter av det ytligaste jordskiktet avlägsnas och ersätts med rena fyllnadsmassor till ett djup om minst 0,5 meter. Under fyllnadsmassorna ska geotextil av minst bruksklass N3, eller motsvarande, användas. Mark som en gång har sanerats behöver inte saneras igen.”
har formulerats om till:
” Vid schaktarbeten eller vid genomsläppliga/ej hårdgjorda markytor ska minst 0,5 meter av det ytligaste jordskiktet avlägsnas och ersätts med rena fyllnadsmassor till ett djup om minst 0,5 meter. Under fyllnadsmassorna ska geotextil av minst bruksklass N3, eller motsvarande, användas.”

I planbeskrivningen:

- *Detaljplanens syfte* har utvecklats för att förtydliga att syftet med detaljplanen är att säkerställa markens lämplighet samt människors hälsa och säkerhet.
- *Beskrivning av detaljplanen – Ärendeinformation* har uppdaterats utifrån processen.
- *Motiv till planens regleringar* och övriga planbeskrivning har uppdaterats utifrån ändringen i plankartan.
- Miljömedicinsk bedömning av naturligt förekommande arsenik i marken inför planerad nybyggnation av bostäder, från Skara har tillförts *Planeringsunderlag – Utredningar*.
- *Planeringsförutsättningar – Kommunala – Översiktsplan* har uppdaterats utifrån kommunens nyligen antagna Översiktsplan 2040.
- Resultat och resonemang ifrån biotillgänglighetsrapport från Skara har tillförts *Förutsättningar – Hälsa & säkerhet – Förörenad mark*.
- Utförligare beskrivning om hur de naturliga bakgrundshalterna av arsenik hanteras för att säkerställa människors hälsa och säkerhet har tillförts *Konsekvenser – Hälsa & säkerhet – Förörenad mark*.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE9

SYFTE9

BESKRIVNING AV DETALJPLAN10

HELA DETALJPLANEN..... 10

GENOMFÖRANDETID 11

ALLMÄN PLATS 11

KVARTERSMARK..... 11

BEFINTLIGT 13

ÄRENDEINFORMATION 14

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR15

MOTIV TILL REGLERING 15

PLANERINGSUNDERLAG21

KOMMUNALA..... 21

UTREDNINGAR 21

REGIONALA..... 21

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR22

KOMMUNALA..... 22

REGIONALA..... 24

RIKSINTRESSEN 24

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN 25

MILJÖKVALITETSNORMER 25

MILJÖ..... 26

HÄLSA OCH SÄKERHET 26

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN..... 32

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 32

KULTURMILJÖ..... 32

FYSISK MILJÖ 34

SOCIALA..... 38

TEKNIK.....	38
SERVICE	39
TRAFIK.....	39
<u>KONSEKVENSER</u>	<u>41</u>
RIKSINTRESSEN	41
MILJÖKVALITETSNORMER	42
MILJÖ.....	43
HÄLSA OCH SÄKERHET	44
KULTURMILJÖ.....	48
FYSISK MILJÖ	48
SOCIALA	52
SERVICE	53
TRAFIK.....	54
<u>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</u>	<u>56</u>
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	56
ORGANISATORISKA FRÅGOR	56
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	56
TEKNISKA FRÅGOR.....	57
EKONOMISKA FRÅGOR	59

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, vård och centrumändamål. Syftet med detaljplanen är att göra befintlig bebyggelse planenlig och förtäta området genom att möjliggöra för en större byggrätt som noga anpassas till omgivningen och kulturmiljön. Detaljplanen syftar också till att bidra med en större stadsmässig utveckling av ett strategiskt viktigt stråk centralt i staden och till att säkerställa markens lämplighet samt människors hälsa och säkerhet.

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

Hela detaljplanen

Detaljplanen omfattar den privatägda fastigheten Sankt Bernhard 14. Planområdet är cirka 2 400 kvadratmeter stort och ligger i centrala Falköping i stadsdelen Ranten.

Detaljplanen möjliggör för det befintliga trevåningshuset som innefattar bostadslägenheter och restaurangverksamhet att finnas kvar. Samtidigt som den outnyttjade handelslokalen ska kunna göras om till exempelvis en tandvårdsklinik eller vårdcentral och kunna byggas på med högst två våningar.

Bebyggelsen kan uppföras i högst tre våningar längs Sankt Olofsgatan och Botvidsgatan. Inåt kvarteret sänkt byggrätten till två våningar respektive en våning för att samspela med kvarterets övriga bostadsbebyggelse och småskaliga komplementbyggnader.

Den tillkommande bebyggelsen anpassas på flera sätt så att den harmoniserar med omgivningen, för att inte fragmentisera det viktiga kulturmiljöstråket längs Sankt Olofsgatan. Bland annat genom varsamhetsbestämmelse för trevåningshusets sadeltak. Men även genom att anpassa tillkommande volymer, val av fasadmateriell samt genom att bebyggelsen placeras med långsidan nära Sankt Olofsgatan för att inte ändra upplevelsen av gaturummet. Detaljplanen förstärker även Sankt Olofsgatans betydelse som stadsstråk mellan Falköpings två centrum.

Föreslagna bestämmelser bedöms säkerställa markens lämplighet för användningarna.



Bild 1 visar en illustration över ett möjligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem 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.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Planen omfattar cirka 2 400 kvadratmeter kvartersmark för ändamålen bostäder, vård samt centrumverksamheter i entréplan.

Bebyggelsen kan uppföras med en högsta nockhöjd om 228,5 meter över nollplan längs med Sankt Olofsgatan och Botvidsgatan i samstämmighet med befintligt trevåningshus. Därtill regleras att bebyggelsen behöver uppföras med sadeltak med en takvinkel om 27–32 grader om byggnadens nockhöjd överstiger 224,5 meter över nollplan. Inåt kvarteret sänks bebyggelsen till en nockhöjd om 8 meter vilket motsvarar två våningar för att harmonisera med den lägre bostadsbebyggelsen öster om fastigheten. Den innersta delen av kvartersmarken får endast förses med komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter för att samspela med kvarterets övriga småskaliga komplementbyggnader.

Totalt får en area om 1 400 kvadratmeter förses med byggnad på marken, vilket möjliggör för befintlig bebyggelse att finnas kvar men inte för någon stor tillbyggnad på marken då parkeringsbehovet behöver kunna lösas. Planen reglerar också en högsta tillåten bruttoarea om 3 400 kvadratmeter som begränsar byggrätten för att möjliggöra för parkeringsbehovet. Bruttoarean möjliggör att en byggnad som upptar mindre yta på marken kan byggas högre och vice versa vilket gör att en högre byggnad inte heller känns för dominant i bebyggelsemiljön eftersom den då behöver uppta mindre yta på marken.

Markens lämplighet har säkerställts vad gäller buller, vibrationer, markföroreningar och kvartersmarkens funktion som skyfallsled.

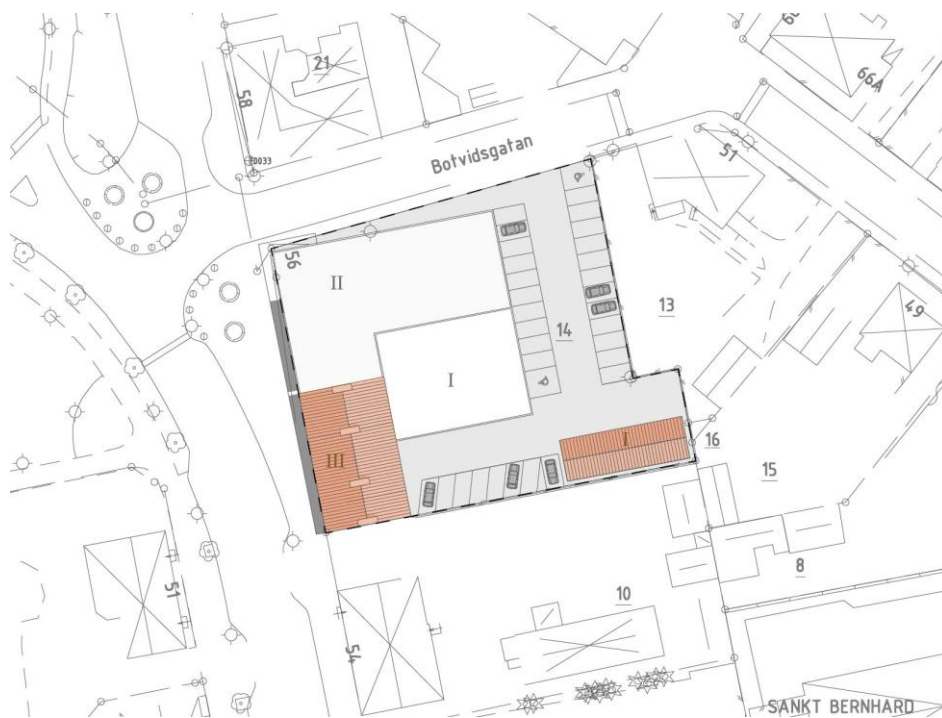


Bild 2 visar en illustration över ett möjligt genomförande av detaljplanen som tydliggör att bebyggelse som använder hela byggnadsarean på marken, inte kan bygga i tre våningar överallt i och med begränsningen av tillåten bruttoarea.

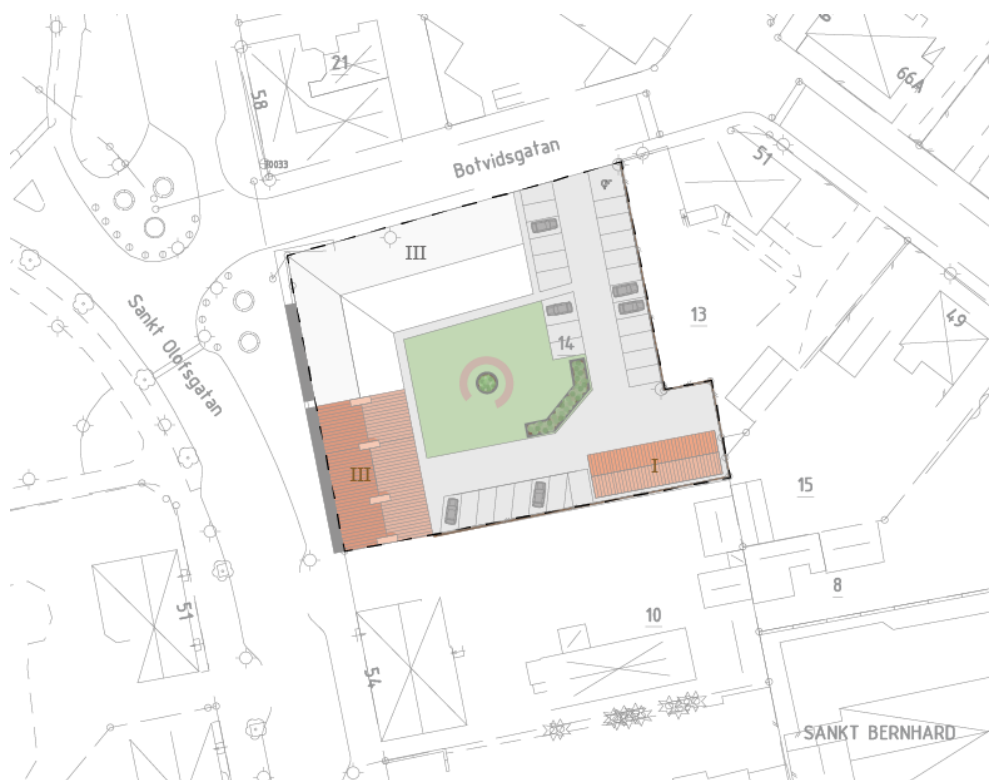


Bild 3 visar en illustration över ett möjligt genomförande av detaljplanen som tydliggör att bebyggelse som upptar mindre yta på marken kan bygga i tre våningar i och med begränsningen av tillåten bruttoarea.

Befintligt

Inom fastigheten finns idag en trevåningsbyggnad med beige putsad fasad och sadeltak i tegel. Byggnaden innefattar restaurangverksamhet i entréplan och bostadslägenheter i de ovanpåliggande våningsplanen. Sammanbyggt med denna är en idag outnyttjad handelslokal i en våning med stora glaspazier och en blandning av vitt tegel och vit putsad fasad. På fastighetens baksida finns en stor parkeringsyta och en garagebyggnad i trä med sadeltak. Trevåningshuset har funnits på platsen sedan år 1937 och handelslokalen sedan år 1971.



Bild 4 visar befintlig bebyggelse inom planområdet sett från Sankt Olofsgatans norra del.



Bild 5 visar befintlig bebyggelse inom planområdet sett från Botvidsgatan.



Bild 6 visar befintlig garagebyggnad på fastighetens östra sida.

Ärendeinformation

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

Standardförfarande



Bild 7 visar detaljplaneprocessen vid standardförfarandet.

Byggnadsnämnden beslutade den 23 april 2025 § 37, att skicka detaljplanen på samråd, vilket pågick mellan den 28 april till den 19 maj 2025 där synpunkter inhämtades på förslaget. Efter samrådet justerades förslaget och det nya förslaget var utställt för granskning från den 16 december 2025 till den 12 januari 2026 då synpunkter på nytt inhämtades på förslaget. Den 25 februari 2026 § 18, beslutade byggnadsnämnden att anta detaljplanen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelserna och deras motiv.

