



Planbeskrivning

Detaljplan för Muraren 12 m.fl.
Falköpings tätort

LAGA KRAFTHANDLING
DIARENUMMER: 2019/00112
ANTAGEN 2022-12-12
LAGA KRAFT 2023-01-05

Om detaljplan

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

Medverkande

Bajram Amzovic

Hanna Janzon

Märta Gahm

Erik Engström

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av miljöpåverkan, 2021
- Länsstyrelsens yttrande om miljöpåverkan, 2021
- Kulturmiljöutredning Vilhelmsro, WSP 2016
- Geoteknisk undersökning Prästgårdsgärde, Norconsult 2013
- Geoteknisk undersökning Kopparslagaren, Bygg- och Geokonsult AB 2010

Justeringar efter samråd

På plankartan:

- Område för bestämmelse om markreservat för allmännyttig underjordisk ledning har utökats.
- Område med prickad mark som inte får bebyggas har utökats inom den nordvästra delen av fastigheten Muraren 12.
- En administrativ gräns mellan markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik och för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillförts.
- Planområdesgräns är justerad i nordvästra delen av planområdet för att överensstämma med plangränser i angränsande detaljplan.
- Område med prickad mark på de bostäder längst med Sigurd Kochs gata har reducerats och ersatts med korsad mark för att möjliggöra tillbyggnad av balkong som vilar på marken.

I planbeskrivningen:

- Utförligare beskrivning av vad som sker med gällande detaljplaner när det aktuella planförslaget får laga kraft har tillförts, se *1.4 Plandata*.
- Justeringar gällande placering av byggnad har tillförts i planbeskrivningen utifrån den utökade prickmarken som tillförts plankartan, se *2.2 Bebyggelse – Placering*.
- Beskrivning av utökat markreservat för ny fjärrvärmeledning har tillförts, se *2.10 Plankarta & planbestämmelser - Markreservat*.
- Beskrivning av ett nytt avtal mellan fastighetsägaren och Solör Bioenergi AB för dragning av ny fjärrvärmeledning genom fastigheten är tillagd, se *4.1 Organisatoriska frågor - Avtal*.
- En illustration om fastighetskonsekvenserna har tillförts, se *4.2 Fastighetskonsekvenser*.
- Beskrivning av om administrativ gräns är tillförd, se *2.10 Plankarta & planbestämmelser*.
- Förtydligande kring byggnadernas tidsperiod har tillförts, se *kapitel 2.2 Bebyggelse, kulturmiljövården*.
- Figur 36 är uppdaterad, se *kapitel 2.10 plankarta & planbestämmelser*.
- Utförligare beskrivning av bullernivå inom planområdet har tillförts, se *kapitel 2.9 Hälsa & säkerhet*.
- Beskrivning om korsad mark är tillförd, se *kapitel 2.10 plankarta & planbestämmelser*.

Justeringar efter granskning

På plankartan

- Utformningsbestämmelser för frontespiser och takkupor görs om från procent till meter, *se plankarta.*

I planbeskrivning

- Beskrivning gällande vilken gatufastighet servitutet är tillförd, *se kapitel 4.2 fastighetsfrågor.*
- Utformningsbestämmelser för frontespiser och takkupor görs om från procent till meter, *se kapitel 2.10 plankarta & planbestämmelser*

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.1 BAKGRUND	6
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	7
1.3 PLANFÖRFARANDE	7
1.4 PLANDATA	7
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER.....	12
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	12
2.2 BEBYGGELSE.....	13
2.3 GATOR & TRAFIK.....	29
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	32
2.5 SOCIAL STRUKTUR	36
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	37
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	39
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	44
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	44
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	51
3. KONSEKVENSER.....	58
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	58
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	58
3.3 RIKSINTRESSEN	59
4. PLANENS GENOMFÖRANDE	63
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	63
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	64
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	65

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 18 december 2019, § 164, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Muraren 12 m.fl.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 3 maj till den 24 maj 2022. Förslaget är utställt för granskning från 18 oktober till den 8 november 2022 och under denna period kan synpunkter lämnas på förslaget.



Figur 1 visar en översiktsbild av Falköpings tätort och var planområdet är beläget.

