



Planbeskrivning

Detaljplan för Skytten 1 m.fl.
Falköpings tätort

ANTAGANDEHANDLING
2025-12-19
DIARIENUMMER
2019/00094
ANTAGEN 2025-12-17
LAGA KRAFT 2026-01-12

Om detaljplan

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

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2019
 - Länsstyrelsens yttrande om miljöpåverkan, 2019
- Arkeologisk förundersökning (Västragötalands museum), 2020
- Länsstyrelsens slutmeddelande, 2020
- Dagvattenutredning (AFRY, 2021)
- Skuggstudie, 2023
- Flygbullerutredning (Akustikforum, 2005)

Justeringar

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

I plankarta:

- Reglering kring lägsta golvnivå har placerats på fler områden där reglering saknades.

I Planbeskrivningen:

- Avsnittet buller under förutsättningar har text gällande beräkning av bullernivå från Falköpings flygplats kompletterats.
- Avsnittet skyddade områden under planförslag & konsekvenser har text kring fornlämningar och dess skydd kompletterats.
- Avsnittet översvämningsrisk under Planförslag & konsekvenser har text kring översvämningsrisk uppdaterats gällande omfattning av 124 kubikmeter vatten.
- Den beräknade tidplanen har justerats under avsnittet organisatoriska frågor.
- Avsnitten ekonomiska frågor under utgifter har priskostnaderna uppdaterats.

Justeringar

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

I plankartan:

I planbeskrivningen:

- Detaljplanens syfte har justerats. Text kring dagvatten- och skyfallshantering har lagts till.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med text kring fördröjningsyta samt framkomlighet vid skyfall.

<u>1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG</u>	<u>5</u>
1.1 BAKGRUND	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.3 PLANFÖRFARANDE	6
1.4 PLANDATA	7
<u>2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER</u>	<u>11</u>
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	11
2.2 BEBYGGELSE.....	12
2.3 GATOR & TRAFIK.....	17
2.4 GRÖNSTRUKTUR	20
2.5 SOCIAL STRUKTUR	24
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN.....	25
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	30
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE	32
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	32
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	38
<u>3. KONSEKVENSER</u>	<u>43</u>
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	43
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	43
3.3 RIKSINTRESSEN	44
<u>4. PLANENS GENOMFÖRANDE</u>	<u>46</u>
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	46
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR.....	47
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	49

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade, den 14 augusti 2019, § 112 att byggnaderna, vilka tidigare inhyst Skyttens förskola på fastigheten Skytten 1, skulle rivas då det inte längre finns något verksamhetsbehov av byggnaderna. I samma beslut föreslogs byggnadsnämnden att inleda en detaljplanläggning för samma fastighet.

Den 18 september 2019, § 124, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Skytten 1 m.fl.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från **den 1 maj till den 22 maj 2023**, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Förslaget har reviderats efter inkomna synpunkter och var därför utställt för granskning från **den 29 september till 13 oktober 2025**.



Bild 1 visar en översiktsbild av Falköpings tätort med planområdets placering inringat med gult.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse samt att värna de kulturmiljövärden och fornlämningar som finns inom och i nära anslutning till planområdet. Vidare syftar förslaget på en fortsatt användning av den befintliga parkeringen inom allmänplatsmark. Därutöver syftar planen att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering.

Huvuddragen innebär att markanvändning för den gamla förskolan och det intilliggande parkområdet, där det finns två fornlämningar, planläggs som kvartersmark med användning bostäder. Bostäderna innebär ett komplement till kringliggande bebyggelse men anpassas efter befintliga skalor för att inte negativt påverka kulturmiljövärdena i stadsdelen. Fornlämningarna kommer fortsättningsvis vara tillgängliga och synliga från delar av området. Den befintliga parkeringen intill fotbollsplanen Ållevi planläggs som allmän platsmark med användningen parkering för att fortsatt kunna finnas kvar i framtiden.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Standardförfarande används då detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, inte utgör någon betydande miljöpåverkan och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av större betydelse

Standardförfarande



Bild 2 visar detaljplanens process enligt standardförfarandet.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i den östra delen av Falköpings tätort inom stadsdelen Åttagården.



Bild 3 visar en flygbild med det aktuella planområdet markerat med gult.

Areal

Planområdet omfattar cirka 9 850 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet tillhör fastigheterna Skytten 1, del av Fredriksberg 1:8 och del av Väduren 1, som alla ägs av Falköpings kommun.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan 2017–2030 antagen av kommunfullmäktige 26 februari 2018, § 44. Planområdet omfattas av användningen ”tätort”

vilket innebär att användningen tillåter en tätare stadsstruktur, exempelvis bostäder, kontor, gator och parker. Då detaljplanen möjliggör för bostäder är planförslaget att se som förenlig med översiktsplanen.

Stadsdelen Åttagården har ett lokalt bevarandevärde enligt kommunens kulturmiljöutredning som togs fram i samband med Översiktsplan 2017–2030. I enlighet med utredningen visar stadsdelen på ett område som byggdes ut under ett fåtal år med för tiden typiska exempel på flerbostadshus i tegel och vitslammad puts från 1960-tal samt kedjehus i tegel och träpanel från 1970-tal. Byggnaderna är uppförda i en relativt låg skala och det finns variation i placeringen av byggnadsplaceringen. I enlighet med kulturmiljöutredningen föreslås tillkommande bebyggelse anpassas utifrån områdets låga skala. Sett till materialval öppnar kulturmiljöutredningen för större frihet än i det befintliga byggnadsbeståndet. Färgsättningen bör ej vara klara eller bjärta färger då dessa inte passar in i områdets dämpande och vilande färgskala.



Bild 4 visar ett utsnitt ur Översiktsplan 2017–2030 med det aktuella planområdet markerat i gult.

Detaljplan

Planområdet regleras idag av tre stadsplaner antagna åren 1967, 1970 samt 1975. I de befintliga detaljplanerna reglerar markanvändningen inom planområdet för allmänt ändamål, park och gatumark.

Detaljplanen från 1967 gäller för fastigheten Skytten 1 och del av fastigheten Fredriksberg 1:8. För fastigheten Skytten 1 reglerar detaljplanen en byggnadshöjd om 7,2 meter och är planlagd för område för allmänt ändamål. Allmänt ändamål är en äldre användning och används för områden avsedda för verksamheter där stat, kommun eller landsting är huvudman. Från och med 2015 är det dock möjligt för privata aktörer att bedriva verksamhet inom dessa områden förutsatt att det är samma typ av allmänt ändamål som fastigheten senast användes till. Verksamheter som skulle kunna bedrivas inom allmänt ändamål är exempelvis skola och viss form av vård. Bostäder är inte förenligt med allmänt ändamål. Fastigheten Fredriksberg 1:8 regleras av användningen park eller plantering.

Detaljplanerna från 1970 gäller för fastigheten Väduren 1 och innebär för område för allmänt ändamål. Detaljplanen från 1975 gäller för fastigheterna Fredriksberg 1:8 och är planlagd för allmän plats och reglerats för park eller plantering. Bestämmelsen park eller plantering motsvarar dagens bestämmelse park. Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde.

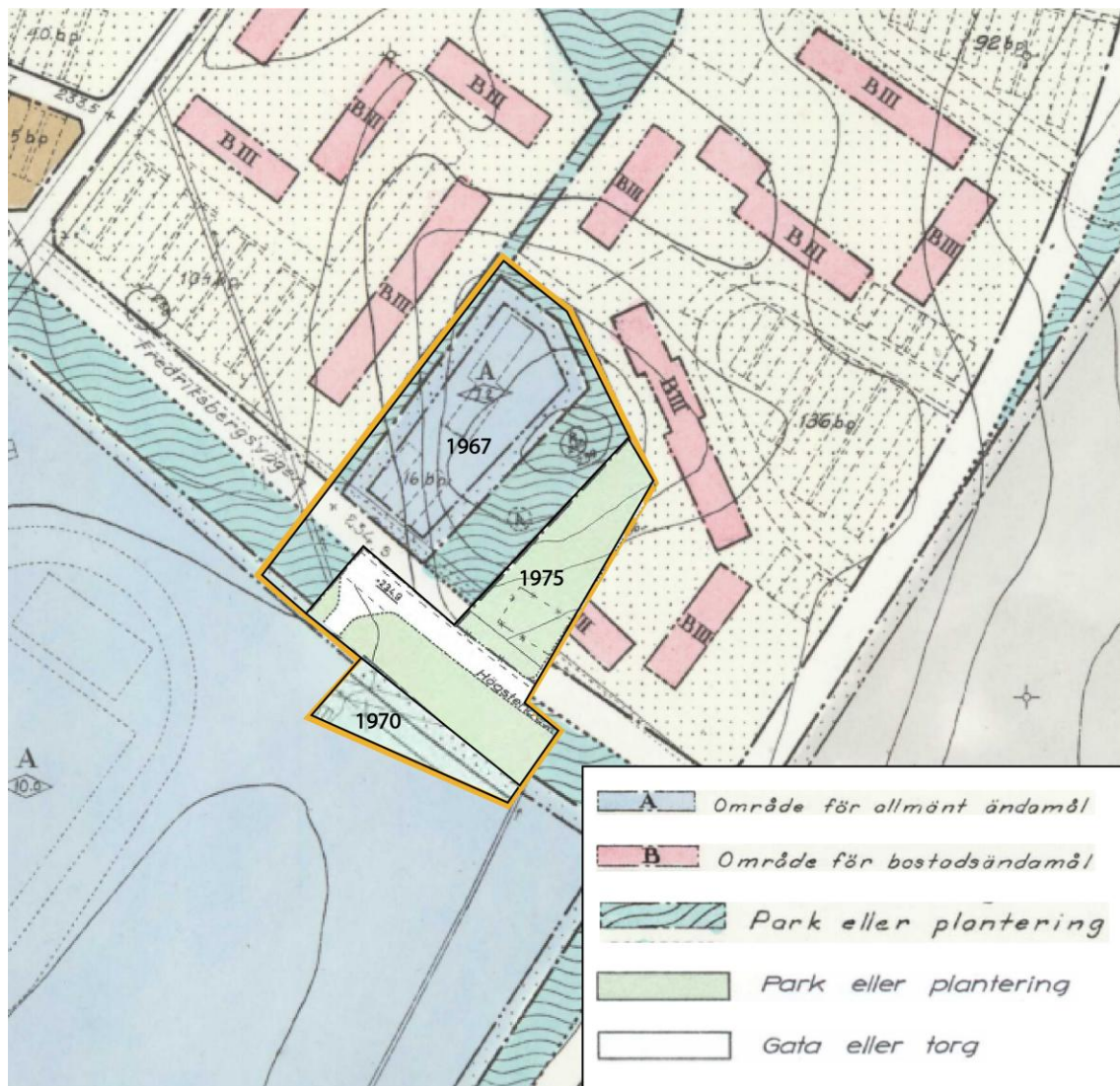


Bild 5 visar gällande detaljplanerna från 1967, 1970 och 1975 för planområdet, den aktuella plangränsen är markerad i gult. Gränserna är inte i exakt skala.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Bild 6 visar en illustration över ett möjligt genomförande av planförslaget.

Planområdet är idag planlagt för allmänt ändamål, gata eller torg och park eller plantering. Inom det allmänna ändamålet har det bedrivits en förskoleverksamhet. Kommunstyrelsen beslutade, den 14 augusti 2019, § 112 att byggnaderna, vilka tidigare inhyst Skyttens förskola på fastigheten Skytten 1, skulle rivas då det inte längre fanns något verksamhetsbehov av det aktuella området. Beslut om rivningen av förskolan är inte kopplad till föreslagen ändring av markanvändning. Planområdet bedöms vara lämpligt att förtäta med bostäder, dock är den gällande markanvändningen inte förenlig med ändamålet bostäder. Varför det föreslås ta fram en ny detaljplan som prövar markens lämplighet för bostadsändamål.