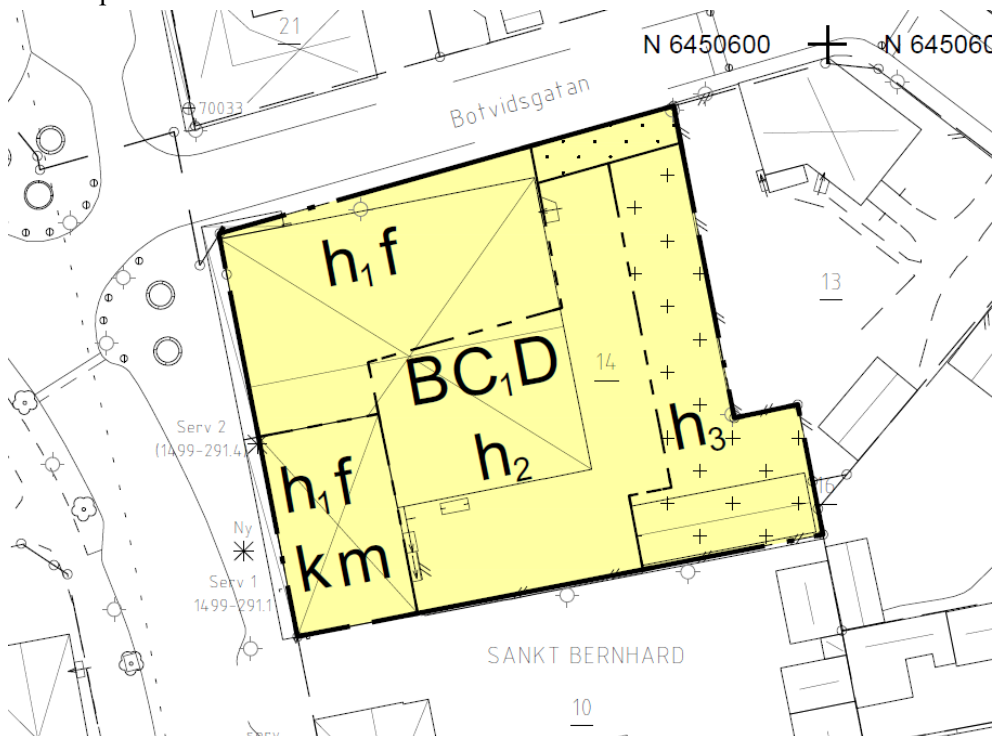


Bild 8 visar ett utsnitt av plankartan.

Motiv till reglering

Användningar

Kvartersmark

B Bostäder

Motiv: Användningsbestämmelsen säkerställer att befintliga bostäder ska kunna finnas kvar inom fastigheten och möjliggör även för viss förtätning.

C1 Centrum får endast förekomma i entréplan

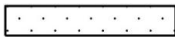
Motiv: Användningsbestämmelsen säkerställer att befintlig restaurangverksamhet ska kunna finnas kvar och att den centralt belägna fastigheten ut med Sankt Olofsgatan fortsatt ska kunna bidra med utbud och service till stadsdelen Ranten. Användningen Centrumverksamheter får endast förekomma i entréplan eftersom den huvudsakliga användningen är bostäder.

D Vård

Motiv: Användningsbestämmelsen möjliggör för ny service i Rantens centrum. Användningen möjliggör för den idag outnyttjade handelslokalen att få nytt liv och göras om till en tandvårdsklinik eller vårdcentral vilket gynnar stadens invånare då platsen är centralt belägen i ett gynnsamt kollektivtrafikläge.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Bestämmelsen skapar ett visst avstånd mellan byggnader och Botvidsgatan, vilket bidrar med luftighet till den lägre bostadsbebyggelsen i kvarteret.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv: Bestämmelsen reglerar att den innersta delen av fastigheten endast får förses med komplementbyggnader vilket samspelar med resterande kvarteret Sankt Bernhard.

Höjd på byggnadsverk

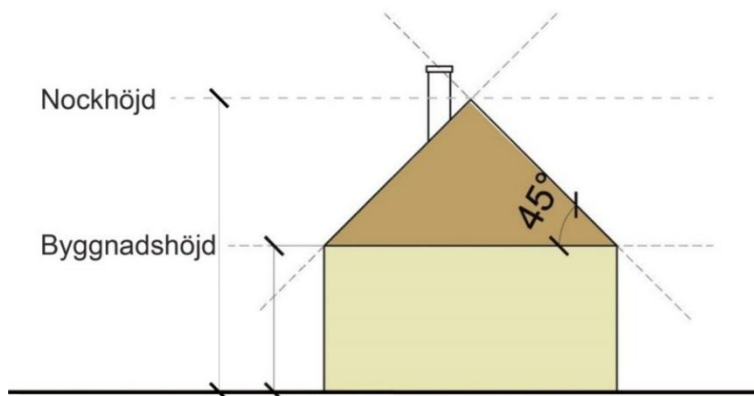


Bild 9 visar skillnaden mellan nockhöjd och byggnadshöjd

h₁ Högsta nockhöjd är 228,5 meter över angivet nollplan.

Motiv: Begränsar att tillkommande bebyggelse blir i princip lika högt som det befintliga trevåningshuset på fastigheten för att samspela med befintlig och omkringliggande miljö. Nockhöjd över angivet nollplan har valts för att marken lutat något. Höjden motsvarar cirka 13 meter över marken.

h₂ Högsta nockhöjd är 8 meter.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen inåt kvarteret blir lägre för att

harmonisera med den lägre bostadsbebyggelsen i kvarteret och för att skuggpåverkan inte ska bli påtaglig. Bestämmelsen möjliggör för bebyggelse om högst två våningar.

h₃ Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter.

Motiv: Begränsar höjden på komplementbyggnaderna i förhållande till de närliggande komplementbyggnadernas småskalighet i kvarteret Sankt Bernhard.

Markens anordnande och vegetation

Marken ska höjdsättas så att naturlig avrinning sker till Botvidsgatan.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att marken höjdsätts så att vatten naturligt avleds till gatan och att det inte bildas några instängda områden inom fastigheten. Detta så att den befintliga skyfallsleden fortsatt fungerar som den ska och att byggnader inte översvämmas vid skyfall.

Placering

Minst en huvudbyggnad ska placeras med långsidan som mest 0,5 meter från planområdesgränsen mot Sankt Olofsgatan.

Motiv: Säkerställer att bebyggelsen placeras så pass nära gatan att upplevelsen av gaturummet inte ska förändras påtagligt.

Skydd mot störningar

m Vid ombyggnation av befintliga bostäder ska minst hälften av bostadsrummen i varje ombyggd bostad vara vända mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA vid bostadens fasad.

Motiv: Säkerställer att ombyggda bostäder får en god inomhusmiljö som lever upp till trafikbullerförordningen.

Vid ombyggnation av befintliga bostäder eller vid nytillkomna bostäder ska dessa ha tillgång till minst en uteplats anordnad på ljuddämpad sida.

Motiv: Säkerställer att ombyggda och nytillkomna bostäder får en god utemiljö som lever upp till trafikbullerförordningen.

Vid nytillkomna bostäder större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje nytillkommen bostad ska vara vänd mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA vid bostadens fasad.

Nyttillkomna bostäder om högst 35 kvadratmeter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån överskrider 65 dBA vid byggnadens fasad.

Motiv: Säkerställer att nytillkomna bostäder får en god inomhusmiljö som lever upp till trafikbullerförordningen.

Vårdlokaler ska utformas så att 35 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå inte överskrider inomhus.

Motiv: Säkerställer att vårdlokaler utformas så att rekommendationer gällande ljudnivåer inte överskrider inomhus.

Vid schaktarbeten eller vid genomsläppliga/ej hårdgjorda markytor ska minst 0,5 meter av det ytligaste jordskiktet avlägsnas och ersätts med rena fyllnadsmassor till ett djup om minst 0,5 meter. Under fyllnadsmassorna ska geotextil av minst bruksklass N3, eller motsvarande, användas.

Motiv: Säkerställer människors hälsa och säkerhet och minimerar exponeringsvägar efter schaktarbeten eller om de hårdgjorda ytorna byts ut mot genomsläppliga eller icke hårdgjorda ytor.

Utformning

- f Byggnad mednockhöjd över 224,5 meter över nollplan ska utformas med sadeltak med en takvinkel om 27–32 grader.

Motiv: Säkerställer att högre byggnader uppförs med sadeltak i samstämmighet med befintligt trevåningshus. Möjliggör för andra typer av tak under denna höjd.

Fasad på huvudbyggnad ska utformas i puts. Entrépartier och sockel får utformas i andra material.

Motiv: Säkerställer fasadmaterial i samstämmighet med befintlig och intilliggande bebyggelse längs Sankt Olofsgatan. Möjliggör även för ett mer stadsmässigt gaturum med entréer och socklar som kan markeras.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 1 400 m² inom användningsområdet.

Byggnadsarea är den sammanlagda arean som en eller flera byggnader upptar på marken. Hur byggrätten fördelas mellan huvudbyggnader och komplementbyggnader har inte reglerats av planen.

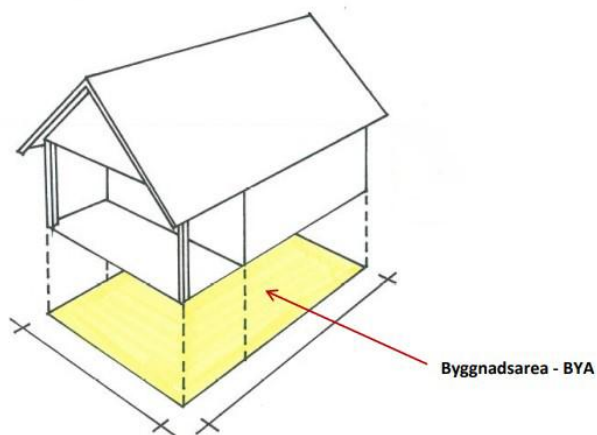


Bild 10 visar grundregel för beräkning av Byggnadsarea (Bild från Österåker kommuns hemsida).

Motiv: Bestämmelsen möjliggör för befintlig bebyggelse att finnas kvar, men begränsar tillbyggnader på marken då parkeringsbehovet behöver kunna lösas.

Största bruttoarea är 3 400 m² inom användningsområdet.

Bruttoarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan i ett hus, även källare och vind. Bruttoarean begränsas av byggnadens ytterväggar.

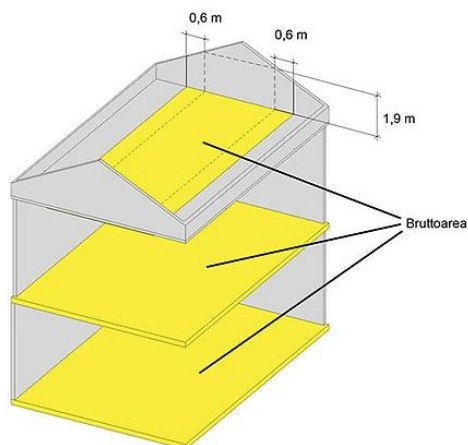


Bild 11 visar grundregel för beräkning av Bruttoarea (Bild från Ånge kommuns hemsida).

Motiv: Begränsar möjligheten att nyttja hela byggnadsarean samtidigt som de högsta tillåtna höjderna används inom hela området. Bestämmelsen ger en flexibilitet i byggrätten samtidigt som parkeringsbehovet från tillkommande bebyggelse möjliggörs. Bestämmelsen möjliggör för bebyggelsen att uppföras i fler

våningar om den tar upp mindre yta på marken och vice versa. Det bidrar till att högre byggnader inte upplevs dominanta i bebyggelsemiljön utan smälter in. Den något ökade bruttoarean möjliggör för vind eller källare vid uppförandet av ett trevåningshus.

Varsamhet

- k Byggnadens sadeltaksform med tegelpannor ska bibehållas.

Motiv: Säkerställer att takets utformning på befintligt trevåningshus bevaras då byggnaden har ett lågt bevarandevärde och området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård som är känsligt för fragmentisering. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen fortsättningsvis ska harmonisera med den omkringliggande bebyggelsen längs med Sankt Olofsgatan.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för ändring av markens genomsläpplighet samt för all schaktning och fyllning.

Motiv: Säkerställer att skyddsbestämmelsen om sanering vid schaktarbeten eller vid genomsläpplighet efterlevs och att framtida schakt- och fyllningsarbeten föranmäls så att det säkerställs att massor hanteras på rätt sätt och att tillräckliga skyddsåtgärder vidtas vid schaktning. Bestämmelsen säkerställer även efterlevnaden av markbestämmelsen så att området fortsatt fungerar som skyfallsled.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.

Motiv: Ger skälig tid för att genomföra detaljplanen.

PLANERINGSUNDERLAG

Nedan redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala

- Detaljplan
 - Stadsplan för del av Midgård KV. S:T Bernhard, 1967-09-21
- Grundkarta, 2025-12-08
- Fastighetsförteckning, 2025-12-11
- Översiktsplan 2040, 2025-12-01
- Förtätningsprogram för Falköpings stad, 2017-08-09
- VA-plan för Falköpings kommun, 2021-06-28
- Dagvattenplanen, 2021-06-28
- Skyfallskartering Falköpings kommun, 2023-06-13
- Parkeringspolicy och parkeringsnorm, 2018-06-25
- Naturvårdsprogram, 2018-02-26
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2025-04-23 §37
 - Undersökning av miljöpåverkan, 2025-01-22
 - Länsstyrelsens yttrande på Undersökning av miljöpåverkan, 2025-02-11

Utredningar

- Kulturmiljöutredning
 - Ranten, WSP, 2016-05-31
 - PM Rapport Tätorten, WSP, 2016-10-12
- Riskanalys Kv Trym, Brandskyddslaget, 2023-06-22
- Skuggstudie Sankt Bernhard 14, 2025-03-21
- Trafikverkets samrådsyttrande om vibrationskartläggning, 2025-05-02
- Bullerutredning, Sweco, 2025-08-07
- Undersökning av porgas, inomhusluft och PCB samt markundersökning, AFRY, 2025-12-11
- Miljömedicinsk bedömning av naturligt förekommande arsenik i marken inför planerad nybyggnation av bostäder, VMC, 2021-10-20

Regionala

- Delregional utvecklingsstrategi Skaraborg 2030 (kallad Drus 2030), Skaraborgs kommunalförbund, 2022-03-11

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan för del av Midgård KV S:T Bernhard fastställd år 1967. Området är avsett för handelsändamål och bebyggelsen får uppföras i högst en våning med en högsta byggnadshöjd om 5,2 meter. Taket får ha en högsta lutning om 30 grader. Det gulprickade området omfattas av mark som inte får bebyggas.

