



Planbeskrivning

DETALJPLAN FÖR
CISELÖREN 2 OCH
TILLSKÄRAREN 1 MED
FLERA

SAMRÅDSHANDLING
2024-10-23
DIARIENUMMER
2022/00042



FALKÖPING
KOMMUNEN

Om detaljplan

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

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
 - Länsstyrelsens yttrande
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, (Afry 2023)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2024)
- Trafikutredning (Ramböll, 2024)
- Skuggstudier (Falköpings kommun, 2024)
- Remiss Aspens konfektionsfabrik (Västra Götalandsregionen, 2023)

Justeringar

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

<u>1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG.....</u>	<u>5</u>
1.1 BAKGRUND.....	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.3 PLANFÖRFARANDE	6
1.4 PLANDATA.....	6
<u>2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER.....</u>	<u>11</u>
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	11
2.2 BEBYGGELSE	12
2.3 GATOR & TRAFIK	33
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	43
2.5 SOCIAL STRUKTUR	49
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN.....	52
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	55
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE	60
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	61
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER.....	73
<u>3. KONSEKVENSER.....</u>	<u>79</u>
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN.....	79
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER.....	79
3.3 RIKSINTRESSEN	82
<u>4. PLANENS GENOMFÖRANDE</u>	<u>85</u>
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	85
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR.....	87
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	88

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 27 april 2022, § 51, 52, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram ett förslag till ny detaljplan för fastigheterna Ciselören 2 samt Tillskäraren 1 med flera, inom Falköping tätort.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget är utställt för samråd från **den 28 oktober till den 18 november 2024**, och under denna period kan synpunkter lämnas på förslaget.



Figur 1. Figuren visar en översiktsbild av Falköpings tätort och var planområdet är beläget med gul cirkel.

1.2 Syfte & huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus i varierande höjder, samt centrumverksamheter. Den nya bebyggelsen ska i utformning och omfattning förhålla sig till och anpassas till de värden som finns på platsen. Planen syftar

också till att säkerställa att in- och utfarter till området sker på lämpliga platser för att undvika olyckor och upprätthålla en god trafikmiljö.

Huvuddragen är flexibel markanvändning, förtätning, park och högre höjder för del av planområdet. Planförslaget har en förankring i kulturmiljön på platsen och anpassas för att ta lämplig hänsyn och även främja en god helhetsverkan. Detta görs framför allt genom en ökning av höjder som sker gradvis för att skydda miljöer med högre värden, och till viss del genom att reglera en lämplig exploateringsgrad för platsen. Samtidigt ska planen utformas flexibelt för att tillåta en utveckling över tid. På fastigheterna Tillskäraren 1 & 3 handlar det i första hand om att göra nuvarande användning planenlig, så befintliga kulturbyggnader fortsatt kan användas och hållas vid liv.

Förtätningen är en del i ett större arbete med värnande av jordbruksmark, och ett genomförande av planen skulle innebära att mindre areal jordbruksmark behöver tas i anspråk. Skyddet av brukningsvärd jordbruksmark står utskrivet bland miljöbalkens särskilda markanvändningsintressen.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarande**, enligt plan- och bygglagen. Standardförfarandet tillämpas eftersom ett genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, är förenligt med översiktsplanen, eller bedöms vara av betydande allmänt intresse.

Standardförfarande



Figur 2. figuren visar detaljplaneprocessen enligt ett standardförfarande.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet är beläget i nordöstra utkanten av stadsdelen Östertull i centrala Falköping, se bild 1 under *1.1 Bakgrund*. Planområdet ligger ungefär 350 meter fågelvägen från stora torget i Falköping centrum.

Areal

Planområdet omfattar cirka 5,3 hektar mark.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Ciselören 2, Tillskäraren 1 samt del av Tillskäraren 3 och del av de kommunägda fastigheterna Gamla stan 2:26 och Fredriksberg 1:8.



Figur 3. Figuren visar planområdet i plummonfärgad streckad linje, och fastighetsgränser i röd heldragen linje.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

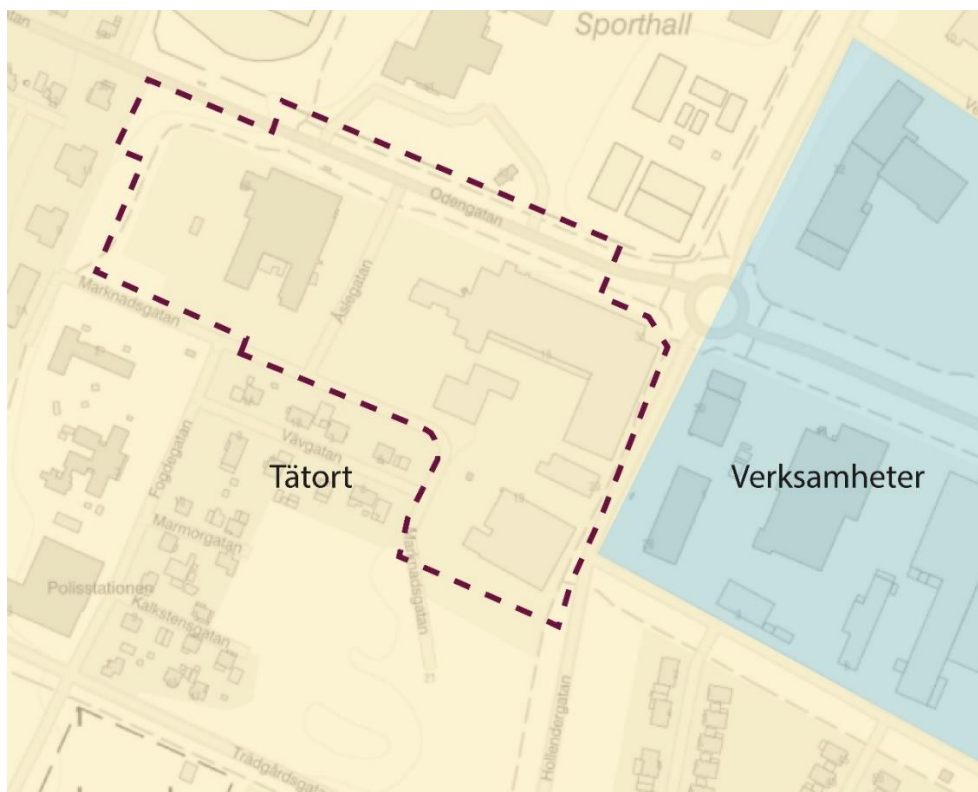
Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan 2017-2030, antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44. I översiktsplanen är aktuellt planområde utpekade för användningen tätort.

Målbilden med Falköpings tätorts stadskärna är en levande stadskärna som genom ett varierat utbud av service, funktioner och verksamheter bistår hela kommunen. Stadskärnas fysiska miljö ska utvecklas i en riktning som främjar och stärker stadens befintliga identitet. För att förverkliga detta beskriver översiktsplanen en utveckling av Falköpings tätort med inriktning på förtätning och centrumutveckling. Förtätning bidrar till en levande stadskärna och ett större ekonomiskt underlag. Det gör det attraktivt för företag att etablera sig, som kan innebära ett större utbud av funktioner och verksamheter.

I översiktsplanen beskrivs det att förtätning huvudsakligen ska ske genom förädling och påbyggnad av befintlig byggnation inom tätorten, och genom nybyggnation på lucktomter inom tätorten. I översiktsplanen beskrivs också att stora delar av marken som är lämplig för förtätning är privatägd. Det innebär att samarbete med aktuella privata fastighetsägare och aktörer blir nödvändigt. Aktuellt detaljplane förslag är i linje med översiktsplanens analys och markutpekande, då förtätning sker på privatägda fastigheter inom tätorten. I sammanhanget är det viktigt att beakta att hela tätorten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och

andra kulturella värden. Dessa värden behöver beaktas vid all planläggning.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande för översiktsplanen inte inkommit med några synpunkter gällande en utveckling av Falköpings tätort med inriktning på centrumutveckling och förtätning. En översiktlig intresseavvägning och lämplighetsbedömning av markanvändningen är därför redan gjord i översiktsplanen.



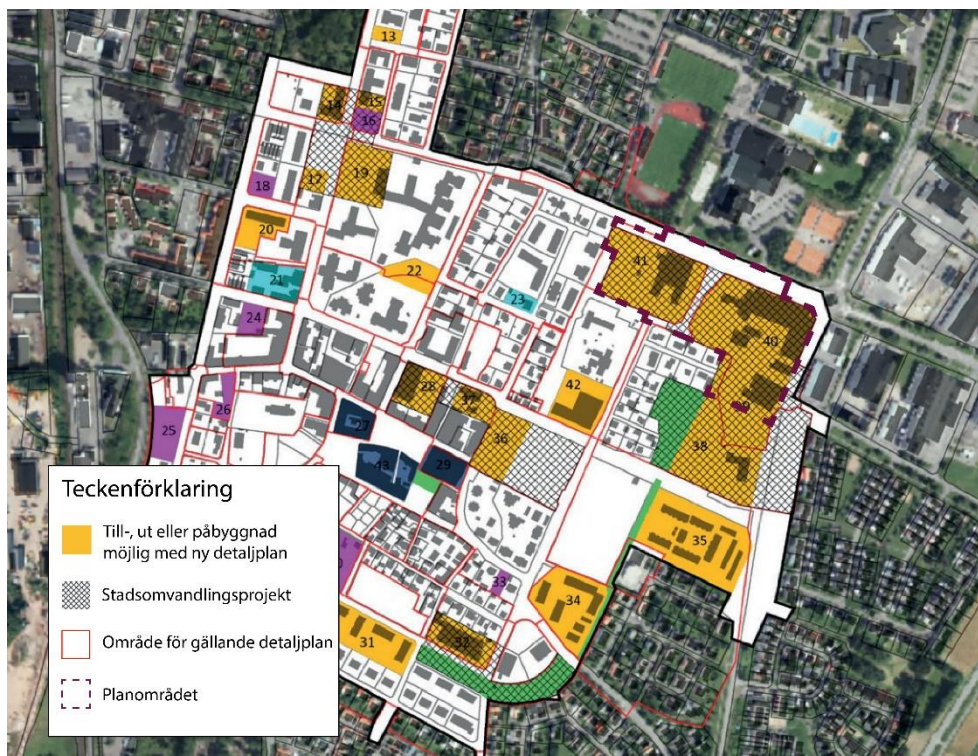
Figur 4. Figuren visar vilken markanvändning planområdets omfattas av i översiktsplan. Planområdet markeras med plommonfärgad streckad linje.

Program

Det föreslagna planområdet omfattas av förtättningsprogrammet för Falköpings stad som fastställdes av kommunstyrelsen och trädde i kraft den 1 september 2017 (KS 2017/318 219). Syftet med förtättningsprogrammet är att beskriva vilka kvalitéer som eftersträvas och lämpliga områden för förtätning. En förtätning av centrala Falköping innebär mer rörelse i tätorten och främjar målbilden om ett sammanhållet Falköping. Förtätning bidrar även till en hållbar markanvändning inom kommunen eftersom det motverkar att jordbruksmark som är brukningsvärd eller värdefull i övrigt tas i anspråk.

I förtättningsprogrammet utpekas aktuellt planområde, Ciselören 2 och Tillskäraren 1 och 3, som ett lämpligt område för stadsomvandling. Ett stadsomvandlingsprojekt syftar till att flera fastigheter tillsammans genererar en större förändring, till skillnad från enskilda förtättningsprojekt. Ciselören 2 och Tillskäraren 1 och 3 beskrivs vara lämpliga för att utredas i detaljplan för en

blandad bebyggelse. Även om detta innebär ett stadsomvandlingsprojekt bedöms aktuellt detaljplaneförslag inte vara ett ”annat stadsbyggnadsprojekt”, och omfattas därför inte av 2 punkten 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Praxis behandlar oftast större projekt som till exempel; P 11751-22 och P 1715-23.



Figur 5. Figuren visar planområdets placering i förhållande till förtätningsprogrammet.

Befintliga detaljplaner

Planområdet omfattas idag av sex detaljplaner, antagna åren 1973, 1987, 1992, 1998, 2000 och 2009.

Inom Tillskäraren 1 & 3 får byggnation avsedd för småindustriändamål uppföras till en högsta byggnadshöjd om tio meter, med undantag för transformatorstation som får uppföras till en högsta byggnadshöjd om tre meter. En del av marken är prickmarkerad, vilket innebär att cirka tre fjärdedelar av marken inom fastigheterna Tillskäraren 1 och 3 får bebyggas.

På Ciselören 2 får byggnation avsedd för industri- och handelsändamål uppföras till en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter respektive 6 meter samt till en största byggnadsarea om 20 procent av fastighetsarean. Större delen av marken är prickmarkerad, som i detta fall innebär mark som inte får bebyggas.

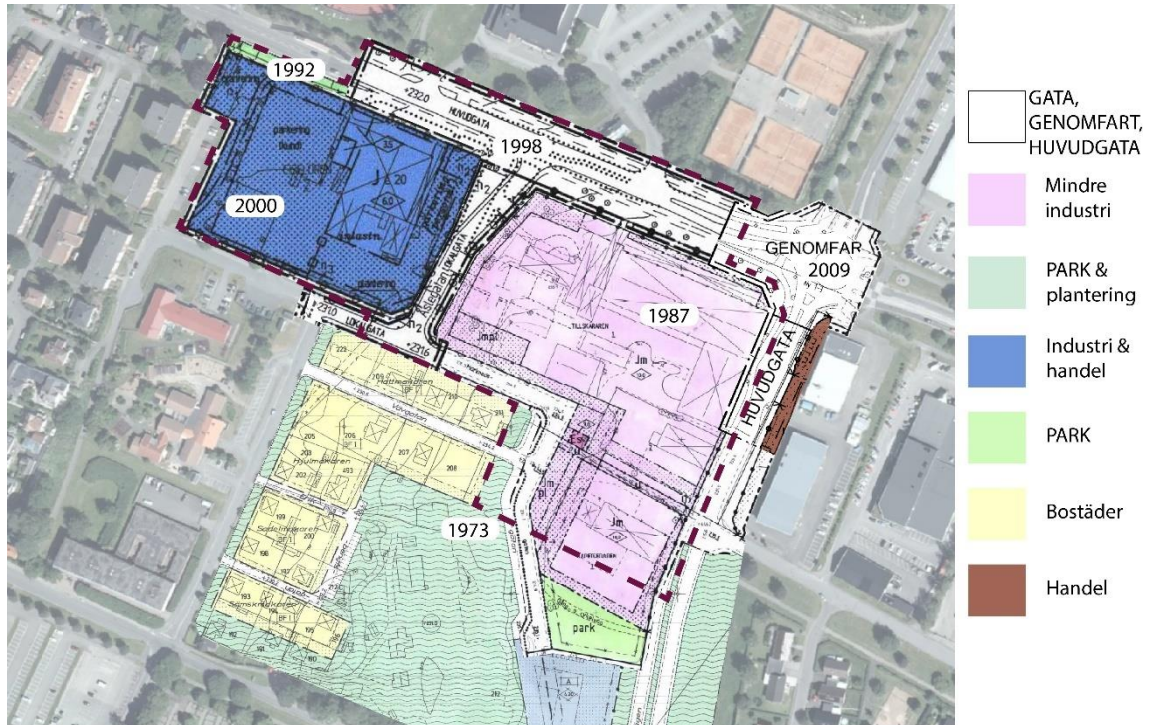
Inom fastigheten Ciselören 2 regleras i dagsläget ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x-område). Inom fastigheten Tillskäraren 3 regleras i dagsläget ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

På fastigheterna Tillskäraren 1 och 3 finns det idag verksamheter som inte är

planenliga, men som etablerats i området genom tidsbegränsade bygglov som upphör att gälla den 1 juni 2025.

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

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.



Figur 6. Figuren visar vilka markanvändningar som idag gäller inom planområdet och dess närhet, men planområdesgränsen markerad i plommonfärg

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Figur 7. Figuren visar situationsplan över området efter ett möjligt genomförande av detaljplanen. Denna bild är i sig inte vägledande vid gestaltning. Streckningen A1 – A2 är ett snitt som visas under rubriken Gång- och cykelvägar. Skuggningen som redovisas är en skuggning med maximala höjder under höstdagjämning, det vill säga 12:00 22 september.

Inom planområdet på fastigheterna Tillskäraren 1 och 3 finns det idag verksamheter i form av hotell, konferenscenter, kontor, gym, friskvård- och yogacenter samt en djurbutik, bowlinghall, pub/restaurang och sportbutik. På Tillskäraren 1 finns även en lagerbyggnad och godsmottagning. Tillskäraren 1 har tidsbegränsade bygglov för gym och hotell som går ut 1 juni 2025. På Ciselören 2 finns idag butik och föreningsverksamhet. Delar av lokalerna är oanvända och fastigheten har en stor parkering.

Aktuellt detaljplaneförslag är förenligt med nuvarande markanvändning och kan därför möjliggöra för permanenta bygglov för befintliga verksamheter. Förslaget möjliggör också för en rad olika användningar som inte medgavs av planen innan, som exempel biograf, konferenscenter, vårdcentral (ej övernattning), kontor, bostäder. Volymerna som medges av planen kommer ha en viss omgivningspåverkan, då den högsta tillåtna höjden på Ciselören regleras 8 meter (2 våningar) längs marknadsgatan och 23 meter (7 våningar) på resten av byggrätten. På Tillskäraren 1 & 3 regleras höjden till 11 meter (3 våningar). Förslaget reglerar nockhöjd och skillnaden mellan nockhöjd och totalhöjd illustreras i figur 63.

Förslaget bedöms möjliggöra för en god helhetsverkan och en anpassning till omgivande stadsbild och kulturvärden, genom volymer, användning och placeringsbestämmelser. Förslaget skapar förutsättningar för en blandstad med god bebyggd miljö där det finns potential för närhet till både service, handel, arbete och skola.

2.2 Bebyggelse

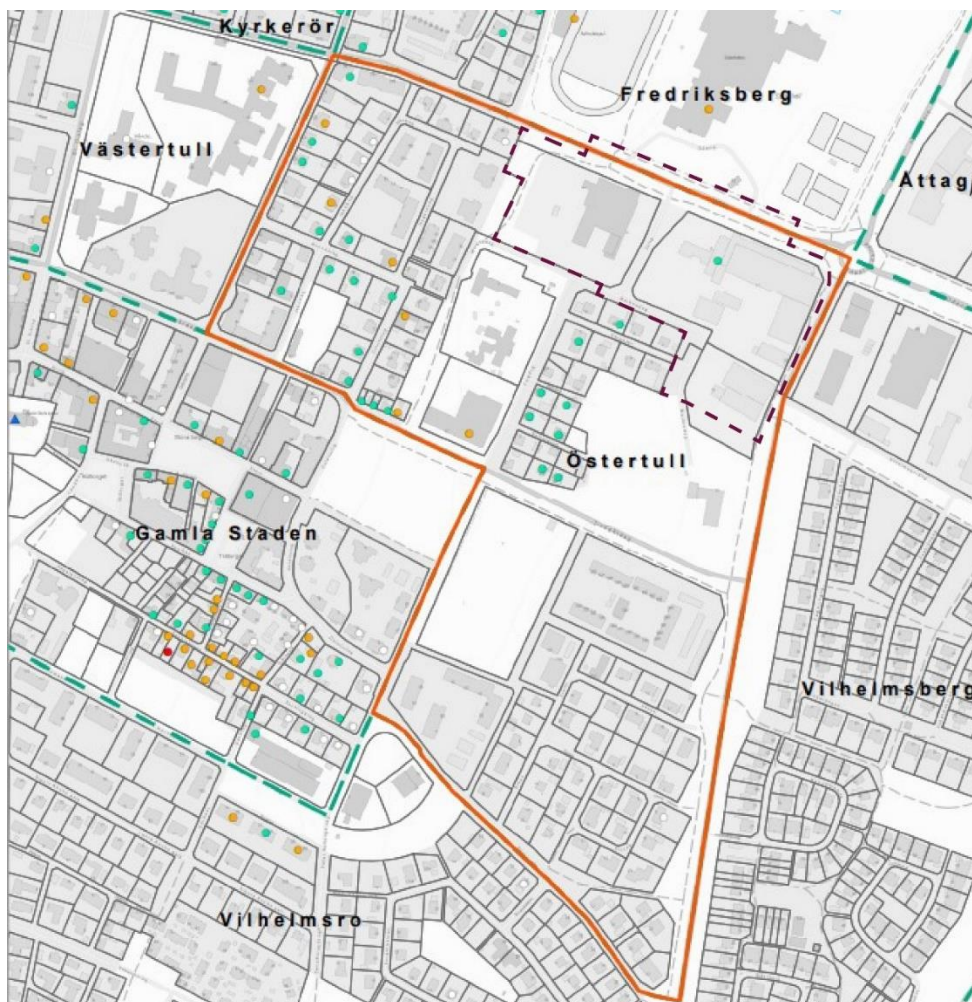
Förutsättningar

Kulturmiljövärden

Det har tidigare tagits fram en kulturmiljöutredning för tätorten som finns bilagd planhandlingarna. Utredningen har för syfte att tydliggöra kommunala ställningstaganden för berörda kulturmiljöer, både vad gäller bevarandevärde och utvecklingspotential.