1.2 Syfte & huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostadslägenheter på den tvådelade fastigheten Muraren 12 och genom detta bidra till förtätning av Falköpings stad. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra tillbyggnationer som balkonger, takkupor, frontespiser samt hissar. Förtätningen ska göras med hänsyn till kulturmiljön samt anpassas till platsens struktur och skala. Dessutom syftar detaljplanen till att säkerställa att fler utfarter inte upprättas i anslutning till korsningen mellan Hwassgatan och Sköttningsvägen.

Detaljplanens huvuddrag innebär att Falköpings stad förtätas genom tillbyggnad i form av balkonger, takkupor och frontespiser samt hissar på redan exploaterad mark. Detaljplanen gör det möjligt att effektivt nyttja befintlig bebyggelse med större ljusinsläpp och utblicksmöjligheter. Sammantaget kan fem vindslägenheter komma att uppföras och tillgängligheten ökar genom att lägenheterna kan komma att angöras med hiss.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Standardförfarandet tillämpas då detaljplanen är förenlig med vad som beskrivs för området i aktuell översiktsplan (Översiktsplan 2017-2030), inte är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Figur 2 visar detaljplaneprocessen enligt ett standardförfarande.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet är lokaliserat i kvarteret Muraren i de södra delarna av Falköpings tätort nordost om Sankt Olofs kyrkogård, se figur 1 under kapitel 1.1 - *Bakgrund*. Då planområdet utgörs av den tvådelade fastigheten Muraren 12, angränsar området till Sköttningsvägen i väst, Hwassgatan i norr, Gärdesgatan i öst och Sigurd Kochs gata i syd, se figur 3 nedan.



Figur 3 visar planområdets läge (markerat i gult) inom kvarteret Muraren.

Areal

Planområdet omfattar fastigheten Muraren 12 samt del av Hwassgatan och Sköttningsvägen, vilket motsvarar cirka 6 800 kvadratmeter mark.

Markägoförhållanden

Marken (fastigheten Muraren 12) inom planområdet är i privat ägo. Gatumarken (fastigheten Gamla stan 2:26) ägs av Falköpings kommun.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

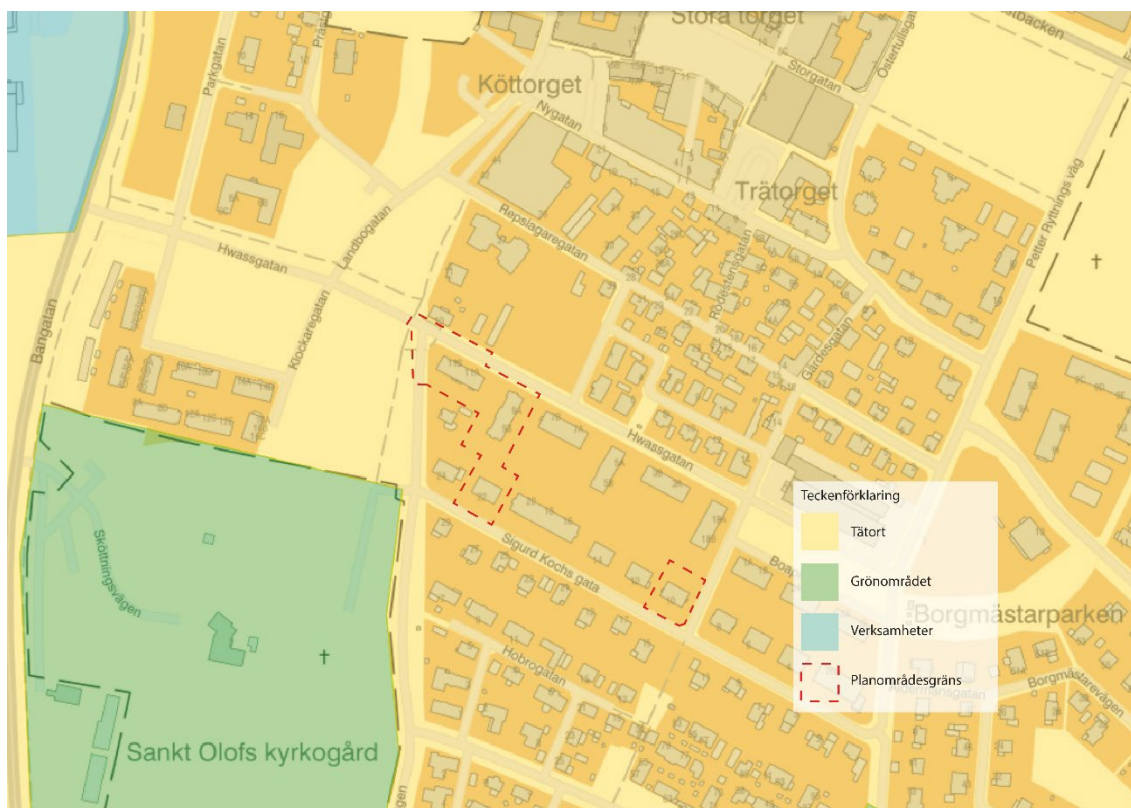
Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan 2017-2030 antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44. I översiktsplanen är det föreslagna planområdet utmarkerat som en del av Falköpings tätort.