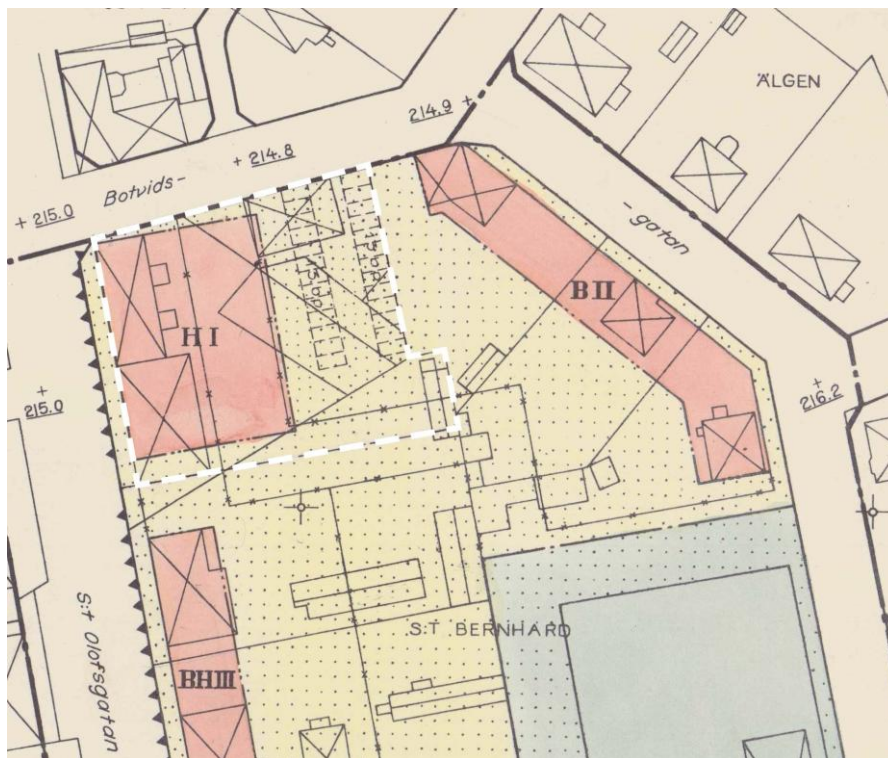


Bild 12 Visar ett utsnitt ur befintlig detaljplan för området. Fastigheten är markerad med vitstreckad linje.

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

Planbesked

Den 6 september 2024 inkom en ansökan om planbesked för fastigheten Sankt Bernhard 14 till Falköpings kommun. Den 23 oktober 2024, § 92 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked och uppdra åt stadsbyggnadsavdelningen att upprätta ett förslag till detaljplan för området.

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas användningen tätort i Översiktsplan 2040 antagen av kommunfullmäktige den 1 december 2025, § 195.

Den huvudsakliga inriktningen för utvecklingen av Falköpings tätort är förtätning och centrumutveckling. Stadens liv ska stärkas genom att möjliggöra för en variation av verksamheter och funktioner i stadskärnan och stadens roll som handels- och servicecentrum för hela kommunen ska bevaras, stärkas och utvecklas. Falköpings fysiska miljö ska utvecklas i en riktning som möjliggör att staden både utvecklas och förvaltar sin egen identitet.

Detaljplaneförslaget bedöms stämma väl överens med intentionerna i översiktsplanen då den bidrar till såväl förtätning, möjlighet till fler bostäder, centrumutveckling och ny service i stadens centrum.

Förtättningsprogram

Planområdet omfattas av förtättningsprogram för Falköpings tätort som antogs av kommunstyrelsen den 9 augusti 2017. Fastigheten ingår i en tänkt stadsomvandling vid Rantens centrum som skulle kunna skapa mer liv i området samt en mer stadsmässig karaktär.

I förtättningsprogrammet framgår att Sankt Olofsgatan är viktig att framhäva som huvudstråk och fastigheten Sankt Bernhard 14 är utpekad som lämplig att pröva för högre byggnadsvolym, i likhet med omgivande bebyggelse för en mer effektiv markanvändning och ett trevligare intryck.

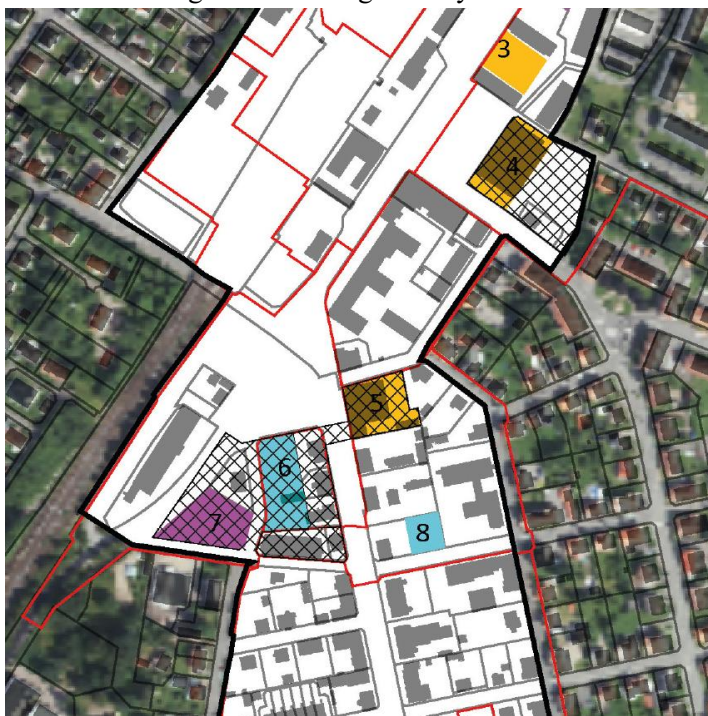


Bild 13 Visar ett utsnitt från förtättningsprogrammet. Fastigheten Sankt Bernhard 14 (nummer 5 i bilder) pekas ut som möjlig för till-, ut- eller påbyggnad med ny detaljplan, samt ingår del i en större stadsomvandling vid Rantens centrum.

Planförslaget bedöms stämma väl överens med intentionerna i förtätningsprogrammet då det bidrar till förtätning genom påbyggnad samt nya bostäder, centrumutveckling och ny service i stadens centrum.

Regionala

Delregionplan

Skaraborg har en stark polycentrisk karaktär med ett stort antal mindre centra vilket medför stor arbetspendling mellan orterna. Centralt i utvecklingsstrategin är att öka Skaraborgs attraktionskraft vad gäller företagande och arbetstillfällen.

Företagsetableringar uppstår endast om ett flertal behov uppfylls, som till exempel god infrastruktur, kommunikationer och kompetensförsörjning. För att klara kompetensförsörjningen till dessa nya näringar i regionen är attraktiva bostäder en förutsättning. I utvecklingsstrategin finns också målet om 300 000 invånare i Skaraborg 2030.

Planförslaget bidrar till den delregionala planen då ny service och verksamheter eller förtätning av bostäder kan skapas i ett kollektivtrafiknära läge vilket kan bidra till förbättrade möjligheter att pendla i regionen eller till fler bostäder som kan innebära fler invånare.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekad område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för totalförsvaret, kommunikationer och kulturmiljövård.

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för Totalförsvaret, påverkansområde för väderradar. Därtill är det möjligt att planområdet omfattas av sekretessbelagda riksintressen som därför inte kan redovisas. För att säkerställa att ingen skada sker på dessa sekretessbelagda riksintressen är hela landets yta samrådsområde för höga objekt högre än 20 meter utanför tätort och högre än 45 meter inom tätort.

Kommunikationer

Planområdet är nära beläget Västra Stambanan som omfattas av riksintresse för kommunikationer. Västra Stambanan har en mycket viktig funktion för person- och godstrafik så väl som för det strategiska godsnätet.

Runt riksintressena för järnväg finns ett så kallat influensområde. Eftersom det är omöjligt att peka ut en utbredning av influensområdena så ska i stället hänsyn tas till så kallade influensfaktorer vid planering i närheten till riksintressena för kommunikation. Sådana faktorer kan exempelvis vara buller, vibrationer, barriäreffekter, trafiksäkerhet och transporter med farligt gods.

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Kambrosiluområdet [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 staden med delvis bevarat gatunät och medeltida kyrka, och dels stationssamhället vid Ranten.

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. Stadsdelen Ranten har nationellt bevarandevärde då delar av stadsdelen har mycket höga bevarandevärden. Förändringar i stadsstrukturen kan spåras i viktiga historiska händelser för staden. Paradgatan Sankt Olofsgatans blandade bebyggelse avspeglar den långa perioden innan stadens två delar hade vuxit samman. Längre var här jordbruksmark kring denna gata.

1900-talets förändrade planeringsideal mot småskaligare gaturum märks i området. I stadsdelen finns också Sveriges första järnvägsstation i funkisstil, bredvid anrika Rantens hotell. Planområdet är lokaliserat inom ett känsligt område där det finns risk för fragmentisering av riksintresset. Byggnaden i tre våningar inom planområdet omfattas även av ett lågt bevarandevärde i kulturmiljöutredningen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte påverka hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap 3§ miljöbalken ska miljökvalitetsnormer (MKN) beaktas vid planering och planläggning. Det ska säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft 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.

Vatten

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.

Planområdet, likt stora delar av kommunen, omfattas av grundvattenförekomsterna Falköping kalksten och Falköping-Skövde. De båda är klassade till god kemisk såväl som kvantitativ status.

Inom planområdet finns i dagsläget ett flerbostadshus med restaurangverksamhet i bottenplan samt en större handelslokal som står oanvänd. Hela planområdet är hårdgjort av antingen byggnader eller asfaltsytor för parkering och därmed sker ingen påfyllnad till grundvattenförekomsterna eller någon fördröjning eller rening av dagvatten innan det leds ut i kommunens dagvattensystem i dagsläget.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och är i dagsläget anslutet till det kommunala dagvattennätet via en servis mot Botvidsgatan. Befintligt ledningsnät finns i de gator som omger området.

Hela planområdet är hårdgjort av antingen byggnader eller asfalterade parkeringsytor varför inget dagvatten fördröjs eller infiltreras i området. Vattnet leds i stället till kommunens dagvattennät.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga naturvärden. På andra sidan Sankt Olofsgatan finns däremot en allé av rönträdd. Träden närmast området är relativt unga jämfört med de större askarna, almarna och rönnarna lite längre söder ut på Sankt Olofsgatan.

Mitt emot planområdet på andra sidan Sankt Olofsgatan finns en 1 300 kvadratmeter stor slätteräng med naturvärdesklass 3 enligt kommunens Naturvårdprogram. Naturvårdsintressen som tillhör klass 3, omfattar höga naturvärden men de är inte av sådan art att de ska prioriteras i varje enskilt fall. Slätterängen är den närmsta belägna fri- och grönytan och bedöms användas av de befintliga bostäderna inom fastigheten till viss grad.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Falköpings kommun tog år 2023 fram en skyfallskartering för kommunens tätorter. Skyfallsmodellen för Falköpings tätort består av en tvåvägskopplad hydraulisk modell som beskriver avrinningens väg i det dagvattenförande ledningsnätet och över markytan (1D-2D). Detta är att likställa med en fördjupad analys baserat på MSB:s vägledning om skyfallskartering av tätorter. Bilden nedan är tagen från skyfallskarteringen vid ett 200årsregn med en klimatfaktor på 1,4.

Inom planområdet finns ingen lågpunkt eller instängt område som kan orsaka att bebyggelsen översvämmas vid ett 200årsregn enligt skyfallskarteringen. Bilden nedan visar det maximala vattendjupet som uppstår lokalt någon gång under simuleringstiden. Det maximala vattendjupet inträffar inte samtidigt överallt. På Botvidsgatan kan det bli lite stående vatten om maximalt cirka 25 centimeter någon gång under ett 200årsregn.

Räddningstjänstens fordon har enligt samtal med Samhällsskydd mellersta Skaraborg kapacitet att köra genom 20-30 centimeter vatten som mest. Det är alltså i dagsläget möjligt för räddningstjänsten att nå hela planområdet vid ett 200årsregn.

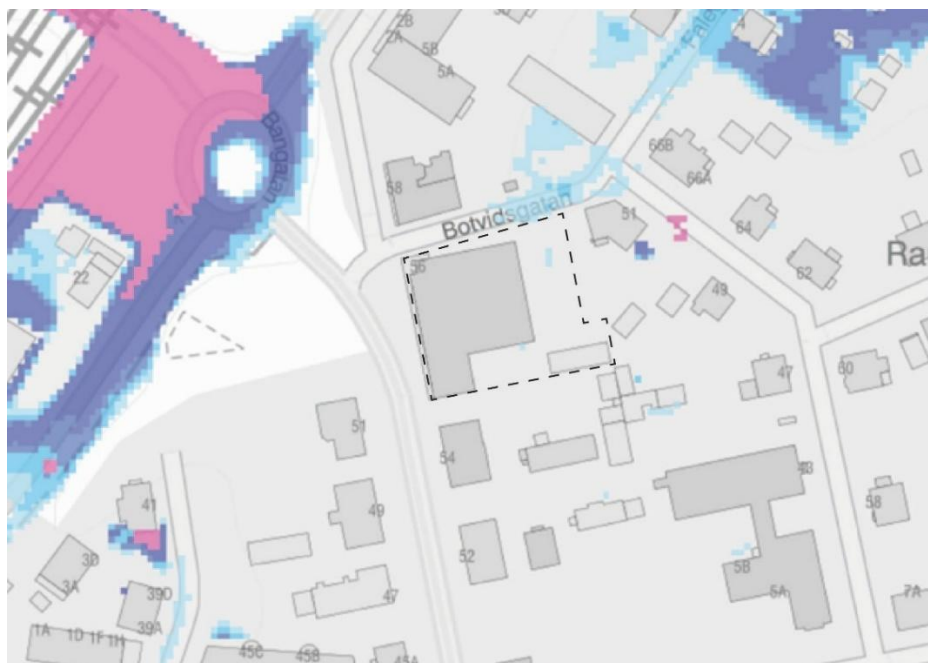


Bild 14 visar ett utsnitt ut kommunens skyfallskartering och vilka områden som får stående vatten vid ett 200årsregn med en klimatfaktor om 1,4. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Enligt kommunens skyfallskartering har också det maximala ytvattenflödet som uppstår lokalt någon gång under ett 200årsregn med en klimatfaktor på 1.4 simulerats. Det visar att vatten rinner förbi planområdet både på Sankt Olofsgatan och inom parkeringsytan på fastighetens östra sida. Skyfallskarteringen visar att det kommer kunna uppstå vattenflöden om maximalt 0,005 - 0,1 liter/sekund/meter någon gång under ett 200årsregn.