Planområdet är lokaliserat inom stadsdelen Östertull som enligt utredningen har ett lokalt bevarandevärde, se figur 8. Enligt utredningen har stadsdelen därför inte avgörande värden för att tillgodose riksintresset, däremot kompletterar stadsdelen riksintresset med värdefulla kvarter och byggnader. Ett lokalt bevarandevärde innebär en viss tåligthet för åtgärder, vilket till stor del blir bedömningsgrundande för aktuellt detaljplaneförslag.

Utredningen pekar ut följande kulturhistoriska värden inom stadsdelen som har en koppling till riksintresset: Sankt Sigfrids kyrkogård, villabebyggelsen längs Dotorpsgatan uppförd under 1910- och 1920-talen, de småskaliga trähusen från 1800-talet längs Hästbacken/Trädgårdsgatan samt egnahemsbebyggelsen från 1920-talet längs Trädgårdsgatan, Fogdegatan och Marmorgatan.



Figur 8. Figuren visar de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom stadsdelen Östertull (röd linje) som pekas ut i utredningen samt deras lokalisering i förhållande till planområdet (svart streckad linje). Turkos prick innebär ett lokalt bevarandevärde, medan brandgul prick innebär ett regionalt bevarandevärde och röd prick innebär ett nationellt bevarandevärde. De streckade gröna linjerna visar uppdelning av andra stadsdelar i utredningen.

Inom planområdet på fastigheten Tillskäraren 1 ligger den dåvarande Aspens konfektionsfabrik. Byggnaden har ett lokalt bevarandevärde och är utbyggd vid flera tillfällen mellan 1960- och 1980-talen. Kontorsbyggnaden är uppförd 1960 och några karaktäristiska drag för denna del av byggnaden är den röda tegelfasaden, pulpettak och kopparplåten över perspektivfönstren.



Figur 9. Figuren visar kontorsbyggnaden tillhörande tidigare Aspens konfektionsfabrik från norr.

I norr angränsar planområdet till Odenområdet, lokaliserat inom stadsdelen Fredriksberg som har ett lokalt bevarandevärde. Odenhallen, Odenbadet och Odenplan utgör kulturhistoriska värden och är viktiga symboler för staden. Odenhallen är den byggnad inom Odenområdet som upplevs mest sett från planområdet. Odenhallen har bevarade originaldetaljer med cylindrisk och flack sadeltaksutformning i trapetskorrugerad plåt och fasader i betong. Karaktäristiskt för Odenbadet är det branta pulpettak med rundade båtfönster och den kromgröna bandtäckande plåten. Denna byggnad ligger norr om Odenhallen och syns inte från planområdet.



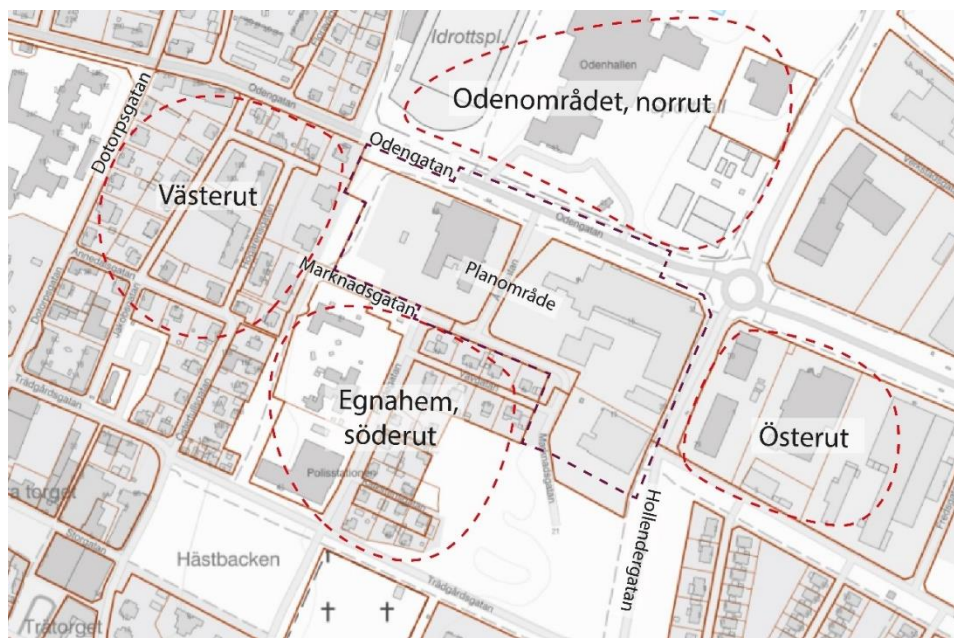
Figur 10. Figuren visar Odenhallen som är belägen strax norr om planområdet. Bilden till vänster är tagen västerifrån och bilden till höger är tagen söderifrån.



Figur 11. Figuren visar Odenbadet som är beläget norr om planområdet. Bilden är tagen västerifrån.

Stads- & landskapsbild

Nedan delas stadsbilden upp i fem olika delar för att det ska bli mer överskådligt. Dessa delar är; planområdet, gatorna, stadsrummet västerut, stadsrummet söderut, stadsrummet norrut och slutligen stadsrummet österut. Områdena visas i figur 12 nedan.



Figur 12. Figuren visar de områden som omger planområdet och beskrivs ovan.

Planområdet

Inom planområdet domineras ytan av en karaktär av centrumfunktioner, mindre grönytor och parkeringar. Inom fastigheterna Tillskäraren 1 och Tillskäraren 3 finns som tidigare nämnt kulturmiljövärden och naturvärden, och vackra utblickar

mot Mösseberg. Det finns även delar av Tillskäraren som ger ett mer ungdomligt uttryck, som graffittin och bowlingen som visas i figur 13.



Figur 13. Figuren visar bowlingen där det även finns graffitti av som avger ett mer ungdomligt och konstnärligt uttryck.



Figur 14. Figuren visar byggnad och sydöstra infarten till på Tillskäraren 1.



Figur 15. Figuren visar parkering, byggnader och godsmottagning på Tillskäraren.

Ciselören 2 har idag en verksamhetsmässig karaktär med stålfasader på vad som tidigare var Willys, och stora parkeringar. På den här fastigheten finns dock en grön kil i den östligaste delen. Denna gröna kil fungerar som en naturlig gräns mellan bebyggelsen på Ciselören 2 och lägenhetshusen västerut.



Figur 16. Figuren visar den stora parkeringsytan på Ciselören 2. I bakgrunden kan lägenhetshuset västerut och nedanstående gröna kil skymtas, samt utblick mot Mösseberg i bakgrunden.



Figur 17. Figuren visar den gröna kil som finns på den västra delen av Ciselören 2, där den ungefärliga ytan visas i plommonfärgad linje.

Gator

Planområdet ligger högre upp än större delen av Falköpings tätort, med en lutande marknivå åt väst och utblickar längs gatorna mot platåberget Mösseberg.

Omkringliggande gaturum präglas av de två huvudgatorna Odengatan öst-väst och Hollendergatan i nord-syd samt uppsamlingsgatan Åslegatan som sträcker sig genom planområdet mellan fastigheten Ciselören 2 och Tillskäraren 1. I söder sträcker sig även Marknadsgatan som är en lokalgata.



Figur 18. Figuren visar gaturummet på Odengatan med utblick mot Mösseberg (västerut).



Figur 19. Figuren visar de olika gatunamnen i närområdet, samt planområdesgränsen i plommonfärgad streckad linje.

Västerut

Väster om planområdet längs med Dotorpsgatan präglas stadsbilden av tätare bebyggelse av stadsvillor, uppförda under 1910- och 1920-talen. Närmare planområdet i väst, präglas i huvudsak av flerbostadshus i tegel och slät puts, uppförda under 1960- och 1970-talen. Byggnader inom detta ungefärliga område tillåts uppföras i en till tre våningar.



Figur 20. Figuren visar flerbostadshusen direkt väster om planområdet.



Figur 22. Figuren visar de stadsvillorna som finns ca 150 meter väster om planområdet. Bilden är tagen på Jakobsbergsgatan med södergående riktning.

Söderut

Söder om planområdet präglas stadsrummet av en mänsklig skala och en småskalig och gemytlig rumslighet. Bebyggelseområdet är egnahemsbebyggelse från 1920-talet med främst sadeltak och mansardtak samt rödfärgade eller ljusa dämpade fasadkulörer. Sedan 1970-talet och framåt har samhällsfunktioner som polisstation och förskola etablerats i området. Byggnader inom detta ungefärliga område tillåts uppföras i en till tre våningar.



Figur 23. Figuren visar egnahemsbebyggelsen söderut.

Norrut

Norr om planområdet präglas stadsbilden av större ytor och mer påtagligt utrymme för högre höjder på grund av den större skalan. Här finns Odenområdet med badhus och idrottsanläggningar som tillåts uppföras till en högsta byggnadshöjd om 20 meter, vilket motsvarar sex våningar. Byggnader inom Odenområdet som är synliga från Odengatan och det aktuella planområdet är uppförda med cylindriskt tak och sadeltak i varierande takvinkel. Fasader är utformade i röda eller ljusa dämpade kulörer.

Österut

Stadsbilden öster om planområdet har en verksamhetsmässig karaktär och präglas i huvudsak av olika verksamheter med sällanköpsvaror. Det finns här även mycket utrymme, men skalan och byggnaderna är förhållandevis låga. Byggnader tillåts inom detta ungefärliga område att uppföras till en högsta byggnadshöjd om 4,2 meter respektive 10 meter, vilket motsvarar ungefär en till tre våningar.



Figur 24. Figuren visar verksamhetsområdet österut.

Skyddsrum

Det finns idag tre skyddsrum inom planområdet. Två av skyddsrummen med totalt 150 platser är uppförda inom fastigheten Ciselören 2 och ett skyddsrum med 64 platser finns inom fastigheten Tillskäraren 1. För att få avveckla ett skyddsrum krävs anmälan och tillåtelse från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

Konsekvenserna på kulturmiljön av ett genomförande av planförslaget bedöms vara förenliga med anpassningskravet enligt plan- och bygglagen. Volym, placering, utnyttjandegrad har reglerats i plan för att säkerställa *lämplig hänsyn till* befintliga kulturhistoriska värden utifrån vad planen medger. Höjder har reglerats på ett sätt som tillåter en höjning som sker stegvis från den låga egnahemsbebyggelsen till den höjdtillåtande gatan och idrottsområdet norrut och flerbostadshuset västerut. Det finns potential att förslaget med en modern utformning kan möjliggöra för en bebyggelse som blir ett ytterligare kulturhistoriskt lager som kan avläsas i staden.

Den byggnad som är bevarandeklassad i kulturmiljöutredningen, Aspens konfektionsfabrik, har varit föremål för vidare kulturmiljöutredning i en remiss till kulturförvaltningen på Västra Götalandsregionen. Kulturförvaltningen gjorde en bedömning att hela bygganden har kvalitéer som är skyddsvärda.

Aktuellt förslag innebär en intresseavvägning mellan å ena sidan förtätning och

bevarande av jordbruksmark, kontra de allmänna kulturvärdena som beskrivs i plan- och bygglagen. Falköping tätort omges av jordbruksmark och förtätning är ett sätt att undvika att denna tas i anspråk. I förarbetena till förvanskningsförbudet, som även torde omfatta varsamhetkravet, i ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 242) framgår det att kommunen bör ta ställning till skyddsbestämmelser redan i detaljplan. Detta är dock inget krav, och eftersom all planering är en kommunal angelägenhet finns det möjlighet till avsteg i det enskilda fallet.

I avvägningen fastslås det att de allmänna kulturvärdena behöver bevaras men inte på ett sådant sätt som missgynnar förtätning eller det nationella intresset av jordbruk.

Med bakgrund i denna avvägning tas det därför inte ställning i plankarta, eftersom detta kan föranleda ett rivningsförbud som skulle vara missgynnande för bevarandet av brukningsvärd jordbruksmark, och jordbruksmark i övrigt.

Lovgivning och andra prövningar enligt denna detaljplan ska i rimlig mån medverka till ett bevarande och förvaltande av kulturmiljövärdena som beskrivs i bland annat i inventeringen ”inventering och dokumentation av industrihistoriska byggnader och miljöer i Falköpings kommun” från 2003, och erhållet remissvar från Västra Götalandsregionen.

Ombyggnation och tillägg för kontorsdelen av Aspens konfektionsfabrik behöver hanteras med varsamhet med hänsyn till följande tidstypiska uttryck: rött fasadtegel, pulpettak och kopparplåtar över perspektivfönster. Vid varje enskild förändring av byggnadsdelen ska antikvarisk bedömning tillhandahållas för att säkerställa att berörda krav efterföljes med hänsyn till ovanstående tidstypiska uttryck. Genom detta bedöms byggnadens arkitektoniska värden kunna bevaras utan skydd i plan.

Konsekvenserna av ett genomförande av planen bedöms vara acceptabla med hänsyn till påverkan på kulturmiljön. Planområdet omfattas av ett område som är utpekad som tåligt i kommunens kulturmiljöutredning för Falköping tätort, och planbestämmelserna har anpassats för att vara förenliga med omgivande kulturmiljöintressen och riksintresset för kulturmiljö. En övergripande intresseavvägning av områdets lämplighet för förtätning är redan gjord i översiktsplanen.

Resterande påverkan motiveras av behovet av tätortutveckling som både har stöd i kommunala översiktplanedokument och kommunens vision om främjande av näringslivsutveckling och ett attraktivare Falköping, samt bevarande av omgivande jordbruksmark.

Stads- & landskapsbild

Den kommunala bedömningen är att förslaget är förenligt med befintlig landskaps- och stadsbild, samt kan ha lokal potential till mervärde. Planförslagets reglering bedöms också skapa ett underlag som möjliggör för en god helhetsverkan med

hänsyn till den blandade användningen, placering och potentialen att vara en inkörspport till staden.

Vid ett genomförande av planen kommer stadsbilden påverkas på både lokal nivå och ur ett övergripande stadsmässigt perspektiv. Den huvudsakliga påverkan kommer att bestå i förändring av byggnadsvolymer, med en bebyggelsestruktur som är hög i vissa delar. Höjden kommer även accentueras av att planområdet är beläget ca 14 m högre än stadskärnan (Stora torget). Bedömningen görs att ett tillåtande av högre höjder enligt aktuellt detaljplaneförslag kommer vara ett positivt tillskott till nuvarande stadsbild. Bebyggelsen har potential att uppfattas som en entré till staden och att vara en faktor som kan bidra till en stadsmässig och framåtsträvande karaktär, speciellt med hänsyn till den blandade användningen som planen medger. Den lokala påverkan på stadsbilden kommer öka områdets byggnadshöjder och exploatering. För stadsbilden gäller ett liknande ställningstagande som togs för kulturmiljön, där kommunen gör bedömningen att konsekvenserna av ett genomförande av planen inte kan anses vara olämpliga med hänsyn till påverkan på stadsbilden. Föreslagen detaljplan bedöms istället ha potential att förstärka berörda stadsbildsvärden och bidra till ett positivt intryck genom att fungera som en inkörspport till staden.



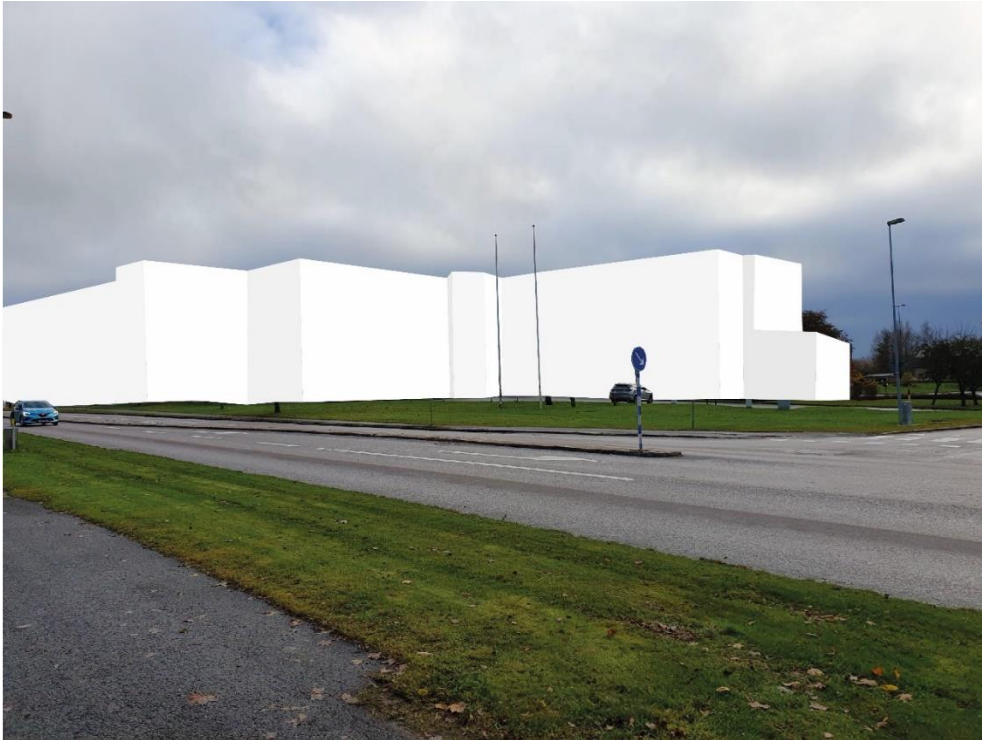
Figur 25. Figuren visar en orientering till de vyer som illustreras nedan. Pilarnas start representerar var vyn är tagen och pilens riktning visar vyns vinkel.



Figur 26. Figuren visar volymerna som upplevs från Odengatan vid ett möjligt genomförande. (Vy A)



Figur 27. Figuren visar hur en exploatering skulle kunna upplevas från Odengatan österifrån. Bara delen för fastigheten Ciselören 2 är med eftersom volymer på fastigheten Tillskäraren 1 troligtvis inte kommer förändras märkbart. I bakgrunden syns Mösseberg. (Vy B)



Figur 28. Figuren visar hur mycket högre en maximal exploatering på Tillskäraren 1 skulle se ut volymmässigt sett från Odengatan. Det är viktigt att komma ihåg att byggnaden (aspens konfektionsfabrik) har kulturmiljövärden och att tillbyggnader av detta slag skulle behöva förankras i dessa. (Vy C)



Figur 29. Figuren visar hur en exploatering av maximala höjder skulle se ut inifrån egnahemsbebyggelsen. Här i början av Vävgatan med utblick österut. (Vy D)



Figur 30. Figuren visar hur en exploatering av maximala höjder skulle se ut inifrån Idrottsgatan, där den skuggade delen är det som skymms av vegetation. (Vy E)



Figur 31. Figuren visar hur en exploatering av maximala höjder skulle se ut inifrån Fogdegatan. (Vy F). Bebyggelsen har illustrerats i orange och gult för att synas bättre, och tydliggöra de lägre volymerna på 8 meter mot marknadsgatan.



Figur 32. Figuren visar hur en exploatering av maximala höjder skulle se ut inifrån Marknadsgatan. Märk väl de mindre volymerna på 8 meter mot Marknadsgatan (gatan som går rakt fram).

Skyddsrum

Skyddsrummen på fastigheten Ciselören 2 påverkas i det fall befintlig byggnad rivs. Det krävs särskilda skäl för att få avveckla ett skyddsrum. Om befintliga

skyddsrum inom planområdet planeras att avvecklas behöver fastighetsägaren söka tillstånd hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. I det fall skyddsrummen bevaras ska fastighetsägaren göra en anmälan om tillfällig avveckling för att kunna stänga av skyddsrummen vid renovering eller ombyggnation. Detta är inte en process som hanteras i detaljplaneärendet.

Placering

Placering regleras med en placeringsbestämmelse om att byggnader inte får placeras närmare än 3 meter till fastighetsgräns mot kvartersmark och att byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns mot kvartersmark. Detta säkerställer både att byggnaderna kan omhändertas inom fastigheterna vid en potentiell framtida fastighetsreglering till mindre fastigheter, men att byggnader kan sammanbyggas om det finns behov. Bestämmelsen specificeras till kvartersmark för att undvika att göra befintliga byggnader planstridiga.

Placering regleras också med prickmark mot allmän-platsmark, med syftet att säkerställa att samtliga byggnader kan tas omhand inom fastigheten, och skyddsavstånd till transformator. En ytterligare bestämmelse som kan relateras till placering är de olika höjdbestämmelserna för olika delar av planområdet. Detta är ett sätt att säkerställa en gradvis ökning i höjder från den låga bebyggelsen i egnahemsområdet söder om detaljplaneområdet.

Exploateringsgrad

Ciselören 2

Utnyttjandegraden har reglerats på Ciselören 2 med hänsyn till att det möjliggörs för högre byggnader, men även att det redan säkerställs parkmark i plan. Säkerställandet av grönyta gör att en högre exploateringsgrad kan tillåtas även om det möjliggörs för höga byggnader. Exploateringsgraden sätts därför till 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Under mark har exploateringsgrad reglerats till 80 % för underjordisk parkering, som skulle krävas vid en fullskalig exploatering.