Planförslaget möjliggör för kvartersmark med användningen bostäder för fastigheten Skytten 1 och för del av fastigheten Fredriksberg 1:8. Andra delar av fastigheten Fredriksberg 1:8 möjliggörs för gata/vändplats, parkering och teknisk anläggning. Även del av fastigheten Väduren 1 föreslås för parkering samt teknisk anläggning. Det finns två fornlämningar inom planområdet, dessa är skyddsvärda enligt kulturmiljölagen och bör bevaras och fortsatt kunna utläsas i ett historiskt perspektiv. Tillstånd för ingrepp måste sökas ifall fornlämningarna tas i anspråk. Det kommer inte vara möjligt att uppföra bebyggelse inom hela området för kvartersmark till följd av att de befintliga fornlämningarna bör skyddas men även för att planförslaget ska anpassas utifrån områdets låga skala och vara förenligt vad gäller platsens förutsättningar avseende placering och utformning.

Bebyggelsen tillåts uppföras till en högsta höjd om +248 meter över angivet nollplan vilket bedöms motsvara två till tre våningar.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Planområdet nyttjades tidigare för förskoleverksamhet i en byggnad uppförd på 1960-talet. Den 14 augusti 2019 fattade kommunstyrelsen beslut om att riva byggnaden. Ingen ny bebyggelse har uppförts och för närvarande finns det endast en teknisk anläggning i det sydöstra hörnet av parkeringsytan.

Bebyggelsen i planområdets direkta närhet består av en- och tvåbostadshus i form av kedje- eller radhus. Det finns även flerbilshus väster ut samt industribebyggelse längre åt öst. Söder om planområdet finns två fotbollsplaner samt byggnader för idrottsändamål. Bebyggelsen i planområdets närhet är uppförd under 1960- och 1970-tal i en till tre våningar.

Kulturmiljövärden

Inom planområdet finns två fornlämningar som vidare presenteras under *kapitel 2.6 - Skyddade områden*.

Stadsdelen Åttagården har ett lokalt bevarandevärde enligt kommunens kulturmiljöutredning som togs fram i samband med Översiktsplan 2017-2030. I enlighet med utredningen visar stadsdelen på ett område som byggdes ut under ett fåtal år med för tiden typiska exempel på flerbostadshus i tegel och vitslammad puts från 1960-tal samt kedjehus i tegel och träpanel från 1970-tal. Byggnaderna är uppförda i en relativt låg skala och det finns variation i placeringen av byggnadsplaceringen. Stadsdelen karaktäriseras även av den trafikseparerade struktur som för tiden är typiskt.

Stads- & landskapsbild

Planområdet ansluter i söder av Högstenagatan, i öster av Midfalegatan och i väst av gång- och cykelväg som ansluter till andra stadsdelar. Söder om planområdet finns även ett idrottsområde bestående av bland annat fotbollsplaner och ishall. Omkringliggande byggnader består av flerbostadshus i 3 våningar och kedjehus i 1,5 våningar. Inom kedjehusområdet finns flertal lekplatser som är nära anslutna till planområdet. Väster om planområdet längs Midfalegatan

finns industribebyggelse. De obebyggda ytorna inom planområdet består av gräsyta, buskage och asfalterad mark som används för fordonsparkering. Det finns även två fornlämningar inom planområdet. Planområdet och dess närhet upplevs av låg karaktär men även av tätbebyggt.

Det har tidigare funnits en förskolebyggnad på planområdet. Byggnaden hade ett inslag i områdets karaktär med dess låga byggnader anpassat till omkringliggande bebyggelse.

Skyddsrum

Det finns inget skyddsrum inom planområdet. Däremot finns flertalet skyddsrum inom en 200-meters radie från planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

Den förslagna bebyggelsen inom aktuellt planområde har anpassats efter fornlämningarna genom den tillåtna placeringen, detta presenteras vidare under *kapitel 2.6 - Skyddade områden*.

I enlighet med kulturmiljöutredningen föreslås tillkommande bebyggelse anpassas utifrån områdets låga skala. Den tillkommande bebyggelsen är möjlig att uppföra i varierande höjder som anpassats för att inte påverka siluetten av området. Planförslaget möjliggör för byggnad i en till tre våningar beroende var inom användningsområdet som avses. Sett till materialval öppnar kulturmiljöutredningen för större frihet än i det befintliga byggnadsbeståndet. Färgsättningen bör ej vara klara eller bjärta färger då dessa inte passar in i områdets dämpande och vilande färgskala. Placeringen av tillkommande byggnader är i detaljplanen inte reglerat då det kan komma att uppföras olika typer av bostäder inom planområdet.

Stads- & landskapsbild

Den tillkommande bebyggelsen kan antingen uppföras som en- och tvåbostadshus eller som flerbostadshus varpå bebyggelsen bedöms vara förenlig med de befintliga byggnaderna. I och med att det tidigare funnits en förskolebyggnad inom planområdet med ett inslag i områdets karaktär av låga byggnader bedöms planförslaget påverka den tidigare karaktären. Planförslaget kan även komma att innebära en viss påverkan på stadsbilden. Dock bedöms påverkan vara förhållandevis liten och bedöms som acceptabel för att möjliggöra bostadsbebyggelse genom förtätning i stället för att jungfrulig mark tas i anspråk. Med avseende på att takutformning inte reglerats är det möjligt att byggnaden kan uppföras med platt eller lutande tak vilket båda är samstämmiga med områdets karaktär.

Skyddsrum

Eftersom det finns flertalet skyddsrum i närheten, anses det inte behövas något skyddsrum inom det aktuella planområdet. Frågan om uppförande av ett skyddsrum äger framtida fastighetsägare.

Placering

Inom fastigheterna Skytten 1 och Fredriksberg 1:8 ska huvudbyggnader placeras minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader, carport och garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför

porten. Utöver placeringsbestämmelser föreslås byggnaders placering regleras med bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad, så kallad prickad mark. Bestämmelsen föreslås för större del av kvartersmark samt för användningsområdet teknisk anläggning. Bestämmelsen har som syfte att beakta områdets siktlinjer samt säkerställa att byggnad inte uppförs inom fornlämningsområde inom planområdet. Mot användningsområde för gata är det minst fyra meter som inte får förses med byggnad. Mot gång-och cykelbanan mellan aktuellt område och byggnaderna längs Hallabygatan och Leabygatan är det två meter in på användningsområdet för bostadsändamål som inte får bebyggas. De förslagna områdena har som syfte att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte placeras intill befintlig bebyggelse samt att säkerställa att betydande olägenhet i form av skuggning inte uppstår.

Inom användningsområdet för tekniska anläggningar finns prickad mark om två meter mot område för idrottsändamål i söder samt mot träden i öster. Den prickade marken inom område för tekniska anläggningar har som syfte att skapa avstånd till idrottsområdet samt befintliga träd längs Midfalegatan.

Exploateringsgrad

Exploateringsgraden visar på vilken andel av marken som får användas för byggnad. Planförslaget tillåter en byggnadsarea om 30 % per fastighet inom användningsområde för bostadsändamål. Det innebär att en fastighet som är 1000 kvadratmeter stor får bebyggas med maximalt 300 kvadratmeter byggnadsarea. Vad gäller planförslaget kan knappt 1 930 kvadratmeter förses med byggnad inom användningsområdet. Exploateringsgraden bedöms ge skäligt med utrymme för friyta och plats för parkering och ses som anpassad till områdets exploateringsgrad.

Planlagd mark för den tekniska anläggningen är exploateringsgraden inte reglerad med något annat än med begränsningar om var byggnad får uppföras.

Utformning & volymer

Detaljplanen tillåter en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus att uppföras i en till tre våningar. Höjdregeringen innebär att byggnader kan uppföras något högre än befintligt omkringliggande byggnader. De nya höjderna bedöms dock inte påverka stadsbilden avsevärt då höjderna inte skiljer sig stort i jämförelse med omkringliggande byggnader. Tillkommande byggnader är inte begränsade av detaljplanen med avseende på materialutformning eller färgval. Färgval har inte reglerats i detaljplanen med avseende på att tillkommande bebyggelse inte kommer uppföras enligt byggnadsstandarden som var under slutet 1960-tal/ början 1970-tal och således kommer vara något avvikande från bebyggelsen i området.

Volymmässigt bedöms byggrätten vara anpassad till områdets karaktär av kedjehus och flerbostadshus. Detaljplanen är flexibel och tillåter såväl en och tvåbostadshus som flerbostadshus. Nedan visas det område som får förses med byggnad med gulmarkering. Eftersom endast 30% av fastighetsarean får exploateras innebär det att all den markerade ytan inte kommer kunna exploateras, det är alltså endast tillåtet att uppföra byggnad inom delar av området.



Bild 7 visar det område inom vilket byggnad får placeras.

Skuggning

Skuggstudien visar skuggningseffekten för olika tider på dygnet och året för närliggande bostäder i anslutning till planområdet. Studien analyserar skuggning för när solen står som högst och som lägst under vår- och höstdagjämning. Studien utgår från att analysera hur byggnaden kommer att skugga bostäderna vid maximal byggnation enligt förslagen detaljplan.

Vid tillkommande bebyggelse är det ofrånkomligt att det uppstår nya skuggkastningsförhållanden som påverkar omgivningen. Den tillkommande bebyggelsen, vid ett genomförande av detaljplanen, kan komma att innebära viss skuggbildning på omkringliggande bostadsbebyggelse. Under vår- och höstdagjämning skuggas bostadshusen väster om fastigheten mellan klockan 09:00 - 12:00 och bostadshusen norr om planområdet har en skuggningspåverkan på cirka 3 timmar mellan klockan 15:00 - 17:00.

Det finns idag inga tydliga riktlinjer eller krav för hur mycket skuggning som kan tillåtas på bostadsbebyggelse. I Boverkets skrift Solklart från 1991 skriver de att en boendemiljö bör omfattas om minst 5 timmar sol mellan klockan 9:00 och klockan 17:00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden. Skuggningen som planförslaget medför bedöms vara acceptabelt detta eftersom de förslagna volymerna föreslås anpassas till omkringliggande bebyggelse samt görs bedömningen om att omkringliggande bebyggelse inte utsätts för skuggning i större utsträckning än vad som rekommenderas i Boverkets skrift.



Bild 8 visar skuggningen av planförslaget klockan 09:00 under vår-och höstdagjämning.



Bild 9 visar skuggningen av planförslaget klockan 17:00 under vår-och höstdagjämning.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns gång- och cykelvägar. Dessa är sammanhängande och leder till närliggande park- och skolområden samt de mer centrala delarna i tätorten.