Målbilden med Falköpings stadskärna beskrivs vara en levande stadskärna som genom ett varierat utbud av service, funktioner och verksamheter servar hela kommunen. Vidare ska stadskärnans fysiska miljö utvecklas i en riktning som utvecklar och stärker stadens befintliga identitet. För att förverkliga detta beskrivs en utvecklingen av Falköpings tätort med inriktning på förtätning och centrumutveckling. Förtätning bidrar till en levande stadskärna likväl som att ett större demografiskt underlag gör det attraktivt för företag att etablera sig, vilket således innebär ett större utbud av funktioner och verksamhet gentemot kommuninvånarna.

Det framgår även i översiktsplanen att förtätning huvudsakligen ska ske genom påbyggnader på och förädling av befintlig byggnation inom tätorten samt genom att nybyggnation sker på lucktomter inom tätorten snarare än på ytor i utkanten av staden. Vidare beskrivs det i översiktsplanen att stora delar av den mark där Falköpings stadskärna kan förtätas ägs av privata aktörer snarare än kommunen. Det innebär att samarbete med dessa aktörer är nödvändigt. Detaljplaneförslaget är i linje med detta då förtätning i form av påbyggnader på befintlig bebyggelse sker på en privatägd fastighet. Viktigt att beakta är att hela tätorten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och att dessa värden behöver beaktas vid förtätning.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i sitt granskningsyttrande för översiktsplanen inte inkommit med några synpunkter gällande en utveckling av Falköpings tätort med inriktning på

centrumutveckling och förtätning genom påbyggnad på och förädling av befintlig bebyggelse. De har därmed ställt sig bakom den förtätning som detaljplaneförslaget innebär.



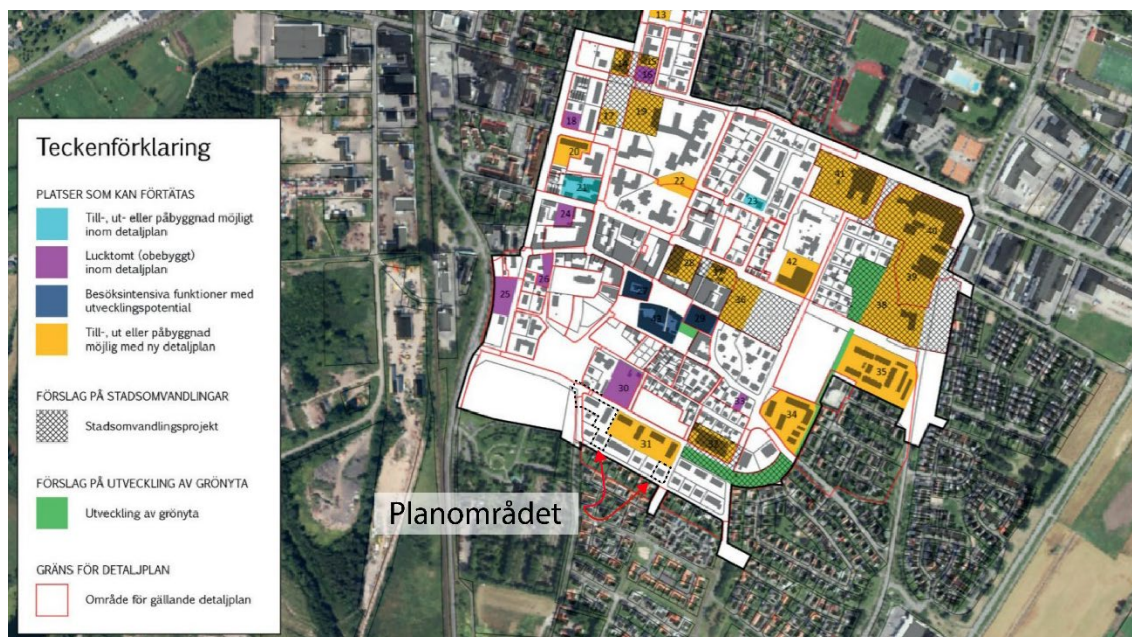
Figur 4 visar planområdet i förhållande till översiktsplanens användningsindelning.