Tillskäraren 1 & 3

Tillskäraren 1 har idag en total fastighetsarea på 18 955 kvm och befintliga byggnader upptar totalt cirka 7 964 kvm.

Tillskäraren 3 har en fastighetsarea på 6 945 kvm. Om kommunen köper mark som är planlagd i planen för skolan vid gamla kalkbrottet är den totala fastighetsarean 5 550 kvm. Byggnader upptar idag ca 2 087 kvm.

På fastigheterna Tillskäraren 1 & 3 tillåts en högsta exploateringsgrad på 42 % av fastighetsarean inom användningsområdena. Detta är en hög exploateringsgrad men kan tillåtas med hänsyn till de lägre höjderna. Denna exploateringsgrad har valts för att göra nuvarande byggnation planenlig, då ett av planens bisyften är att

få permanenta bygglov för befintlig bebyggelse på fastigheterna Tillskäraren 1 och Tillskäraren 3.

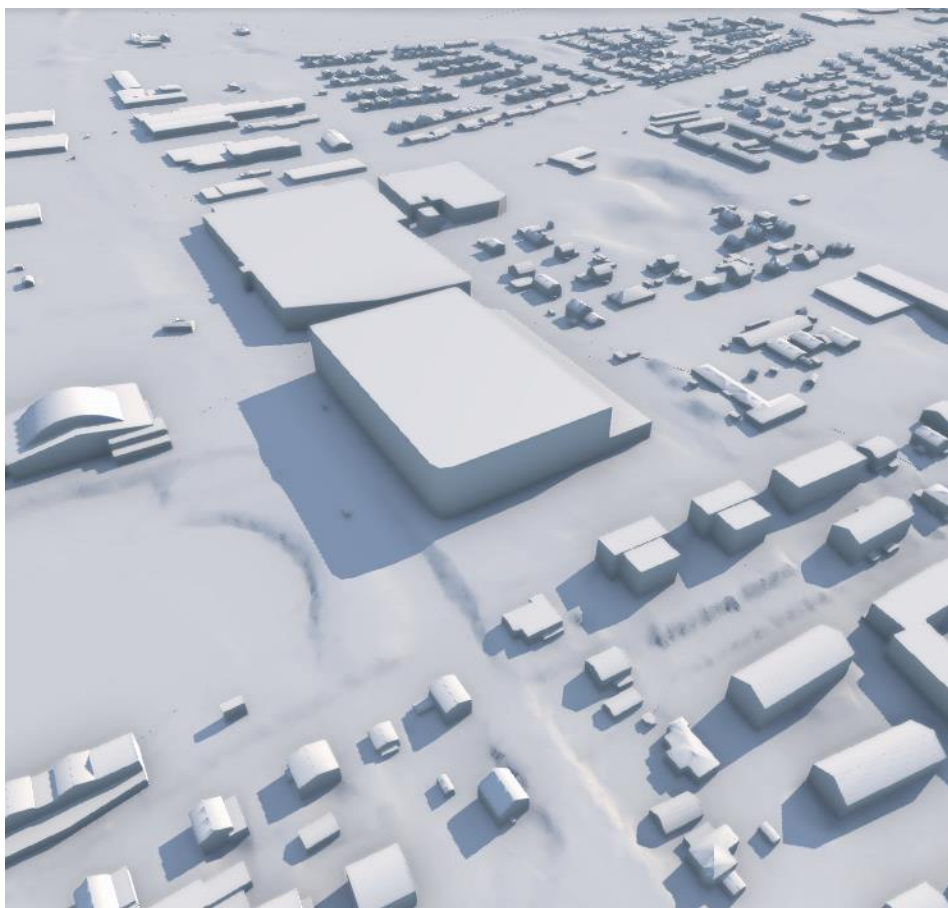
Inom fastigheten Tillskäraren 3 planläggs också för teknisk anläggning på 13 kvm som saknar begränsning i exploateringsgrad. Det innebär att den kan exploateras till hela sin yta.

Utformning & volymer

En stor del av planens anpassning och hänsyn till omgivande miljö och arkitektur har gått ut på att säkerställa att planen inte medger volymer som kan anses skada kulturvärdena. Volymerna har därför reglerats till att ha en gradvis höjning från den lägre skalan som återfinns i egnahemsbebyggelsen till den mer höjdtillåtande Odengatan och tre- till fyra våningshusen västerut.

Skuggning

För att utröna skuggpåverkan av förslaget har en skuggstudie genomförts och utvalda bilder visas nedan. Slutsatsen från skuggstudien är att skuggan till största del påverkar fotbollsplanen i idrottsområdet Odenplan under vinterhalvåret. En komplett skuggstudie som även omfattar sommar- och vintersolstånd finns bilagd planhandlingarna. Omgivande bebyggelse västerut skuggas under morgon, men påverkas inte under eftermiddagen. Förslagets skuggpåverkan bedöms vara i proportion till de samhälls- och naturvinster som kan tillskapas med föreslagen förtätning.



Figur 33. Figuren visar en maximering av höjder som inte följer given exploateringsgrad, men tar höjd för samtliga gestaltungsalternativs skuggpåverkan. Bilden simulerar skuggning klockan 12:00 vid höstdagjämning (22/9).

Det finns inga tydliga riktlinjer för hur mycket solbelysning, respektive tillåten skuggning en plats ska ha, utan det bedöms utifrån platsens förutsättningar. Det innebär att det i en tät stad går att förvänta sig mer skuggning än vad som går att förvänta sig vid byggnation på landsbygd. Viss vägledning kan däremot tas från skriften *Solklart* framtagen av Boverket 1991. I skriften rekommenderas att bostaden (inomhus) samt närmiljöns lekytor och sittplatser på vår- och höstdagjämning ska belysas minst fem timmar mellan klockan 09:00 och 17:00. Detta är inte att se som ett lagkrav utan endast som ett riktmärke. En full exploatering enligt vad förslaget medger uppnår riktmärket, och illustreras i medföljande skuggstudie.

Vad gäller skuggning av inomhusmiljöer behöver bygglovsbedömningen ta hänsyn till inomhusljus under vinterhalvåret och belysning av bostadsgården med eventuella lekplatser eller visten.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns längs Odengatan, Hollendergatan, Åslegatan och Marknadsgatan samt genom östra delen av fastigheten Ciselören 2. Befintliga gång- och cykelvägar ingår i ett större vägnät som försörjer stora delar av Falköpings tätort. Gång- och cykelvägarna längs Odengatan och Hollendergatan är främst separerade från huvudlederna med gräsremsa, vilket är positivt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Det finns i dagsläget två separata servitut för gång- och cykelväg på Ciselören 2. Dessa finns markerade på kartan i figur 69.



Figur 34. Figuren visar det befintliga gång- och cykelvägnätets utbredning (heldragen blå linje) inom och runt om planområdet (streckad plommonfärgad linje).

Biltrafik

Gatorna inom och runt om planområdet fyller idag olika funktioner. Odengatan och Hollendergatan är två av huvudlederna i Falköping med en skyltad hastighet om 50 km/h. Gatorna korsar varandra genom en rondell med farthinder som bidrar till sänkta hastigheter i planområdets omgivning. Åslegatan är en uppsamlingsgata vars funktion syftar till att leda ut trafik från ett eller flera områden till en huvudgata. Marknadsgatan är en lokalgata.

Fastigheten Ciselören 2 angörs i huvudsak av besökare från Marknadsgatan. Från Åslegatan angörs fastigheten av varutransporter och personal. Angöring till

fastigheten Tillskäraren 1 sker huvudsakligen från Åslegatan och Marknadsgatan via tre infarter. En fjärde infart finns från Hollendergatan till en parkeringsyta mellan djurbutiken och bowlingverksamheten. Angöring till fastigheten Tillskäraren 3 sker från Marknadsgatan och Hollendergatan.

I gällande detaljplan för fastigheterna Tillskäraren 1 och 3 regleras utfartsförbud med stängselskyldighet mot Odengatan och Hollendergatan. I gällande detaljplan för Ciselören 2 regleras utfartsförbud längs fastighetens samtliga sidor med undantag för den västra delen samt befintliga ovannämnda in- och utfarter.



Figur 35. Figuren visar gatunätet inom och runt om planområdet, som visas i streckad plommonfärgad linje.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns längs Hollendergatans och Odengatans båda färdriktningar, precis i anslutning till planområdet. Vid Hollendergatan passerar stadsbussar och vid Odengatan passerar regionala bussförbindelser. Falköpings resecentrum är beläget cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet. Från Falköpings resecentrum avgår stadsbussar såväl som regionala bussar samt tågförbindelser på Västra stambanan (Göteborg- Stockholm) och Jönköpingsbanan (Falköping-Nässjö).

Parkeringsplatser

Idag finns det stora parkeringsytor inom både Ciselören 2 och Tillskäraren 1 & 3. Parkering för cyklar bedöms ske i anslutning till befintlig bebyggelse.

Parkeringsbehovet bedöms i dagsläget vara tillgodosett för de verksamheter som finns inom området och det bedöms finnas viss kapacitet för utökning.

Planförslag & konsekvenser

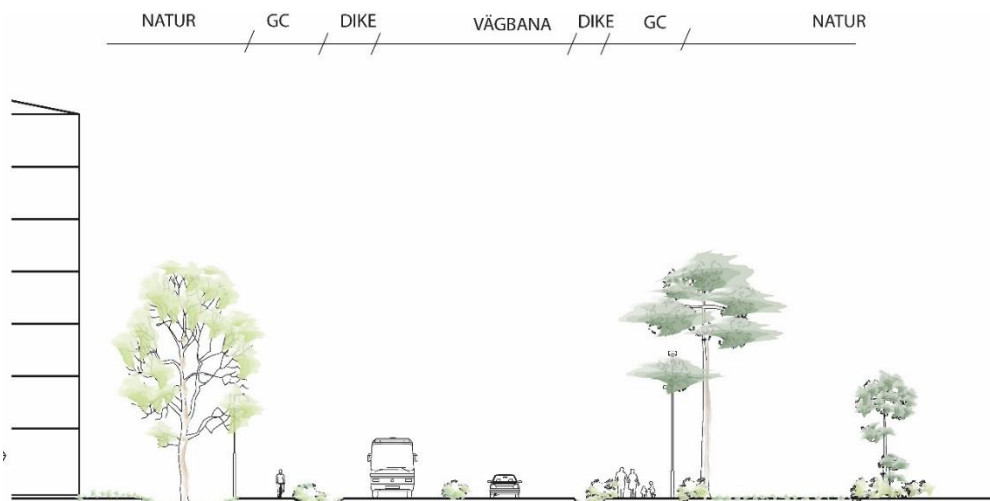
Gång- & cykeltrafik

Befintliga servitut till förmån för gång- och cykelväg försvinner på Ciselören 2 eftersom detta redan kan tillgodoses av kommunen på annan mark genom förrättning, se figur 69. Cykelvägen går idag på den mark som överläts till kommunen och den delen som fortfarande finns på fastigheten Ciselören 2 försvinner, eftersom den redan tillgodoses på fastigheten Fredriksberg 1:8. Detta regleras genom ett avtal som bifogas planhandlingarna.

Föreslagen detaljplan bedöms ha möjlighet att öka kvalitén som associeras med gång- och cykeltrafiken genom inköpet av marken. Inköpet av marken innebär att kommunen får rådighet över marken som också har potential att bli en framtida del av hälsoslingan. För orientering, se figur 36 nedan.



Figur 36. Planområdet är inom den streckade plommonfärgade linjen och hälsoslingan går längs de streckade gröna linjerna. Idrottsområdet, förskolan och polishuset är markerade på kartan. För ett mer exakt planområdesgräns, se *plankartan*.



Figur 37. Figuren visar ett möjligt stadsrum med befintliga gång- och cykelvägar längs med Odengatan. Till vänster i bilden syns en byggnad på 23 meter. För orientering om var snittet är taget, se situationsplanen A1 – A2 nedan



Figur 38. Figuren visar illustrationsplanen som även syns innan, för att läsaren inte ska behöva gå tillbaka i texten.

Ett genomförande av planförslaget förväntas bidra till ett ökat användande av befintliga gång- och cykelvägar när området i stort förtätas. Det gäller både vid byggande av bostäder men även vid byggande av lokaler för centrumverksamhet. Platsens strategiska placering med närhet till centrum och olika målpunkter bidrar också till att möjliggöra för cyklism och gång.

Biltrafik

I och med detaljplanearbetet har en trafikutredning tagits fram. Utredningen kollar på vad ett genomförande av planen kan innebära för både nutid, och uppräknat med prognos för år 2040. I utredningen undersöks effekterna av en exploatering om 45 000 BTA (bruttototalarea) på fastigheten Ciselören 2 för i huvudsak bostadsändamål och 30 000 BTA för centrumändamål på Tillskäraren 1 & 3.

På fastigheterna Tillskäraren 1 och 3 finns det i dagsläget 10 000 BTA, och undersökningens huvudalternativ utreder effekterna för centrumanvändning för nuvarande 10 000 BTA + 20 000 BTA, som blir 30 000 BTA sammanlagt.

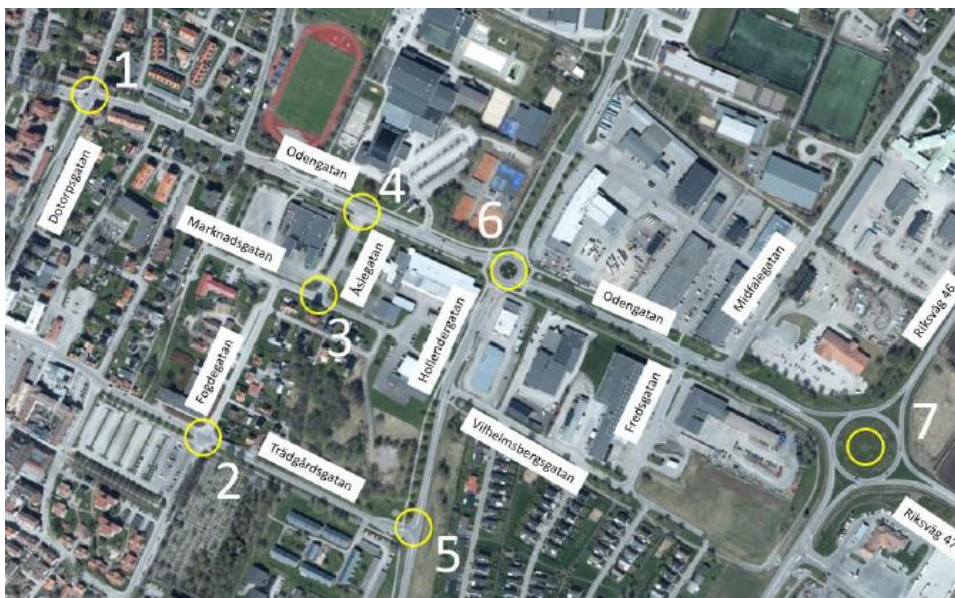
I analysen fastslås att exploateringen av huvudalternativet inte skulle innebära ett problem i nuläget, men att det kan skapas kraftig köbildning för prognosår 2040. För att fastställa vad som kan medges i detaljplaneförslaget utan att påtagligt försvåra riksintresset för kommunikationer och säkerställa de trafikkrav som ställs i plan- och bygglagen, gjordes därför en känslighetsanalys. I känslighetsanalysen undersöktes olika scenarion som syns i figur 39. Riktmärket i analysen är att inte skapa köbildning på mer än 200 meter i medelkölängd till riksväg 46/47, eftersom detta skulle blockera Fredsgatan och försvåra för trafiken. I arbetet dras slutsatsen att centrumanvändning har en mycket större trafikstring än bostadsanvändning och att detta kommer bli avgörande för köbildning.

Scenario	Exploatering (BTA)		Trafikalstring (f/h)	
	Område 1	Område 2	Område 1	Område 2
Nuläge FM: Förmiddagstrafik 2023 inklusive Platåskolan	-	-	-	-
Nuläge EM: Eftermiddagstrafik 2023 inklusive Platåskolan	-	-	-	-
Nuläge + full exploatering: Eftermiddagstrafik 2023 inklusive Platåskolan och exploatering	45 000 (100%)	20 000 (100%)	301	777
Prognosår 2040 + full exploatering: Eftermiddagstrafik 2040 inklusive Platåskolan och exploatering	45 000 (100%)	20 000 (100%)	301	777
K1: Prognosår 2040 inkl Platåskolan med minskad exploatering inom område 1	22 500 (50%)	20 000 (100%)	149	777
K2: Prognosår 2040 inkl Platåskolan med minskad exploatering inom område 1 och 2	34 000 (75%)	15 000 (75%)	227	584
K3: Prognosår 2040 inkl Platåskolan med minskad exploatering inom område 1 och 2	34 000 (75%)	10 000 (50%)	227	391
K4: Prognosår 2040 inkl Platåskolan med minskad exploatering inom område 2	45 000 (100%)	10 000 (50%)	301	391
K5: Prognosår 2040 inkl Platåskolan med minskad exploatering inom område 1 och 2	22 500 (50%)	10 000 (50%)	149	391

Figur 39. Figuren visar de olika scenarion som undersöktes, där de som användes i känslighetsanalysen är K1-K5. Område 1 motsvarar kvartersmarken på Ciselören 2, och område 2 motsvarar kvartersmarken på Tillskäraren 1 & 3.

Nuvarande förslag följer trafiktalen som motsvaras av scenario K4, med en förändring. Istället för 45 000 BTA bostäder och 20 000 BTA centrum medger förslaget istället 21 000 BTA centrum och 42 000 BTA bostäder. Ökningen på 1000 BTA centrum motsvarar ungefär 3000 BTA för bostäder eftersom bostäderna i detta scenario gav upphov till ungefär 1 trafikrörelse per 150 BTA, och centrum gav upphov till en trafikrörelse per 51 BTA. Det betyder att förslaget ger upphov till samma trafiktal som scenario K4 i känslighetsanalysen. Trafikutredningen följs därför även om förslaget har genomgått mindre ändringar.

I analysen undersöktes olika korsningspunkter (se figur 40) och vilka kölängder och kötider som kan skapas till följd av de olika scenarierna.



Figur 40. Figuren visar de olika korsningspunkterna som undersöktes i analysen.

I medelrestid mellan nollalternativet och alternativ K1 skiljer det sig 3 minuter i västgående riktning på Odengatan och 5 minuter i västgående riktning. Det innebär att det mellan förslaget och nollalternativet skiljer sig 1 minut i västgående riktning på Odengatan och 3,5 minuter i östgående riktning.

Scenario K4 bedöms vara en lämplig anpassning till omgivningen och är grund för planförslagets exploatering. Både scenario K5 och K4 förespråkades i analysen och bedömdes som acceptabla med hänsyn till trafikbelastning, och påverkan på riksväg 46/47. Medelköerna på 200 meter blockerar inte Fredsgatan

Med hänsyn till köbildning under scenario K5 och K4 bedöms den riksintresseutpekade leden riksväg 46/47 påverkas, men inte påtagligt försvåras, och ett genomförande av planförslaget bedöms därför ligga inom det kommunala handlingsutrymmet. Den måttliga påverkan som kan uppkomma motiveras av det allmänna intresset av förtätning, närhet till service och funktioner, som leder till ett minskat transportbehov inom staden och därför även miljövinster. En annan viktig aspekt i avvägningen är bevarandet av brukningsvärd jordbruksmark som ett allmänt intresse, där jordbruket i sig är ett nationellt intresse.

Vinsterna av ett genomförande av förslaget bedöms väga tyngre än den negativa påverkan den kan åsamka.

Kollektivtrafik

Eftersom planförslaget möjliggör för bostäder och fler arbetstillfällen i ett kollektivtrafiknära läge bedöms föreslagen detaljplan innebära ett strategiskt ställningstagande för att skapa goda förutsättningar för hållbara transportalternativ. Ett ökat antal boende med närhet till kollektivtrafik kommer sannolikt också innebära ett ökat ekonomiskt underlag för kollektivtrafiken.

De befintliga busshållplatsernas placering inom planområdet förändras inte till följd av detaljplanen. Huvudman för kollektivtrafiken är Västtrafik. Västtrafik ansvarar för och beslutar om linjedragningar och eventuella utökningar av kollektivtrafikutbudet.

Parkeringsplatser

Falköpings kommun har upprättat en parkeringspolicy och parkeringsnorm som tydliggör vilka regler och riktlinjer som gäller bil- och cykelparkering.

Parkeringspolicyn och parkeringsnormen gäller vid nybyggnation och till viss del ombyggnation av bostäder, olika typer av verksamheter och i förekommande fall även i befintlig miljö. Parkeringsnormen beskriver vilka parkeringstal och acceptabla gångavstånd som ska tillämpas i Falköpings kommun. Storleken på parkeringstalen beror på olika geografiska områdens tillgänglighet, hur invånarna reser och hur fordonsägandet ser ut. Parkeringspolicyn utgår från läge i kommunen (indelad i zoner), vilka ytor (BTA) som uppstår och vilken sorts användning av området som föreslås.