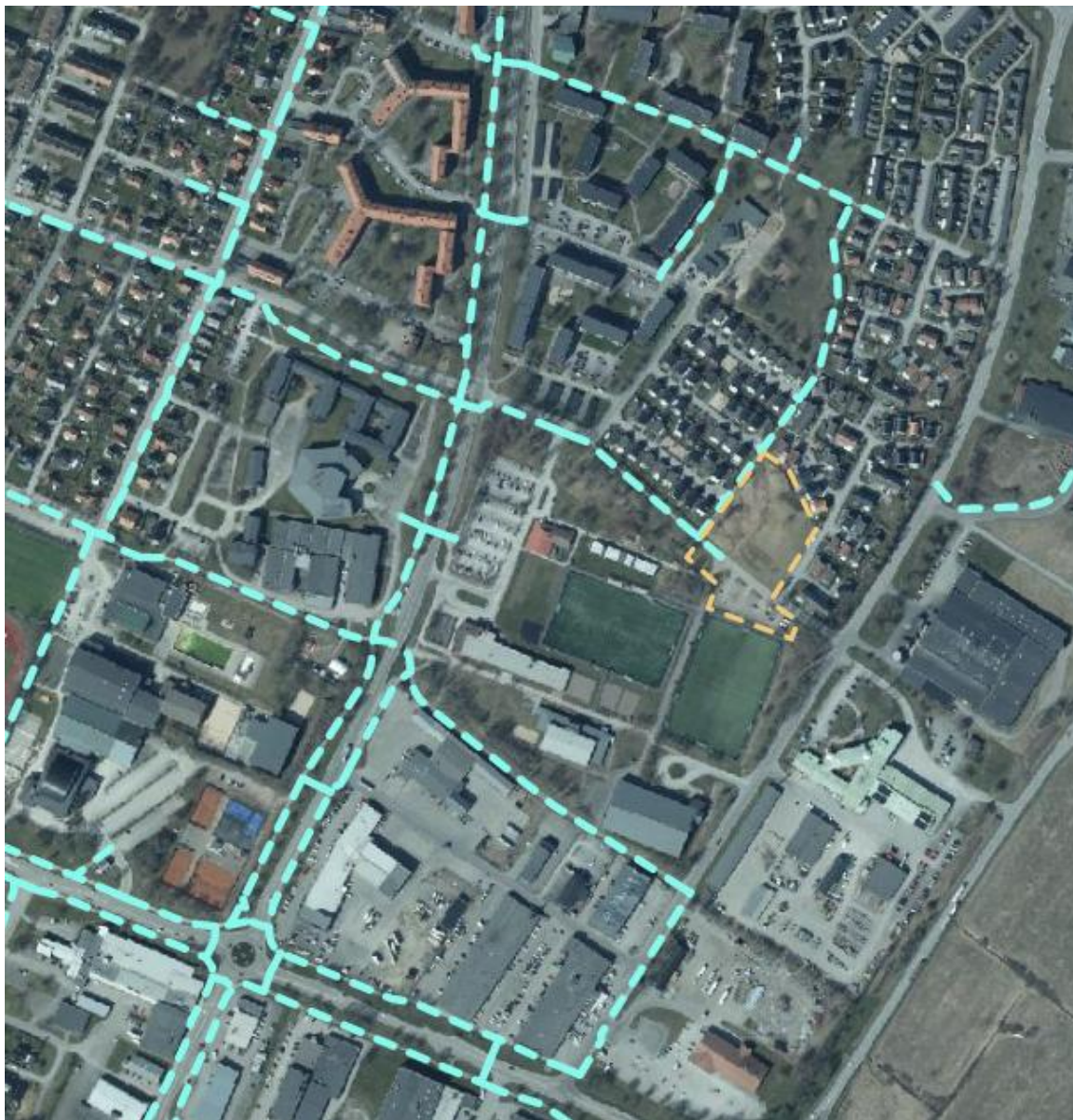


Bild 10 visar gång- och cykelvägnätet i planområdets närhet.

Biltrafik

Planområdet angörs huvudsakligen från Högstenagatan och Liljegårdsgatan. Den förekommande biltrafiken på dessa gator har sina målpunkter längs gatan eftersom det inte är några genomfartsgator till ytterligare områden. Ytterligare biltrafik till planområdet har in-och

utfart via Midfalegatan. Högstenagatan och Liljegårdsgatan försörjer ett område om cirka 40 bostäder samt den befintliga parkeringsplatsen. Trafikflöden bedöms dock vara lågt inom området.



Figur 11 visar de angränsande gatorna. Planområdet är markerad i lila.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för kollektivtrafik heter Fredriksberg och ligger cirka 300 meter i sydvästlig riktning från planområdet längs Hollendergatan. Resecentrum ligger cirka 1,6 kilometer från planområdet. Från hållplatsen går flera busslinjer för både stadstrafik och regional.

Parkeringsplatser

Inom planområdet finns en parkeringsplats med cirka 65 platser. Idag används parkeringsplatsen av besökare till idrottsområdet söder om planområdet och de boenden som finns i planområdets närhet. Tidigare har även besökare till förskolan Skytten använt parkeringsplatsen.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Vid genomförandet av detaljplanen ändras inte de befintliga gång- och cykelvägarna, men något fler kan komma att använda dessa eftersom det möjliggörs för fler bostäder i området. Däremot finns det möjlighet att uppföra gång- och cykelväg längs med Högstenagatan.

Biltrafik

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer de befintliga gatorna Högstenagatan och Liljegårdsgatan fortsätta försörja bostäderna och parkeringsplatsen inom planområdet. Gatorna kommer även försörja de tillkomna bostäderna i enlighet med planförslaget. Den tillkomna trafiken från bostäderna bedöms dock vara lågt då planförslaget inte innebär för ett större bostadsområde med nämnvärda trafikökningar på gatorna.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för kollektivtrafiken utöver att det tillkommer fler bostäder på fastigheten Skytten 1 och fastigheten Fredriksberg 1:8 vilket innebär eventuellt ökat resenärer.

Parkeringsplatser

Vid genomförande av detaljplanen kommer den befintliga parkeringsplatsen att planläggas som allmän platsmark med användningen parkering i syfte att säkerställa dess fortsatta användning som parkering.

Ett genomförande av detaljplanen innebär fler bostäder inom området vilket i sin tur innebär att det uppstår ett större behov av bil- och cykelparkeringar. Kommunens parkeringspolicy skiljer sig beroende på områdets lokalisering inom tätorten, vilka ytor (BTA) som uppstår och vilken användning som föreslås. I enlighet med kommunens parkeringspolicy och parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-25 §116, utpekas stadsdelen som del av zon 2 där följande beräkning om parkeringsplatser för bil och cykel för bostäder ställs:

	Zon 2			
	Bil		Cykel	
	Boende	Besökande	Boende	Besökande
Flerbostadshus per 1000kvm BTA	8,4	1,1	28,3	3,3
Enbostadshus, egen uppställning	1,6	0,1		

Tabell 1 visar en tabell från Falköping kommuns parkeringspolicy.

Exploateringsgraden är knappt 1 930 kvadratmeter, om byggnaden utgår från maximal bebyggelse med högsta höjddreglering inom +248m över nollplan. I enlighet med planförslaget innebär detta att byggnaden kan uppföras i 3 våningar med en bruttoarea om 5 790

kvadratmeter. Enligt parkeringspolicyn resulterar detta i ett parkeringsbehov om 48 parkeringsplatser för boenden vid flerbostadshus. För besökande blir behovet om 6 parkeringsplatser. Beräkningen för cykelparkering för boende vid flerbostadshus ger ett resultat om 164 cykelparkeringar. För besökande blir behovet om 19 cykelparkeringar. Cykelparkeringen kan lösas antingen i markplan eller placerad i källare/förråd.

För boende vid enbostadshus blir parkeringsbehovet om 9 parkeringsplatser. För besökande blir behovet om knappt en parkeringsplats. Beräkningen utgår från maximal bebyggelse för fristående villor på 3 våningar med högsta höjdregring inom +248 meter över nollplan. Det finns inga riktlinjer för cykelparkering för fristående villor då det bedöms kunna ordnas på tomt.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Delar av planområdet är idag planlagt som allmänplats park eller plantering, vilket är parkeringen och ytan där fornlämningarna är placerade. Cirka 100 meter nordväst om planområdet finns Åttagårdsparken som är cirka 17 000 kvadratmeter stor.

Naturområden

Det finns inga naturområden inom planområdet.

Lek & rekreation

På den gamla förskolan Skytten fanns ytor för lek, dessa har dock rivits ner i samband med att förskolan revs ner. Cirka 100 meter nordväst om planområdet finns Åttagårdsparken som innehåller ytor för lek och rekreation. I direkt anslutning till planområdet finns även ett idrottsområde som kan nyttjas för lek och spontanidrott.

Friyta

Inom planområdet finns idag väldigt lite bebyggelse varpå friytan bedöms vara god.

Avstånd till närmsta grönyta

Avståndet till närmsta grönyta är idag noll meter eftersom grönyta finns inom planområdet.

Grönytefaktor

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

De allmänna platserna inom planområdet inkluderar hårdgjord yta i form av gata och parkering bestående av asfalt, det finns även en mindre teknisk anläggning på parkeringen. Planområdet består av en hel del gröna ytor och delar av planområdet omfattas av naturområde, detta

resulterar i en grönytefaktor om 0,76. Det finns även en del träd och buskar som bidrar till resultatet för grönytefaktor.

Ekosystemtjänster

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

Inom planområdet finns kategorierna försörjande, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster.

Inom planområdet bedöms det finnas försörjande tjänster i form av möjlighet att kunna använda gräsytor för odling. Det finns även stödjande tjänster i form av biologisk mångfald eftersom två skyddade arter rapporterats in. Den ena är gullviva som är fridlyst och den andra är jordtistel som är rödlistad och nära hotad. Dessa har påträffats vid fornlämningen RAÄ: Falköping 5:1. Det bedöms finnas reglerande tjänster där gräsytor och växligheter i form av buskage och träd bidrar till rening av luft och infiltrering av dagvatten samt minska bullerpåverkan för planområdet och dess närhet. Det finns även kulturella tjänster i form av kulturhistoriska värden, exempelvis de två fornlämningar som finns inom planområdet som ger inslag av hur marken har brukats historiskt. Bild 12 nedan illustrerar var fornlämningarna finns och var den rödlistade och den fridlysta arten noterats.



Bild 12 illustrerar var fornlämningarna finns och var rödlistade och fridlysta arter finns. Planområdet är markerat med gul linje.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Vid genomförande av planförslaget kommer parkområde för Vädruren 1 planläggas som parkeringsplats. Detta bedöms inte påverka området påtagligt då området redan används för fordonsparkering och är asfalterat.

Det andra parkområdet gäller för fastigheten Fredriksberg 1:8. Området kommer att planläggas för kvartersmark för bostäder. Dock kommer det inte vara möjligt att uppföra byggnad inom hela området för kvartersmark till följd av att de befintliga fornlämningarna bör skyddas. Vid ingrepp kring fornlämningarna bör tillstånd sökas då fornlämningarna är skyddsvärda enligt kulturmiljölagen.

Närmaste parkområde är Åttagårdsparken cirka 100 meter nordväst om planområdet.

Naturområden

Inga naturområden bedöms påverkas vid genomförande av planförslaget.

Lek & rekreation

Vid genomförandet av detaljplanen kommer lekområdet vid Skyttens förskola att försvinna. Lekområdet hade dock försvunnit även om detaljplanen inte genomförs då det inte längre finns något kommunalt verksamhetsbehov av förskolan samt att den har rivits ner. Närmaste områdena för lek, rekreation och spontanidrott för de nya boende kommer att vara idrottsområdet syd om planområdet och Åttagårdsparken cirka 100 meter nordväst om planområdet.

Friyta

Planförslaget möjliggör för friyta att kunna ordnas inom planområdet på kvartersmark. Detta då hela området inte får byggas.

Planförslaget innebär att nuvarande allmän platsmark med regleringen park eller plantering på fastigheten Fredriksberg 8:1 planläggs för kvartersmark för bostäder vilket i sin tur leder till att delar av friyta försvinner för omkringliggande bostäderna men kvarstår för de nya bostäderna. Dock minskas ytan i en liten skala samt att de befintliga bostäderna har tillgång till egna trädgårdar på sina fastigheter samt att närheten till Åttagårdsparken och idrottsområdet kvarstår. Tillgängligheten till friyta bedöms inte påverkas påtagligt eftersom tillgängligheten bedöms fortsatt vara god.

Avstånd till närmsta grönyta

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer parkområde där fornlämningarna är placerade planläggas för kvartersmark. Marken kommer dock regleras med bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad, så kallad prickad mark. Däremot kan marken användas som trädgård, innegård, parkering eller grönyta. Detta bedöms dock inte påverka fornlämningarna påtagligt då dessa är skyddsvärda enligt kulturmiljölagen och vid ingrepp bör tillstånd sökas. Avstånd till närmsta grönyta förmodas inte förändras vid ett genomförande av detaljplanen utan kommer fortsättningsvis vara noll meter.

Grönytefaktor

Beräkningen för grönytefaktor inkluderar all mark inom planområdet. Planförslaget omfattar 9 815,5 kvadratmeter varav 6 538,6 kvadratmeter planläggs för tomtmark/kvartersmark. Vid genomförande av detaljplanen kommer ungefär 1 950 kvadratmeter av tomt- och kvartersmarken att byggas till bostäder, vilket resulterar i att grönytefaktor minskas, dock inte negativt för planen. Planområdet får en grönytefaktor om 0,47 med goda möjligheter för plantering av buskar, träd och blommor, samt att de resterande kvadratmetrarna på tomt-och kvartersmarken kommer att användas som natur. Allmänplats kvarstår som hårdgjord yta i form av gata och bilparkeringsplats.