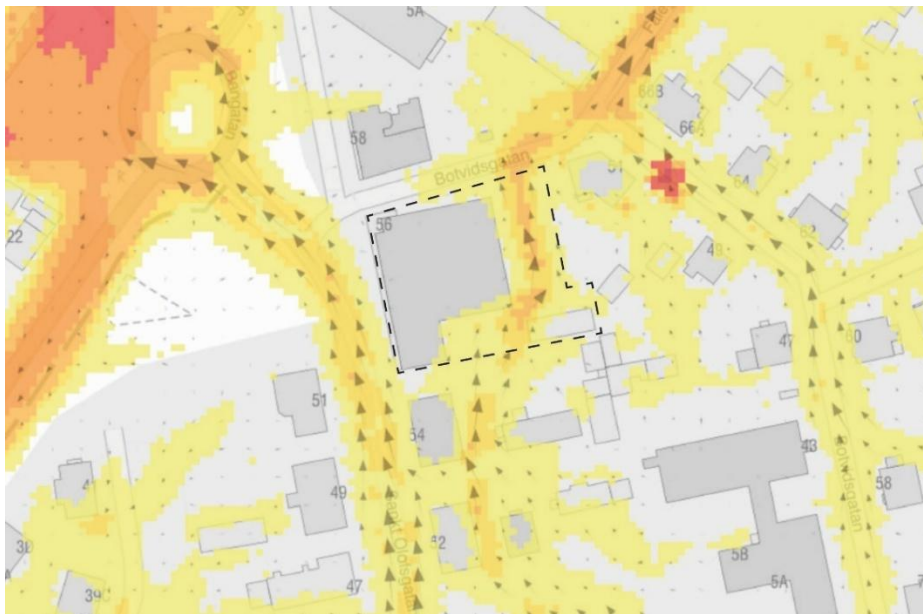


Bild 15 visar maximala vattenflöden vid ett 200årsregn med en klimatfaktor på 1,4 enligt kommunens skyfallskartering. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Risk för ras-, skred- & erosion

Planområdet med omnejd är enligt Sveriges geologiska undersökning utpekad som fastmark. Vid den miljötekniska undersökningen påträffades berg på ett djup om 1,5–2 meter under markytan.

Marklutningarna inom området är små, och det finns inte några närliggande vattendrag. Med hänsyn till detta bedöms det inte föreligga några risker för erosion, ras och skred.

Omgivningsbuller

Planområdet ligger i nära anslutning till Västra Stambanan och högt trafikerade gator i tätorten varför en bullerutredning för det specifika området har tagits fram, *se bilaga*.

Bullerutredningen visar på att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 66 dBA vid fasad och den maximala ljudnivån uppgår till som mest 84 dBA vid fasad vid nollalternativet uppräknat till år 2045 för de befintliga bostäderna, se bilder nedan från utredningen.

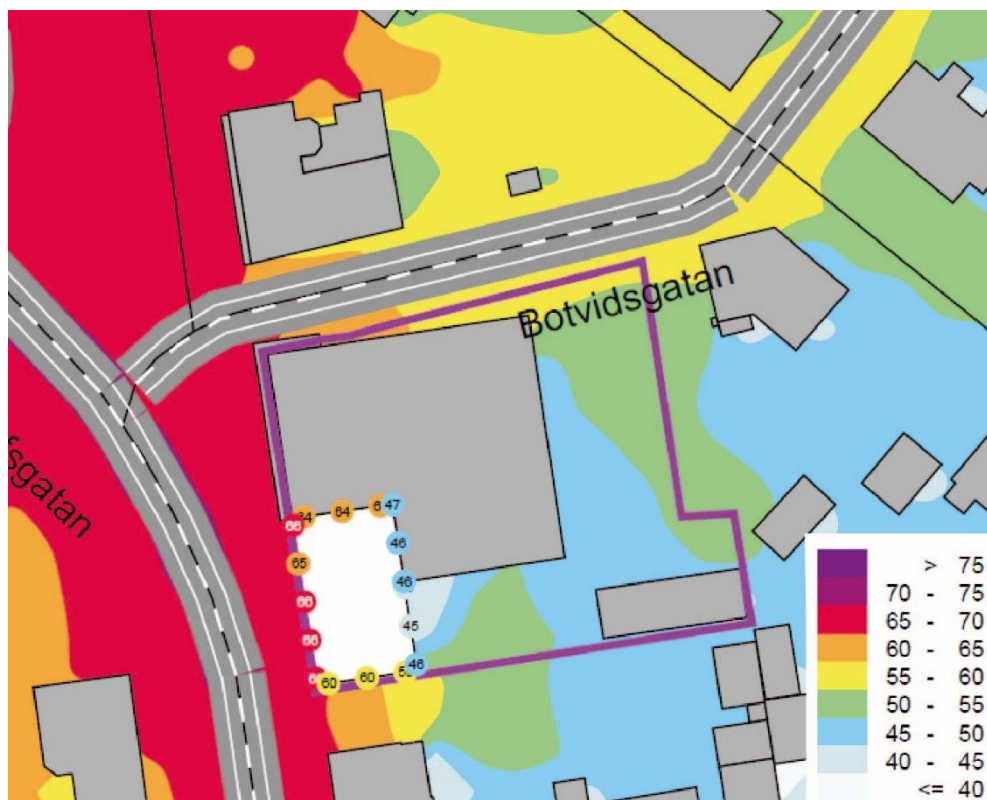


Bild 16. Visar de ekvivalenta ljudnivåerna vid nollalternativet 2045.

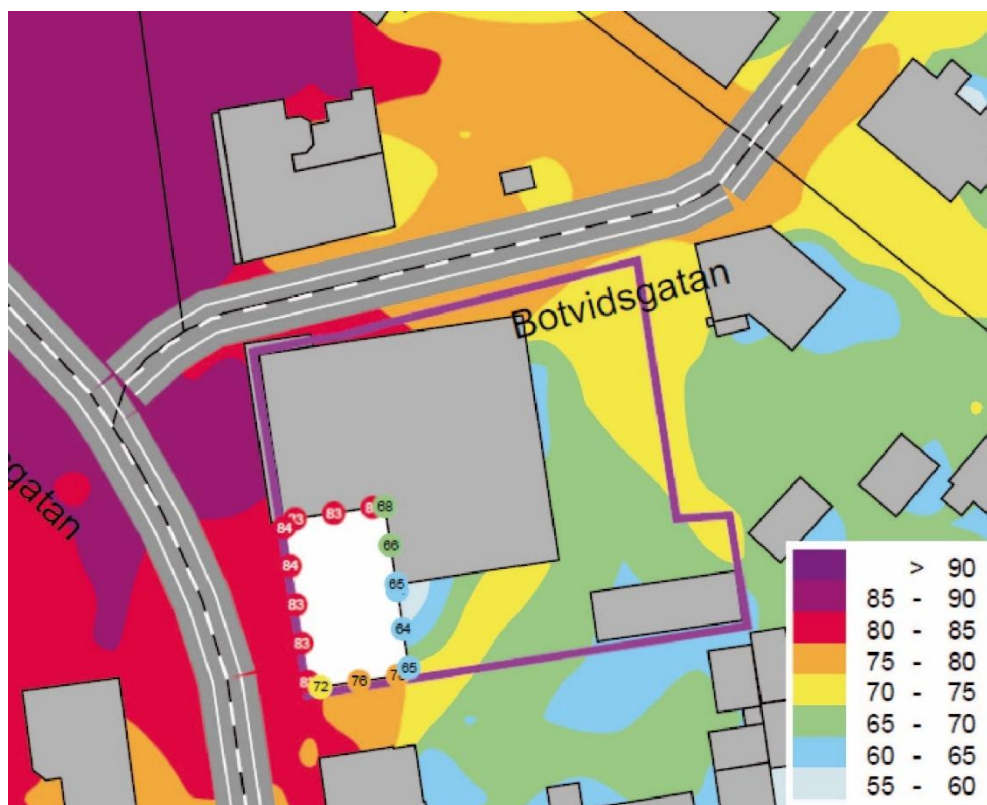


Bild 17. Visar de maximala ljudnivåerna från tåg vid nollalternativet 2045.

För vårdlokaler och bostäder finns också riktvärden för bullernivåer inomhus som går att utläsa i tabellen nedan.

Lokaltyp eller områdestyp	Ekvivalent ljudnivå inomhus (Leq ^{24h})	Maximal ljudnivå inomhus (Lmax)
Bostäder	30 dBA	45 dBA ¹
Vårdlokaler	30 dBA	45 dBA ¹

Tabell 3 visar Trafikverkets riktvärden för buller från väg och spårtrafik.

¹ Avser trafikårsmedelnatt (kl 22-06). Ljudnivån 45 dBA får överskridas högst fem gånger per natt. Ljudnivån 50 dBA får dock inte överskridas regelbundet nattetid.

Vibrationer

Fastigheten Sankt Bernhard 14 ligger som närmst cirka 120 meter från järnvägen. Trafikverket har utfört vibrationsmätningar inom det aktuella området i samband med vibrationskartläggning av Västra Stambanan. Dessa mätningar visade på låga markvibrationer varför Trafikverket gör bedömningen att planerade bostäder inte kommer att överskrida Trafikverkets riktlinjer för vibrationer.

Risk för olyckor

Planområdet är beläget cirka 120 meter från Västra stambanan och Jönköpingsbanan som båda är primärleder för transport av farligt gods. Enligt en riskpolicy framtagen av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland, ska riskhanteringsprocessen hanteras vid all nybyggnation inom 150 meters avstånd ifrån en transportled med farligt gods.

2023 genomfördes en riskanalys för det närliggande kvarteret Trym som är beläget 30 meter från järnvägen. Utredningen kom fram till att användningarna bostäder, vård, kontor och centrum fick placeras inom hela planområdet, det vill säga 30 meter från järnvägen, men att det inom 50 meter från järnvägen krävdes flertalet riskreducerande åtgärder för att hamna på en acceptabel risknivå. Bortom 50 meter från järnvägen krävdes inga riskreducerande åtgärder.

Eftersom Sankt Bernhard 14 är nära beläget kvarteret Trym och dagens läge liknar rådande förhållanden 2023 samt att det är samma typ av användningar som prövades då, bedöms utredningen vara aktuell även för Sankt Bernhard 14 även fast aktuellt område ligger betydligt längre ifrån järnvägen.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inget potentiellt förorenat område utpekade i EBH-stödet. Områden runt plataberg har däremot generellt förhöjda halter av arsenik på grund av alunskiffer i berggrunden. Inom en 100 metersradie från fastigheten finns även fyra potentiellt förorenade områden utpekade varav en av dessa är en gammal kemitvätt varför en miljöteknisk mark-, inomhus och porgasundersökning har genomförts, *se bilaga*.

Undersökningen visade att det förekom förhöjda halter av arsenik på ett djup om 1,5–2 meter under markytan som överstiger naturvårdsverkets riktvärden för

känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) i några punkter, mellan 11–39 mg/kg TS. Dessa värden är att likställa med uppmätta bakgrundshalter i närområdet och bedöms vara av naturligt ursprung från berggrunden vilket även Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS) tillstryker efter att ha granskat rapporten.

Arsenik är inte flyktigt och kan inte avgå som en ånga från marken. Arsenik utgör endast en risk vid intag eller direktkontakt med ämnet. Huvudsakligen sker intaget oavsiktligt oralt via kontaminerade händer men kan även ske via inandning av damm, en mindre del ca 3% kan även absorberas via huden. Vid beräkning av oralt intag av arsenik från jord och damm antas ofta att all arsenik finns tillgänglig för upptag i mag- och tarmkanalen, det vill säga att biotillgängligheten är 100%. Detta antagande har använts av Naturvårdsverket i deras beräkningsmodeller.

I ett exempel från Skara med naturliga arsenikhalter på mellan 24–47 mg/kg TS, låg den uppmätta biotillgängligheten på mellan 10–20 %. I likande undersökningar från Landskrona och Örebro med naturligt höga halter av arsenik på cirka 49–124 respektive 26–180 mg/kg TS, låg biotillgängligheten även där på mellan 10–18% (se bilaga VMC, sidan 6). Eftersom arsenikhalterna inom planområdet är lägre än ovan uppmätta nivåer samt av naturligt ursprung från berggrunden bedöms biotillgängligheten inom planområdet också som låg.

Halter av klorerade lösningsmedel har påvisats i inomhusluften och i ett av porgasproverna i mark, dessa halter var så låga att de med marginal underskrider tillämpbara jämförvärden, även utan omräkning med utspädningsfaktor. Risken för ånginträngning i byggnader är därmed mycket begränsad under nuvarande förhållanden och risken för människor bedöms som acceptabel. Vid provtagningen var ventilationen inte igångsatt, varför värdena även kan antas vara högre än när ventilationen är i gång.

PCB har däremot påvisats i byggnaden i en dilatationsfog med halter över gränsen för farligt avfall (FA). Detta innebär en betydande risk vid rivning eller renovering, då spridning kan ske via damm och mekanisk påverkan. PCB-produkter med halter över farligt avfall skulle ha sanerats innan år 2016. Fastighetsägaren har ansvaret för sin fastighet och ska se till att den anmäls och saneras, så snart som möjligt. Fastighetsägaren ska anmäla saneringen till tillsynsmyndigheten MÖS senast tre veckor innan den påbörjas.

Vid undersökning av marken har PCB inte påvisats i några höga halter varför risken för spridning till marken bedöms som låg, risken kan dock inte uteslutas helt direkt under dessa fogar.

Geotekniska förhållanden

Området bedöms vara stabilt för grundläggning. Marken består enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av lerig morän och genomsläppligheten i marken är låg. Vid den genomförda markmiljöundersökningen bestod den översta metern i huvudsak av fyllnadsmassor av grusig sand eller sand. Under detta lager följer naturliga jordarter av antingen silt, sand eller grus och på ett djup om cirka 1,5–2 meter under markytan påträffades berg.

Det finns inte några kända problem med sättningar i befintlig bebyggelse som funnits på platsen sedan 1937 respektive 1971 varför stabilitetsförhållandena bedöms vara goda.

Hydrologiska förhållanden

Enligt SGU är genomsläppligheten i marken låg och grundvattennivån har uppmätts till cirka 3 meter under markytan på andra sidan Botvidsgatan. Väster om planområdet på fastigheten Vale 6 har grundvattennivån uppmätts till 4 respektive 5 meter under markytan. Grundvattnets strömningsriktning antas ske i sydvästlig riktning.