Boendetyper	Zon 1		Zon 2		Zon 3	
	P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA (90 m ² BTA/lgh)	6,9	1,1	8,4	1,1	10,4	1,1
Flerbostadshus, per bostad	0,6	0,1	0,8	0,1	0,9	0,1
Enbostadshus, egen uppställning	1,5	0,1	1,6	0,1	1,7	0,3
Enbostadshus, gemensam uppställning	1,2	0,1	1,3	0,1	1,4	0,1
Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA	7,2	2	9,8	2	12,1	2
Student- och ungdomsbostäder, per bostad	0,4	0,1	0,5	0,1	0,6	0,1

Figur 41. Figuren visar en tabell över parkeringspolicyn för Falköpings kommun. Aktuellt planområde omfattas av zon 1.

Verksamhet	Zon 1 och 2		Zon 3	
	P-tal verksamhet/ 1 000 m ² BTA	P-tal besökande/ 1 000 m ² BTA	P-tal verksamhet/ 1 000 m ² BTA	P-tal besökande/ 1 000 m ² BTA
Kontor	9,5	0,3	7,7	0,3
Detaljhandel /centrumhandel	2,7	2,8	2,2	2,1
Externhandel	2,7	4,0	2,2	3,0
Industri	5,4	0,2	4,4	0,2
Restaurang		4-12*		3-10*
Skola	2,7	18	2,2	14
Förskola	3,2	15	2,6	15
Hotell		5-16*		5-15*
Vård	Särskild utredning krävs			
Idrottsanläggning	Särskild utredning krävs			
Samlingslokal	Särskild utredning krävs			
Äldreboende	1,1	0,6	0,9	0,6

Figur 42. Figuren visar parkeringspolicy för verksamheter.

Behovet för bil- såväl som cykelparkering ska tillgodoses inom den enskilda fastigheten eller annan kvartersmark. Det innebär att allmänna platser i form av gator eller liknande inte kan tillgodoräknas för det parkeringsbehov som uppstår.

I samråd med Falköpings kommun finns det möjlighet för fastighetsägare att reducera parkeringstalen om åtgärder för att främja hållbara resor genomförs som komplement.

Vid ett genomförande av planen bedöms förändringen på fastigheterna Tillskäraren 1 & 3 inte påverka möjligheterna att tillgodose parkeringsbehovet nämnvärt, med hänsyn till de stora ytor som finns inom kvartersmarken, detta illustreras på figur 43. Om ett genomsnittligt parkeringstal på 7 för centrumverksamhet används skulle det behövas 225 parkeringsplatser sammanlagt.

På fastigheten Ciselören 2 skulle ett genomförande av förslaget innebära att parkeringsbehovet behöver tillgodoses under mark. En fullskalig exploatering kommer innebära en BTA på 27 000 BTA bostäder och 6000 BTA centrum för Ciselören 2, vilket innebär ett parkeringstal på totalt cirka 258 platser. Detta är en mängd parkeringar som bedöms kunna tillgodoses under mark med ett plan, då fastighetsarean är ungefär 12800 kvm. För att säkerställa att detta kan genomföras regleras exploateringsgraden under mark till 80 %.

Vad gäller cykelparkering är 31,6 per 1000 BTA bostäder och ca 7 per 1000 BTA centrum. Det ger ett cykelparkeringsbehov på 895 (853 + 42) platser på Ciselören 2 vid full exploatering, samt 579 (474 + 105) på Tillskäraren 1 & 3 vid full exploatering. Inom fastigheten Ciselören 2 kommer inte parkeringsbehovet av bilar

kunna lösas på markplan vid en full exploatering vilket gör att det kommer finnas gott om plats för cykelparkeringar på markplan. Cykelparkeringsbehovet kan även lösas med parkeringsställ i två våningar.

Det bedöms finnas goda förutsättningar att tillgodose parkeringsbehovet inom planområdet.



Figur 43. Figuren visar hur parkering skulle kunna lösas inom Tillskäraren 1 & 3 vid en fullskalig exploatering av planförslaget.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Det finns idag inga park- eller vattenområden inom planområdet. Däremot finns en större park som heter ”planteringsförbundets park”, men är mer känd som Plantis, 500 meter nordväst om planområdet. Söder om planområdet och väster om Polisstationen finns ett mindre grönområde.

Närmsta vattenområde är Agnestadssjön som ligger cirka 1 kilometer sydost om planområdet.

Naturområden

Norr om fastigheten Ciselören 2 finns en yta om cirka 930 kvadratmeter som i gällande detaljplan är planlagd som naturmark och utgörs av några mindre träd, en blomsterrabatt och klippta gräsytor. Området bedöms främst användas av förbipasserande gång- och cykeltrafikanter då gång- och cykelvägar sträcker sig genom området och sammankopplar de södra och norra delarna omkring planområdet. Även om naturmarken är relativt liten till ytan bidrar den med gröna inslag i staden och funktioner som spridningskorridorer, boplatser för djur och växter samt dagvattenhantering.

Närmsta större naturområde är beläget kring Hulesjön, cirka 1,6 kilometer sydväst om planområdet. Inom ca en kilometer från planområdet finns en grusväg som leder till Ålleberg med stora naturmiljöer som är lämpliga för kortare vandringar. Planområdet ligger även 2 kilometer från Mösseberg, där det finns naturreservat och gröna miljöer i övrigt.

Lek & rekreation

Inom planområdet, längs Odengatan och Hollendergatan sträcker sig Hälsoslingan som är en motionsled. Närmast lokaliserade friluftsområde är Hulesjön, cirka 1,6 kilometer sydväst om planområdet. Odenområdet som omfattar idrottsanläggningar, skatepark och en badplats är belägen strax norr om planområdet. Det finns lekplatser ca 150 meter från planområdet i sydöst inne i bostadsområdet. Mer naturliga lekområden finns i planteringsförbundets park på ett avstånd av 500 meter och Mösseberg på ett avstånd av 2 kilometer.

I dagsläget finns det inga befintliga lek- eller rekreationsytor inom planområdet.

Friyta

På fastigheten Ciselören 2 finns det idag gröna ytor om cirka 2 350 kvadratmeter tillgänglig för utevistelse och friyta. Större delen av obebyggd yta inom samtliga fastigheter är hårdgjord och nyttjas främst för parkering.

Avstånd till närmsta grönyta

Inom planområdet finns det idag gröna ytor om totalt cirka 12 700 kvadratmeter. Avståndet är därför noll. Både på södra delen av Tillskäraren 3, samt västra delen av Tillskäraren 1. Det finns även grönyta längs med cykelvägar i anslutning till Odengatan, samt en grön kil som löper från Odengatan till Marknadsgatan på fastigheten Ciselören 2, i planområdets västligaste del.

Grönytefaktor

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

Kvartersmarken inom planområdet, det vill säga fastigheterna Ciselören 2 samt Tillskäraren 1 och 3 omfattas idag främst av byggnader och asfalterade ytor. I ytterkanterna av fastigheterna samt runt delar av byggnaderna finns även klippta gräsytor. Totalt finns det 28 träd och cirka 155 buskar. För hela kvartersmarken genereras därför en total grönytefaktor om 0,29. I tabellen nedan visas grönytefaktorn för respektive fastighet.

Fastighet	Ciselören 2	Tillskäraren 1	Tillskäraren 3
Grönytefaktor	0,32	0,27	0,4

Figur 44. Figuren visar grönytefaktorn för respektive fastighet inom planområdet.

Den allmänna platsmarken inom planområdet utgörs i huvudsak idag av asfalterade gator och gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna är avskilda från gatumarken med gräsremsa. Norr om fastigheten Ciselören 2 finns även en planteringsyta med mindre träd och buskar. Totalt finns det 15 träd och cirka 93 buskar inom den allmänna platsmarken. Grönytefaktor för den allmänna platsmarken beräknas därför till 0,46.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är produkter och tjänster som kan kopplas till det mänskliga välbefinnandet, naturvärden och ekosystem. Det finns fyra olika kategorier av ekosystemtjänster: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande. De

försörjande tjänsterna är de som ger varor som exempelvis spannmål, dricksvatten, bioenergi och trävirke. De reglerande tjänsterna är de som påverkar eller styr ekosystemens naturliga processer som exempelvis pollinering, klimatreglering och renande av luft och vatten. De kulturella tjänsterna är de som ger upplevelsevärden som exempelvis friluftsliv, hälsa, inspiration, naturarv och turism. De stödjande ekosystemtjänsterna skapar förutsättningar för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntes eller bildandet av jordmån.

Stora delar av planområdet är hårdgjort, men detta till trots finns det en del växter, grönytor och träd som kan anses utgöra viktiga funktioner i området. De reglerande ekosystemtjänsterna inom planområdet är främst knutna till grönskan i funktionen av koldioxidbindning. Träden och grönytorerna möjliggör även infiltration och rening av dagvatten i marken samt viss utjämning av höga vattenflöden och temperaturer. Mellan Odengatan och befintlig bebyggelse inom planområdet finns grönytor och en del träd som kan bidra till att minska upplevelsen av att trafiken som färdas på Odengatan.

De stödjande ekosystemtjänsterna inom planområdet är knutna till jätteträdet och det grova hålträdet som växer inom kvarteret Tillskäraren och utgör värdefulla naturvärden i området (figur 45-46). Grådådra har inte påträffats vid platsbesök trots att den finns med i kartmaterialet.

På fastigheten Ciselören 2 finns i dagsläget en trädallé som bedöms fungera som spridningskorridor för djur och växter. Allén ingår i ett grönt stråk som kopplas samman med Odenområdet och Sankt Sigfrids kyrkogård.



Figur 45. Figuren visar jätteträdet inom planområdet.

Kulturella ekosystemtjänster inom planområdet i form av planteringar och träd bedöms utgöra ett estetiskt värde i ett område som idag är hårdgjort i hög omfattning. Planområdet och dess närhet är relativt flackt och beläget inom de högre delarna av tätorten vilket ger goda utblickar mot Mösseberg, framför allt längst gatorna. Motionsleden Hälsoslingan sträcker sig genom planområdet bidrar med en grön växtlighetsstruktur av kulturella ekosystemtjänster.



Figur 46. Figuren visar olika kulturmiljöer och värdefulla kultur- och naturobjekt. Jätteträdet är den norra pricken och hålträdet den sydliga. Märk väl att hålträdet inte är grovt enligt vad som menas med Naturvårdsverkets klassificering "grova hålträd".

Invasiva arter

Det har inte påträffats några invasiva arter inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Aktuellt detaljplaneförslag reglerar viss parkmark som tidigare har varit privatägd kvartersmark. Reglering av parkmark i plan säkerställer de positiva effekter som grönytan har potential att innebära som till exempel ekosystemtjänster, samt tryggar skötseln. Planläggningen av parkytan som allmänplatsmark tryggar även tillgängligheten, då all kvartersmark i normalfallet får stängslas in.

I dagsläget finns inga planer på ändringar i befintliga grönområden, men detta förslag kommer ge planmässiga förutsättningar i det fall kommunen skulle vilja göra framtida projekt.

Naturområden

Planområdet ligger i en del av Falköpings tätort som har gång- och cykelavstånd till Mössebergs naturområden. Ett genomförande av planen och en förtätning i detta område bedöms därför ha en viss positiv effekt för att tillgängliggöra dessa områden genom sin strategiska placering.

Det finns i dagsläget inga naturområden inom planområdet och ett genomförande av förslaget skulle därför inte försämra befintlig situation.

Lek & rekreation

Ett genomförande av planen bedöms ha en marginell positiv inverkan eftersom det planeras för en viss mängd parkmark, även om dess användning förmodligen kommer vara begränsad med hänsyn till placering. Användningen bostäder kommer kräva att det finns friyta för de boende, som kommer kunna användas för lek. Det finns i dagsläget inga planer på åtgärder inom parkytan.

Friyta

Friytan på Ciselören 2 regleras också genom exploateringsgrad, där en full exploatering av byggrätten även fortfarande skulle möjliggöra för friyta.

Beroende på hur byggnader uppförs samt hur de placeras och vilka användningar som blir aktuella kan det vara omöjligt att tillgodose kraven på friyta tillsammans med markparkering på fastigheten Ciselören 2. Det kan därför bli aktuellt att uppföra parkering i källarplan, inom byggnad eller på annat sätt för att säkerställa att det finns tillräcklig friyta inom fastigheten för de boende, verksamma och besökare.

På Tillskäraren 1 och 3 planeras det också för bostäder. Här är exploateringsgraden ganska hög, på 42 %, men med hänsyn till fastighetens storlek anses det möjligt att uppnå en god bebyggd miljö med tillräcklig friyta. På figur 43 under rubriken parkeringar visas ett möjligt scenario med både parkeringar och grönyta.

Avstånd till närmsta grönyta

Avståndet till närmsta grönyta kommer vara noll eftersom en del av planområdet planläggs till användningen park. De gröna ytorna längs med gatan planeras inte förändras i dagsläget men olika möjligheter visas i sektionen på figur 37.

Grönytefaktor

Det är omöjligt att veta hur mycket grönyta som kommer att skapas eller behållas inom kvartersmarken eftersom detta inte regleras. Ytor som planeras till park och gatumark kommer att bestå helt respektive delvis av grönyta. Dessa har kommunalt huvudmannaskap och sköts därför av kommunen. Eftersom det planeras för bostäder kommer det med stor sannolikhet även tillskapas grönytor inom kvartersmarken.

Planmässigt sker en förbättring från nuvarande situation vad gäller grönyta eftersom det i aktuellt förslag regleras mer parkmark än i tidigare planer, där motsvarande naturområde var mindre. Denna yta är idag redan grön, vilket innebär att det inte blir någon fysisk förbättring. Ett genomförande av planen bedöms därför innebära en planmässig förbättring gentemot nuvarande situation.

Ekosystemtjänster

Ett genomförande av planen säkerställer att den grönyta som idag finns på fastigheten Ciselören 2 blir kvar, genom att reglera den till parkmark. Detta säkerställer att nuvarande ekosystemtjänster finns kvar.

Parkmarken bedöms även ha särskilda värden med hänsyn till sin allé, och potential att utgöra habitat för olika djur och växter.

Eftersom det planeras för bostäder kommer det troligen skapas grönytor för de boende som kan bidra med ekosystemtjänster. Dessa kan med fördel kombineras med de dagvattenåtgärder som presenteras i dagvattenutredningen.

Den kommunala gatumarken kommer även fortsätta ha de befintliga grönytorna som komplement, där befintliga träd och genomsläppliga ytor fortsatt kommer bidra med ekosystemtjänster i form av artrikedom och dagvattenhantering.

Eftersom bostäder även har krav på friyta kan det förväntas bli helt eller delvis gröna bostadsgårdar. Den här grönytan kan bidra med ekosystemtjänster, inte minst som reglerande då de kan binda koldioxid.

Invasiva arter

Det finns ingen indikation på att ett genomförande av aktuellt förslag skulle innebära föranleda risk för introducering av invasiva arter.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Planområdet bedöms idag ha goda förutsättningar att vara en trygg plats. Det finns många människor som rör sig i området på grund av olika målpunkter såsom; polishuset, bowlingen och idrottsplatsen. Det höga antalet boende i området har en påverkan på den sociala kontrollen och tryggheten genom en informell grannsamverkan. Det kan ske genom att grannar har uppsikt över gatorna genom sina fönster eller genom att gå fysiskt på gatorna, när folk exempelvis är ute och går med hunden. Det finns också en hälsoslinga i närområdet som kan bidra med ökad mänsklig närvaro och i viss mån även social kontroll i gaturummet.



Figur 47. Planområdet är inom den streckade plommonfärgade linjen och hälsoslingan går längs de streckade gröna linjerna. Idrottsområdet, förskolan och polishuset är markerade på kartan. För ett mer exakt planområdesgräns, se *plankartan*.

Vissa av målpunkterna som skolan och idrottsområdet Oden kan även erbjuda rekreativsmöjligheter eftersom lekplatser på skolgårdar är tillgängliga för allmänheten efter skoltid. Planområdet i sig är idag till största del bestående av asfalterade vägar, parkeringsplatser och bebyggelse i form av butiker och centrumverksamheter. Det bör därför inte anses vara ett område lämpligt för lek eller viste i dagsläget.

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser samt god tillgång till gång- och cykelvägnät. Längs Hollendergatan och Odengatan finns busshållplatser för både stadsbussar och regionala bussar. De regionala avgångarna ansluter till Åsarp, Tidaholm, Vilske och Kättilstorp. Stadsbussen ansluter till Falköpings resecentrum som är en viktig målpunkt. Gång- och cykelvägnätet runt om planområdet kopplar samman stora delar av tätorten, bland annat Odenområdet, resecentrum, Stora torget, Ållebergsgymnasiet med flera. Planområdet har en strategisk placering med kollektivtrafikförbindelser som underlättar valet av hållbara transporter.

Planförslag & konsekvenser

Detaljplaneförslaget medger en markanvändning och en utformning av bebyggelse som kan bidra till trygghet, social kontroll och en blandstad. Förslaget har också potential att öka antalet hållbara transporter genom sin placering i stadsstrukturen med närhet till kollektivtrafik och ett sammanhängande gång- och cykelvägsnät. Det blir värdefullt i och med de många olika funktioner som möjliggörs för på planområdet, från bio till kontor, butiker och restauranger. Planområdets närhet till idrottsanläggningar och skola, som Ållebergsgymnasiet, gör det speciellt lämpligt för bostäder med barnfamiljer. De olika verksamheterna som kan komma att etableras i området kan bidra till att skapa en mötesplats som kan bidra med social trygghet.

Barnperspektivet värnas genom att bostäder placeras i närhet till platser som är viktiga för barn, bland annat lektytor som finns i närliggande bostadsområde österut och idrottsplatsen Odenplan. Föreslagen detaljplan skapar även möjlighet till en god bebyggd miljö med gröna bostadsgårdar med hänsyn till markens högsta tillåtna utnyttjandegrad, och gångavstånd till planerad skola och befintlig förskola. Barn ges också möjlighet att yttra sig i planförslaget med hjälp av sina vårdnadshavare.

Ett ökat bostadsbebyggande möjliggör för fler personer att flytta ifrån en våldsam partner och kan därför antas vara positivt ur ett jämlikhetsperspektiv. En ökad exploatering av området kommer även leda till att gaturummet besöks av fler människor, som i sin tur kan öka den sociala kontrollen. Det finns också risker med att ett område kan bli anonymt vid en alltför hög exploatering som sker utanför den mänskliga skalan. Planen regleras för att undvika detta genom bland annat att en del av Ciselören 2 mot marknadsgatan regleras till en lägre höjd (8 meter). Denna del är även söderläge vilket kan bidra till att balkonger att placeras längs med Marknadsgatan och skapar en mer mänsklig skala. Den blandade boendeformen med närliggande villor kan också bidra till en integration i området mellan olika grupper.

Aktuellt detaljplaneförslag kan ha en positiv inverkan på valet av hållbara transporter och främja aspekter i närområdet som kan härledas till barns rättigheter enligt vad som föreskrivs i barnkonventionen.

Närheten till olika målpunkter och kollektivtrafiken gör det möjligt att bo i planområdet utan bil, vilket kan vara en aspekt som gör det möjligt för fler ekonomiskt utsatta kan bo i området, även om det kan vara dyrt att köpa eller hyra nyproduktion.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmurar

Det finns inga stenmurar inom planområdet eller i dess närhet.

Alléer

En allé om sex träd finns på fastigheten Ciselören 2 inom planområdet. Därtill finns det trädalléer i anslutning till planområdet, längs Odengatan och Hollendergatan. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet och medför ett visst naturvärde. Trädalléer bedöms som möjliga spridningskorridorer för växt- och djurarter, se bild under avsnitt *Skyddsvärda träd* nedan.

Det krävs biotopsskyddsdispens från Länsstyrelsen för att utföra åtgärder på träd i alléer.

Kompaktering innebär skada på träd och påverkan av aktuella ingrepp behöver undersökas vid åtgärder i närheten av alléer.

Skyddsvärda träd

Nordost om Tillskäraren 1 finns en flerstammig Vitpil med en total stamdiameter om cirka 150 centimeter, ett så kallat jätteträd. Detta träd har under planarbetets gång blivit utsatt för skadegörelse men under sommaren 2024 ser det bättre ut, se bilden på figur 45.

På Tillskäraren 3 finns en prydnadsapel med röda apelfruktar. Prydnadsapeln är ett hålträd men bedöms inte vara ett grovt hålträd enligt naturvårdsverkets klassning, och därmed inte särskilt skyddsvärt. Trädet har ändå ett värde och aktuell fastighetsägare har informerats om trädets värde.

Om en verksamhet eller åtgärd, exempelvis avverkning, toppning eller kraftig beskärning av ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, ska åtgärden anmälas för samråd till Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet.



Figur 48. Figuren visar det särskilt skyddsvärda trädet (jätteträdet) och alléerna inom och i närheten av planområdet.

Åkerholmar

Det finns inga åkerholmar inom planområdet eller i dess närhet.

Skyddade arter

På den nordvästra delen av fastigheten Tillskäraren 1 har den rödlistade arten Grådådra påträffats enligt artportalen. Grådådra är en kalkgynnad och ruderat ört med gula blommor. Enligt artportalen har ett antal rödlistade fågelarter och mindre vattensalamander påträffats i planområdets närmiljö.