Ekosystemtjänster

Vid genomförande av detaljplanen kan det innebära viss negativ påverkan av ekosystemtjänsterna inom planområdet. Planförslaget ger möjlighet till mer hårdgjord yta vilka kan innebära mindre dagvatten som filtreras ned till grundvattnet, renas eller kunna hanteras vid

skyfall. Vissa delar av gräsytor och växligheter i form av buskage och träd som renar luften och bidrar till koldioxid kan komma att påverkas vid ett genomförande. Ett genomförande av planförslaget kan även innebära en viss negativ påverkan på fornlämningarna eftersom dessa föreslås omfattas av kvartersmark. Marken där fornlämningarna är placerade föreslås regleras med bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad, däremot kan exempelvis parkeringsytor, gångvägar och cykelställ anläggas inom området. Detta bedöms dock inte påverka fornlämningarna påtagligt då fornlämningarna är skyddsvärda enligt kulturmiljölagen och tillstånd bör sökas vid ingrepp.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

I närområdet finns bostäder, verksamheter, park- och idrottsanläggningar, förskola, grundskola och gymnasium. I närområdet finns även tillgång till dagligvaruhandel och ytterligare kommersiell service. Det finns god tillgång till gång- och cykelvägar som leder till park- och skolområden samt de mer centrala delarna av Falköpings tätort. Närmsta busshållplats ligger cirka 300 meter från planområdet längs Hollendergatan.

I anslutning till planområdet finns främst kedjehusbebyggelse, lite längre ifrån området finns flerbostadshus i form av lägenheter och radhus. I alla bostadsområden förmodas det bo en del barn och även så i detta bostadsområde, varför det förmodas röra sig och vistas en del barn inom och kring planområdet. Det rör sig även en del barn i området då fotbolls- och idrottsanläggningarna finns i direkt anslutning till planområdet. Tidigare har det bedrivits förskoleverksamhet inom planområdet, men det finns inte längre något verksamhetsbehov av byggnaden och därmed har den rivits ner. Det innebär även att lekområden som finns på förskolebyggnad försvinner, likaså en plats där barnen i närområdet kan vistas. Cirka 50 meter från planområdet finns däremot en förskola i drift där det fortsatt finns möjlighet för barn att vistas.

Inom och i närheten av planområdet bedöms suicidrisken vara låg eftersom det inte finns några avskärmade platser, broar, höga höjder, vatten eller spårområden.

Planförslag & konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär en möjlig förtätning av staden. Denna förtätning kan bidra till fler hållbara transporter eftersom det innebär ett något ökat underlag för kollektivtrafiken och att de befintliga gång- och cykelvägarna kan användas i större utsträckning. Denna förtätning kan även bidra till att de befintliga park- och idrottsanläggningarna används i större utsträckning.

Vid genomförandet av planförslaget förändras dagens markanvändning där mark som tidigare använts för förskoleverksamhet och grönyta föreslås istället för kvartersmark för bostäder. Detta innebär att ytor där barn har kunnat vistas på försvinner. Men med tanke på att det i närområdet finns flertalet andra platser för barnen att vistas på, anses inte denna förändring påtagligt påverka barnens möjligheter. Ett genomförande av planen skulle också kunna tillskapa ytor för barnen att vistas på, i form av trädgårdar eller en innegård.

Planen medför att fler människor bor och rör sig i närområdet, detta skulle kunna bidra till att suicidrisken i närområdet sänks. Sänkningen till följd av detaljplanen bedöms dock bli mycket liten.

Planen reglerar inte vilken boendeform som kommer uppföras men bebyggelsen kommer att följa och underkastas befintlig bebyggelses skalor och strukturer, alltså varken förbättras eller försämras boendesegregationen i området. Planen kan medföra ett något minskat antal biltransporter som följd av förskoleverksamheten ändras till bostadsbebyggelse. Minskat antal biltransporter är positivt för fotgängare och cyklister i området, minskningen bedöms dock bli liten i förhållande till gällande förhållanden.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Skyddade arter

Inom planområdet har två skyddade arter rapporterats in. Den ena är gullviva som är fridlyst och den andra är jordtistel som är rödlistad och nära hotad. Dessa har påträffats vid fornlämningen RAÄ: Falköping 5:1.

Känsliga vattenmiljöer

Det finns inga känsliga vattenmiljöer inom planområdet.

Jordbruksmark

Planområdet omfattas inte av jordbruksmark. Marken inom planområdet har dock historiskt använts som jordbruksmark.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två fornlämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagens (SFS 1988:950) andra kapitel. Fornlämningarna omgärdas av ett fornlämningsområde som syftar till att säkerställa den yta som behövs för att bevara fornlämningen. Fornlämningsområdet har samma lagskydd som själva fornlämningen. Ett fornlämningsområde bestäms av länsstyrelsen som utifrån platsens förutsättningar samt den eller de specifika fornlämningarna bestämmer en yta som ska fredas.

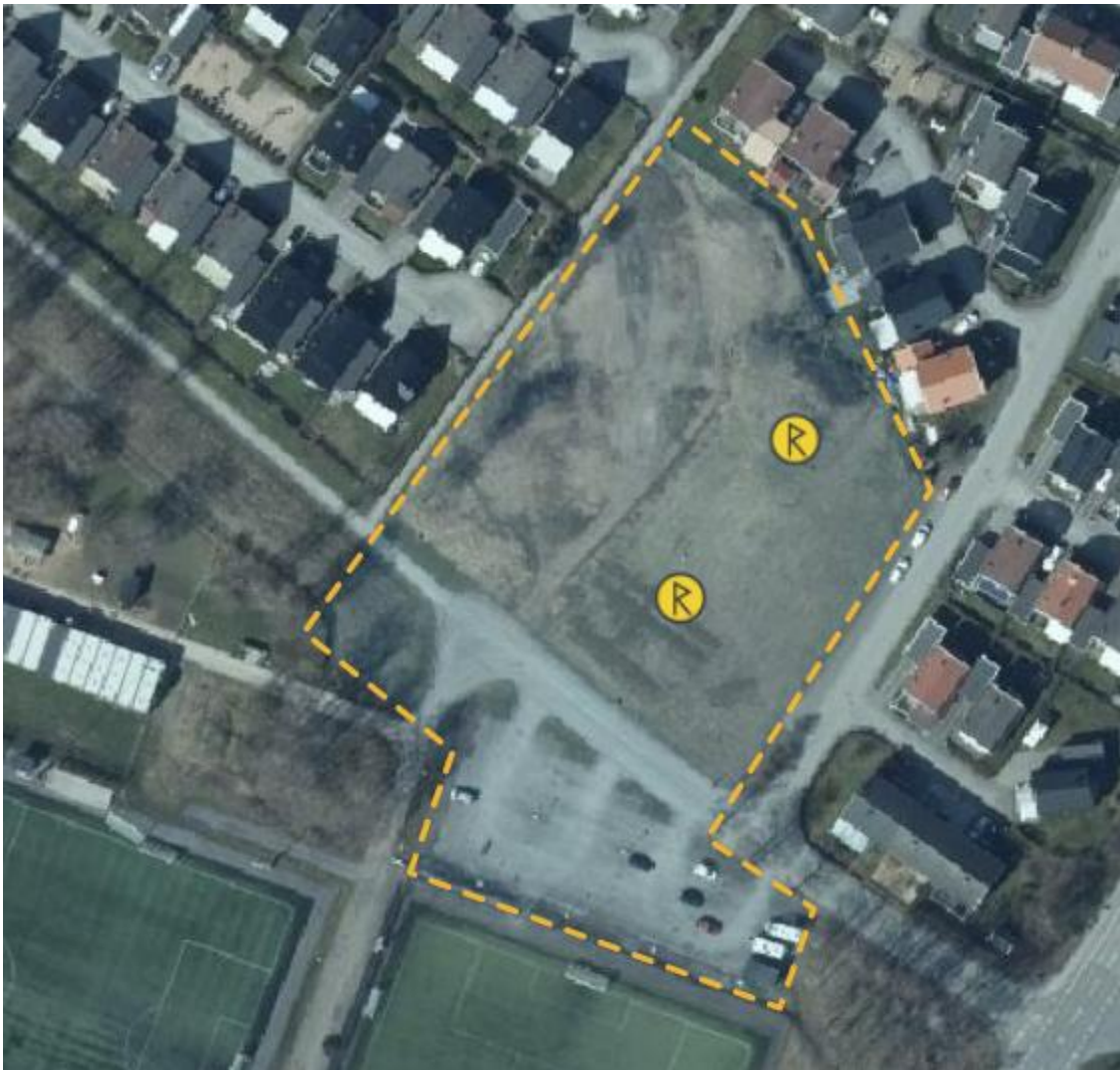


Bild 13 visar placeringen av fornlämningarna.

Den norra av de två fornlämningarna är en stensättning RAÄ Falköping 5:1. En stensättning är en grav från brons- eller järnåldern. Den här graven är inte undersökt, men från liknande utgrävda gravar vet arkeologer att det förutom brända ben kan finnas rester av dräktillbehör, smycken, matgåvor eller kanske delar av en krigares utrustning, beroende på gravens ålder.



Bild 14 visar stensättningen, RAÄ Falköping 5:1.

Den södra av de två fornlämningarna är hällkistan RAÄ Falköping 5:2. En hällkista är en stenkammargrav från stenåldern. Den här graven undersöktes i samband med en restaurering 1973 och då hittades utöver skelettresterna från cirka 30 människor i åldrar upp till 45 år, även ben efter tama och vilda djur, en flintdolk, krukskärvor, bärnstenspärlor och en flöjt.



Bild 15 visar stenkammargraven, RAÄ Falköping 5:2.

Planförslag & konsekvenser

Skyddade arter

Vid genomförandet av detaljplanen bedöms de skyddade arterna kunna fortleva då platsen de vistats inom, det vill säga vid fornlämningen RAÄ: Falköping 5:1 bevaras orörd.

Fornlämningen föreslås regleras med bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad.

Detaljplanen och artskyddsförordningen gäller parallellt och det innebär att åtgärder som strider mot artskyddsförordningen inte kan genomföras utan dispens.

Fornlämningar

Vid framtagandet av detaljplanarbetet har Västergötlands museum utfört en arkeologisk förundersökning inom Kv. Skytten 1 i Falköping. Förundersökningsområdet ligger strax söder om fornlämningen L1962:927, en hållkista, som undersöktes och restaurerades 1973.

Anledningen till det var att man i samband med undersökningen 1973 påträffades skelettdelar från ca 30 människor, keramik, en flintdolk, sex bärnstenspärlor och en spaltflöjt av ben. Norr om L1962:927 ligger L1962:396, en stensättning, som inte har undersökts.



Bild 16 visar översikt av hållkistan L1962:927. Högst upp på kullen ligger L1962:396, en stensättning.

Inom förundersökningsområdet gjordes endast ett fynd, en människotand. Arkeologerna tolkar fyndet vara från jordmassorna efter undersökningen som gjordes 1973. Utredning bedömer att fyndet inte utgör något hinder för fortsatta planer i området. I övrigt påträffades enstaka recent material som tegel, glas och porslin. Västergötlands museum föreslår att man sätter ut gränsmarkeringar samt röjer för hand ovan och kring hållkistan för att förhindra skador. Länsstyrelsens svar till detta är att den arkeologiska förundersökningen har visat att

fornlämningen kunde avgränsas till området utanför förundersökningsområdet. Därmed har Länsstyrelsen inget att erinra med hänsyn till kulturmiljölagens bestämmelser. Även Länsstyrelsen rekommenderar att hållkistan märks ut samt att gräsklippning och annan röjning sker för hand ovan och kring hållkistan för att förhindra skador.