Vid markmiljöundersökningen installerades två grundvattenrör inom planområdet vid borrstopp på ett djup om cirka 2 meter under markytan. Grundvatten påträffades varken vid installationen eller vid senare kontroll i dessa rör.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Planområdet är lokaliserat inom stadsdelen Ranten som har ett nationellt bevarandevärde enligt kommunens kulturmiljöutredning. Stadsdelen karakteriseras av stationssamhället med spår från olika tider. Esplanaden Sankt Olofsgatan kantas av trädplantering och luftighet mellan husen. Bebyggelsen i den norra delen av Sankt Olofsgatan har blandade åldrar mellan 1850-1950, men förenas av det omgivande rutnätet och byggnadernas placering med fasaderna tätt mot gatan. I den norra delen märks både stationssamhällets framväxt med lägre träbebyggelse och borgerlighetens stenstadsbebyggelse med både bostadshus och bankbyggnader från åren 1890-1920.

Bebyggelsens åldersmässiga blandning gör på många sätt stadsmiljön mer tålig för förändringar, så länge övergripande karaktärsdrag bevaras så att samhällsutvecklingen fortsatt kan avläsas.

I kulturmiljöutredningen pekats planområdet ut som känsligt, det vill säga att det bedöms ingå i ett sammanhang som är värdebärande för riksintresset och att det därmed finns risk för fragmentisering av riksintresset. Befintligt trevåningshus har fått ett lågt bevarandevärde enligt utredningen. I kulturmiljöutredningen föreslås ett antal förhållningssätt för att motverka fragmentisering i känsliga områden.

- Komplettera varsamt i adderingen av nya tillskott utan att skada.
- Skydda representativa objekt och områden för att hindra utarmning.
- Bygga nytt med hög arkitektonisk kvalitet som materialmässigt ansluter till eller anspelar på omgivande bebyggelse, planmönster och grönstrukturer.
- Undvik att tillskapa fysiska barriärer som förhindrar upplevelsen av äldre vägsträckningar in till staden, rutnätsplanen och platåbergen.
- Nyttillskott anpassas till den omgivande bebyggelsens skala och karaktär.
- Ha som utgångspunkt att riksintresset ska förstärka kvalitén på nyttillskotten och tvärtom.
- Förstärka visuella och funktionella samband mellan historiska målpunkter och platser.

I utredningen beskrivs även stora värden i att lokalisera verksamheter till Sankt Olofsgatan för att öka människors rörelse och interaktion längs ett av riksintressets viktigaste stråk.

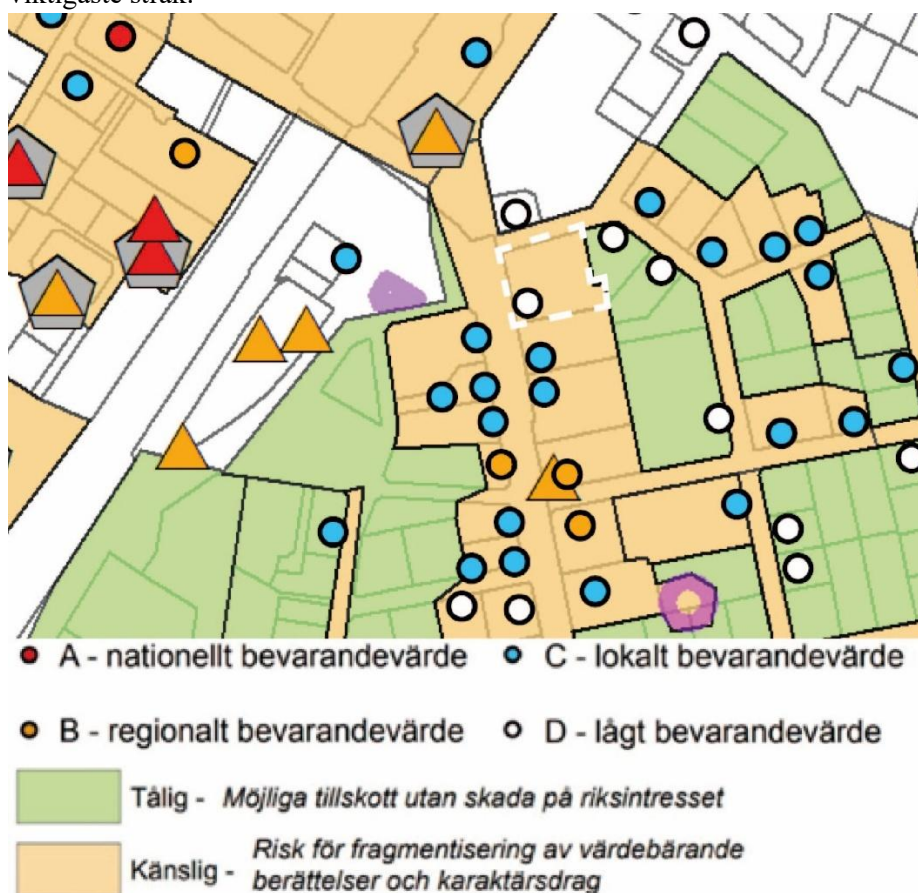


Bild 18 visar ett utsnitt ur kulturmiljöutredningen. Planområdet är inringat med en vit streckad linje. Det framgår att planområdet är känsligt och trevåningshuset inom fastigheten har ett lågt bevarandevärde.

Fornlämningar

På andra sidan Sankt Olofsgatan cirka 60 meter från planområdet finns en stenkammargrav med beteckningen L1963:9310.

Fysisk miljö

Stads- & landskapsbild

Inom fastigheten finns det putsade trevåningshuset med sadeltak i tegel. I dess bottenplan finns restaurangverksamhet med utkragande skärmtak och stora glasparter som förstärker den stadsmässiga upplevelsen av gaturummet. Sammanbyggt med trevåningshuset är den stora handelslokalen i en våning med platt tak och en blandning av vitt tegel och vit putsad fasad.



Bild 19 visar handelslokalen och trevåningshuset inom planområdet. I bakgrunden syns bland annat de höga flerbostadshusen längs Järnvägsgatan.

I planområdets närhet finns en blandning av en- och tvåbostadshus i 2 till 2,5 våningar längs Botvidsgatan som har olika uttryck och fasadmateriäl. De inre delarna av kvarteret Sankt Bernhard präglas även av småskaliga komplementbyggnader.



Bild 20 visar en- och tvåbostadshusen i 2 till 2,5 våningar längs med Botvidsgatan. Bebyggelsen är uppförd i tegel, puts eller trä och med sadel- eller mansardtak.



Bild 21 är tagen längs Botvidsgatan och visar en- och tvåbostadshusen på den östra sidan kvarteret Sankt Bernhard. Även trevåningshuset inom planområdet upplevs och nio våningshuset längs järnväggsgatan.

Sankt Olofsgatan är en bred paradgata som kantas av enkel- eller och dubbelsidig allé och dubbla gång- och cykelbanor. Längs Sankt Olofsgatan finns närmast planområdet flerbostadshus i 2–3 våningar, en del med verksamheter i entréplan. Längs den nordöstra sidan av gatan finns främst putsade fasader medan den nordvästra sidan av gatan präglas av fasader i trä, vad som enar denna bebyggelse är bland annat taken och fasader tätt placerade emot gatan. Norr om fastigheten finns även de höga flerbostadshusen i 9 våningar som upplevs både från Sankt Olofsgatan, Botvidsgatan och inom planområdet.



Bild 22 visar gaturummet och bebyggelsen längs Sankt Olofsgatan. Bilden är tagen söder om planområdet.



Bild 23 visar gaturummet och bebyggelsen längs Sankt Olofsgatans. Bilden är tagen i höjd med planområdet.



Bild 24 visar upplevelsen av de höga flerbostadshusen norr om planområdet. Bilden är tagen från parkeringsytan inom planområdet.

Grönstruktur

Inom planområdet finns ingen grönska då hela planområdet är hårdgjort. Längs med Sankt Olofsgatan sträcker sig en enkelsidig allé och på den västra sidan om gatan finns gröna ytor i form av en slätteräng och ett par större träd. I anslutning till planområdet finns också privata bostadsträdgårdar inom kvarteret Sankt Bernhard.



Bild 25 visar en flygbild över området som visar planområdet och den närliggande grönstrukturen.

Sociala

Barnperspektiv

Inom planområdet finns ingen friyta som lämpar sig för lek och utevistelse men det finns gröna ytor i närområdet.

Kring området finns god tillgång på gång- & cykelvägar som främjar självständig mobilitet för barn. Inom gångavstånd nås bland annat Planteringsförbundets park och fotbollsplanerna vid Dotorpsområdet. I närområdet finns även grundskola och förskolor. Närheten till resecentrum ger även barn i sällskap med vuxen samt ungdomar god tillgång på kollektivtrafik.

I närheten av området sträcker sig järnvägen. Tack vare att det finns tre trygga passager under järnvägen inom 250 meter från planområdet upplevs inte järnvägen som en så stor barriär, som om avståndet till närmsta passage varit längre.

Jämlikhet & trygghet

I närområdet finns en stor blandning i boendeformer vilket främjar jämlika boende och levnadsvillkor. Planområdet är också mycket centralt beläget och har god tillgång på service, mötesplatser och kommunikationer vilket bidrar till jämlika och trygga förhållanden. Området har god tillgång på trygga gång- och cykelvägar.

Inom fastigheten finns handelslokalen som står tom och outnyttjad i dagsläget. Inom fastigheten finns också trevåningshuset med restaurangverksamhet i bottenplan och bostadslägenheter i de ovanpåliggande våningsplanen. Det gör att det redan finns och rör sig en del människor i området vilket skapar en viss upplevd trygghet i närområdet.

Teknik

El, värme & elektroniska kommunikationer

Planområdet försörjs av i dagsläget av el, fjärrvärme, fiber och teleledningar.

På den norra sidan om Botvidsgatan finns en befintlig transformatorstation.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Kapaciteten på dricks- och spillvattennätet kring området är god. Planområdet ansluter i dagsläget till dricksvattennätet längs Sankt Olofsgatan och till spillvattennätet via både Sankt Olofsgatan och Botvidsgatan.

För restaurangverksamheten finns krav på fettavskiljare innan vattnet leds ut i spillvattennätet.

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). Längs Sankt Olofsgatan finns närmsta brandpost cirka 20 meter från planområdet.

Avfall

Avfall & återvinning Skaraborg ansvarar för hämtning av rest- och matavfall genererat av det befintliga flerbostadshuset i området. Från och med år 2027 ansvarar det också för insamling av förpackningar. Detta innebär att större ytor behöver avsättas för avfallshanteringen genererat av bostäderna framöver.

Inom planområdet finns i dagsläget även en restaurangverksamhet. För avfall genererat av verksamheter är det verksamhetsutövarens ansvar att själv säkerställa att det avfall som genereras också hanteras.

Post

Befintligt flerbostadshus förses i dagsläget med post.

Service

Offentlig

Planområdet är beläget centralt i Falköpings stad med god tillgång på offentlig service. Inom en radie på 500 meter från planområdet finns tillgång till två förskolor, en grundskola, stadshuset, museum, resecentrum, två LSS-boenden och flertalet träffpunkter.

Kommersiell

Planområdet är beläget centralt i Falköpings stad med god tillgång till kommersiell service. Inom en radie på 500 meter finns tillgång till bland annat flertalet restauranger, caféer, butiker, verksamheter, gym, dagligvaruhandel och hotell.

Trafik

Gång- & cykeltrafik

Planområdet är centralt lokaliserat i Falköping stad och har god tillgång till gång- och cykelvägar.



Bild 26 visar befintliga gång- och cykelvägar markerade med ljusblå streckad linje och/eller lila linje. Planområdet är markerat med vit linje.

Biltrafik

Planområdet ligger längs Sankt Olofsgatan och Botvidsgatan som är en huvudgata respektive lokalgata. Området ligger även när Ranten-rondellen där även huvudgatorna Järnvägsgatan, Bangatan och Scheelegatan nås. Huvudgatorna kring området är högt trafikerade men längs både Sankt Olofsgatan och Botvidsgatan samt vid Ranten-rondellen finns flertalet farthinder som bidrar till lägre hastigheter och högre trafiksäkerhet kring planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 200 meter från Falköpings resecentrum med goda- och bussförbindelser. Dessutom finns goda förbindelser för gång- och cykeltrafikanter till resecentrum från området. Cirka 130 meter söder om området längs Sankt Olofsgatan finns även en busshållplats.

Parkeringsplatser

I dagsläget finns en stor parkeringsyta på fastighetens östra sida med 19 parkeringsplatser och 6 garageplatser. Detta bedöms vara mer än tillräckligt för det befintliga parkeringsbehovet då handelslokalen för nuvarande är oanvänd. Längs med Sankt Olofsgatan finns även ett antal allmänna parkeringsplatser.

KONSEKVENSER

Rikshintressen

Totalförsvaret

Detaljplanen möjliggör endast för befintlig bebyggelse att finnas kvar samt för del av området att byggas på med som högst totalt tre våningar vilket motsvarar cirka 13 meter över marken. Därmed bedöms inte rikshintresset för totalförsvaret påverkas negativt av planen och är då att se som tillgodosett.

Kommunikationer

Vid framtagandet av detaljplanen har utredningar genomförda i närområdet använts för att bedöma risker kopplat till farligt gods och urspårning och vibrationer. En platsspecifik bullerutredning har även genomförts. Utredningarna visar på att planförslaget är möjligt att genomföra så länge hänsyn tas till de föreslagna riskreducerande åtgärderna som föreslås i utredningarna. Planförslaget bedöms tillgodose rikshintresset för kommunikationer, då de åtgärder som utredningarna föreslår inte leder till något som kan antas störa rikshintresset. Tillkommande trafik från planområdet bedöms heller inte påverka rikshintresset då de gator som korsar järnvägen är utformade som järnvägsundergångar. Planen bedöms ha en liten positiv inverkan på rikshintresset då planen möjliggör för ny service i form av en tandvårdsklinik som innebär att det tillskapas arbetstillfällen i närheten av Falköpings resecentrum. Något som kan antas öka kundunderlaget för befintlig tågtrafik.

Kulturmiljövård

För att motverka fragmentisering av det viktiga kulturmiljöstråket längs Sankt Olofsgatan anpassas detaljplanen på flera sätt och har som utgångspunkt att rikshintresset ska förstärka kvalitén på den tillkommande bebyggelsen och tvärt om.