Salamandrarna som har påträffats i planområdets närhet har flyttats efter att kommunen har fått en artskyddsdispens. Grådådran har inte påträffats vid platsbesök under 2023 eller 2024.

Känsliga vattenmiljöer

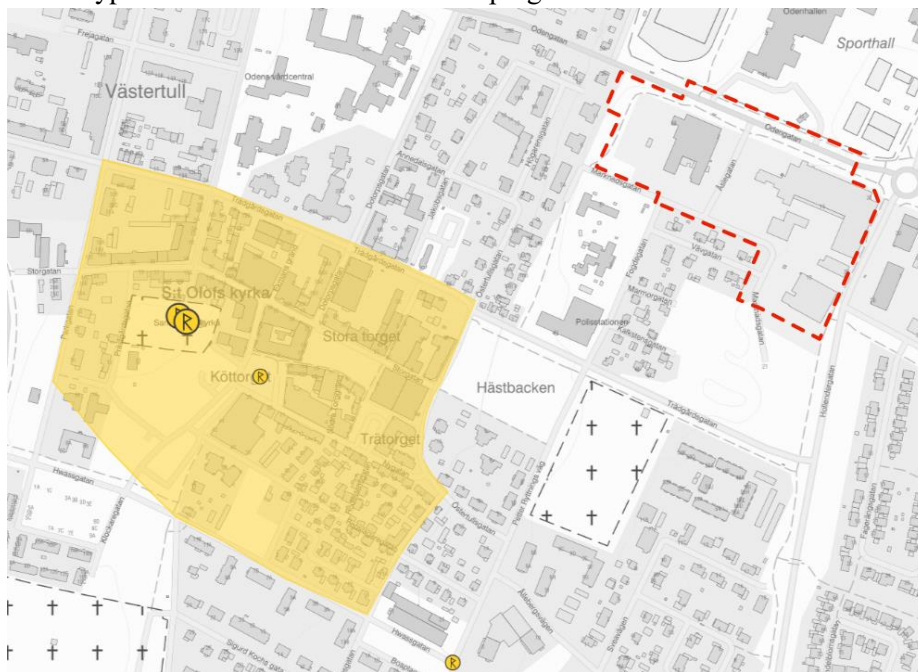
Planområdet är beläget ovan grundvattentäkterna "Falköping kalksten" och "Falköping-Skövde". Miljö kvalitetsnormen för grundvatten mäts i kemisk och kvantitativ status. Båda grundvattenförekomsterna har idag både god kemisk status likväl som god kvantitativ status.

Jordbruksmark

Planområdet omfattas inte av jordbruksmark.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Cirka 250 meter sydväst om planområdet finns den registrerade fornlämningen Falköpings medeltida stadslager (L1962:361, RAÄ Falköping 40:1). Fornlämningen är ett stadslager, vilket innebär kulturlager i miljöer av stadskaraktär från tidigare än 1850-talet. Detta innefattar lämningar från städer, köpingar och vissa handelsplatser. Vid väggkorsningen mellan Petter Ryttings väg och Hwassgatan finns en gravplats av okänd typ som har RAÄ-nummer ”Falköping 38:1”.



Figur 49. Figuren visar Falköpings medeltida stadslager (gulmarkerad yta) i förhållande till planområdet markerat med röd streckad linje.

Planförslag & konsekvenser

Alléer

Alléerna inom och runt om planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. Det innebär att träden inte får tas ned utan dispens från länsstyrelsen. Vid markarbeten ska träden och deras rötter skyddas från störning och skada.

För att säkerställa rådighet över allén i västra delen av planområdet och förenkla reserveringsförhållandena för nuvarande servitut för cykelbana har kommunen beslutat att överta marken som ligger nordväst om allén. Allén kommer nu planläggas som allmän platsmark för användningen park. Även om allén idag redan omfattas av biotopskydd säkerställs en gynnsam markanvändning och ägandeskap genom förslaget. Ett genomförande av planen bedöms därför vara positivt för allén och allmänheten i övrigt.

Skyddsvärda träd

Hålträdet på Tillskäraren 3 bedöms inte uppnå kriterierna för ett särskilt skyddsvärt träd och skyddas därför inte i plan. Jätteträdet befinner sig på en kommunal fastighet och kommer omfattas av gatumark, och behöver därför inte skyddas i plan.

Planen bedöms kunna genomföras utan att påverka skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd på ett negativt sätt.

Skyddade arter

Länsstyrelsen har gett dispens för flytt av salamandrarna till en damm i Majarp den 29 mars 2023. Bestulet överklagades, men överklagan avslogs i ett mål M 1403-23. Domen förtydligar därmed att planens lämplighet *inte* påverkas av detta fynd av vattensalamander, då frågan anses hanterad.

Aktuellt förslag bedöms därför inte ha en negativ påverkan på skyddsvärda arter.

Känsliga vattenmiljöer

Ett genomförande av planen med de dagvattenlösningar som beskrivs under rubrik 2.7 Teknisk försörjning, bedöms enligt bifogad dagvattenutredning med tiden ha potential att ha en positiv inverkan på miljökvalitetsnormerna för berörda grundvattenförekomster.

Fornlämningar

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Falköpings medeltida stadslager med hänsyn till planområdets avstånd till fornlämningen. I det fall det påträffas spår av bebyggelse eller annan avsatt eller anlagd lämning äldre än år 1850 (en fornlämning) vid genomförandet av förslaget, ska arbetet avbrytas och snarast anmälas till Länsstyrelsen Västra Götaland. Fornlämningar är skyddade i kulturmiljölagens andra kapitel (1988:950).

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

De befintliga byggnaderna inom planområdet har idag anslutningar för el, fjärrvärme och fiber via Åslegatan, Marknadsgatan, Odengatan och Hollendergatan. Det finns även markförlagda teleledningar inom planområdet. Ledningarna ägs av FENAB, Solör Bioenergi AB, Global Connect AB och Skanova.

Inom planområdet på fastigheten Ciselören 2 finns en ledningsrätt (1499-44.1) till förmån för FENAB samt två ledningsrätter (1686-1288.1 och 1686-1288.2) på fastigheten Tillskäraren 3 till förmån för Falköpings kommun och FENAB. På fastigheten Tillskäraren 3 finns det även en transformatorstation om cirka 13

kvadratmeter. Det finns även ett elskåp och sex laddstolpar på den nordvästra delen av fastigheten Tillskäraren 1.

Det finns i dagsläget god kapacitet för utbyggnad i samtliga ledningsnät.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till de kommunala dricks- och spillvattennätet. Kapaciteten på ledningarna är god.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala dagvattennätet. Inom planområdet finns en dagvattenledning under byggnaden på fastigheten Tillskäraren 3 som Falköpings kommun har ledningsrätt (1686-1288.1, 1686-1288.2) på. Kapaciteten på dagvattennätet är ansträngd.

Större delen av marken inom planområdet upptas idag av byggnader och asfalterade ytor. Det finns även flertalet gröna ytor i varierande omfattning invid byggnaderna samt mellan parkeringsytor och gator. En del av det dagvatten som uppstår inom planområdet kan således hanteras lokalt genom infiltrering i marken eller avdunstning. I dagvatten- och skyfallsutredningen som bifogas handlingarna bedöms infiltrationskapaciteten i huvudsak vara god.

Planområdet avvattnas inom vattenförekomsten Lidan-Tovarp till Falköping. Via dagvattenledningarna rinner vatten från planområdet till Hulesjön genom Kvarnkanalen till Lidan. Hulesjön är recipient där rening sker genom sedimentering.

Dagvatten inom kvartersmark tas omhand inom kvartersmark.

Brand- och släckvatten

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

Det finns två brandposter inom planområdet längs Odengatan.

Avfall

Inom planområdet finns det i dagsläget olika typer av markanvändning som ger upphov till avfall. Utövaren som producerar avfallet har ansvar att själv säkerställa att detta avfall hanteras.

Utanför planområdet längs Marknadsgatan, söder om fastigheten Ciselören 2 finns även en allmän återvinningsstation.

Post

Det finns verksamheter inom planområdet som försörjs med post. Postförsörjning anses inte vara en begränsande faktor.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Ett genomförande av vad förslaget medger kommer att påverka belastningen på befintliga ledningar för el, värme och kommunikationer. Eftersom det idag finns god kapacitet och möjligheter till anslutande av ny bebyggelse kan inte heller detta anses vara något som skulle begränsa planens genomförbarhet.

De arbeten som kommer behöva utföras är byggande av en ny nätstation och grävas nya serviser till kommande bostäder och byggnader.

Ledningarna på Ciselören 2 avses också flyttas och denna ledningsrätt (1499-44.1) upphävas eftersom den kommer finnas på kommunal mark och omfattas av Falköping kommuns generella avtal med ledningsägare.

Ledningarna i södra delen av Ciselören avses också flyttas söder ut mot Marknadsgatan. Detta bedöms vara en god hushållning med mark då det kan ses som en långsiktig lösning som och upptagande av mark som ändå inte ska bebyggas. Ledningsrätterna illustreras på figur 69.

Dricksvatten & spillvatten

Det finns goda förutsättningar för planens försörjning av dricksvatten och spillvatten med hänsyn till den goda ledningskapaciteten och att aktuella fastigheter är anslutna till det kommunala dricks- och spillvattennätet.

Om området skulle förrättas till flera fastigheter kommer dessa behöva nya anslutningar, där kommunen tar ut en anslutningsavgift för varje anslutning. Nuvarande fastigheter har anslutning för dricks- och spillvatten.

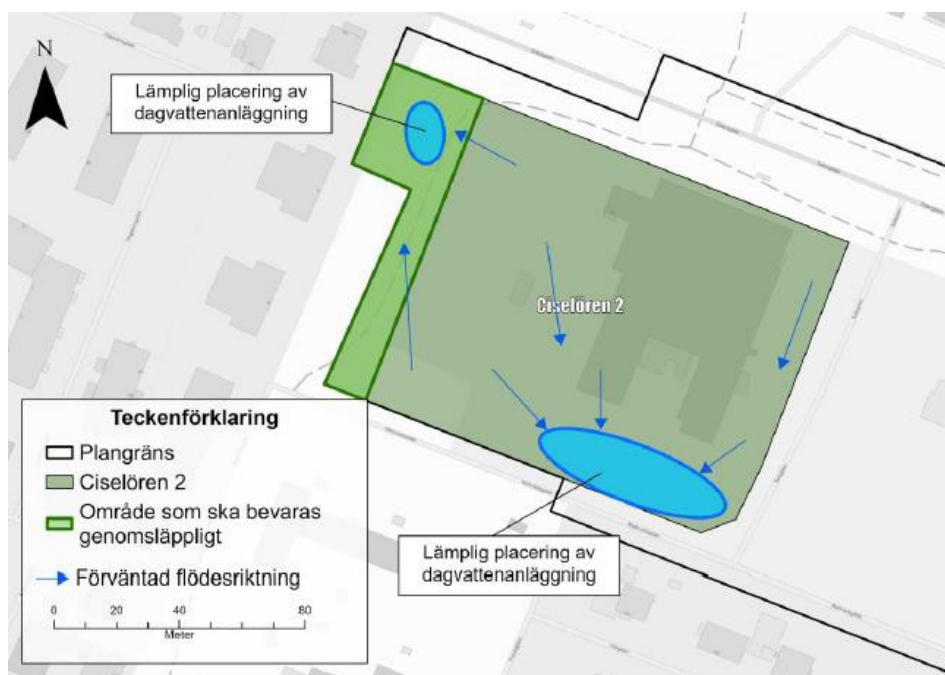
Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds via det kommunala dagvattennätet. Inom Ciselören 2 finns två dagvattenanslutningar och inom Tillskäraren 1 och 3 finns 7 dagvattenavslutningar. Aktuell fastighetsägare ska leda dagvattnet som uppstår inom fastigheten till förbindelsepunkter som anges av kommunen.

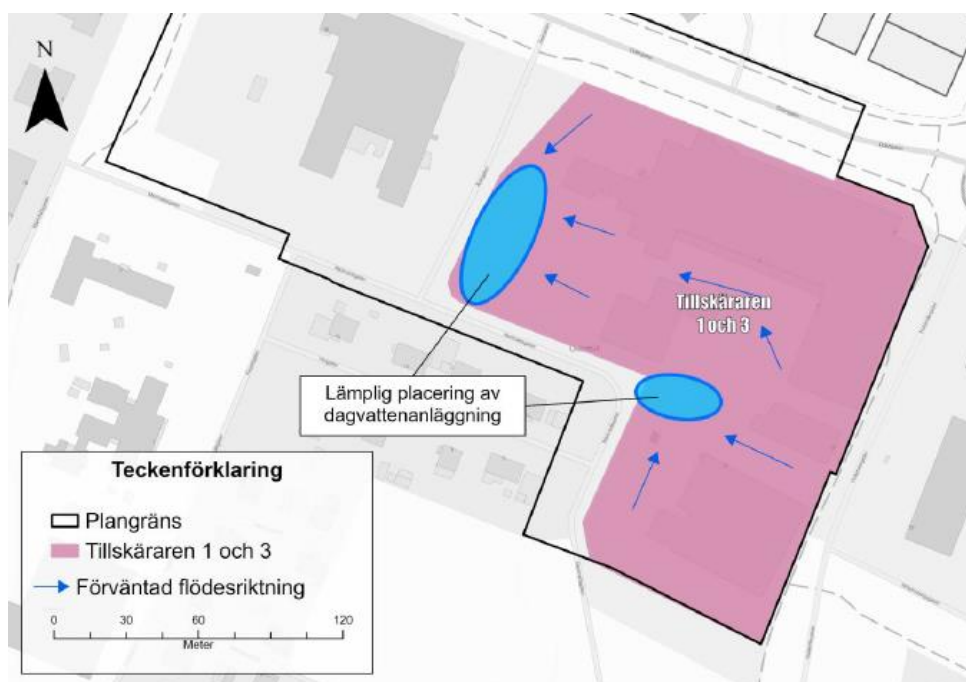
Dagvattenledning under byggnaden på fastigheten Tillskäraren 3 kommer bevaras och reserveras i plan trots att detta blir planstridigt, eftersom ledningen ligger under en byggnad och därmed inte kan anses vara tillgänglig. Det motiveras av att ledningen och ledningsrätten ska bevaras.

I enlighet med Falköpings kommuns dagvattenplan ska fastighetsägare fördröja tio millimeter regn per reducerad kvadratmeter på egen fastighet. Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att fastigheten Ciselören 2 behöver fördröja ca 108 kubikmeter dagvatten, Tillskäraren 1 & 3 behöver tillsammans fördröja 212 kubikmeter dagvatten.

Utredningen föreslår dagvattenhantering i makadamdiken och nedsänkta växtbäddar inom planområdet för att fördröja dagvattnet. I figur 50-51 visas olika möjliga lösningar för dagvattenhanteringen på respektive fastighet. Det är viktigt att notera att dessa endast är förslag, och det enda vägledande vid exploatering är de totala dimensioneringarna.



Figur 50. Figuren visar möjliga och lämpliga placeringar av fördröjning på fastigheten Ciselören 2. Anläggningsytan för makadamdiken är beräknad till 360 kvadratmeter och växtbäddar 300 kvadratmeter. I dagsläget planeras inga åtgärder vidtas på allmänplatsmark, det vill säga parkytan.



Figur 51. Figuren visar möjliga och lämpliga placeringar av dagvattenlösningar på fastigheterna Tillskäraren 1 och Tillskäraren 3. Anläggningsytan är beräknad till ca 710 kvadratmeter för växtbäddar och 590 kvadratmeter för makadamdiken.

Utredningen fastslår även att de generella föroreningshalterna kommer att minska, varför påverkan på MKN inte blir en avgörande lämplighetsfråga för denna detaljplan. De åtgärder som föreslås bedöms rena dagvattnet ytterligare, och kan vara en del av en förbättring av berörda miljö kvalitetsnormer. Utredningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas äventyra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för berörda recipienter, med förbehållet att föreslagna åtgärder vidtas.

<i>Reningseffekt</i>												
	<i>Fosfor</i>	<i>Kväve</i>	<i>Bly</i>	<i>Koppar</i>	<i>Zink</i>	<i>Kadmium</i>	<i>Krom</i>	<i>Nickel</i>	<i>Kvicksilver</i>	<i>Suspenderat material</i>	<i>Olja</i>	<i>BaP</i>
<i>Makadamdike</i>	60	55	80	65	85	85	55	65	45	80	90	60
<i>Nedsänkta växtbäddar</i>	65	40	80	65	85	85	55	75	80	80	70	85

Figur 52. Figuren visar den generella reningseffekten på de föreslagna åtgärderna har på ett urval av relevanta föroreningar.

Det bedöms därför finnas goda förutsättningar för hantering av dagvatten inom planområdet.

Brand- och släckvatten

Exakt placering av brandposter görs i samband med projektering av vatten- och avloppsledning, efter att detaljplanen antagits. Om det finns behov av fler brandposter sker det i samråd mellan kommunen och Samhällsskydd mellersta Skaraborg (SMS).

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 och Återvinning Skaraborg kommer att hantera det hushållsavfall som genereras inom planområdet. För verksamhetsavfall är det nuvarande verksamhetsutövers likväl som eventuella framtida verksamhetsutövers ansvar att välja en operatör för hantering av avfall.

Den befintliga återvinningsstationen längs Marknadsgatan omfattas inte av planområdet. Däremot möjliggör planförslaget för bostäder och verksamheter, vilket kan innebära att fler människor återvinner sitt avfall på platsen.

Kommunen bedömer att det finns goda förutsättningar för tillräcklig avfallshantering vid ett genomförande av planen.

Post

Posthantering inom planområdet kan ske antingen genom att brevlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området. Slutlig lösning på hur posthanteringen inom planområdet ska ordnas samt eventuell placering av samlingsplatser för brevlådor sker vid genomförandet av detaljplanen.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

På fastigheten Ciselören 2 finns det idag en byggnad som i huvudsak står tom då den tidigare innefattade en dagligvaruhandel. I övrigt används byggnaden av radioverksamhet, en trafikskola samt några butiker. På fastigheten Tillskäraren 1 finns det idag tre byggnader som innefattar djurbutik, garage/förråd, hotellverksamhet, gym, medicinsk verksamhet, kontorslokaler samt godsmottagning. Till gymmet ingår även en sportbutik samt lokaler för boxning och yoga. Byggnaden på fastigheten Tillskäraren 3 innefattar idag ett bowlingcenter med servering av mat och alkohol.

Inom 500 meter från planområdet finns även offentlig och kommersiell service i form av förskola, grundskola, gymnasium, polisstation, äldre- och demensboende och vårdcentral samt bensinstation, restauranger, butiker och verksamheter för sällanköpsvaruhandel. Norrut finns det även VVS och bilservice. Det finns även busshållplatser i direkt anslutning till planområdet på Odengatan och Hollendergatan.

Inom Odenområdet strax norr om planområdet finns det även flertalet idrottsanläggningar som exempelvis badhus, skateboardpark, beachvolley-, tennis- och fotbollsplaner.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget möjliggör för att nuvarande kommersiella service inom fastigheterna Tillskäraren 1 & 3 kan fortlöpa och bli planenliga. Befintliga bygglov är inte permanenta och behöver därför omprövas när befintliga bygglov går ut i juni 2025. Aktuellt förslag blir därför en förutsättning för att befintlig verksamhet ska kunna fortlöpa.

På fastigheterna Ciselören 2, Tillskäraren 1 och Tillskäraren 3 regleras centrum användning i aktuellt förslag, men i en begränsad bruttoarea för att undvika en överbelastning av trafiknätet. Förutsättningarna för kommersiell service bedöms förbättras på både Ciselören 2 och Tillskäraren 1 & 3.

I dagsläget finns det ingen offentlig service inom detaljplaneområdet, i detta förslag möjliggörs markanvändningen centrum som kan innebära en rad olika typer av offentlig service. Exempel på detta är tandläkare (ej övernattnings), vårdcentral (ej övernattnings) och offentliga kontor.

Tillkomsten av bostäder förbättrar kundunderlaget för både offentlig och kommersiell service inom och i närheten av planområdet, och det ekonomiska underlaget för kollektivtrafiken.