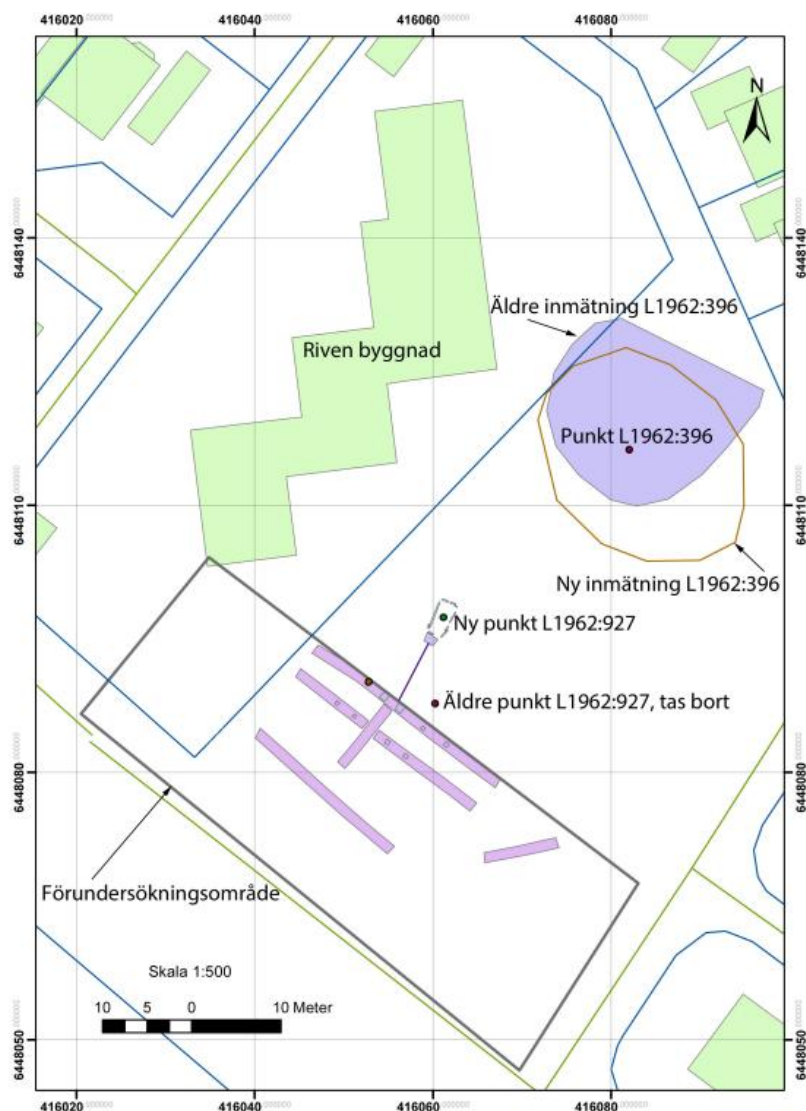


Bild 17 visar undersökt område.

I enlighet med kulturmiljölagen (SFS 1988:950) är det förbjudet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse eller plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Planförslaget föreslår användningen bostäder inom kvartersmark, bestämmelsen gäller även för område där fornlämningarna är placerade men föreslås regleras med bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad, så kallad prickad mark. Det är dock möjligt att placera fordonsparkering, gångvägar och cykelställ inom den prickade marken. Trots detta bedöms inga förändringar för fornlämningarna, eftersom dessa redan är skyddade enligt kulturmiljölagen och vid ingrepp bör tillstånd sökas. Detaljplanen och kulturmiljölagen gäller parallellt vilket innebär att åtgärder som strider mot kulturmiljölagen inte kan genomföras utan dispens. Fornlämningarna bör beaktas vid utförandet av planförslaget samt vid skötsel.

Länsstyrelsen rekommenderar att hållkistan märks ut samt att gräsklippning och annan röjning sker för hand ovan och kring hållkistan för att förhindra skador.

Om det vid eventuella markarbeten inom planområdet skulle påträffas något historiskt föremål (som tillkommit före 1850) eller någon fornlämning ska arbetet stoppas och snarast anmälas till Länsstyrelsen.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Den tidigare förskolan på fastigheten Skytten 1 var ansluten till både FENABs och Skanovas ledningar. Byggnader kring planområdet är anslutna till FENAB:s, Skanovas och IP-only ledningar. Inom planområdet finns även starkströmskablar, matarkablar, en transformatorstation i parkeringens östra del samt ett elskåp närmast Högstenagatan, syd om Skytten 1. Fibernätet är förberett sedan tidigare och det finns ett fiberoptiskskåp på Liljegårdsgatan, öster om planområdet.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Det finns goda möjligheter att koppla på fler serviser och försörja fler fastigheter med dricks- och spillvatten i området.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I dagsläget kan en del av dagvattnet infiltreras i parkområdet. Befintliga ledningar som leder bort dagvattnet från området är hårt belastade och kan inte ta emot mer dagvatten än i dagsläget.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall hanteras av Avfall & återvinning Skaraborg (AÅS). Närmaste återvinningsplats ligger cirka 500 meter nordväst om planområdet och återvinningscentralen Falevi ligger cirka 2,5 kilometer sydväst om planområdet.

Post

I dagsläget finns ingen verksamhet inom planområdet och det finns därav ingen posthantering inom planområdet. Tills nyligen förekom det förskoleverksamhet inom planområdet. Posthanteringen till förskolan sköttes via Högstenagatan.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Vid genomförandet av detaljplanen kan bostäderna anslutas till FENAB:s elnät och Skanovas och IP-only ledningar. Det finns ledningar för kommunikationer i närområdet. Möjlighet till fiberanslutning finns och kan anslutas på allmängata.

Dricksvatten & spillvatten

De nya bostäderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten. Vid genomförandet av detaljplanen ska distribution av dricksvatten och hantering av spillvatten ske enligt kommunala regler. Spillvatten från nya bostäder kommer avledas till det kommunala spillvattennätet och ledas till det kommunala reningsverket.

Dagvatten

Aktuellt planområde ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att kommunen ansvarar för hantering av dagvatten. I enlighet med kommunens VA-plan för vatten- och avloppshantering ska fastighetsägare fördröja 10 millimeter regn per reducerad hårdgjord kvadratmeter på egen tomt. VA-planen antogs av kommunfullmäktige den 28 juni 2021, § 77.

Planförslaget resulterar i att mer hårdgjord yta tillkommer. Detta innebär att dagvatten som i dagsläget infiltreras i marken, inte kommer kunna hanteras på samma vis. De befintliga dagvattenledningarna som försörjer området är hårt belastade och kan inte hantera mer dagvatten än i dagsläget, därför har en dagvattenutredning arbetats fram för att ge förslag på hur kommunen kan hantera de tillkommande mängderna dagvatten som detaljplanen förorsakar.

Dagvattenutredningen, se bilaga, pekar på att den mängd dagvatten som kommunen behöver fördröja är 15 kubikmeter. En dagvattenlösning med ett fördröjningsmagasin i planområdets södra del inom området för parkering föreslås i utredningen, där ledningarna kopplas till befintligt nät i Högstenagatan. Befintlig servis till fastigheten Skytten 1 föreslås behållas. Parkeringen ska enligt kommunens dagvattenplan hanteras med oljeavskiljande åtgärd vid korttidsparkeringar för mer än 50 fordon eller vid långtidsparkeringar för mer än 20 fordon för att inte orsaka påverkan på recipienten.

Dagvattenutredningen påvisar även att det är olämpligt att tillskapa instängda områden inom fastigheten. Med ett instängt område menas ett område varifrån dagvatten ytledes inte kan avledas med självfall. För att förhindra instängda områden inom fastigheten har detaljplanen tillfört en bestämmelse om att tomt ska utformas så att vatten vid skyfall avleds till Liljegårdsgatan, Leabygatan, Högstenagatan och Hallabygatan. På så sätt kan dagvatten avledas till någon eller några av dessa gator samtidigt förhindra instängda områden inom fastigheten.

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

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan. Avfall & återvinning Skaraborg (AÅS) kommer att ansvara för hushållsavfall i området.

Post

Posthantering inom planområdet kan ske, antingen genom att postlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området eller genom att varje enskild fastighetsägare uppför sin egen postlåda inom fastigheten. Slutlig lösning på hur posthanteringen inom planområdet ska ordnas samt eventuell placering av samlingsplatser för postlådor sker vid genomförandet av detaljplanen.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet har det funnits en förskola som rivits ner eftersom det inte längre fanns något verksamhetsbehov av den. Området är beläget med närhet till mycket offentlig och kommersiell service. Inom cirka 120–300 meter från planområdet finns förskola, grundskola, gymnasium, musikskola och yrkeshögskola. Inom cirka 0–360 meter från planområdet finns bland annat idrottsanläggningar, verksamhetsområden, livsmedelsbutik, bageri och busshållplatser.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget innebär att den tidigare markanvändning allmänt ändamål som omfattades av en förskola föreslås få ändringen kvartersmark för bostadsändamål. Beslut om rivningen av förskolan är inte kopplad till föreslagen ändring av markanvändning. Planen bidrar inte med någon ny offentlig eller kommersiell service men indirekt bidrar planen med ett något större kundunderlag för den befintliga servicen i närheten av området.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) är marken inom planområdet av så kallad fast mark.

Radon

Radonhalter inom området har inte undersökts i samband med den geotekniska undersökningen. Bergrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom ett område med alunskiffer, vilket generellt innebär att det finns en risk för höga radonhalter, samt att hela Falköpings tätort ligger inom område med hög risk för markradon.

Översvämningsrisk

Vid skyfall, ett så kallat 100-årsregn är mängderna regn så stora att ledningssystemet går fullt då dagvattensystemet inte är anpassade för att hantera sådana regnmängder. Vatten rinner då på marken ytledes och ansamlas i lågpunkter tills dess att lågpunkten fyllts och vattnet rinner vidare eller avdunstar. Inom planområdet finns fem mindre lågpunkter som kan översvämmas vid skyfall, se bild 17 nedan. Två av lågpunkterna är belägna på parkeringen och tre på fastigheten Skytten 1. Inom parkeringen varierar lågpunkternas djup mellan 10 millimeter upp till 13 centimeter. Lågpunkterna på fastigheten Skytten varierar ungefär mellan 10 millimeter upp till 31 centimeter inom olika marklutningar.

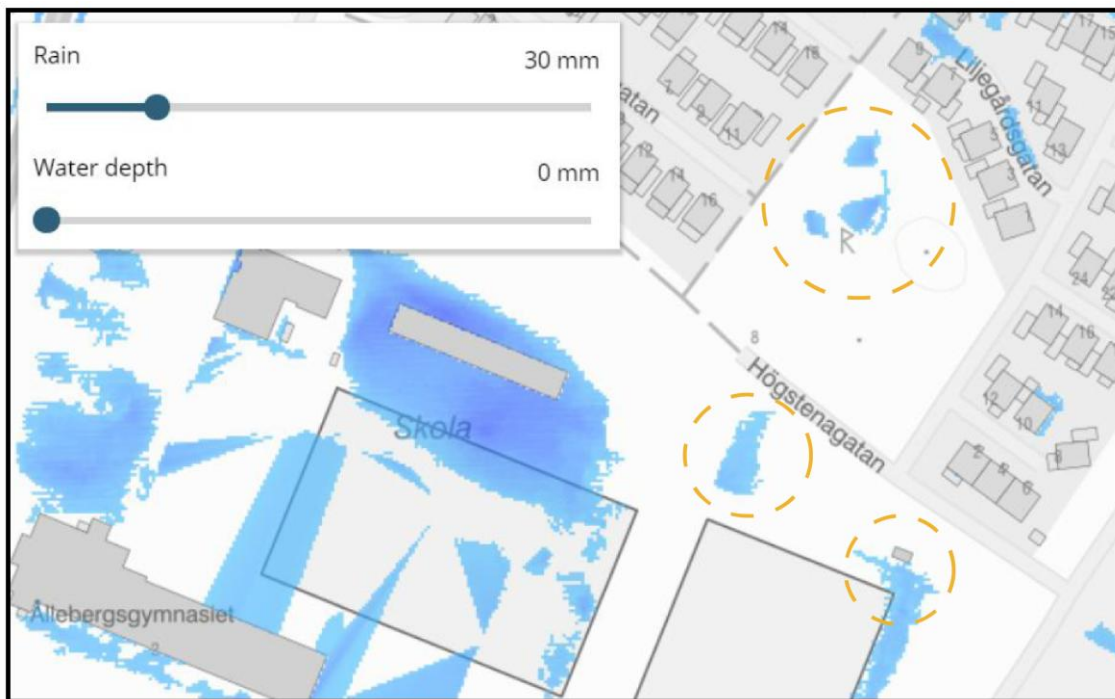


Bild 18 visar lågpunkterna inom planområdet market i gult.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av lerig morän. Området är i huvudsak plant och med små nivåskillnader och därmed föreligger sannolikt inte några naturliga förutsättningar för ras-, skred- eller erosionsrisk.