Program

Det föreslagna planområdet omfattas av förtättningsprogrammet för Falköpings stad som antogs av kommunstyrelsen och trädde i kraft den 1 september 2017. Syftet med förtättningsprogrammet är att beskriva vilka kvaliteter som eftersträvas vid en förtätning av Falköpings tätort samt att peka ut områden där eventuell förtätning kan ske. En förtätning av centrala Falköping innebär att rörelsen i tätorten ökar samt att målbilden om ett sammanhållet Falköping eftersträvas. En förtätning bidrar även till en hållbar markanvändning inom kommunen då det innebär att geografisk utvidgning undviks och att värdefull jordbruksmark inte behöver tas i anspråk.

I förtättningsprogrammet pekas stora delar av kvarteret Muraren (Muraren 3, 4, 5 och 6) ut med motiveringen att det är stora luftiga fastigheter med flerbostadshus som skulle kunna byggas på med ytterligare våningar och samtidigt tillgängliggöra nuvarande bostäder genom att installera hiss.

Även om Muraren 12 inte pekas ut specifikt i förtättningsprogrammet skiljer sig inte förutsättningarna för planområdet gentemot de fastigheter som pekas ut i förtättningsprogrammet. Det innebär att även Muraren 12 kan anses vara lämplig för förtätning.



Figur 5 visar planområdets placering i förhållande till förtätningsprogrammet.

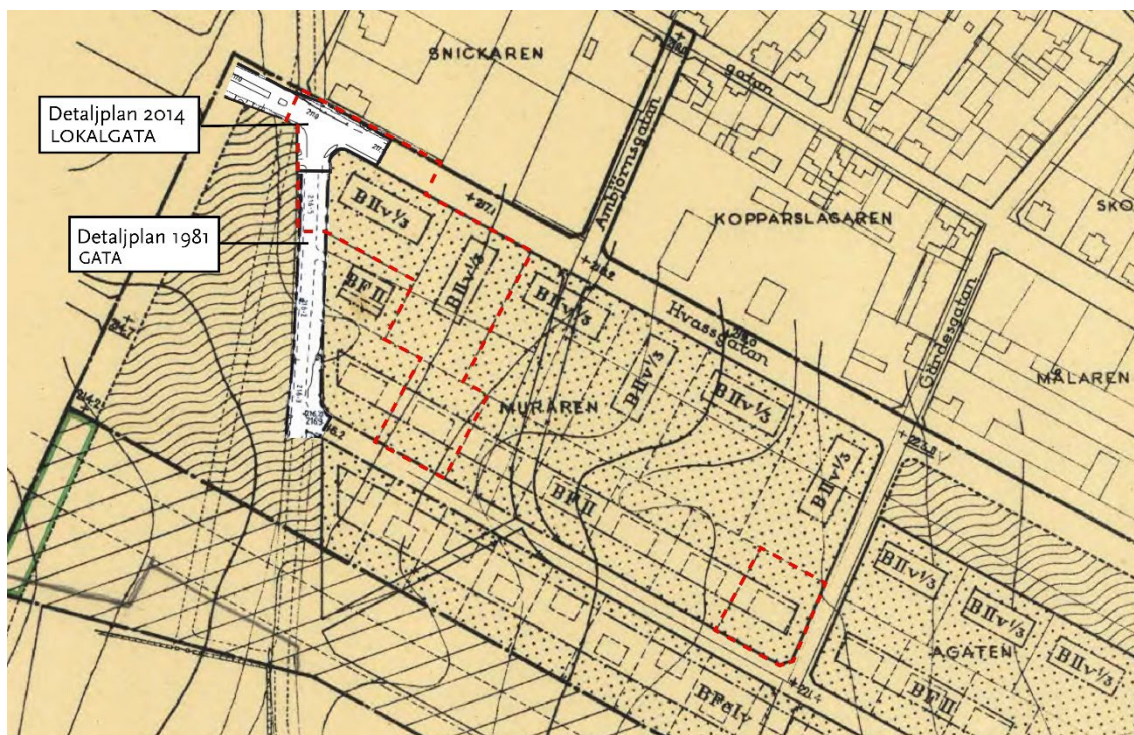
Detaljplan

I detaljplan ändring i, och upphävande av, stadsplan för område söder och öster om Gamla stan i Falköping antagen år 1950 är fastigheten ämnad för bostadsändamål med varierande byggnadssätt.