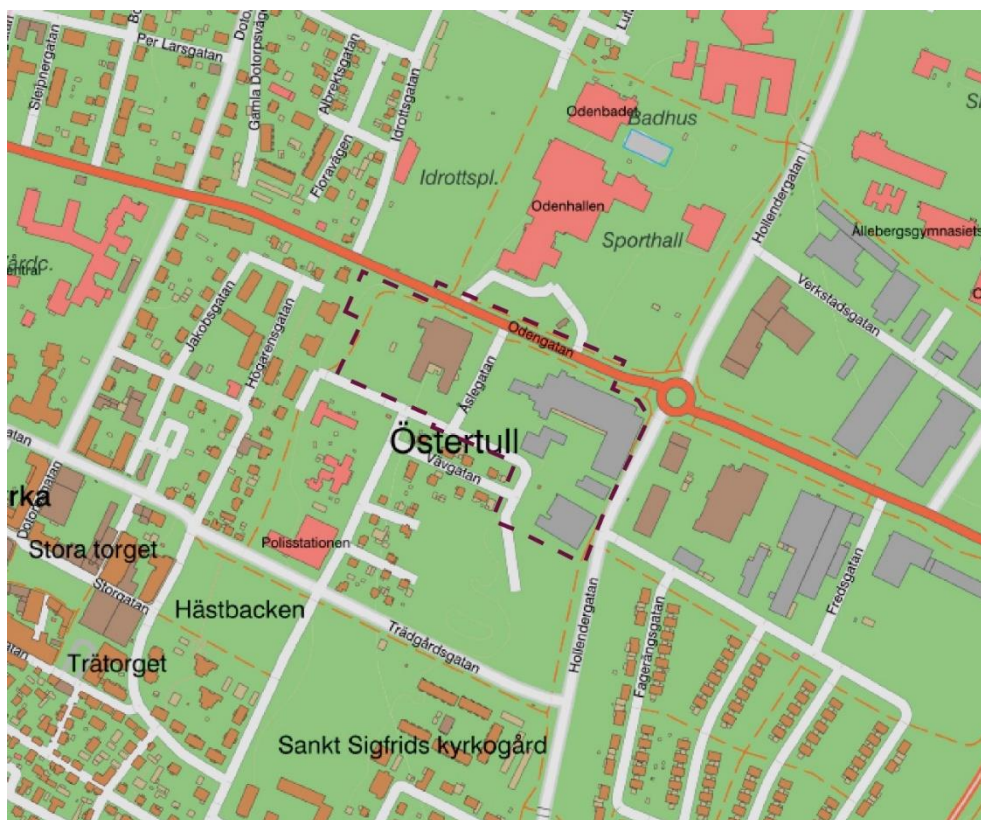
De generella förutsättningarna för både kommersiell och offentlig service bedöms därför förbättras vid ett antagande av förslagen detaljplan.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Enligt SGU:s kartmaterial innefattas planområdet av fastmark med god marginal. Det indikerar att det inte förekommer geotekniska risker som kan föranleda en utredning eller undersökning. Områdets har heller inga vattendrag i sin närhet som kan påtala risker för erosion.



Figur 53. Planområdet i förhållande till fastmark (grönt) och instabil mark (rött). Ungefärlig plangräns är markerad i plummonfärgad streckad linje.

Enligt genomförd miljöteknisk markundersökning, *se bilaga*, upplevdes materialet som påträffades relativt lika mellan provpunkterna. Dominerande jordart i området var sandig och siltig jord, med inslag av sten och grus som bedöms vara fyllnadsmaterial. I nästintill samtliga provpunkter påträffades berg på ett djup grundare än 3 meter. På asfalterade ytor på fastigheten Ciselören 2 är materialet hårt packat och heterogent med varierande kornstorlek. Blandning av sand, sten, grus och silt noterades på djupare nivåer om 1-2,5 meter. Dominerande jordart på Tillskäraren var sand med inslag av sten och grus, täckt av ett mullager, troligtvis tillfört platsen.

Enligt SGU:s jordkarta lerig morän i västra delen av planområdet medan den större delen sydöst omfattas av sedimentärt berg.

Radon

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

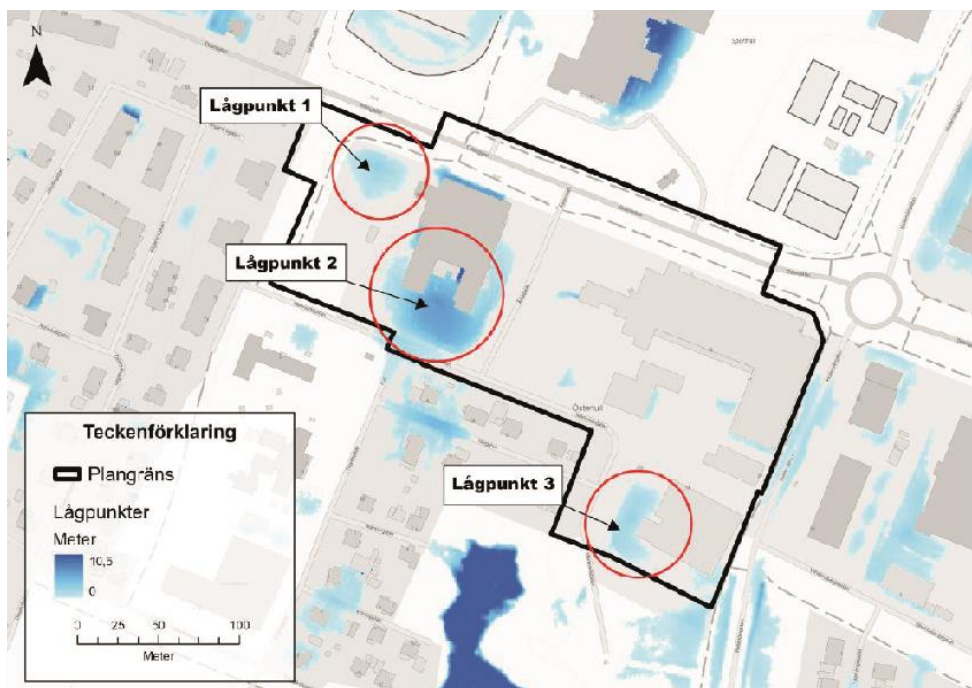
Översvämningsrisk

Den utförda dagvatten- och skyfallsutredningen har tagit fram två åtgärdsförslag för att hantera vatten vid ett skyfall.

Första åtgärdsförslaget (alternativ 1) är i linje med Falköpings kommuns nuvarande skyfallskartering, vilket innebär att ett skyfallsstråk skapas mellan byggnaderna på fastigheterna Tillskäraren 1 & 3. Förslaget kräver att nya byggnader utmed skyfallsstråket utformas så att de inte påverkas i händelse av skyfall. I samband med antagande av detaljplanen behöver även ytor avsättas inom planområdet så att minst motsvarande volym inom befintlig lågpunkt kan fördröjas vid ett 100-årsregn. Om ovanstående åtgärder inte vidtas finns stor risk att situationen försämras för villaområdet söder om planområdet eftersom vatten då riskerar att bli stående inom deras fastigheter. Under detaljplanearbetet bedömdes det lämpligare att hantera skyfall på annat sätt och ytterligare ett förslag har därför tagits fram.

Andra åtgärdsförslaget (alternativ 2) har undersökt möjligheterna att minska vattenvolymer inom planområdet samt minska flödet till lågpunkten/lågstråket som rinner genom villakvarteret söder om planområdet. Förslaget är att leda skyfallsvattnet till ett kalkbrott söder om planområdet. Kalkbrottet ligger i en lågpunkt som är 2-3 meter lägre jämfört med omkringliggande mark. För möjligheten att leda vattnet till kalkbrotten behöver befintliga markhöjder ändras och projekteras i enlighet med utredningen. Projekteringen är en del av skyfallskartering för kommunen i stort. Visst skyfall kommer dock fortfarande ledas via Fogdegatan till Hästbacken, i enlighet med Falköpings kommuns skyfallskartering.

Det bedöms därför finnas goda möjligheter att hantera skyfall inom området. Ledande av skyfallsvatten till kalkbrottet säkerställer att inte betydande olägenhet uppkommer, eller fara för människors hälsa och säkerhet.



Figur 54. Figuren visar de lågpunkter som i dagsläget uppstår vid ett 100-årsregn, lågpunkt 1 har en volym på 90 kubikmeter, lågpunkt 2 har en volym på 1055 kubikmeter, och lågpunkt 3 har en total volym på 95 kubikmeter.

På fastigheten Ciselören 2 skapas ett instängt område till följd av hur befintlig byggnad är uppförd och utformad samt markens lutande utformning i riktning mot byggnaden. Det instängda området har ett största djup om cirka 1,8 meter, större delen av lågpunkten är betydligt grundare.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Planområdet och stora delar av omgivningen ligger ovan fastmark och berg, vilket indikerar att det inte finns problem med stabiliteten i området. En bild över fastmark finns på figur 53. Området omfattas inte heller av vattendrag eller sjöar och har relativt små nivåskillnader.

Buller

Det finns indikationer från tidigare bullerundersökningar för detaljplan för Platåskolan att det kan skapas höga bullernivåer på fastigheten Tillskäraren 1 och Tillskäraren 3. Befintlig trafikutredning kan också indikera att buller behöver utredas för förslaget. En bullerutredning kommer därför bli aktuell till granskningsskedet, och utifrån vad som har påvisats kommer planen regleras så att den följer förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Det buller som prövas i detaljplaneprocessen är buller som påverkar bostäder. Buller som påverkar arbetsplatser och likande regleras i arbetsmiljöverkets föreskrifter och arbetsmiljölagsstiftningen.

Vibrationer

Planområdet bedöms inte vara beläget i ett område där det inte finns nämnvärd exponering av vibrationer.

Farligt gods

Enligt framtagen riskpolicy av länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland ska riskhanteringsprocessen hanteras vid alla nybyggnationer inom 150 meters avstånd från en transportled med farligt gods. Planområdet är beläget cirka 500 meter från riksväg 46 och 47 som är närmsta primärled med farligt gods-transporter. Däremellan finns flertalet större byggnader. Avståndet mellan primärleden och planområdet bedöms vara tillräckligt stort för att inte utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet vid en eventuell olycka. Därmed bedöms inte vidare skyddsåtgärder nödvändiga att vidta i detaljplanen.

Markföroreningar

Enligt EBH-registret var det tidigare Guldvarubolaget Alton verksam på fastigheten Ciselören 2 inom planområdet, troligen mellan åren 1950-1975. Verksamheten har riskklass 3, måttlig risk. I processerna hanterades kemikalier som svavelsyra, ammoniak, kaliumcyanid och härdolja. Öster om planområdet på fastigheten Ingenjören 3 finns en verksamhet registrerad med preciserad status mindre känslig markanvändning, verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.

Vid framtagande av aktuell detaljplan har en miljöteknisk markundersökning genomförts då det föreligger en risk att markföroreningar kan förekomma inom planområdet.

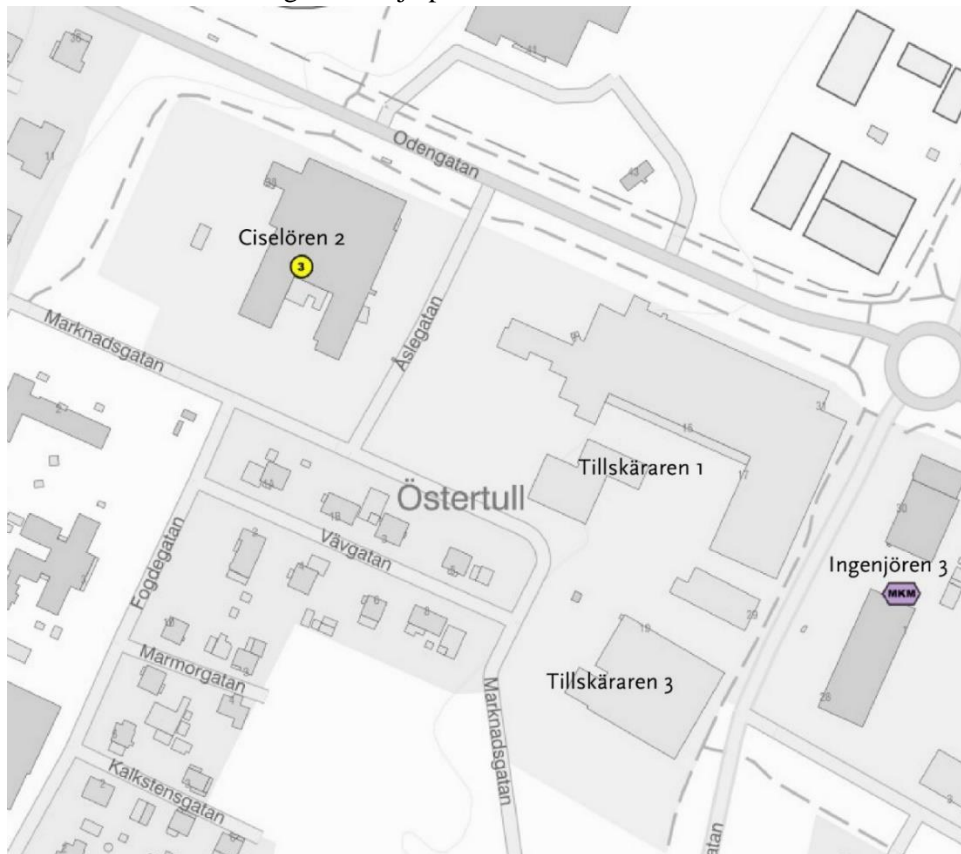
På fastigheten Ciselören 2 påträffades kobolt, nickel, arsenik, barium, PAH-H och PCB-7 över riktvärde för känslig markanvändning. Därtill påträffades barium över riktvärde för mindre känslig markanvändning.

På fastigheterna Tillskäraren 1 och 3 påträffades halter av barium, arsenik, kobolt, nickel och PCB-7 över känslig markanvändning. Halter av barium påträffades även över riktvärde för mindre känslig markanvändning. På fastigheten Tillskäraren 1 installerades även ett grundvattenprov i syfte att undersöka eventuell påverkan från Ingenjören 3 avseende klorerade alifater. Inga flyktiga ämnen noterades och grundvatten påträffades inte i området.

Asfalten inom Ciselören och Tillskäraren klassas som icke-farligt avfall. Asfalten är därför godkänd för återanvändning utan anmälningsplikt om uppbruten asfalt eller asfaltgranulat återförs till asfaltverk. Om asfalten används på annat sätt än återförsel till asfaltverk ska en anmälan skickas till tillsynsmyndigheten Miljösamverkan östa Skaraborg.

Spridningsförutsättningarna bedöms relativt goda i den övre delen av jorden 0-1,5 meter. Jorden övergår sedan till mer sandhaltig silt, med låg genomsläpplighet. I fyllnadsmassor under parkeringsytan bedöms spridningsförutsättningarna som goda då materialet uteslutande var av karaktären sand, sten och grus.

Till granskning kommer en platsspecifik riktvärdesbedömning av markföroreningarna tas fram. I det fall föroreningarna inte bedöms vara naturliga kommer bestämmelser om startbesked och skyddsbestämmelse regleras för att säkerställa att föroreningarna avhjälpas.



Figur 55. Figuren visar de potentiellt förorenade områdena inom och i anslutning till planområdet.

Lukt & luftföroreningar

Det bedöms inte finnas verksamheter som orsakar störande lukt i området. Eventuella verksamheter som orsakar farlig lukt prövas som miljöfarlig verksamhet av Länsstyrelsen eller mark- och miljödombuden, alternativt tillsynas av kommunalförbundet Miljösamverkan östra Skaraborg. Uppkomst av verksamheter i närområdet som kan orsaka dålig lukt bedöms därför som minimala.

Gaturummen är relativt öppna, vilket bedöms bidra till vindkorridorer och ventilering. Sammantaget är luftföroreningshalterna i kommunen låga och luftkvaliteten generellt god.

Andra risker

På andra sidan rondellen för Hollendergatan och Odengatan finns mark som är planlagd som industri på detaljplanen ”Kv Fiskarna m.fl.” från 1968. I den delen av ”Fiskarna” som är närmast aktuellt planområde upptas i dagsläget av bilförsäljning. Bedömningen görs att nuvarande markanvändning på ”Fiskarna” inte utgör några risker för markanvändningen i föreslaget planområde.

Även om detaljplanen för ”Fiskarna” garanterar en byggrätt som medger industri som kan innebära risk för känslig markanvändning, kräver sådana förfaranden tillståndsprovning enligt miljöbalkens nionde kapitel. En provning enligt 9 kap miljöbalken tar hänsyn till omgivande markanvändning, tillstånd för riskorsakande industri skulle därför inte kunna medges med hänsyn till omgivande förhållanden. Det kan därför inte antas att detaljplanen för fiskarna innebär någon risk för aktuellt planområde, samt att detaljplanen för fiskarna medger industri som inte är möjlig i dagens förhållanden.

I det fall en verksamhetsutövare vill upprätta en miljöfarlig verksamhet av C-klass (C-verksamhet), som inte är tillståndspliktig enligt 9 kap Miljöbalken men anmälningspliktig enligt 10 § 1 kap Miljöprövningsförordningen (2013: 251), kommer denna tillsynas av kommunförbundet Miljösamverkan östra Skaraborg. Kommunförbundets myndighetsutövning säkerställer att ingen olägenhet kan förekomma, som är av det slag som kan förorsaka olämplig bebyggd miljö eller ej tolerabla risker.

Bedömningen görs att det i dagsläget inte finns indikationer på risker för olägenheter för hälsan eller miljön kopplat till industrimarken. Det saknas även indikation på sådana risker kan uppkomma i framtiden, med hänsyn till aktuell miljölagstiftning.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka de geotekniska förhållandena på ett påtagligt negativt sätt eftersom det redan idag finns tecknen på att befintlig mark består delvis av fyllnadsmaterial. Det kan därför antas att en eventuell addering av ytterligare fyllnadsmassor inte skulle påverka sammansättningen på ett betydande sätt. Säker grundläggning av byggnader hanteras i bygglovsprocessen, och det finns inga indikationer på att det skulle råda geotekniska utmaningar.

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.

Översvämningrisk

Skyfallsutredningen är en kombination av lågpunktskartering och markavrinning. Enligt MSBs vägledning för skyfallskartering från 2017 bör en kartering för en detaljerad analys ta hänsyn till både markavrinning och ledningsnät. Detta görs

genom att den tvådimensionella modellen för markavrinningen kompletteras med en endimensionell modell för ledningsnätet.

I aktuellt detaljplanearbete är ledningsnätet för dagvatten mycket ansträngt, och ledningsnätets kapacitet har därför fått uteslutas. Arbetet har i stället utgått från både lågpunkter och markavrinning för att lösa skyfall och dagvatten utan hjälp av ledningsnätet.

Enligt dagvattenutredningen kommer inte ett genomförande av planen öka dagvattenflödena vid ett 100-årsregn, utan förändringen i analyserna beror i huvudsak på tillämpningen av klimatfaktor på 1,25. I figur 56-57 visas de olika flödesmängderna i liter per sekund.

Ciselören 2		
Återkomsttid	Befintlig situation	Framtida situation
	(exkl. klimatfaktor)	(inkl. klimatfaktor 1,25)
	[l/s]	[l/s]
10 år	260	280
30 år	370	410
100 år	550	610

Figur 56. Figuren visar flödesmängder vid olika typer av regn på fastigheten Ciselören 2.

Tillskäraren 1 och 3		
Återkomsttid	Befintlig situation	Framtida situation
	(exkl. klimatfaktor)	(inkl. klimatfaktor 1,25)
	[l/s]	[l/s]
10 år	490	610
30 år	700	880
100 år	1 000	1 300

Figur 57. Figuren visar flödesmängder vid olika typer av regn på fastigheterna Tillskäraren 1 och 3.

Utredningen började med att utgå ifrån ett scenario som är i linje med den nuvarande skyfallsplan och skulle innebära att en skyfallsled skapas över fastigheten Tillskäraren 1. Eftersom det rörde sig om regnmängder över en större yta bedömdes det lämpligare om detta kan hanteras på annat sätt. Utredningen

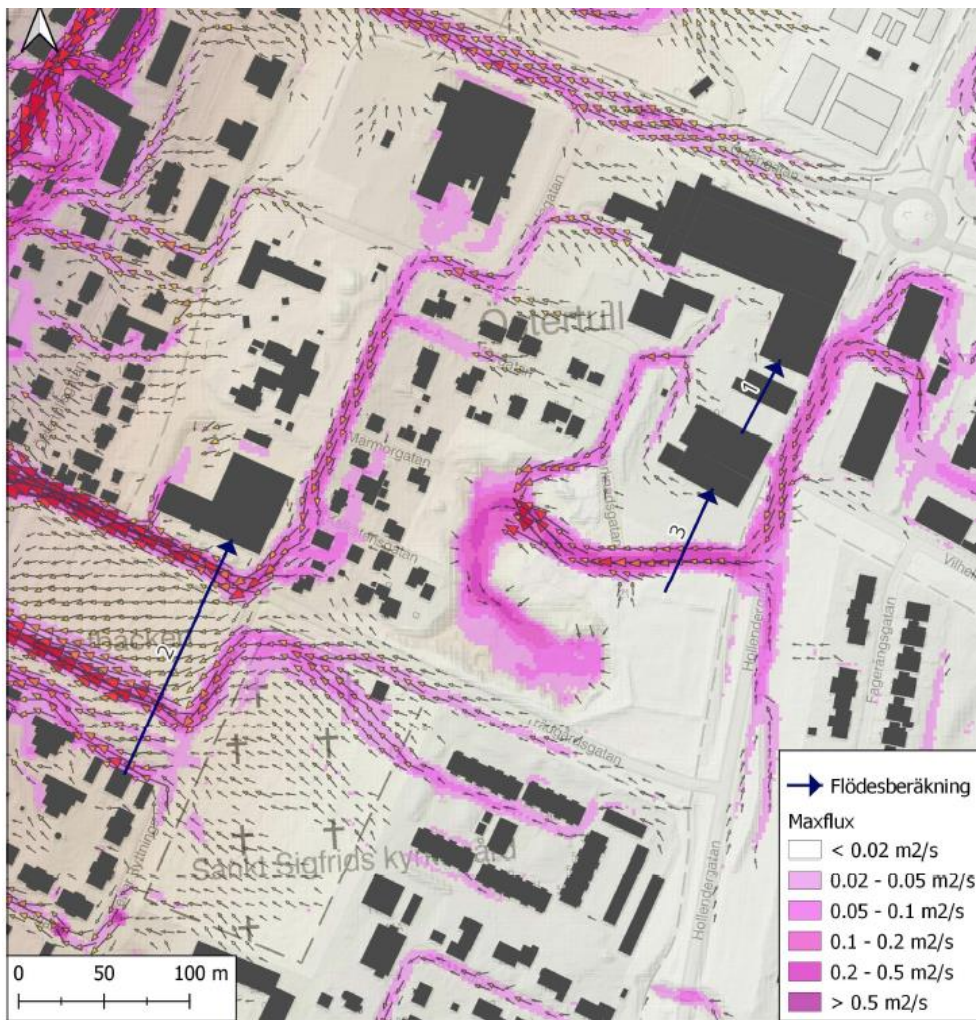
undersökte därför om vattnet kunde ledas till kalkbrottet istället, som har en stor kapacitet.