Buller

Planområdet ligger cirka 280 meter ifrån riksväg 46 med en trafikallstring på cirka 10 300 fordon per vardagsdygn, avståndet till riksvägen uppskattas vara långt, därför bedöms det inte föreligga någon risk för buller över riktvärdena inom planområdet. På Midfalegatan cirka 50 meter ifrån planområdet förekommer en trafikallstring på cirka 2 800 fordon per vardagsdygn. Även denna trafikallstring bedöms vara låg och dessutom ligger flertalet bostäder mellan planområdet och Midfalegatan, varför inte heller Midfalegatan bedöms orsaka risk för buller över riktvärdena inom planområdet.

Cirka 500 meter öster om planområdet ligger Falköpings flygplats. År 2005 utfördes en bullerberäkning för maximala bullernivåer. Beräkningen testades senare med hjälp av ett testflyg (modell N18HJ). Enligt beräkningen inom området för stadsdelen Åttagården överstiger de maximala bullernivåerna inte riktvärdena. De maximala bullernivåerna inom området låg på cirka 70 dB(A), skulle ett område överstiga maxnivåer på över 80 dB(A) innebär det viss påverkan av flygbuller. Vad gäller planområdet och dess närhet bedöms flygtrafiken inte medföra höga bullernivåer för bostäderna. Därutöver är det numera endast segelflygplan som använder flygplatsen och dessa bullrar inte nämnvärt.

Vibrationer

Planområdet ligger cirka 280 meter ifrån riksväg 46, avståndet bedöms långt varför det inte bedöms föreligga någon risk för vibrationer över riktvärdena.

Farligt gods

Riksväg 46 är en av Falköpings tre leder som är utpekade som primärled för farligt gods. Vägen ligger cirka 280 meter öster om planområdet. Enligt en riskpolicy framtagen av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland, ska riskhanteringsprocessen beaktas vid all nybyggnation inom 150 meters avstånd ifrån en transportled med farligt gods.

Eftersom planområdet inte ligger inom 150 meter från riksväg 46 bedöms det inte föreligga någon risk för olyckor med farligt gods.

Markföroreningar

Ingen miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet. Det finns ingen registrerad historia som pekar på att det funnits någon typ av verksamhet på platsen som betydligt förorenat marken. Om eventuella föroreningar hittas vid mark- och schaktarbeten ska arbetet omedelbart stoppas och meddelas till Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS).

Lukt & luftföroreningar

Öster om planområdet finns verksamheten Fonus träindustri som är en C-anläggning. Verksamheten förbrukar organiska lösningsmedel och har en fastbränslepanna, dessa kan orsaka luftutsläppet och vara störande för omgivningen. Det finns dock inga registrerade klagomål på lukt- och luftföroreningar eller rök.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Eftersom marken enligt SGU är så kallad fastmark bedöms föreslagen bostadsbebyggelse vara lämplig.

Radon

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

Översvämningsrisk

Vid ett genomförande av planförslaget är det viktigt med rätt markplanering som säkerställer att avrinning sker från byggnader. Avrinning sker då lämpligast i riktning mot närliggande gator, i detta fall Liljegårdsgatan, Leabygatan, Högstenagatan och Hallabygatan.

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

Vid stora regnmängder finns däremot risk att byggnader inom planområdet översvämmas om instängda områden skapas. Med ett instängt område menas ett område varifrån dagvattnet inte kan ta sig vidare naturligt med självfall. För att förhindra instängda områden inom fastigheten har detaljplanen tillfört en bestämmelse om att tomt ska utformas så att vatten vid skyfall avleds

till Liljegårdsgatan, Leabygatan, Högstenagatan och Hallabygatan. På så sätt kan vatten vid skyfall avledas till någon eller några av dessa gator och instängda områden inom fastigheten förhindras.

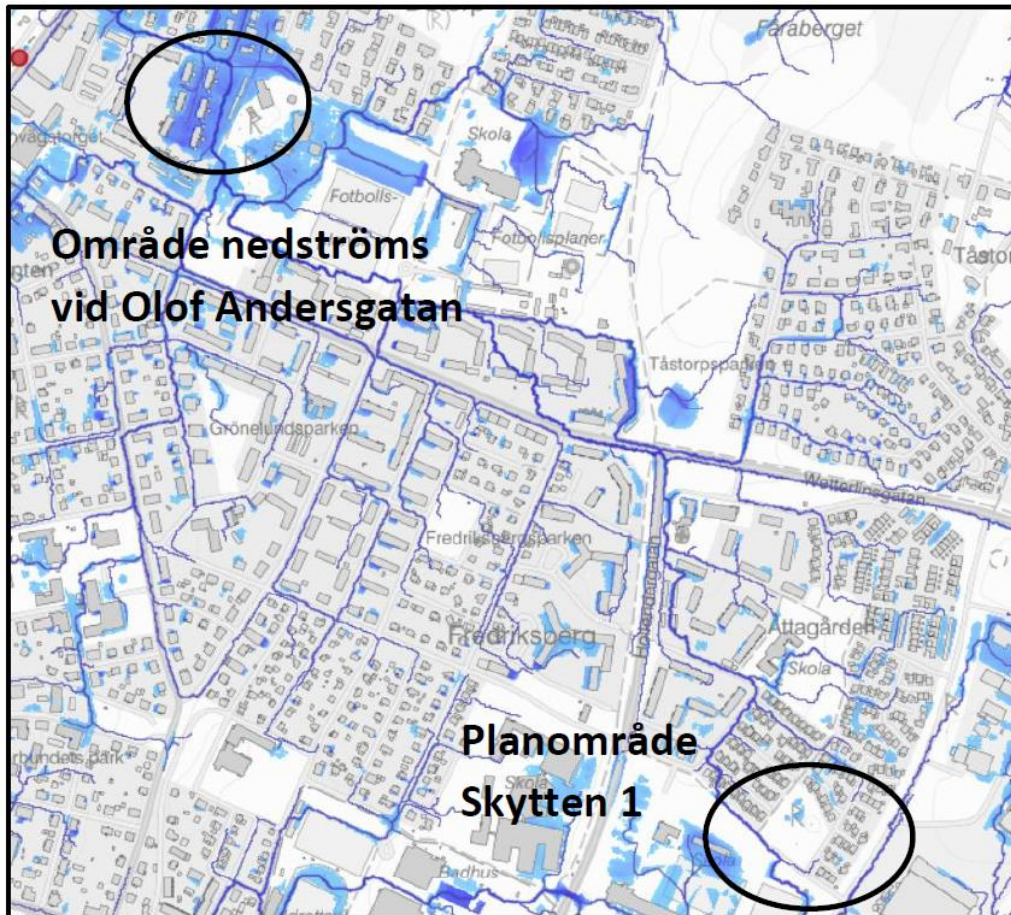


Bild 19 visar planområdet samt område där dagvatten rinner till idag.

För att undvika att cirka 124 kubikmeter skyfallsvatten blir stående på gatorna och påverkar bland annat framkomligheten planeras ett dike att anläggas utanför planområdet. Diket kommer att anläggas väster om planområdet, utmed gång- och cykelvägen mot Hjelmarsrörsgratan. Diket kommer att anläggas på allmänplatsmark där kommunen har rådighet att åtgärda situationen. Diket kommer att utformas för att ha kapacitet till att kunna fördröja cirka 200 kubikmeter vatten, vilket innebär ett dike som klarar av att fördröja mer volymer än vad som krävs för att planområdet inte ska påverkas negativt vid ett skyfall. I samband med att diket byggs kommer även en skyddsvall att uppföras för att förhindra översvämning närmast fastigheterna längs gång- och cykelvägen. Diket blir ungefär 117 meter lång, vilket innebär att de sträcker sig nästan längs hela gång- och cykelvägen och får ett varierande djup mellan 0,3 och 1 meter under nivån på gång- och cykelvägen.



Bild 20 visar vart diket och vallen kommer att anläggas.

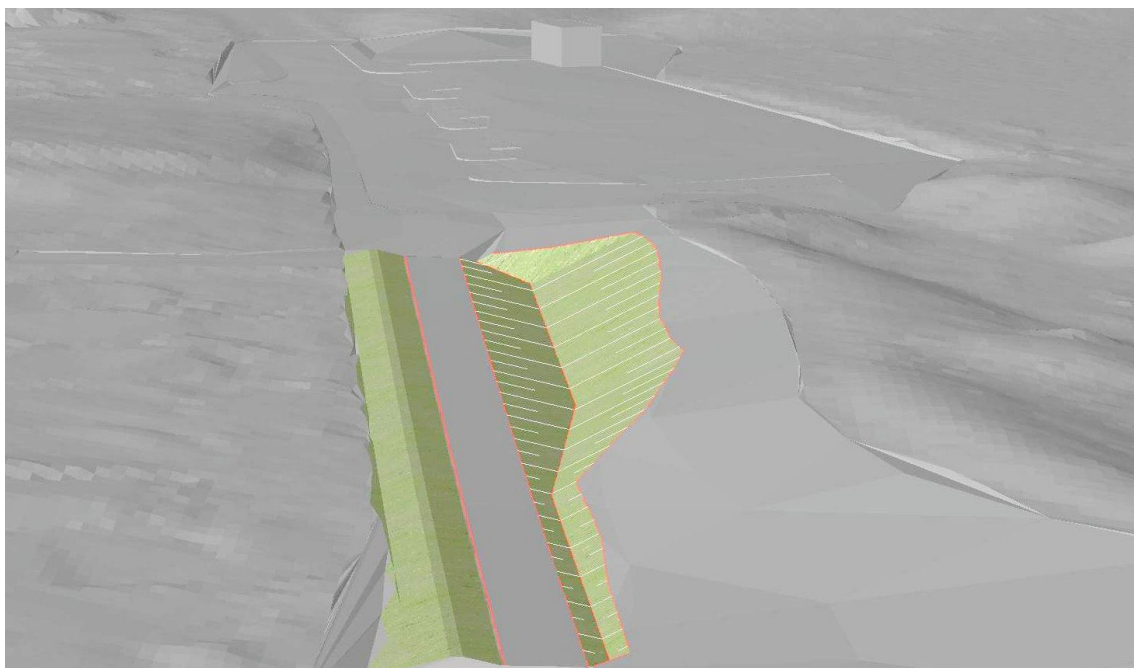


Bild 21 visar diket och skyddsvallens utformning. 3D-modellen visar utformningen sett från Hjelmarsrörsgatan mot planområdet.

	Översvämningsytor		
	Volym som fördröjs (m3)	Yta att översvämma- (m2)	Volym / yta =sänkning (m)
A1	68,8512	2000	0,0344256
A2	54,5724	2000	0,0272862

Tabell 2 visar bland annat hur många kubikmetervatten som behöver fördröjas för planområdet.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Planförslaget bedöms inte bidra till ökad risk för ras-, skred- eller erosionsrisk främst eftersom det syftar till att möjliggöra för uppförande av bostadsbyggnad.

Buller

Riksväg 46 med en trafikallstring på ungefär 10 300 fordon per vardagsdygn ligger cirka 280 meter ifrån planområdet. Planområdet bedöms inte påverkas av riksväg 46 eftersom avståndet uppskattas vara så långt bort att det inte föreligger någon risk för buller över riktvärdena inom planområdet. Midfalegatan med en trafikallstring på cirka 2 800 ligger inom cirka 50 meter bort och bedöms vara låg, även denna trafikallstring bedöms inte vara risk för buller över riktvärdena inom planområdet.

Förslagen bebyggelse enligt planförslaget bedöms inte påverkas av buller från flygplatsen, detta då de maximala bullernivåerna inom området ligger på cirka 70 dB(A) vilket innebär att de maximala bullernivåerna inte överstiger riktvärdena enligt utredningen som utfördes år 2005.

Lukt & luftföroreningar

Träindustrin Fonus ligger öster om planområdet och kan bidra med luftutsläpp som kan vara störande, det finns dock inga registrerade klagomål om lukt- och luftföroreningar eller rök från omgivningen. Ett förverkligande av planförslaget bedöms inte bli påverkat av verksamheten då det finns boenden inom området sedan lång tid tillbaka, dessa bostäder ligger dessutom närmre verksamheten än vad planområdet gör.