Byggnationen på Muraren 12 regleras olika beroende på vilken del av fastigheten det är som åsyftas. Byggnation lokaliserad längs med Hwasssgatan är reglerad till bostadsändamål i två våningar om högst 7,6 meter byggnadshöjd samt med en vind som får inredas till en tredjedel av ytan. Byggnationen som är lokaliserad längs med Sigurd Kochs gata är reglerad till bostadsändamål i två våningar om högst 7,6 meter byggnadshöjd där byggnadskropparna ska uppföras fristående från varandra. Längs med Sigurd Kochs gata får vind inte inredas. Takets lutning regleras inom hela fastigheten till högst 30 grader. Större delen av området omfattas av prickad mark som inte får bebyggas.

Då det föreslagna planområdet även innefattar del av Hwasssgatan och Skötningsvägen, omfattas planområdet av ytterligare två detaljplaner: Bostäder och kyrkogård Prästgårdsgärde i Falköping stad antagen år 2014 samt Förslag till ändring, utökning och upphävande av stadsplan STG 129 D m.fl. (Prästgårdsmarken), Gamla staden i Falköping antagen år 1981. I befintlig detaljplan från 2014 är korsningen mellan Hwasssgatan och Skötningsvägen planlagd som lokalgata. I befintlig detaljplan från 1981 är Skötningsvägen planlagd som gata.

När det aktuella planförslaget får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet.



Figur 6 visar befintliga detaljplaner från 1950, 1981 och 2014 som Muraren 12 m.fl. omfattas av.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Figur 7 visar ett möjligt genomförande av planförslaget.

Planområdet omfattar cirka 6 800 kvadratmeter mark och används idag för bostadsändamål i form av fyra flerbostadshus samt gata. Planområdet är lokaliserat centralt i Falköpings tätort cirka 250 meter söder om Stora torget. På fastigheten Muraren 12 önskas fler och större balkonger samt en effektivare användning av vindsvåningarna. Intentionerna med detaljplanen är således att möjliggöra för en förtätning av fastigheten Muraren 12 i Falköpings tätort genom tillbyggnationer i form av takkupor, frontespiser, balkonger och hissar. Planförslaget innebär sammantaget att fem lägenheter kan komma att uppföras.

Detaljplanen anger att hela planområdet får användningen flerbostadshus. Exploateringsgraden regleras till två olika byggnadsareor för att möjliggöra tillbyggnation som balkonger och hissar. Byggnaderna tillåts uppföras till en nockhöjd om 11 meter samt med en minsta och största tillåtna takvinkel om 25 grader respektive 30 grader. Taken ska även utformas som sadeltak. Uppförande av takkupor och frontespiser tillåts med hänsyn till befintliga byggnaders storlek och placering. Detta sker genom reglerad andel av takfallets längd angiven i procent samt reglerad största tillåtna bredd. Samtlig bebyggelse inom planområdet regleras med placeringsbestämmelser för att fortsatt i framtiden följa den placering som ger en kontinuerlig och tydlig form i gaturummet. Den tillåtna storleken, utformningen och placeringen av den byggnation som detaljplanen medger bedöms således vara förenlig med omgivande bebyggelse. Det bedöms även förhålla sig till de kulturmiljövärden som är karaktäristiskt för stadsdelen Vilhelmsro.

Den utökade byggrätten medför att parkeringsbehovet inom planområdet kan öka samt att mer mark kan behöva tas i anspråk för hissar. Det innebär således att ytterligare ytor inom planområdet kan komma att hårdgöras till följd av ett genomförande av detaljplaneförslaget.