Slutsatsen blev att skyfallet kan ledas till kalkbrottet och att ett genomförande på så vis säkerställer att inte betydande olägenhet uppkommer, eller fara för människors hälsa och säkerhet om vattnet kan omledas till kalkbrottet. Viss skyfallsmängd kommer dock fortfarande ledas via Fogdegatan till hästbacken, i enlighet med skyfallsplanen. Kalkbrottet har stor kapacitet och den planerade skolan bedöms inte påverkas av denna lösning.

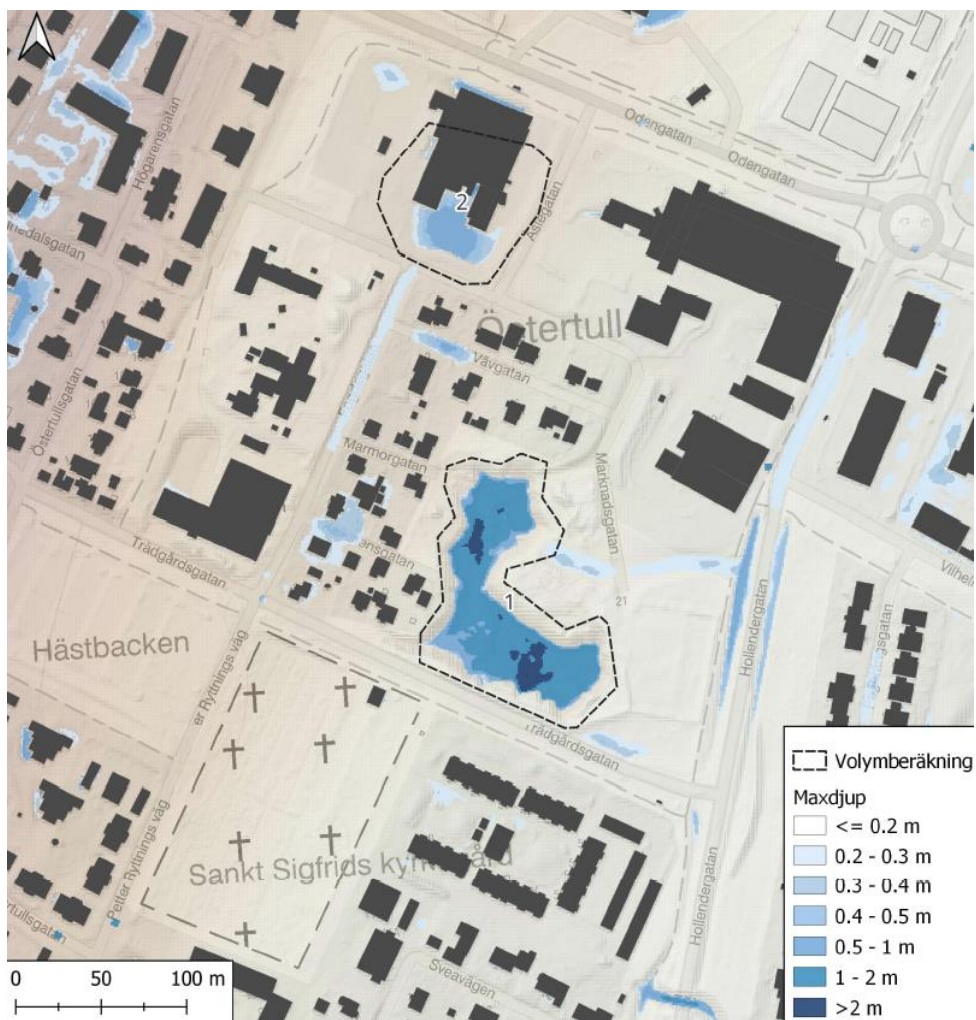
För att säkerställa detta kommer marken projekteras i enlighet med utredningen, där det finns uträkningar på olika fall i profil. Det bedöms därför finnas god möjlighet att hantera skyfall inom området. Projekteringen är en del av skyfallshanteringen för kommunen i stort.



Figur 58. Figuren visar de olika snitten där fall räknades ut.



Figur 59. Figuren visar flödesriktningar vid en omprojektering av marken.



Figur 60. Figuren visar lågpunkten på fastigheten Ciselören 2 (nr 2) och kalkbrottet (nr 1)

	Lågpunkt 1 [m ³]	Lågpunkt 2 [m ³]
Befintlig höjdsättning	2900	1860
Alternativ 2 föreslagen höjdsättning	8200	720
Skillnad	+5300	-1140

Figur 61. Figuren visar de förändringar i vattenmängd som förväntas uppkomma vid en omprojektering. Vattenmängden på fastigheten Ciselören 2 minskar drastiskt och mängden i kalkbrottet ökar. Lågpunkternas placering visas i figur 60.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Planområdets rasrisk och skredrisk bedöms som obefintlig med hänsyn till fastmark och höjdförhållanden. Säkerhetsrisker kopplade till ras-, skred- och erosionsrisk bör därför kunna uteslutas.

Buller

Buller förväntas öka vid ett genomförande av aktuellt detaljplaneförslag. De tidigare indikationerna på fastigheterna Tillskäraren 1 och Tillskäraren 3 indikerar att det här kan bli höga bullernivåer.

Bullerfrågan kommer därför hanteras inför granskning för att säkerställa planbestämmelser som ligger i linje med människors hälsa och den goda bebyggda miljön i övrigt.

Vibrationer

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka vibrationer i närområdet. Det bedöms inte heller finnas indikationer på att det i nuläget skulle finnas risk för vibrationer inom planområdet från omgivningen.

Markföroreningar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att känslig markanvändning etableras i området, som blir styrande riktvärde för området i enlighet med Naturvårdsverkets generella riktvärden.

Resultatet av den miljötekniska markundersökningen, *se bilaga*, visar att det påträffats halter av barium, arsenik, kobolt och nickel över riktvärden för känslig markanvändning. Därtill påträffades barium i två provpunkter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning.

Eftersom det generellt förekommer naturligt förhöjda halter av metaller i Falköping, rekommenderar utredningen att en platsspecifik riskbedömning genomförs avseende barium, nickel och kobolt. Arseniken bedöms enligt utredningen inte utgöra någon risk för människor eftersom halterna påträffats under ett täckande marklager minst 0,3 meter under markytan. Arseniken bedöms endast utgöra en risk vid intag eller direktkontakt med ämnet.

I samband med granskningen av detaljplanen kommer en utredning för platsspecifika riktvärden tas fram för att fastställa om föroreningarna är naturligt förekommande. Därefter kommer detta eventuellt regleras i plankartan om det behövs för att säkerställa människors hälsa och säkerhet.

Enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd är schakt i förorenad mark en anmälningspliktig verksamhet. Det innebär att en anmälan om schakt i förorenad mark ska skickas till tillsynsmyndigheten, som är kommunalförbundet miljösamverkan östra Skaraborg. Anmälan ska ske i god tid, senast 6 veckor innan uppstart av schaktarbete.

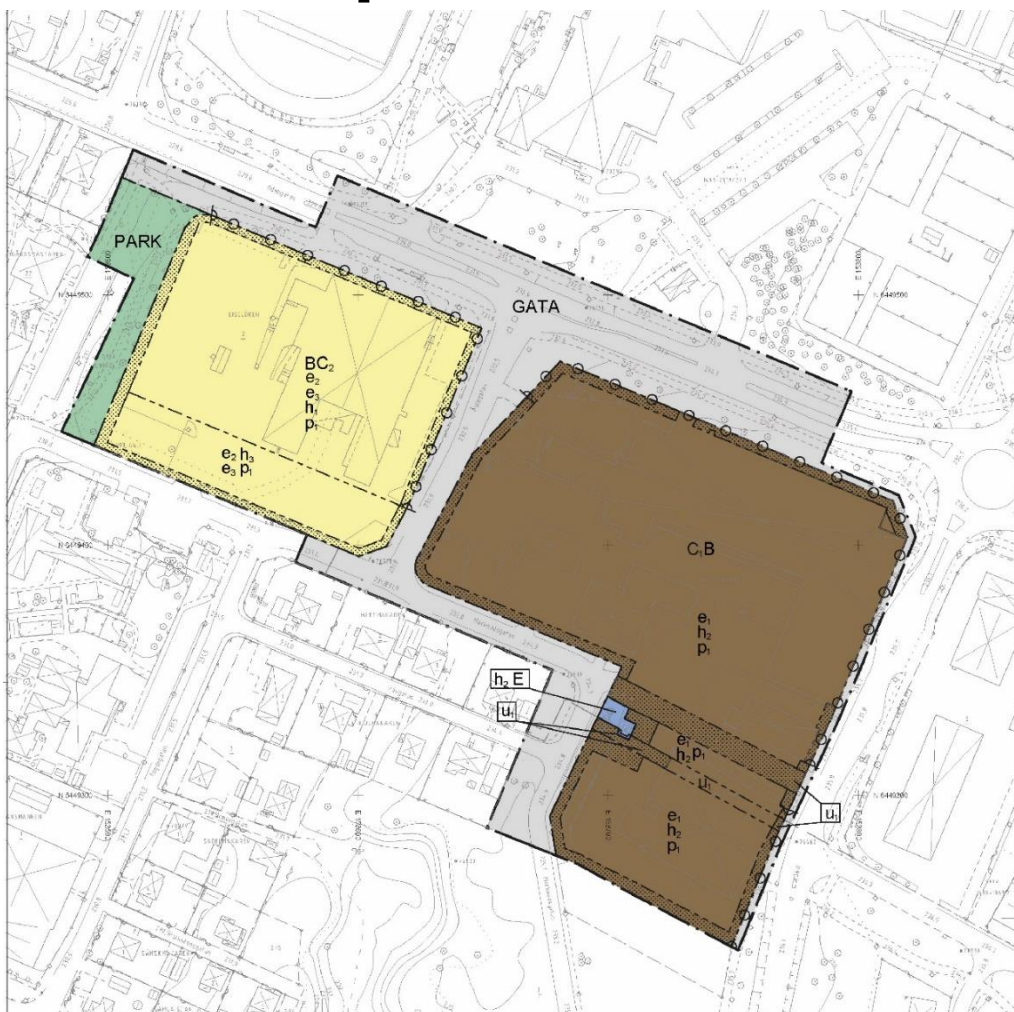
Lukt & luftföroreningar

Detaljplanen möjliggör för markanvändningar som inte bedöms medföra nämnvärda lukt- och luftföroreningar. Den primära konsekvensen av planförslaget avseende luftkvaliteten bedöms vara trafiken i närområdet. Trafikflöden till följd av planen bedöms däremot inte vara av sådan omfattning att det skulle medföra väsentliga luftföroreningar. Tillgängligheten till kollektivtrafiken samt gång- och cykelvägnätet bedöms vara god, vilket skapar förutsättningar för ett minskat bilanvändande och gynnar luftkvaliteten.

Andra risker

Planförslaget möjliggör för byggnader som är 23 meter, vilket är den maximala höjden som brandbilarna i Falköping kommun når. Eftersom höjderna som tillåts är inom räckvidden bedöms inte detta vara ett problem. Vad gäller trapphus och specifika brandkrav hanteras det i bygglovsprocessen.

2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 62. Figuren visar plankartan vars bestämmelser redogörs för nedan.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA

Gata

Användningen gata syftar till ett område avsett för alla former av trafik eller endast vissa former av trafik. Gatornas utformning och för vilken trafik de utformas för styrs i genomförandet och inte i detaljplanen. Inom område för gata ska alla delar som krävs för gatans funktion (slänter, gatubelysning, trottoarer, körbana et cetera) rymmas. Gatuområdet inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för utbyggnad och underhåll av gatumarken. Bestämmelsen regleras inom cirka 14 000 kvadratmeter och omfattar delar av Odengatan, Hollendergatan, Åslegatan och Marknadsgatan.

Bestämmelsen syftar till att fasa ut delar av äldre planer samt för att möjliggöra utfartsförbud mot Odengatan och Hollendergatan.

PARK

Park

Användningen park syftar till de grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan exempelvis vara anlagda grönområden inom ett bostadsområde eller anlagda parker i en stadsmiljö. I bestämmelsen ingår även komplement för parkens skötsel och användning såsom gång- och cykelvägar, planteringar, mindre ytor för idrott och lek, toaletter och förvaringsmöjligheter. I planen regleras bestämmelsen inom cirka 1965 kvadratmeter nordväst om fastigheten Ciselören 2.

Eftersom markytan utgörs av klippta gräsytor, planteringar samt gång- och cykelvägar bedöms användningen park stämma bra överens med områdets nuvarande användning.

Kvartersmark

B

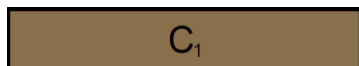
Bostäder

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår olika typer av bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Bestämmelsen motiveras eftersom planens syfte är att pröva markens lämplighet för bostäder och möjliggöra för förtätning i Falköping stad.

Cirka 37500 kvadratmeter omfattas av denna användning. I planen tillåts en bruttototalarea som motsvarar cirka 42 000 kvadratmeter. Bruttototalarea är den sammanlagda ytan av alla våningsplan. En exakt definition finns i ”SVENSK STANDARD SS 21054:2020, Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning”.



C₁

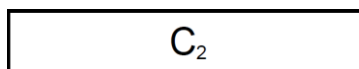
Centrum får endast förekomma i 15 000 BTA

Användningen centrum avser verksamheter för handel, service och samlingslokaler vilka bör ligga centralt eller på annat sätt vara lättillgängliga för många människor. I användningen ingår exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, museum, banker och apotek. Det ingår likaså föreningslokaler, byggnader för religiösa ändamål, vuxenutbildning, hotell och vandrarhem. Lättare former av vård som vårdcentral och fot eller hudvård är likaså förenat med användningen centrum. I användningen ingår även komplement till verksamheten, vilket exempelvis kan vara parkering, lastområden och personalutrymmen.

Bestämmelsen regleras inom fastigheterna Tillskäraren 1 och 3 i syfte att göra befintliga verksamheter planenliga samt att möjliggöra för tillskapande av ny service, funktionsblandning och mötesplatser.

Cirka 24 450 kvadratmeter omfattas av denna användning.

Begränsningen av bruttoarea motiveras av det annars kan uppkomma svårigheter i trafikmiljön vid en fullskalig exploatering uppräknat till 2040.

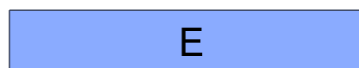


C₂

Centrum får endast förekomma i 6 000 BTA

Inom fastigheten Ciselören 2 där det huvudsakliga syftet är att möjliggöra för centrum och bostäder med möjlighet till olika typer av lättillgänglig service, funktioner och mötesplatser i bottenvåningarna. Begränsningen av centrumanvändningen i bruttoarea motiveras av inkommen trafikanalys där det tydligt framgår att centrumverksamhet har en stor trafikpåverkan, och att centrum därför behöver regleras med försiktighet.

Cirka 13 000 kvadratmeter omfattas av denna användning.



E

Tekniska anläggningar

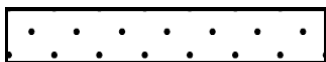
Bestämmelsen avser områden för tekniskt ändamål. Det kan exempelvis vara anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten eller avlopp och avfall.

I planen regleras en yta om 130 kvadratmeter inom fastigheten Tillskäraren 3 där det idag finns en transformatorstation.

Bestämmelsen motiveras av behovet av teknisk försörjning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Markens får inte förses med byggnad

Bestämmelsen avser prickad mark i plankartan, vilket innebär att byggnader inte får uppföras inom områden med denna bestämmelse. Med denna utformning av bestämmelsen är det däremot möjligt att bygga anläggningar, som exempelvis parkering. Med byggnad avses en konstruktion av varaktig karaktär som består av tak eller av tak och väggar.

Prickad mark och markreservat kombinerats i denna detaljplan trots att det i normalfallet inte finns behov av detta. Detta motiveras av att det behövs för att skapa ett tydligare bygglovsunderlag vid nekande besked.



- Utfartsförbud

Denna linje visar var det inte får anläggas nya utfarter. Bestämmelsen motiveras av att trafiken på Hollendergatan och Odengatan redan kommer vara belastad, och att utfart till dessa behöver regleras för att säkerställa en god trafikmiljö och minska risken för olyckor.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Med bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål kan områden reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Till exempel kan en del av en bostadsfastighet reserveras för en allmän vattenledning. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde.

En bestämmelse om markreservat innebär att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet och innebär i sig en begränsning av markens användning.

Bestämmelsen motiveras av befintliga allmännyttiga ledningar för både el och dagvatten, vars användning behöver reserveras i plan.

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegraden har reglerats på Ciselören 2 har reglerats till en ganska hög andel av fastighetsytan inom användningsområdet. Effekterna av den höga utnyttjandegraden förmildras av att det planläggs för grönområde bredvid (PARK).

På fastigheterna Tillskäraren 1 och 3 är utnyttjandegraden idag redan hög, med ca 42 % utnyttjande av fastighetsytan inom användningsområdet. Eftersom ett syfte är att möjliggöra för permanenta bygglov har utnyttjandegraden (e_1) i denna del reglerats till bebyggelsens nuvarande omfattning. En alltför hög utnyttjandegrad (bebyggande) kan leda till att det inte går att uppnå en god bebyggd miljö vid en full exploatering, med fria och grönska. Det skulle också kunna skapa problem för dagvattenhantering och parkeringspolicy.

Exploateringsgrad under mark regleras speciellt för anläggningar på fastigheten Ciselören 2, för att tillåta underjordiska parkeringar som överstiger exploateringsgraden över mark.

E₁ – Största byggnadsarea är 42 % av fastighetsarean inom användningsområdet

E₂ – Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet

E₃ – Största byggnadsarea för anläggningar under mark är 80 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Placering

P₁ – Byggnader ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att reglera placering om kvartersmarken inom planområdet skulle förrättas till flera fastigheter. Avståndet säkerställer att byggnader kan skötas inom fastigheten, samt att byggnader skulle kunna sammanbyggas om det behövs.

Höjder

Höjderna på Ciselören 2 har utformats för att skapa en trappa med gradvis höjning från den lägre egnahemsbebyggelsen i söder. Från 2 våningar (h_3) längs med marknadsgatan till att sedan tillåta 7 våningar (h_1) norrut. Genom att studera förutsättningarna, främst kulturmiljö; stadsbild och trafik, har de allmänna intressena av förtätning vägt tyngst. Detta finns beskrivet mer utförligt under rubrikerna Kulturmiljö och Stadsbild, under ”2.2 Bebyggelse”.

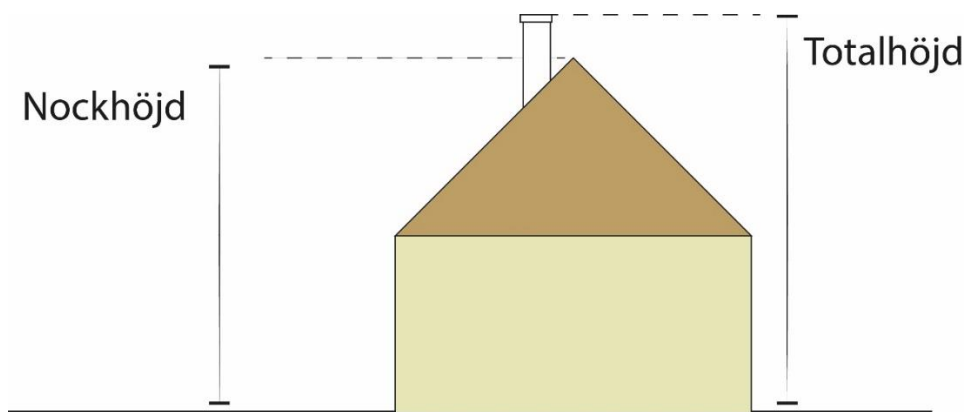
Höjderna (h_2) på Tillskäraren 1 & 3 har begränsats till höjder som tillåter tre våningar, för att möjliggöra för permanenta bygglov och tillåta en höjning med bostäder på befintlig bebyggelse.