Detaljplanen bedöms förstärka det funktionella sambandet mellan Falköpings två centrum genom att möjliggöra för bostäder, vård och centrumverksamheter längs Sankt Olofsgatan, vilket kommer kunna öka människors rörelse och interaktion längs ett av rikshintressets viktigaste stråk. För att motverka fragmentisering av rikshintresset och förstärka betydelsen av stråket ytterligare, ställs krav på att bebyggelsen placeras nära gatan för att inte ändra upplevelsen av gaturummet samtidigt som entrépartier och sockeln ges möjlighet att markeras i andra material för att bidra till ett mer stadsmässigt gaturum.

Bebyggelsen anpassas i skala och karaktär till befintlig och omgivande bebyggelse genom att tillåta högst tre våningar längs Sankt Olofsgatan samt Botvidsgatan. Inåt kvarteret sänks byggrätten till två våningar för att harmonisera med den intilliggande bostadsbebyggelsen och den innersta delen av fastigheten får endast förses med komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter för att samspela med kvarterets i övrigt småskaliga komplementbyggnader.

Trevåningshuset som har ett lågt bevarandevärde bedöms till viss del vara förvanskad men sadeltakets form med tegelpannor bedöms ha bevarandevärden som ingår i ett sammanhang med den intilliggande bebyggelsen varför det skyddas med en varsamhetsbestämmelse för att förhindra utarmning av ett viktigt objekt. Därtill ska huvudbyggnader uppföras med putsad fasad i samstämmighet med befintlig och intilliggande bebyggelse för att inte bryta den röda tråden på östra sidan av Sankt Olofsgatans norra del.

Byggnader mednockhöjd över 224,5 meter över nollplan ska utformas med sadeltak med en takvinkel om 27 - 32 grader, däremot är det möjligt att byggnader med lägre nockhöjd att utformas med andra sorters tak. Detta bedöms kunna bidra till ett lågmålt men modernt formspråk och ett nutida inslag längs Sankt Olofsgatan som också kan förstärka intrycket av den åldersmässiga blandningen. Detta bedöms inte påtagligt skada riksintresset eftersom de övergripande karaktärsdragen bevaras vilket gör att samhällsutvecklingen fortsatt kan läsas av. Se illustrationer på bild 29 - 34 under *Stads- & landskapsbild*.

Detaljplanen tillskapar heller ingen fysisk barriär som förhindrar upplevelsen av rutnätsplanen. Sammantaget bedöms detaljplanen förhålla sig till viktiga karaktärsdrag för riksintresset på platsen vilket gör att detaljplanen inte bedöms fragmentisera eller påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen syftar till att bevara befintligt flerbostadshus med restaurangverksamhet i bottenplan och att befintlig handelslokal ska kunna göras om till exempelvis en tandvårdsklinik. Till följd av att handelslokalen ges nytt liv kommer trafiken till och från området att öka till viss del. Trafikökningen bedöms däremot inte orsaka luftföroreningar över gällande riktlinjer, eftersom gatorna kring området fortsatt har låga trafiktal sett i sammanhanget luftföroreningsnivåer.

Att en tandvårdsklinik ges möjlighet att placeras centralt i staden nära resecentrum kan innebära en liten lokal ökning av trafikflöden på platsen, men sett till tätorten i stort bedöms trafiken kunna sjunka en aning då fler har möjlighet att nyttja kollektivtrafiken, gå eller cykla till platsen, jämfört med om tandvårdskliniken ligger i utkanten av tätorten som den gör i dagsläget.

Det bedöms inte till följd av ett förverkligande av detaljplanen uppstå någon ny störande lukt som påverkar befintliga boende inom och i närheten av planområdet. Miljökvalitetsnormen för luft bedöms således inte försämrats eller överstigas till följd av ett förverkligande av detaljplanen.

Vatten

Vid ett genomförande av planen kommer flerbostadshuset med restaurangverksamhet att kunna finnas kvar och handelslokalen kommer kunna

göras om till exempelvis en tandvårdsklinik och kunna byggas på med en till två våningar.

Ett genomförande av detaljplanen kommer troligtvis innebära att krav på oljeavskiljare blir aktuellt, beroende på hur många parkeringsplatser som anordnas på fastigheten vilket bedöms som positivt för ytvattenrecipienten.

Enligt kommunens dagvattenplan ställs krav på fördröjning och rening av dagvatten vid nybyggnation och större ombyggnationer. Det kan leda till att dagvatten som idag leds direkt ut i dagvattennätet i stället fördröjs och renas lokalt i större omfattning. Det kan bidra till grundvattenförekomsternas påfyllnadsgrad och till positiva effekter för miljökvalitetsnormerna för ytvattenrecipienten Lidan-Tovarp då mindre föroreningsmängder och halter leds till recipienten. Den slutliga bedömningen om tillkommande bebyggelse omfattas av kravet på fördröjning görs i bygglovsprocessen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms oavsett inte försämra miljökvalitetsnormerna för grund- och ytvatten jämfört med rådande förhållanden.

Miljö

Miljöbedömning

För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Kommunens bedömning är att de förändringar som planförslaget möjliggör för inte medför en betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) samt Miljöbalken (1998:808). Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat den 11 februari 2025, att de delar kommunens bedömning.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Falköpings kommun tog den 23 april 2025 § 37, beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer planområdet fortsatt avvattnas via befintlig dagvattenservis mot Botvidsgatan och det är troligt att fastigheten fortsatt kommer vara hårdgjord till sin fulla grad.

Enligt dagvattenplanen ställs krav på fördröjning och rening av dagvatten vid nybyggnation eller större ombyggnationer. Då ska 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta fördröjas och renas på egen fastighet.

Om fastigheten fortsättningsvis är hårdgjord till sin fulla grad behöver en total effektiv volym om cirka 19 kubikmeter fördröjas inom fastigheten, förslagsvis med ett underjordiskt makadammagasin.

Ett genomförande av planen innebär troligtvis att oljeavskiljare blir aktuellt, beroende på hur många parkeringsplatser som anordnas på fastigheten.

Den slutliga bedömningen gällande krav på oljeavskiljare och fördröjning sker i bygglovsprocessen.

Naturvärden

Allén är väl avgränsad från planområdet varför den inte bedöms påverkas av ett genomförande.

Slätterängen kommer fortsatt kunna användas av de boende i området. I och med tandvårdskliniken tillskapas arbetstillfällen och mängden besökare till området ökar, varför nyttjandet av slätterängen skulle kunna öka till viss del. Ökningen bedöms däremot inte bli så stor att det innebär skada för de naturvärden som finns på ängen.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Vård är en samhällsviktig verksamhet varför planen tar höjd för 200årsregn i stället för 100årsregn med klimatfaktor. Vid ett 200årsregn bedöms ingen översvämningsrisk föreligga inom fastigheten och framkomligheten för räddningstjänsten till planområdet bedöms som god.

För att säkerställa att inga instängda områden tillskapas i framtiden och att bebyggelsen inte översvämmas vid extremregn har detaljplanen försetts med en bestämmelse om markens anordnande som meder att ”Marken ska höjdsättas så att naturlig avrinning sker till Botvidsgatan”.

Eftersom detaljplanen försäkrar att rätt höjdsättning sker så att vattnet naturligt ska rinna mot Botvidsgatan kommer inget instängt område att kunna tillskapas och orsaka skador på byggnader vid extremregn.

Bestämmelsen kräver inte någon ändring av markens nivåer eftersom vattnet leds till gatan idag, men bestämmelsen säkerställer att skyfallsleden fortsatt kommer fungera eftersom vattnet med självfall ska ledas till Botvidsgatan. Bestämmelsen har även kompletterats med utökad marklovsplikt för att se till att bestämmelsen efterlevs.

Ras-, skred- & erosion

Eftersom det inte finns några tendenser på att det skulle finnas risker för ras, skred eller erosionsrisk görs bedömningen att inga skyddsåtgärder behöver tillföras gällande hälsa och säkerhet. Risker bedöms heller inte förvärras i ett förändrat klimat då de högsta vattenflödena om 0,005 - 0,1 liter/sekund/meter vid ett 200årsregn med klimatfaktor på 1,4 inte bedöms orsaka risker för bebyggelsen.

Buller

Den trafikökning som detaljplanen ger upphov till bidrar enligt bullerutredningen inte till högre bullernivåer än nollalternativet. Utredningen visar att det är möjligt att uppföra bostadsbebyggelse och en gemensam uteplats inom planområdet som lever upp till kraven i trafikbullerförordningen. Däremot kan de höga maximala ljudnivåerna vid fasad medföra kostsamma anpassningar vad gäller fönster och fasad för att klara inomhuskrav i senare skede.

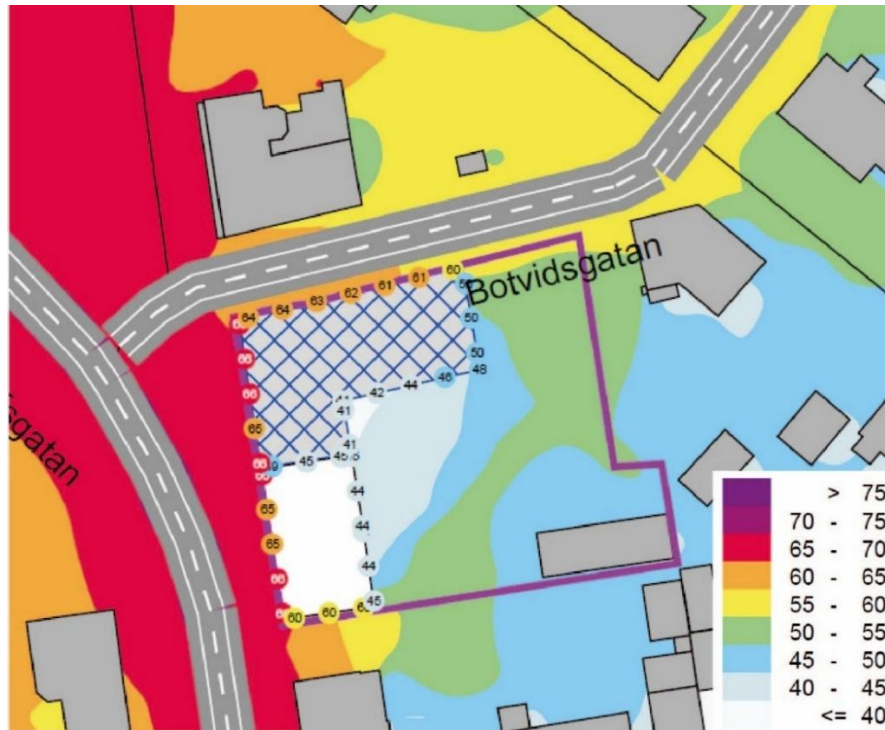


Bild 27. visar de ekvivalenta ljudnivåerna vid ett genomförande av planförslaget.

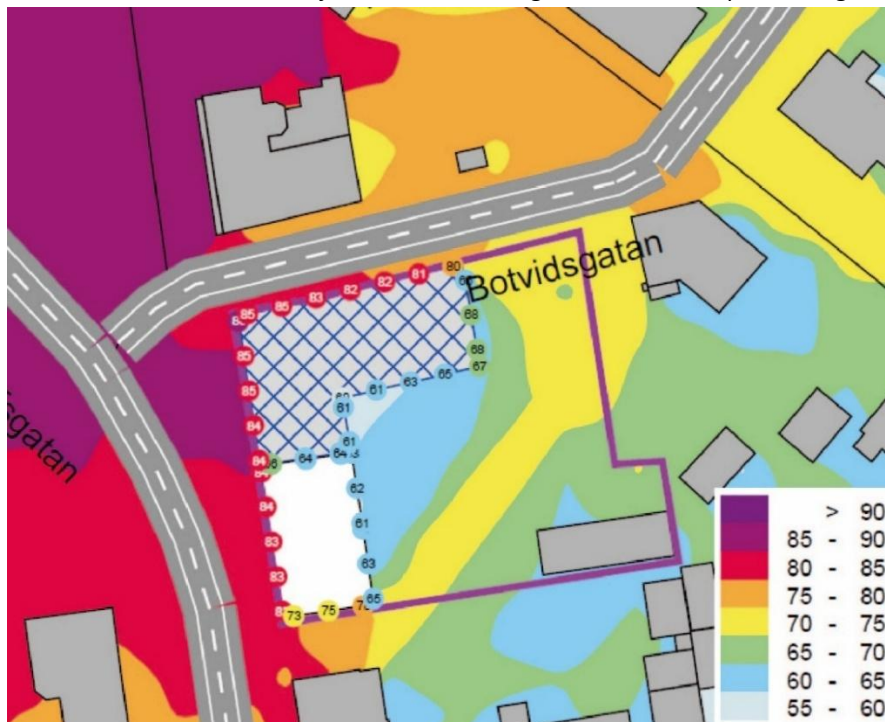


Bild 28. visar de maximala ljudnivåerna vid ett genomförande av planförslaget.

De befintliga bostäderna har en inneboende rätt till pågående markanvändning och eftersom dessa ej förändras till följd av detaljplanen är kraven enligt trafikbullerförordningen inte tillämpningsbara på dem. Trafikbullerförordningens krav kan endast träda i kraft om ett bygglov för att förändra bostäderna sökes, det vill säga vid ombyggnation av bostäderna.

För att säkerställa att kraven i trafikbullerförordningen efterlevs för ny bostadsbebyggelse, vid ombyggnation av befintlig bostadsbebyggelse samt för vårdlokaler, har detaljplanen försetts med fyra skyddsbestämmelser som säkerställer detta, dessa går att läsa i sin helhet under *Motiv till planens regleringar*.

Med ljuddämpad sida menas en fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå på högst 70 dBA mellan 22:00 – 06:00. Med uteplats anordnad på ljuddämpad sida menas en uteplats vars placering och utförande uppfyller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Vibrationer

Planen medger ingen verksamhet som kan vara vibrationsskapande. Risken för att gällande riktlinjer för vibrationer överskrider inom planområdet bedöms som låg med tanke på avståndet till järnvägen och Trafikverkets vibrationskartläggning som visar på låga nivåer, varför inga vidare åtgärder föreslås i detaljplanen.