Förverkligande av detaljplanen bedöms inte bidra till några nya lukt-och luftföroreningar som påverkar befintlig såväl som nya boende inom och i anslutning till planområdet.

2.10 Plankarta & planbestämmelser

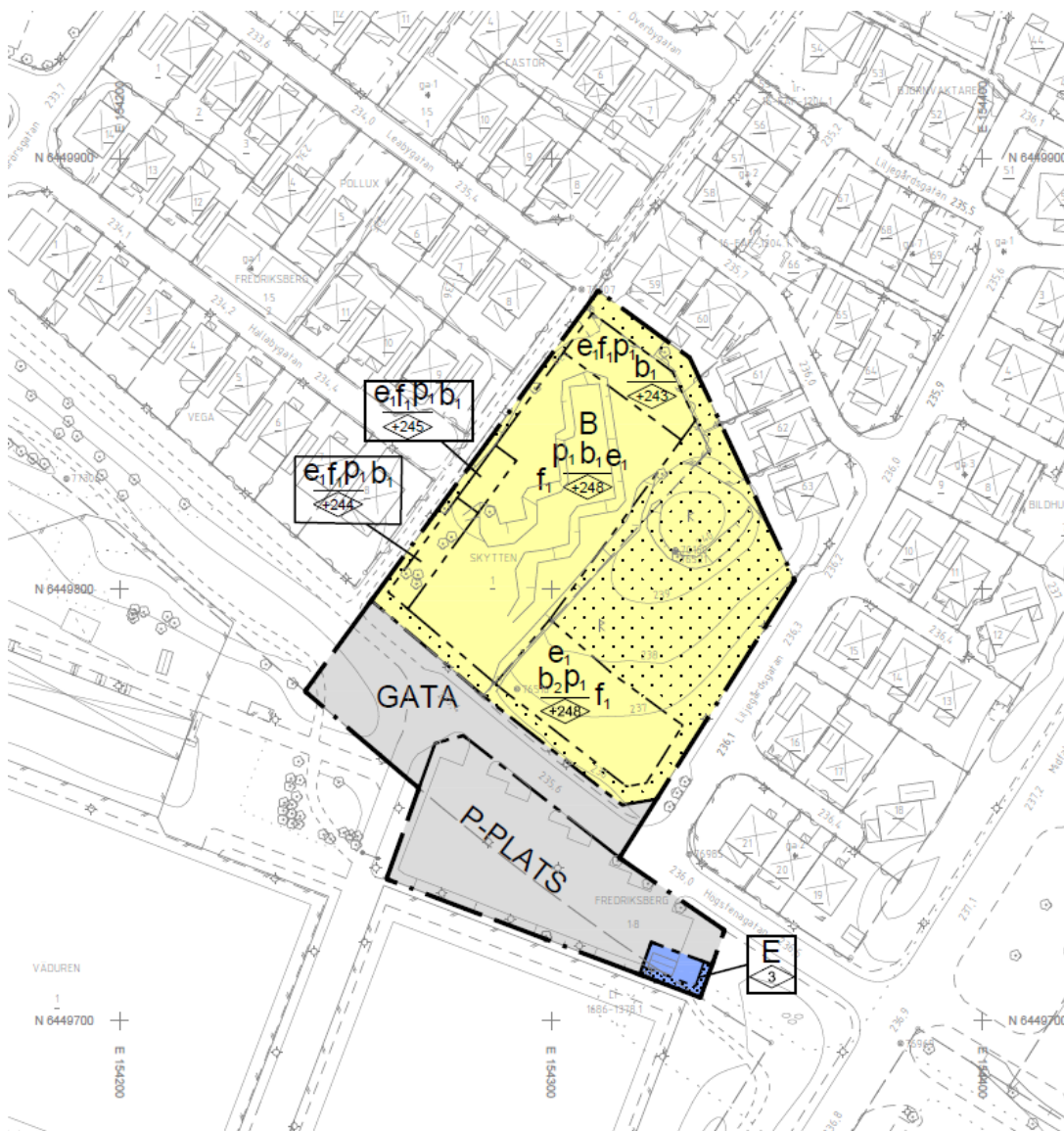


Bild 22 visar förslaget plankarta.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användningsbestämmelse för allmän plats

GATA

Gata - En gata är en allmän plats som är avsedd för all slags trafikslag som har sitt mål vid gatan, både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.

Ändamålet gata innebär att kommunen kan fatta beslut om bredd på körbanor/gång- och cykelvägar, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering och belysning etc. Planen har avsatt en yta på cirka 2 364 kvadratmeter för användningen gata. Syftet med gatan är att fortsatt försörja det befintliga och nya bostadsområdet med trafik.

P-PLATS

Parkeringsplats - Användningen parkeringsplats är avsedd att användas för parkering av alla sorters fordon inom allmän plats. Parkeringsplats används i de fall parkering av fordon utgör en självständig användning inom allmän plats. Det kan till exempel vara en pendlerparkering eller en parkering i anslutning till ett park- eller idrottsområde.

Planen har avsatt ett område på cirka 1 986 kvadratmeter för parkering då det finns ett stort behov av parkeringsplatser i när anslutning till idrottsanläggningen.

Användningsbestämmelse för kvartersmark

B

Bostäder - För ändamålet bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte med bebyggelsen och det ska vara av varaktig karaktär. Boende sker normalt med en familj eller hushåll per lägenhet. Med ändamålet bostäder menas även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd, garage eller carport.

I denna detaljplan tillåts det både friliggande en- och tvåbostadshus och sammanbyggda bostäder i form av kedjehus, parhus och radhus. Planen har avsatt en yta på cirka 6 430 kvadratmeter för användningen bostäder, men som mest kan knappt 1 930 kvadratmeter förses med byggnad inom användningsområdet.

E

Teknisk anläggning - Planbestämmelsen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. Det kan handla om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, eller avlopp och avfall.

Planen har avsatt ett område på 121 kvadratmeter för tekniska anläggningar i anslutning till parkeringen och syftet med bestämmelsen är att den befintliga tekniska anläggningen ska få finnas kvar och kunna fortsätta försörja det nya bostadsområdets elektricitet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

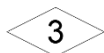
Bebyggandets omfattning

e₁ – Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggnadsarea är den ytan som en byggnad upptar på marken. Det innebär hur stor byggnadsarea som får uppföras inom respektive fastighet beror på dess storlek. En fastighet som är exempelvis 1 000 kvadratmeter stor, får byggnader uppföras med sammanlagt 300 kvadratmeter byggnadsarea. Vad gäller planområdet kan knappt 1 930 kvadratmeter förses med byggnad inom användningsområdet. Exploateringsgraden bedöms ge skäligt med utrymme för friyta samt plats för parkering och ses som anpassad till områdets exploateringsgrad.



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan - Denna bestämmelse reglerar hur höga byggnader får vara upp till högsta punkten på taket, det vill säga upp tillnocken på ett sadeltak.

Utöver detta tillåts exempelvis skorstenar och antenner uppföras högre än angiven höjd för respektive område. Höjderna är reglerade över det angivna nollplanet (RH 2000) till följd av att planområdet sluttar. Höjderna innebär att bebyggelsen kan som högst, i söder mot Högstenagatan, bli cirka tolv meter höga och i norr cirka fem till sju meter höga. Detta motsvarar bebyggelse i en till tre våningar.



Högsta byggnadshöjd i meter - Bestämmelsen reglerar att den tekniska anläggningen får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3 meter. Det innebär att byggnad inom området med användningen teknisk anläggning får uppföras så att höjden på väggen där den möter taket är 3 meter över marken.

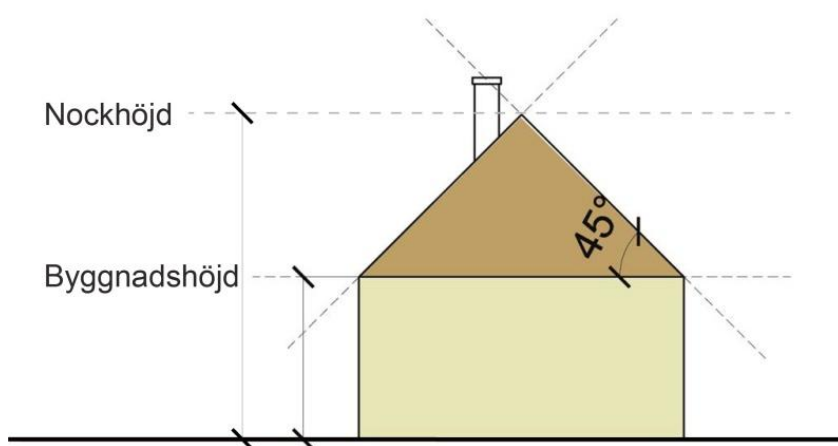


Bild 23 visar skillnaden på byggnadshöjd och nockhöjd.

Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmre allmän plats än sex meter ska byggnadshöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat.

Placering

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad, carport och garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför porten. Anledningen till detta är bland annat att minst en parkeringsplats ska finnas framför garage och carport på den egna fastigheten. Men även att placeringen överensstämmer med resterande byggnader i närområdet. Planbestämmelsen föreslås för fastigheten Skytten 1 och del av Fredriksberg 1:8.

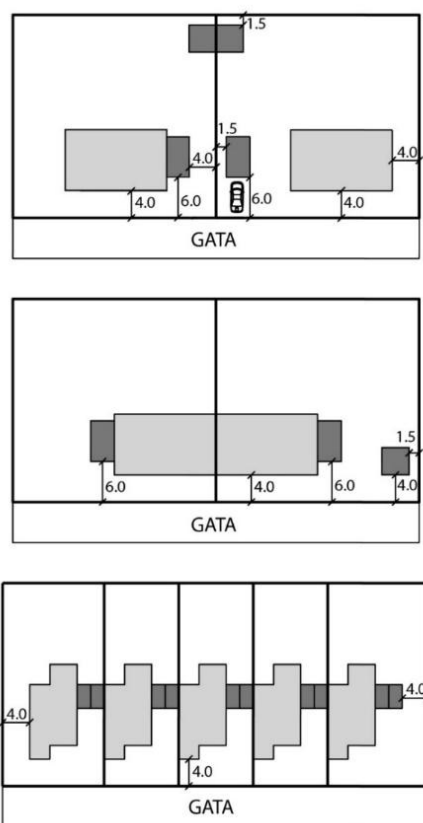


Bild 24 visar tillåtna placeringar inom p₁.



Marken får inte förses med byggnad (prickmark) – Bestämmelsen reglerar var byggnad inte får placeras. Byggnader får inte placeras på prickmarkerad mark, däremot kan exempelvis parkeringsytor, gångvägar och cykelställ anläggas inom den prickade marken. Inom den berörda delen av fastigheten Fredriksberg 1:8 har bestämmelsen placerats för en större del av markytan, detta då ytan omfattas av två fornlämningar som bör bevaras och fortsatt ska kunna utläsas i ett historiskt perspektiv. Vid ingrepp kring fornlämningarna bör tillstånd sökas då fornlämningarna är skyddsvärda enligt kulturmiljölagen.

Utformning

f₁ – Tomt ska utformas så att vatten vid skyfall avleds till Liljegårdsgatan, Högstenagatan, Leabygatan eller Hallabygatan. Bestämmelsen säkerställer att vatten inom området hanteras samt att inga ytor översvämmas inom bebyggt område.

Utförande

b₁ – Lägsta golvnivå på entréplan ska vara minst +235,9 meter över nollplan. Bestämmelsen innebär att byggnaders entréer inte placeras i ett låglänt område som kan översvämmas. Det är tillåtet att uppföra källarvåning under angiven höjd. Hur källaren ska utformas är en teknisk fråga som hanteras i bygglovsprocessen.

b₂ – Lägsta golvnivå på entréplan ska vara minst +235,6 meter över nollplan. Bestämmelsen innebär att byggnaders entréer inte placeras i ett låglänt område som kan översvämmas. Det är

tillåtet att uppföra källarvåning under angiven höjd. Hur källaren ska utformas är en teknisk fråga som hanteras i bygglovsprocessen.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförande tiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Bestämmelsen innebär en garanti för fastighetsägaren att kunna genomföra detaljplanen utan att kommunen kan upphäva eller ändra detaljplanen.