Höjderna som tillåts bedöms vara låga nog att inget försvarande kan skapas för riksintresset för försvarets militära del. Vad nockhöjd är förtydligas i figur 63 nedan.

h_1 – Högsta nockhöjd är 23 meter

h_2 – Högsta nockhöjd är 11 meter

h_3 – Högsta nockhöjd är 8 meter



Figur 63. Figuren visar skillnaden mellan nockhöjd och totalhöjd. Bilden är ett exempel och ska i sitt estetiska uttryck inte vara vägledande för utformning i lov eller andra typer av prövningar eller bedömningar. Höjdbestämmelsen har laglig förankring i plankartan.

Genomförandetid – 5 år från det datum detaljplanen har fått laga kraft

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och kan regleras till mellan fem och femton år. Under denna tid får kommunen inte upphäva eller ändra planen, och byggrätten är därför garanterad under denna tid.

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 den 10 augusti 2022, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av behovsbedömningen är att ett genomförande av den aktuella detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Risken för ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft bedöms generellt som låg i Falköpings kommun. Mätningarna av luftkvaliteten i kommunen, genomförda av Luft i Väst, visar på att kväveoxidhalterna är låga och att det inte finns områden med överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Detaljplanen möjliggör markanvändningar som inte bedöms medföra nämnvärda luftföroreningar. Den primära konsekvensen av planförslaget avseende luftkvaliteten bedöms vara trafiken i närområdet. Trafikflöden genererade av planförslaget bedöms däremot inte vara av sådan omfattning att dessa skulle bidra till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft, speciellt med hänsyn till omgivande vindkorridorer på Odengatan och Hollendergatan. Tillgängligheten till service och funktioner i dagsläget finns belägna inom gång eller cykelavstånd likväl som att planen möjliggör för fler centrumverksamheter att etableras inom planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafiken bedöms vara god.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra ett överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Ytvattenkvalitet

Det finns inga ytvatten inom eller i planområdets direkta närhet. Planområdet avvattnas via kommunens dagvattensystem till Hulesjön som ingår i ytvattenförekomsten Lidan – Tovarp till Falköping. Enligt VISS bedöms ytvattenförekomsten uppnå måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Den ekologiska statusen beror på övergödning, vandringshinder samt att de naturliga livsmiljöerna för vattenlevande djur och växter har gått förlorade. Övergödningen är främst orsakad av den jordbruksmark som finns i vattendragets närhet. Vandringshinder i form av dammar, barriärer och slussar har medfört att vattenlevande djur inte kan vandra naturligt inom vattenförekomsten. Därtill har de naturliga livsmiljöerna påverkats av erosionskydd, utfyllnader, hårdgjorda ytor, uppodlad mark, resning och muddring i vattnet. Den kemiska statusen är till följd av bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Gränsvärdet för dessa ämnen överskrids i samtliga av Sveriges vattenförekomster på grund av att utsläpp förekommit under en lång tid både i Sverige och utomlands, som har medfört luftburen spridning. Det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till nivåer motsvarande god kemisk status och därför har det utförts ett mindre strängt krav för bromerade difenyleter och kvicksilver. Nuvarande halter får däremot inte öka.

I utredningen fastslås att de flesta föroreningshalterna kommer minska över tid vid en exploatering, även utan reningsåtgärder. Den enda föroreningen som antas öka är Kväve (N) och visas i figur 64-65.

Ciselören 2				
Ämne	Mängder [kg/år]		Halter [µg/l]	
	Befintlig situation	Framtida situation	Befintlig situation	Framtida situation
Fosfor	2,4	2,3	260	260
Kväve	17	17	1 800	<u>1 900</u>
Bly	0,15	0,14	16	15
Koppar	0,26	0,26	29	29
Zink	1,3	1,2	140	130
Kadmium	0,0081	0,0075	0,89	0,83
Krom	0,041	0,055	4,5	6,0
Nickel	0,071	0,073	7,9	8,0
Kvicksilver	0,00042	0,00037	0,046	0,040
Suspenderat material	810	810	89 000	89 000
Olja	12	11	1 300	1 200
BaP	0,00081	0,00071	0,089	0,078

Figur 64. Figuren visar befintliga och framtida föroreningshalter och -mängder på fastigheten Ciselören 2 och kommer ifrån dag- och skyfallsutredningen.

Tillskäraren 1 och 3				
Mängder [kg/år]			Halter [µg/l]	
Ämne	Befintlig situation	Framtida situation	Befintlig situation	Framtida situation
Fosfor	4,6	4,6	270	270
Kväve	32	32	1 900	1 900
Bly	0,28	0,28	17	17
Koppar	0,51	0,15	30	30
Zink	2,5	2,5	150	150
Kadmium	0,016	0,016	0,93	0,93
Krom	0,079	0,079	4,7	4,7
Nickel	0,14	0,14	8,2	8,2
Kvicksilver	0,00080	0,00080	0,048	0,048
Suspenderat material	1 600	1 600	93 000	93 000
Olja	23	23	1 400	1 400
BaP	0,0016	0,0016	0,093	0,093

Figur 65. Figuren visar befintliga och framtida föroreningshalter och -mängder på de två fastigheterna Tillskäraren 1 och Tillskäraren 3 och kommer ifrån dag- och skyfallsutredningen.

Förslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten framgår tydligt av bifogad dagvattenutredning och redovisas under rubriken Dagvatten. Påverkan på MKN vatten kan summeras i att nuvarande negativa påverkan på berörda förekomster generellt bedöms minska, även utan åtgärder. De åtgärder som föreslås i detaljplanen bedöms kunna vara ett steg i en positiv utveckling för både kemisk och biologisk status för berörda förekomster.

Grundvattenkvalitet

Planområdet, liksom stora delar av Falköpings kommun, omfattas av grundvattenförekomsterna Falköping kalksten och Falköping-Skövde. Båda grundvattenförekomsterna är klassade till god kemisk likväl som kvantitativ status.

Vid genomförandet av den miljötekniska markundersökningen påträffades inget grundvatten och spridning av föroreningar i grundvattnet bedöms därför inte förekomma. I nästintill samtliga provpunkter påträffades berg på ett djup grundare än 3 meter. Grundvattnets strömningsriktning bedöms utifrån topografiska förutsättningar ske i västlig riktning. I bifogad dagvattenutredning bedöms även de åtgärder som sammanfattas under rubriken Dagvatten, kunna ha en positiv till icke-nämnvärd inverkan på miljö kvalitetsnormer överlag. Det betyder att negativ

påverkan på grundvatten inte är ett problem i det fall någon oupptäckt grundvattenförekomst skulle finnas.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekat område som *ska* skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar, eller påtagligt försvårar, riksintresset. Den stora skillnaden mellan ett allmänt intresseområde och ett riksintresseanspråk är att det allmänna intresseområdet ska skyddas ”så långt som möjligt” medan riksintresseanspråket ”ska” skyddas. Som statliga ingripandegrunder har riksintressena en skild rättslig status, och behandlas därför i särskild rättslig ordning.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och riksintresse för försvarets militära del, men ligger även i närheten av en riksintresseutpekad led för kommunikationer.

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, Kambrosliumområdet (R100), se figur 66 nedan. Kambrosliumområdet är en geografisk och kulturhistorisk region som omger de västgötska platåbergen. Det geografiska områdets omfattning och varierade innehåll återspeglar centrala och betydelsefulla utvecklingsstadier i Sveriges agrara likväl som förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talens agrara revolution. Områdets fördelaktiga naturgeografiska förutsättningar har resulterat i en landsbygdsutveckling i form av ovanligt stora byar. Landsbygdsutvecklingen utgjorde även grunden för en medeltida stadsbildning och en fortsatt utveckling präglad av järnvägens tillkomst. Kambrosliumområdet som huvudsakligen utgörs av Falbygden har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets topografiska egenskaper och öppenhet tydligt kan avläsas.



Figur 66. Figur över kambriosiliumområdets utbredning i skrafferat rött område, i förhållande till Falköping tätort och planområdets placering, som visas i vit streckad linje.

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

Falköpings kommun har genomfört en kulturmiljöutredning eftersom hela kommunen och nästan hela Falköpings tätort omfattas av riksintresset. Utredningens syfte är att redogöra för kommunens ställningsantagande kring kulturmiljövärdena i tätorten, som i sin tur kan underlätta en bedömning av påverkan på riksintressen vid planläggning. Utredningen förtydligar hur riksintresset samspelar med andra riksintressen, allmänna intressen samt kommunens framtida utveckling, och kan därför användas som grund för intresseavvägningar. I utredningen framgår även vad inom olika områden som utgör en koppling till riksintresset samt hur planläggningen och den kommunala utvecklingen bör förhålla sig till dessa värden.

I kulturmiljöutredningen kan det utläsas att stadsdelen Östertull som planområdet är beläget inom har ett lokalt bevarandevärde och är därmed mindre känslig för

förändring. Stadsdelen är med andra ord inte avgörande för att tillgodose riksintresset, däremot kan det finnas värden i enstaka kvarter eller särskilda byggnader som utgör ett komplement till riksintresset.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen ha viss påverkan på riksintresset, men bedöms vara en skada eller en märkbar negativ konsekvens. Bebyggelsen kommer inte bli synlig från någon av riksintressets värdekärnor, och påverkan på egnahemsbebyggelsen minskas av att endast tillåta 8 meter höga byggnader längs med Marknadsgatan. På så vis bedöms värdekärnan för riksintresset inte påverkas på ett betydande sätt, eller skadas påtagligt. Påverkan från olika vyer längs med Odengatan och i närområdet visas under rubriken kulturmiljö.

Förslaget bedöms till stor del redan omfattas av de intresseavvägningar som är gjorda i översiktsplanen och i kulturmiljöutredningen, och att förslaget inte innebär en skada eller påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö i enlighet med vad som avses i 3 kap 6 § andra stycket miljöbalken.

Kommunikationer

Riksväg 46 och 47 är vägar som omfattas av riksintresse för kommunikationer. Planområdet är beläget längs Odengatan som sammanfaller med riksvägarna cirka 500 meter öster om planområdet.

Runt riksintressena för kommunikationer finns ett influensområde. Influensområdet är det område runt riksintresset där olika åtgärder kan komma att påverka riksintressets funktion. Influensområdets storlek beror på lokala förutsättningar och på vilken åtgärd som utförs. Åtgärder som kan försvåra riksintressefunktionen är till exempel uppförande av ett bostadsområde som gör att trafikmängderna och trafiksäkerheten påverkas inom ett större område än i direkt anslutning till den nya bebyggelsen. Det är omöjligt att peka ut en utbredning av influensområdet, och hänsyn ska istället tas till influensfaktorerna vid planering i närhet till riksintressena för kommunikation. Exempel på faktorer är buller, vibrationer, barriäreffekter, trafiksäkerhet och transporter med farligt gods.

Planförslaget bedöms inte försvåra riksintressefunktionen påtagligt. Den köbildning som uppstår i anslutning till riksleden är i första hand en påverkan på Odengatan och möjligheten att ansluta till riksleden, men kan i viss grad även påverka cirkulationen med ökad belastning. För att minska försvårandet av riksintressefunktionen har det scenario valts ur känslighetsanalysen (K4) som har näst lägst påverkan, där medelköer längs Odengatan till riksleden i normalfallet alltid understiger 200 meter vid en uppräknig till 2040. I trafikanalysen förespråkades detta scenario jämte scenario 5 (K5), och bedöms därför som acceptabelt och inte ett påtagligt försvårande.

I den utsträckning ett försvårande sker motiveras detta av de allmänna intressena av bostadsförsörjning, en god bebyggd miljö med centrumfunktioner och det allmänna intresset av bevarande av jordbruksmark enligt bestämmelserna om lämplig

markanvändning och god hushållning med mark i plan- och bygglagen, där jordbruket i sig är ett nationellt intresse.

Riksintresse för försvarets militära del

Planområdet omfattas av riksintresse för försvarets militära del. Syftet med dessa riksintresseområden är att skydda verksamheten från påverkan. Det innebär att även verksamheter utanför ett militärt område, till exempel master och vindkraftverk kan innebära en påverkan. De tre områden som är av riksintresse för försvarets militära del är influensområde för Skövde skjutfält och övningsfält med skjutbanor samt två övriga influensområden som med hänsyn till försvarssekretesskäl inte kan redovisas öppet. Riksintresseområdena har en omgivningspåverkan i form av buller och behov av hinderfrihet. Detta innebär att det inom influensområdena kan vara olämpligt att uppföra störningskänslig bebyggelse. Utöver dessa riksintresseområden berörs kommunen av stoppområde för höga objekt och influensområde för luftrum.

Planområdet omfattas också av påverkansområde för väderradar.

Detaljplanen tillgodoser riksintresset för försvarets militära del genom att planen inte möjliggör för objekt högre än 45 meter. Den högsta bebyggelsen som möjliggörs för är 23 meter, på fastigheten Ciselören 2.

Riksintressfunktionen skyddas därför mot försvårande av tillkomst och utnyttjande av anläggningarna.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: 28 oktober 2024

Granskning: första kvartalet 2025

Antagande: andra 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Drift, underhåll, och eventuell utbyggnad av det allmänna VA-nätet• Drift och underhåll av allmän plats• Initierar lantmäteriförrättningar gällande reglering av fastigheter som ägs av kommunen eller berörs av allmän plats. Förrättningskostnaden regleras enligt exploateringsavtal.• Tar fram exploateringsavtal innan antagande av detaljplanen.
Falbygdens Energi Nät AB	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av el
Solör Bioenergi Falköping AB	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av fjärrvärme
Global connect	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av fiber
Skanova	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av bredband
Fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none">• Initierar och finansierar lantmäteriförrättningar gällande reglering av fastigheter och ledningsrätter inom fastigheten.• Flytt av ledningar

Figur 67. Figuren är en tabell som visar ansvarsfördelning vid ett genomförande.

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

Exploateringsavtal som reglerar fastighets- och ledningsfrågor tecknas innan antagande av detaljplanen och utgör ansökan om fastighetsbildningsåtgärder.

Etappindelning

Kvartersmarken inom planområdet kommer att bebyggas av exploatörerna, det vill säga fastighetsägarna för Ciselören 2 samt Tillskäraren 1 och 3. Planförslaget innehåller ingen reglering av etappindelning.

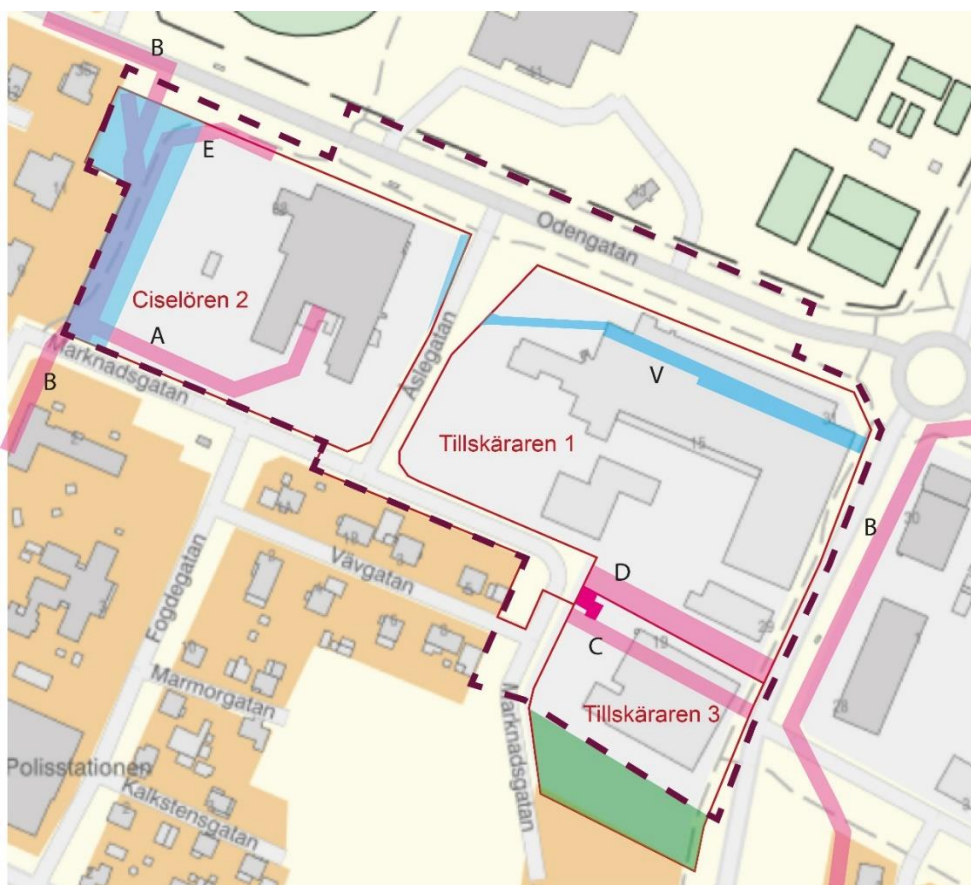
4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Ciselören 2 (områden som kan regleras är de blå områdena på kartan)	Ett genomförande av förslaget innebär att två olika delar av fastigheten regleras till den kommunala fastigheten Fredriksberg 1:8.
Tillskäraren 1	Denna fastighet förväntas inte regleras vid ett genomförande.
Tillskäraren 3	<p>Del av denna fastighet kommer regleras i det fall en annan pågående plan får laga kraft. Då kommer den sydliga delen som idag är utanför planområdet regleras till en fastighet som ingår i detaljplaneområdet för Platåskolan. (markerad i grönt på kartan i figur 69)</p> <p>Om den andra detaljplanen inte får laga kraft, kan detta område tas med i aktuellt förslag.</p> <p>Den del som planläggs som teknisk anläggning kan avstyckas till en egen fastighet i framtiden. Detta visas i mörk magenta på kartan på figur 69.</p>
Ledningsrätt 1499–44.1 (A på kartan)	Denna ledningsrätt kan komma att upphävas genom att ledningen flyttas ut till marknadsgatan i den delen som är på Ciselören 2. Resterande ledning skulle då bli en servis till berörd fastighetsägare. Detta klargörs innan antagande.
Ledningsrätt 1686-1378.1 (B på kartan)	Denna ledningsrätt rör två olika områden i kartan och lämnas oförändrad vid ett genomförande.
Ledningsrätt 1686-1288.1 (C på kartan, ny streckning markerad med D)	Ledningsrätt för VA. Ledningsrätten och ledningen går idag under en byggnad, och kommer i framtiden behöva bildas inom område D på kartan.
Ledningsrätt 1686-1288.2 (C på kartan, ny streckning markerad med D)	Ledningsrätten är för starkström och ledningen är idag placerad på område D, även om ledningsrätten går över område C. Ledningsrätten behöver bildas inom område D.
Servitut 1499–44.2 för gång- och cykeltrafik (Ciselören 2) (E på kartan)	Detta servitut upphävs eftersom gång- och cykelvägen, i och med marköverlåtelsen, kommer ligga på kommunens fastighet.

Avtalsservitut för gång- och cykeltrafik (Ciselören 2) (mindre blått område på kartan)	Detta servitut upphävs också, genom marköverlåtelse till kommunen.
Avtalsservitut elledning	
Officialservitut för väg D 2/1961(markerat V på kartan)	Servitutet syftade till att säkerställa utfart och tjänat ut sitt syfte. Servitutet kan upphävas genom förrättning.
Nyttjanderätt för lokaler 99/3216	

Figur 68. Figuren är en tabell som visar fastighetskonsekvenser.



Figur 69. Bilden visar servitut och ledningsrätter med bokstäver, enligt vad som anges i föregående tabell (figur 68). De två områdena som kan komma att bli föremål för förrättning på Ciselören 2 är markerade i blått, och området som kan komma att förrättas på Tillskäraren är markerat i grönt. Planområdet är markerat med streckad gul linje och fastighetsgränserna inom planområdet markeras i rött.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän palts är inte aktuellt, fastighetsreglering hanteras i exploateringsavtal.

Exploateringskalkyl

Inga exploateringskostnader förväntas.

Utgifter

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver marken längs Hollendergatan omprojekteras och höjdsättas så att skyfallsvatten österifrån leds till kalkbrottet och inte genom Tillskäraren 1 & 3 till Ciselören 2. Detta bekostas av kommunen eftersom det inte är en direkt följd av detaljplanen utan behöver ändå åtgärdas som en del av kommunens arbete med skyfallshantering.

Intäkter

Inga intäkter förväntas av planförslaget.

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen.

Gatumarkens underhåll beräknas kosta 336 000 kr/år – Detta är en befintlig kostnad.

Parkmarkens underhåll beräknas kosta 19 650 kr/år – Detta är en tillkommande kostnad.

Slutsats

Kalkylen visar att kommunens utgifter för området överstiger de intäkter som kan förväntas eftersom skötsel av parkmarken tillkommer. Den totala kostnaden för kommunen är 19 650 kr/år.

Avgifter

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

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

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

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



Falköpings kommun
521 81 Falköping
0515-88 50 00
www.falkoping.se