Olyckor

Eftersom inga riskreducerande åtgärder krävs bortom 50 meter från järnvägen, har inga riskreducerande åtgärder vidtagits för Sankt Bernhard 14 som är beläget 120 meter från järnvägen. Risken för människors hälsa och säkerhet inom planområdet kopplat till olyckor på järnvägen bedöms som mycket låg och acceptabla.

Förorenad mark

Tillsynsmyndigheten Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS) har granskat resultaten från den miljötekniska undersökningen och bedömer att de uppmätta arsenikhalterna ligger i nivå med bakgrundshalterna i Falköpings stad och att det därmed inte utgör ett förorenat område. Bakgrundshalterna utgör inte en föroreningsskada enligt lagens mening, varför 10 kapitlet miljöbalken samt § 28 enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inte bedöms tillämpliga i detta fall. Schaktarbeten inom fastigheten är därmed inte är anmälningspliktiga.

Vid ett genomförande av planförslaget bedöms de naturligt förhöjda halterna av arsenik inte utgöra en risk för människors hälsa och miljön så länge de lämnas orörda och marken förblir hårdgjord. En liten risk bedöms däremot uppstå vid ändring till icke hårdgjorda ytor och vid odling av exempelvis fruktträd direkt i jorden. Det finns dock en potentiell risk för exponering vid omfattande markarbeten, särskilt vid djup schaktning eller omdisponering av massor.

Marken som utreddes i Skara likaväl som marken inom planområdet innehåller alunskiffer vilket är en känd källa till arsenik. Enligt riskbedömningen i den Miljömedicinska bedömningen från Skara (se bilaga) utgick de från att om yttjorden har en arsenikhalt på 30 mg/kg och att biotillgängligheten är 20 % skulle bidraget av arsenik från det orala intaget av jord och damm samt exponeringen via hudupptag från området teoretiskt kunna innebära 4 extra cancerfall per 100 000 personer under en livstid. Detta går att jämföra med medelintaget av arsenik via kosten för allmänbefolkningen i Sverige som kan leda till 46 extra cancerfall per 100 000 invånare under en livstid. I utredningen från Skara bedömer de dessutom att det inte föreligger någon risk för akuta toxiska effekter efter enstaka större intag av jord hos små barn. Detta gäller även om det antas en biotillgänglighet på 100%.

Eftersom arseniken inom planområdet också bedöms ha en låg biotillgänglighet kopplat till naturliga bakgrundshalter medför exponeringen vid potentiella schaktarbeten därmed inte en betydande risk. För att minimera risken bör dock alla markarbeten förankas så det säkerställs att massorna hanteras på rätt sätt och att tillräckliga skyddsåtgärder vidtas vid schaktning. Arbetsområdet bör spärras av och spridning av damm bör förhindras så långt som möjligt.

Detaljplanen har försetts med utökad marklovsplikt för att alla markarbeten ska förankas vilket säkerställer att tillräckliga skyddsåtgärder ska vidtas vid arbetena och att massorna hanteras på rätt sätt. Dessutom regleras krav på att ytliga massor (minst 0,5 meter) ersätts och underlagras av geotextilduk om det blir aktuellt med schaktarbeten eller vid ändring till genomsläpplig markbeläggning så att exponeringsvägarna minimeras även om marken inte är hårdgjord. Därmed bedöms markens lämplighet för känslig markanvändning och människors hälsa och säkerhet därmed säkerställd för både rådande förhållanden, vid ändring till genomsläpplig markbeläggning och vid eventuella framtida schaktningsarbeten.

Plantering av växter bör göras i kontrollerade jordmassor ovan marknivån i exempelvis odlingslådor. Ätliga växter med djupgående rötter som exempelvis fruktträd bör undvikas.

Vid en ombyggnation bör eventuella nya eller ändrade rörledningar tätas för att förhindra inträngning av klorerande ämnen från omkringliggande mark. Ytterligare ett alternativ är att anlägga ett mekaniskt ventilerat golv i byggnaden.

De uppmätta farliga halterna av PCB ska anmälas till MÖS och saneras så snart som möjligt, oavsett detaljplanens genomförande.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

För att undvika fragmentisering av det viktiga kulturmiljöstråket längs Sankt Olofsgatan anpassas detaljplanen på flera sätt. Dels ställs krav på att bebyggelsen placeras nära Sankt Olofsgatan för att inte ändra upplevelsen av gaturummet. Huvudbyggnader ska uppföras med putsad fasad i samstämmighet med befintlig och intilliggande bebyggelse för att inte bryta bebyggelsemönstret på östra sidan av Sankt Olofsgatans norra del. Däremot är det tillåtet att entrépartier och sockeln utformas i andra material för att dessa ska kunna markeras och bidra till ett mer stadsmässigt gaturum vilket kan förstärka Sankt Olofsgatans betydelse som stadsstråk mellan Falköpings två centrumområden.

Detaljplanen skyddar även sadeltakets form med tegelpannor på befintligt trevåningshus med en varsamhetsbestämmelse då byggnaden har ett lågt bevarandevärde och taket ingår i ett tydligt sammanhang med intilliggande bebyggelse längs Sankt Olofsgatan. Tillkommande bebyggelse med nockhöjd över 224,5 meter över nollplan ska utformas med sadeltak med en takvinkel om 27–32 grader, däremot är det möjligt att byggnader som är lägre än det att utformas med andra sorters tak. Detta bedöms kunna bidra till ett lågmäلت men modernt formspråk och ett nutida inslag längs Sankt Olofsgatan.

Fornlämningar

Fornlämningen bedöms inte påverkas av detaljplanen då Sankt Olofsgatan väl avgränsar den från området.

Fysisk miljö

Stads- & landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär att trevåningshuset kan finnas kvar samtidigt som fastigheten kan förtätas och förses med en högre bebyggelse som harmoniserar med den befintliga inom planområdet och intilliggande bebyggelse.

Stadsbilden blir förstärkt och detaljplanen möjliggör för ett stadsmässigt gaturum längs både Sankt Olofsgatan och Botvidsgatan. Inåt kvarteret sänks emellertid bebyggelsen för att anpassas till den övriga bostadsbebyggelsen i kvarteret.

Bilderna nedan visar illustrationer över två olika möjliga genomföranden av detaljplanen sett från Sankt Olofsgatan och Botvidsgatan. Bilderna tydliggör att bebyggelse som uppförs lägre kan uppföras med exempelvis platta tak, medan bebyggelse som är högre kommer utformas med sadeltak.



Bild 29 visar en illustration över möjlig bebyggelse enligt detaljplanen. Byggnaden uppförs i tre våningar och nyttjar den högsta tillåtna höjden och behöver därmed utformas med sadeltak. Bebyggelsen kan komma att se ut på annat sätt.



Bild 30 visar en illustration över möjlig bebyggelse sett från Sankt Olofsgatan, något söder om planområdet. Byggnaden uppförs i tre våningar och nyttjar den högsta tillåtna höjden och behöver därmed utformas med sadeltak. Bebyggelsen kan komma att se ut på annat sätt.



Bild 31 visar en illustration över ett möjligt genomförande av detaljplanen sett från Botvidsgatan. Byggnaden uppförs i tre våningar och nyttjar den högsta tillåtna höjden och behöver därmed utformas med sadeltak. Bebyggelsen kan komma att se ut på annat sätt.



Bild 32 visar en illustration över möjlig bebyggelse enligt detaljplanen sett från den norra delen av Sankt Olofsgatan. Byggnaden uppförs i två våningar och kan där med utformas med exempelvis platt tak, i samstämmighet med befintlig handelslokal. Bebyggelsen kan komma att se ut på annat sätt.



Bild 33 visar en illustration över möjlig bebyggelse enligt detaljplanen sett från Sankt Olofsgatan, något söder om planområdet. Byggnaden uppförs i två våningar och kan där med utformas med exempelvis platt tak, i samstämmighet med befintlig handelslokal. Bebyggelsen kan komma att se ut på annat sätt.



Bild 34 visar en illustration över ett möjligt genomförande av detaljplanen sett från Botvidsgatan.

Ljus & skuggförhållanden

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ljus- och skuggförhållanden kan komma att förändras. Enligt genomförd skuggstudie, *se bilaga*, bedöms bostäder kring området uppnå riktvärdet om minst 5 timmars sol mellan klockan 09:00-17:00 vår- och höstdagjämning oavsett vart den framtida bebyggelsen placeras.

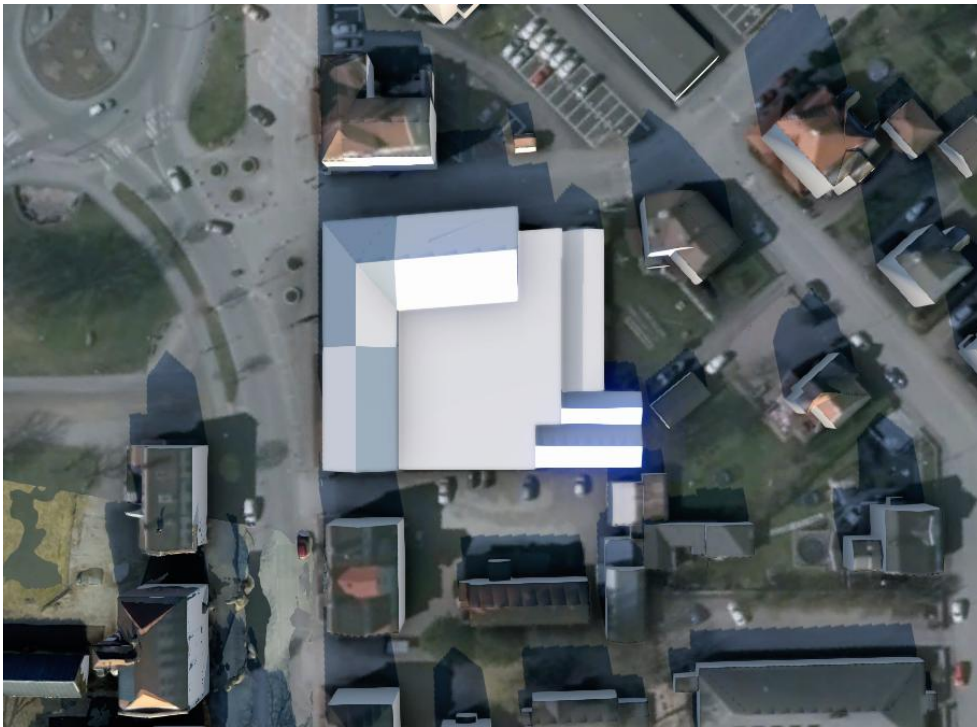


Bild 35 redovisar skuggpåverkan klockan 11.00 den 20 mars (vårdagjämning). Modellen i bilden är avsevärt större än vad som är möjligt att bygga och syftar till att visa på värsta möjliga skuggpåverkan oavsett vart den framtida bebyggelsen placeras.

Grönstruktur

Vid ett genomförande av planen är det troligt att grönstrukturen inte förändras. Troligtvis kommer hela fastigheten fortsättningsvis vara hårdgjord. Grönstrukturen utanför planområdet bedöms heller inte påverkas av detaljplanen.

Sociala

Barnperspektivet

Ett förverkligande av detaljplanen innebär att den idag tomma handelslokalen kommer kunna göras om och användas för ett nytt ändamål som vård eller centrumverksamheter, eller förtätas med ytterligare bostäder.

Ur ett barnperspektiv finns fortsatt gröna ytor i närområdet, även om det är troligt att fastigheten inte kommer att ha någon friyta lämplig för lek eller utevistelse.

Ur ett barnrättsperspektiv ges barn i egenskap av boende i närheten möjlighet att yttra sig via sin förälder/vårdnadshavare.

Jämlikhet & trygghet

Aktuell detaljplan möjliggör för bostäder, vård samt centrumverksamheter vilket ökar fastighetens flexibilitet gällande dess användningsområde och möjligheterna att förändra funktionen utifrån behoven som finns. Den föreslagna markanvändningen bedöms kunna bidra till en mer stadsmässighet mot Sankt Olofsgatan. Den stora funktionsblandningen som planen bidrar med, ökar även

tillgängligheten till service i närområdet och kan skapa och bibehålla mötesplatser vilket har en positiv inverkan på den sociala strukturen i närområdet. Planen bidrar fortsatt till en blandad bostadsbebyggelse i närområdet vilket kan bidra till jämlika levnadsvillkor.

Detaljplanen innebär att fler kommer kunna nyttja en lokal som i dagsläget står tom, vilket bedöms vara positivt sett till att skapa trygghet. Risken för att drabbas av ett attentat eller terrordåd är låg men har ändå övervägts i planarbetet eftersom fastigheten kommer kunna inhysa offentlig verksamhet som är tillgänglig för allmänheten. De begränsade ytorna inom fastigheten innebär att lämpligt skyddsavstånd från parkeringsplatser är svårt att uppnå mot alla fasader, vilket kan öka sårbarheten. Med bibehållna och nya entréer vända mot Sankt Olofsgatan och troligen fler fönstersättningar längs Botvidsgatan och innergården, bedöms förslaget däremot bidra till ökad synlighet/upptäckbarhet för den som rör sig till och från, förbi eller inom området. Detta bedöms kunna bidra till naturlig övervakning och öka den upplevda tryggheten samt minska risken för dolda hörn och en undanskymd bakgård vilket även bedöms minska risken för bilinbrott. Det är också i lägen där skyddsavstånd är svårt att uppnå möjligt att förstärka fasaden för att minska åverkan vid händelse av ett attentat.

I närområdet finns redan vissa fysiska skydd så som upphöjda trottoarer tillsammans med befintliga pollare och planteringskärl. Dessa skapar ett visst fordonsskydd i närheten av de tänkta entréerna men samtidigt god framkomlighet för gående.

Belysning bör finnas vid entréer, parkerings- och gårdsytor så att oskyddade trafikanter dels har god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, dels att dessa platser även upplevs trygga under dygnets mörka timmar. Tillgänglighetsaspekter bevakas i bygglovsskedet.

Service

Offentlig

Ett genomförande av planen möjliggör för mer offentlig service i form av exempelvis en tandvårdsklinik eller vårdcentral som kompletterar befintligt utbud i närområdet. Att sådan service kan placeras i ett centralt och kollektivtrafikhärläge möjliggör för många människor att nyttja vården och för personal att enklare pendla till sitt arbete.