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11–12 §. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat 2019-12-03, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av undersökningen av miljöpåverkan är att planen inte medför en betydande miljöpåverkan och att en separat miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

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

Ett genomförande av detaljplanen förmodas inte påverka miljökvalitetsnormerna för luftkvaliteten i Falköping på grund av dess ringa omfattning och användningarna som medges i planen.

Ytvattenkvalitet

Planförslaget bedöms inte påverka ytvattenkvaliteten eftersom det endast innebär en mindre förtätning av bostäder.

Grundvattenkvalitet

Likt stora delar av Falköpings kommun ligger planområdet inom område för två grundvattenförekomster; Falköping kalksten och Falköping-Skövde. Den kvalitativa statusen är god i båda men den kemiska statusen är otillfredsställande i Falköping kalksten, främst på grund av miljögifter från jordbruk. Planförslaget bedöms inte påverka grundvattenförekomsternas kvantitet nämnvärt eftersom det endast innebär en mindre förtätning av bostäder. Förtätningen sker på en central plats i Falköpings tätort vilket kan öka de hållbara transporterna.

3.3 Riksintressen

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

Kulturmiljövård

Det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet. Cirka en tredjedel av Falköpings kommun, inklusive hela Falköpings tätort omfattas av detta riksintresse. Detta är en kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800 talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Uttryck för riksintresset är den bibehållna agrara kulturbygden på Falbygden och Falköpings tätort med bevarat gatunät och med två stadskärnor.

Viktiga landskapsbilder är hur platåbergen med dess omland kan upplevas. Möjligheten att även framöver bevara viktiga utblickar mot tongivande landskapselement är av betydelse för riksintresset för kulturmiljö. En väsentlig del är att bevara siktlinjer så att Falbygdens karaktäristiska landskap kan upplevas, till exempel utblickar mot Ålleberg och Mösseberg från staden och omgivande vägnät. Området har också mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas.

En kulturmiljöutredning har tagits fram i samband med Översiktsplan 2017–2030. Det övergripande syftet med utredningen var att ge svar på hur riksintresset för kulturmiljövården harmoniserar med andra riksintressen, allmänna intressen och kommunens vilja till utveckling.

Enligt kulturmiljöutredningen omfattas stadsdelen Åttagården av ett lokalt bevarandevärde. Inom områden som pekats ut som lokalt samt måttligt värdefulla, klass C-D, ska viss hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena. Om möjligt bör de kulturhistoriska elementen inkorporeras i nya bebyggelseområden och miljöer. Inom dessa områden finns enbart en liten risk att riksintresset för kulturmiljön kan påtagligt skadas.

Planeringen av stadsdelen är karaktäristisk för tiden med trafikseparering, fristående lamellhus kring gårdar, samt kedjehus. Den täta, samlade och enhetliga bebyggelsen på slätten gör området till en av stadens tydligaste tidsdokument för rekordårens bebyggelse. Den relativt låga skalan och variationen i byggnadskropparnas placering gör att det känns som en trevlig miljö att vistas i. En parkmiljö kring Åttagårdsskolan ger området en avkopplad karaktär. Miljön innehåller värdefulla solitärbyggnader som förstärker områdets tegelkaraktär i Fredriksbergs kyrka och Åttagårdsskolan. Viktiga karaktärsdrag för området är även flerbostadshusen från 1960-talet och kedjehusen från 1970-talet.

Småskalighet och byggnadskropparnas placering tas tillvara. Förtätning bör inte ske i parkområdet kring Åttagårdsskolan. I anslutning till kedjehusen bör ny bebyggelse anpassas till skalan men kan förhålla sig friare till trä eller tegel som materialval. Klara och bjärta färger passar inte in i områdets dämpade, vilande färgskala. Trädgårdar med planteringar och buskar är också viktiga sammanhållande faktorer. Tillbyggnader är känsliga för den småskaliga karaktären och bör därför undvikas. Komplementbyggnader underordnas helheten och placeras

på tomternas baksidor. Påbyggnader bör inte tillåtas då det helt förändrar karaktären och skalförhållanden i området.

Genomförandet av detaljplanen förmodas inte påverka riksintresset påtagligt. Detta eftersom området endast har ett lokalt bevarandevärde och den nya bebyggelsen förhåller sig till gällande skalor i området, avstånd hålls till fornlämningarna som fortsatt är tillgängliga från Liljegårdsgatan.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: Andra kvartalet 2023

Granskning: Tredje kvartalet 2025

Antagande: Fjärde kvartalet 2025

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	• Utbyggnad och skötsel av allmän plats. • Utbyggnad och skötsel av dike och skyddsvall. • Utbyggnad och skötsel av VA-ledningar. • lantmåteriförrättningar gällande avstyckning och fastigheter.
Falbygdens Energi AB	• Försörjning av el och fjärrvärme.
Skanova	• Försörjning av Telekommunikationer.
IP-Only	• Försörjning av Telekommunikationer och fibernät.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning vid köp av kommunal mark inom planområdet initieras och finansieras av den som köper marken.

Huvudmannaskap

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

Avtal

Överenskommelser om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och fastigheterna Björnvaktaren 59, 60, 61 och 62 innan antagande.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Område 1 (Bostäder)	Knappt 3 223 kvadratmeter av fastigheten Skytten 1 tillsammans med cirka 3 207 kvadratmeter av fastigheten Fredriksberg 1:8 kan bilda en eller flera fastigheter.
Skytten 1	Knappt 3 223 kvadratmeter bildar del av område 1.
Fredriksberg 1:8	Cirka 3 207 kvadratmeter kan styckas av och bilda del av område 1. Cirka 255 kvadratmeter mark kan regleras till fastigheterna Björnvaktaren 59, 60, 61 och 62. Drygt 1 212 kvadratmeter kan bilda del av område 2. Drygt 95 kvadratmeter kan styckas av och bilda del av område 3.
Väduren 1	Cirka 774 kvadratmeter mark kan bilda del av område 2. Drygt 26 kvadratmeter kan bilda del av område 3.
Område 2 (Parkering)	Knappt 774 kvadratmeter av fastigheten Väduren 1 tillsammans med 1 212 kvadratmeter av fastigheten Fredriksberg 1:8 kan bilda en eller flera fastigheter.
Område 3 (Teknisk anläggning)	Drygt 95 kvadratmeter av fastigheten Fredriksberg 1:8 och cirka 26 kvadratmeter av fastigheten Väduren 1 kan bilda en eller flera fastigheter.
Område 4 (Björnvaktaren 59)	Drygt 96 kvadratmeter av fastigheten Fredriksberg 1:8 kan regleras till fastigheten Björnvaktaren 59.
Område 5 (Björnvaktaren 60)	Drygt 57 kvadratmeter av fastigheten Fredriksberg 1:8 kan regleras till fastigheten Björnvaktaren 60.
Område 6 (Björnvaktaren 61)	Drygt 57 kvadratmeter av fastigheten Fredriksberg 1:8 kan regleras till fastigheten Björnvaktaren 61.
Område 7 (Björnvaktaren 62)	Drygt 45 kvadratmeter av fastigheten Fredriksberg 1:8 kan regleras till fastigheten Björnvaktaren 62.

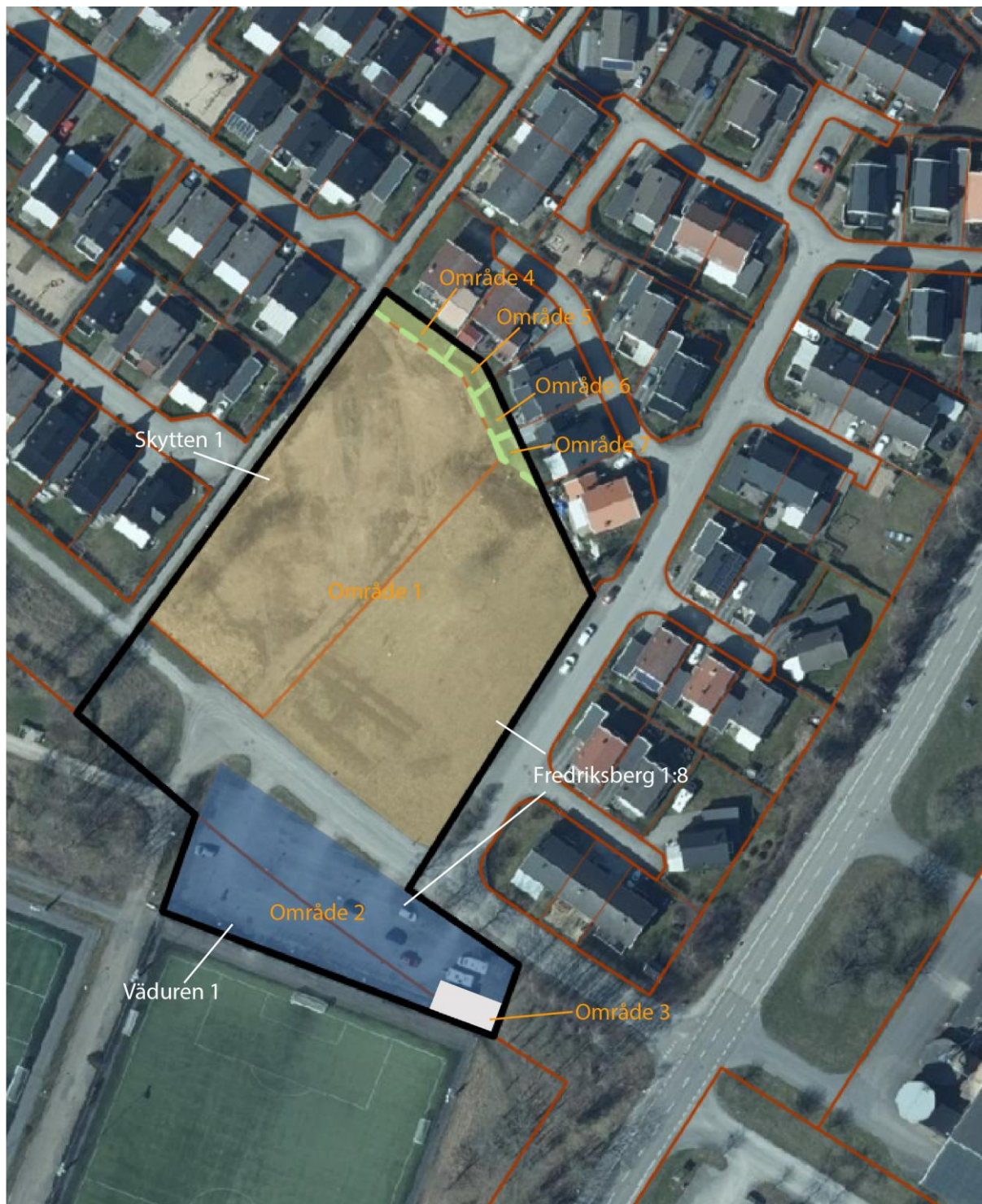


Bild 25 visar fastighetskonsekvenser vid ett genomförande av planförslaget. Planområdet är markerat med svart linje.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

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

Exploateringskalkyl

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

Utgifter

Utbyggnad av vändplats på Högstenagatan cirka 600 000 kronor.

Iordningställande av parkering i form utav byte av belysning cirka 225 000 kronor.

Iordningställande av svackdike samt skyddsvall längs med gång-och cykelväg mot Hjelmarsörsgatan cirka 460 000 kronor.

Planförslaget innebär ingen ny parkmark och övrig park- och naturmark är sedan tidigare iordningställd.

Intäkter

Den mark som föreslås regleras/säljas till bostadsfastigheterna norr om planområdet uppskattas innebära intäkter om cirka 100 000 kronor. Resterande kvartersmark uppskattas innebära intäkter om cirka 3–4 miljoner kronor.

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen. Eftersom planförslaget omfattar befintlig allmän plats som redan omfattas av drift beskrivs endast kostnader för tillkommande allmän plats.

Vändplats på Högstenagatan: cirka 13 000 kronor per år.

Parkering: cirka 7000 kronor per år.

Gång- och cykelväg längs med Högstenagatan: cirka 6000 kronor per år.

Slutsats

Kalkylen visar att kommunens utgifter för området inte bedöms överstiga de intäkter som kan förväntas.

Avgifter

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

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

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

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