Kommersiell

Vid ett genomförande av planen kan befintlig restaurangverksamhet finnas kvar och det möjliggör eventuellt även för nya centrumverksamheter. Något som bedöms positivt för både stadsutvecklingen, närboende och besökare.

Trafik

Gång- & cykeltrafik

Ett förverkligande av planförslaget innebär att fler människor kommer nyttja befintliga gång- och cykelvägar i närområdet och inom fastigheten kan det skapas en ny målpunkt i form av en tandvårdsklinik.

Biltrafik

Ett förverkligande av planförslaget innebär att biltrafiken i närområdet till viss del kommer öka, att det förekommer trafik i de centrala delarna av staden är något som också är att förvänta. En tandvårdsklinik bedöms kunna innebära cirka 400 trafikrörelser per dag, något som inte bedöms orsaka kapacitetsbrister i befintligt vägnät, varpå den framtida trafikmängden bedöms godtagbar för området. Då gatorna har hastighetsbegränsande åtgärder bedöms den tillkommande trafiken heller inte bidra till försämrad trafiksäkerhet.

Den tillkommande trafiken kan eventuellt bli lägre än den uppskattade mängden om 400 trafikrörelser, eftersom många förmodas kunna gå, cykla eller resa kollektivt till och från platsen. Eftersom flerbostadshuset med restaurangverksamhet i bottenplan redan finns innebär dessa ingen ökning av trafiken jämfört med dagsläget.

Kollektivtrafik

Vid ett genomförande av planförslaget bedöms kundunderlaget för befintlig kollektivtrafik i närheten att öka. Eftersom arbetstillfällen och besöksmål skapas i ett område nära Falköpings resecentrum finns även möjlighet att människor som innan var beroende av bilen i stället kan resa hållbart till och från exempelvis arbetet eller till och från besöksmålet.

Parkeringsplatser

Ett förverkligande av detaljplanen innebär att ett större parkeringsbehov uppstår. I enlighet med gällande parkeringsnorm för Falköpings kommun ska parkeringsbehovet som uppstår, för bil såväl som cykel, 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. Att den vid tillfället gällande parkeringspolicyn följs ska exploatören påvisa vid ansökan av bygglov där också den slutgiltiga bedömningen görs.

Behovet av cykelparkeringar som genereras av fastigheten ska kunna lösas och närheten för cykelparkeringar ska prioriteras över närheten för bilparkeringar. Det befintliga flerbostadshuset med 8 bostäder behöver cirka 23 cykelparkeringar enligt gällande norm. Restaurangverksamheten bedöms ha ett behov av cirka 3 cykelparkeringar. För en tandvårdsklinik finns inga schablonsiffror i parkeringsnormen utan en särskild utredning krävs. Under detaljplanearbetet har en relevansundersökning för genomförts som visar på att det kan komma att behövas

cirka 17 cykelparkeringar för anställda och besökare till den tänkta tandvårdverksamheten. På fastighetens östra och norra sida finns ytor där det går att ordna tillräckligt med cykelparkeringar.

Vid ett genomförande av detaljplanen finns möjlighet att anordna fler bilparkeringsplatser på fastighetens östra sida, så att det kan bildas totalt 32 parkeringsplatser på marken. Dessutom finns fortsatt 5 garageplatser då en del av garagebyggnaden troligtvis behöver göras om till ett miljörum.

Om det inte tillkommer fler bostäder utan endast befintliga finns kvar har dessa ett behov av 6 bilparkeringsplatser enligt gällande norm. Restaurangverksamheten bedöms även den ha ett behov av 6 bilparkeringsplatser. För exempelvis en tandvårdsklinik finns inte några schablonsiffror i parkeringsnormen, utan en särskild utredning krävs. Under detaljplanearbetet har en resevaneundersökning för genomförts som visar på att det kan komma att behövas cirka 28 bilparkeringsplatser för anställda och besökare till den tänkta tandvårdverksamheten.

Eftersom det endast går att ordna maximalt cirka 25 bilparkeringsplatser för tandvårdskliniken inom den aktuella fastigheten, behöver resterande 3 bilplatser ordnas på annan närliggande kvartersmark med ett servitut eller gemensamhetsanläggning. Tabellen nedan visar acceptabla gångavstånd från en parkeringsplats för besökare, boende, verksamma och personer med funktionsvariation.

	Cykelparkering	Bilparkering
Besökare	25 m	200 m
Boende	25 m	300 m
Verksamma	25 m	400 m
Funktionsvariation	-	25 m

Tabell 4 visar acceptabla avstånd att gå från parkeringsplats till en plats, beroende på om det rör sig om besökare, boende, verksamma eller personer med funktionsvariation enligt Falköpings kommuns parkeringspolicy och norm.

Parkeringsstalen för bil i zon 1 är till viss del flexibla då en exploatör och Falköpings kommun kan komma överens om att mobilitetsåtgärder ska finansieras och genomföras av fastighetsägaren mot att färre parkeringsplatser för bil behöver anläggas. För Falköpings kommun finns en nytta i om särskilda mobilitetsåtgärder genomförs för boende och verksamma som kan bidra till ett mer hållbart resande i kommunen samt om ytan för bilparkering kan minskas till förmån för fler bostäder i de större tätorterna. Det är exploatören som är ansvarig för att visa hur ett lägre bilinnehav och andel bilresor kan uppnås i ett specifikt projekt. En utförlig beskrivning av vilka åtgärder som planeras och eventuella avtal ska redovisas i bygglovsskedet. Det är Falköpings kommun som avgör om åtgärderna är tillräckliga för att ge en reduktion av parkeringstalen.

Från och med 1 januari 2025 gäller även kravet om minst 1 laddningspunkt för elbilar om det på fastigheten finns fler än 20 parkeringsplatser. Det innebär att det behöver tillkomma minst en laddningspunkt för elbilar inom fastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen av mark- eller utrymmesförvärv är inte aktuellt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Genomförandetiden för planen är fem år, vilket ger skälig tid att exploatera området.

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	Drift och underhåll av det allmänna VA-nätet.
Fastighetsägaren Sankt Bernhard 14	- Initierar och finansierar lantmåteriförrättningar för eventuell reglering av servitut eller gemensamhetsanläggning. - Anmäler sanering av PCB till Miljösamverkan östra Skaraborg snarast.
Falbygdens Energi Nät AB	Elförsörjning
Odefinierat ansvar	Tele och bredband

Tabell 5 visar på ansvarsfördelningen vid ett genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Servitut 1499-291.1	Servitut för trappa som belastar Kyrkerör 1:1. Kan kvarstå alternativt upphävas om servitut A skapas.
Servitut 1499-291.4	Servitut för ventilation som belastar Kyrkerör 1:1. Servitutets läge har säkerställts (redovisas med en stjärna i bilden nedan). Servitutet kan kvarstå alternativt upphävas om servitut A skapas.
Servitut A	Servitut kan skapas på Kyrkerör 1:1 och Ranten 2:23 för att säkerställa att skärmtaken kan vara kvar och att fasaden kan skötas. Eventuell lantmåteriförrättning för detta initieras och bekostas av fastighetsägaren för Sankt Bernhard 14 om inte parterna kommer överens om annat.
Servitut B /Gemensamhetsanläggning	Om parkeringsbehovet som uppstår inte kan lösas på Sankt Bernhard 14 behöver ett servitut eller en gemensamhetsanläggning för resterande parkeringsplatser skapas på närliggande kvartersmark i

	enlighet med gällande parkeringsnorm. Servitut B /Gemensamhetsanläggningen redovisas inte i bilden nedan eftersom det inte är bestämt vart detta ska finnas eller om parkeringsbehovet blir så stort att det faktiskt krävs. Lantmäteriförrättning för detta initieras och bekostas av fastighetsägaren för Sankt Bernhard 14 om inte parterna kommer överens om annat.
Nyttjanderätt	För restaurangens uteservering finns idag en nyttjanderätt på allmän platsmark. Avtalet kan sägas upp eller förbli oförändrat.

Tabell 6 visar på vilka fastighetskonsekvenser som kan uppstå vid ett genomförande av detaljplanen.

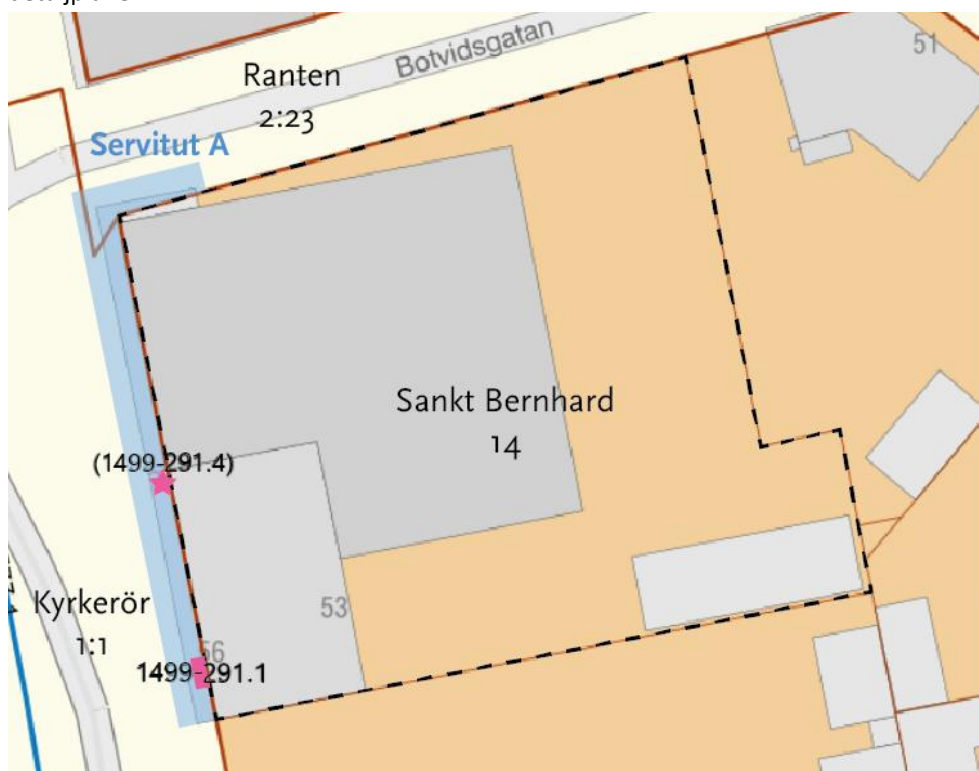


Bild 36 förtydligar tabell 6 ovan rörande fastighetskonsekvenser. Servitut B/Gemensamhetsanläggning redovisas inte eftersom det inte är bestämt vart detta ska finnas eller om det kommer krävas, det ska i så fall finnas på närliggande kvartersmark och det är upp till fastighetsägaren att ordna detta servitut/gemensamhetsanläggning. Anledningen till att servitut 1499-291.4 redovisas med parentestecken är för att det vid förrättningen inte var klarlagt vart detta fanns, servitutet har nu mätts in och dess läge säkerställts.

Tekniska frågor

El, värme & elektroniska kommunikationer

Befintliga ledningar för el, fiber och fjärrvärme kommer att finnas kvar och en ny elledning med högre kapacitet kan dras in från transformatorstationen norr om Botvidsgatan till den tänkta tandvårdskliniken. Vid ett genomförande av detaljplanen behöver det även tillkomma minst en laddningspunkt för elbilar på

parkeringsytan. Transformatorstationen bedöms ha tillräcklig kapacitet för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen.

Dricksvatten & spillvatten

Befintliga dricks- och spillvattenserviser bedöms ha tillräcklig kapacitet för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen. Restaurangverksamheten har fortsatt krav på fettavskiljare.

För en tandvårdsklinik ställs krav på kvicksilver- och amalgamavskiljare. Amalgam som innehåller kvicksilver används sällan som fyllningsmaterial idag, men ämnet kan frigöras när gamla tandlagningar tas bort. Därför riskerar kvicksilver att ansamlas i avloppsledningar och spolas vidare till avloppsreningsverken om inte avskiljare finns på plats.

Vid ett genomförande av planen ska det därför finnas godkända kvicksilver- och amalgamavskiljare vid behandlingsstolar, vaskar, diskhoar eller liknande platser för rengöring av utrustning som kan vara förorenad av amalgam.

Brand- och släckvatten

Det bedöms inte behöva tillkomma brandposter inom planområdet.

Sprinkleranläggningar kan bli aktuella för verksamheter eller flerbostadshus inom planområdet. Sprinkleranläggningar är exempel på konsekvensmildrande åtgärder vid brand. Det finns olika sorters sprinkleranläggningar som ställer olika krav på anslutningar till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Falköpings kommun har tagit fram regler för anslutning av brandvattenanläggningar (sprinkler) inom kvartersmark på det kommunala vatten- och avlopps nätet. Vid uppförande av sprinkleranläggning ska dessa följas.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning. Avfall & återvinning Skaraborg ansvarar fortsatt för rest- och matavfall genererat av bostäder i området och från och med 2027 även för insamling av förpackningar.

För avfall genererat av verksamheter 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. Slutlig lösning på hur posthanteringen inom planområdet ska ordnas samt eventuell placering av samlingsplatser för postlådor sker vid genomförandet av detaljplanen. Postnord ska godkänna placering och standarden på postmottagningsfunktionen.

Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättningsanspråk

Detaljplanen medger ingen allmän plats varför inlösen av sådan mark inte är aktuellt.

Detaljplanen medger en kombination av allmän och enskild kvartersmark vilket innebär att det finns en risk för att inlösenkravet träder i kraft. Kommunen gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga varför en så flexibel detaljplan som möjligt förespråkas.

Planekonomisk bedömning

Kommunens kostnader för en detaljplan utgörs av kostnader för planläggning samt för utbyggnad, återställande och framtida drift för allmän plats. Eftersom detaljplanen bekostas av exploatören vid framtagandet och inga åtgärder krävs på allmän plats i anslutning till området kommer inga nya kostnader att uppstå i samband med ett genomförande av planförslaget.

Planavgift

Plankostnadsavtal har tecknats med exploatören. Avtalet reglerar att exploatören betalar avgiften för framtagande av detaljplanen parallellt med att arbetet utförs i stället för att betala planavgiften vid bygglov. Planavgift kommer således inte tas ut under bygglov.

Avgifter

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.