För att säkerställa människors hälsa och säkert vid ett skyfall reglerar detaljplanen lägsta färdiga golvnivå i bostad, vilket innebär att bostadslägenheter inte kan placeras i källarplan. Markreservat regleras i planområdets sydvästra del för allmännyttig underjordisk ledning och i planområdets nordvästra del reserveras mark för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Slutligen medger detaljplanen ett utfartsförbud mot korsningen mellan Sköttningsvägen och Hwassgatan med hänsyn till trafiksäkerheten.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

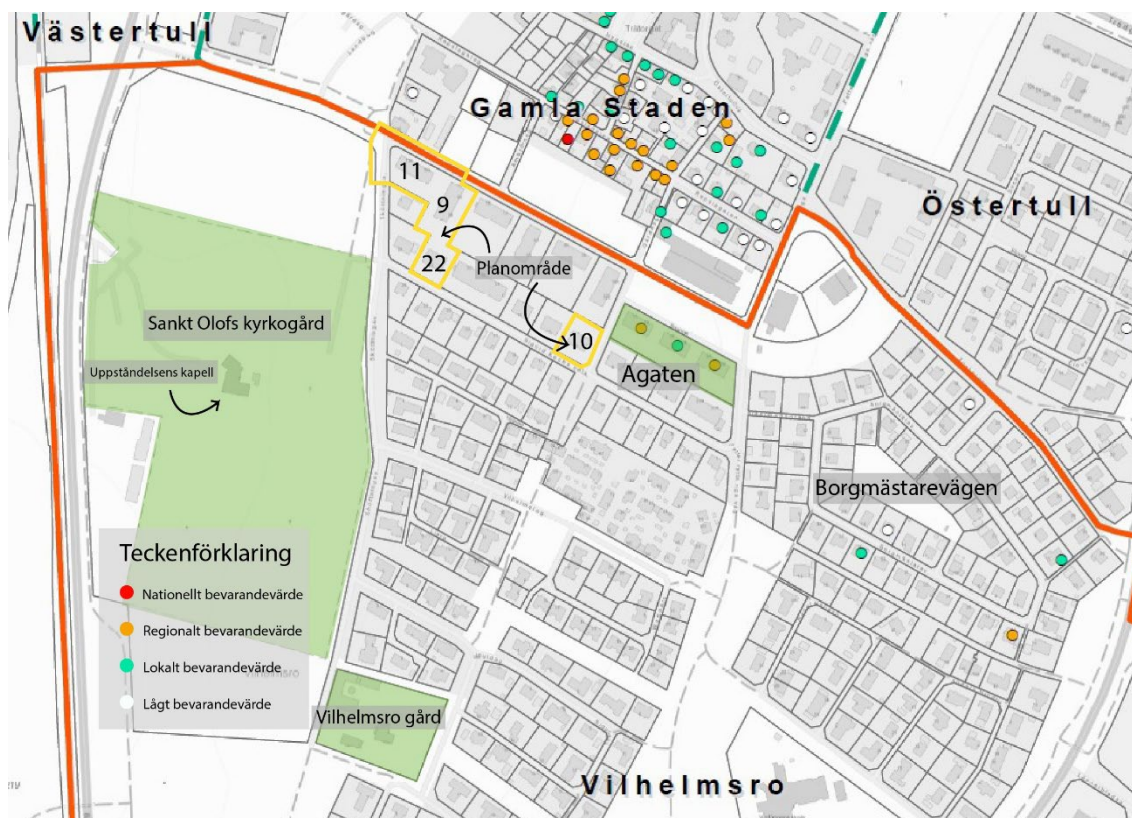
Kulturmiljövärden

Planområdet är lokaliserat inom stadsdelen Vilhelmsro som har klassificerats till lokalt bevarandevärde i den kommunala kulturmiljöutredningen (se bilaga Kulturmiljöutredning Vilhelmsro) som genomfördes i samband med framtagandet av Översiktsplan 2017-2030. Lokalt bevarandevärde är den näst lägsta av fyra kategorier och innebär att stadsdelen inte är avgörande för att tillgodose riksintresset för kulturmiljövården, men kompletterar riksintresset då dess värde finns i avgränsade kvarter eller enstaka byggnader. Kulturmiljövården inom stadsdelar av lokalt bevarandevärde är främst av kommunalt intresse och hanteras inom ramen för kommunal planering. I de stadsdelar som tillskrivits ett lokalt bevarandevärde är förhållningssättet inriktat på att ta tillvara övergripande bebyggelsestrukturer och karaktärsdrag snarare än enskilda värdefulla objekt. Risken för att riksintresset för kulturmiljövården skulle skadas genom planläggning i denna stadsdel bedöms således vara liten.

I kulturmiljöutredning lyfts även ett antal förhållningsregler som bör beaktas i den kommunala planläggningen. Gällande planläggning inom stadsdelen Vilhelmsro avser förhållningsreglerna att behålla 1950-talets flerbostadshus ursprungliga karaktär med fasader i tegel eller slät puts, balkonger i smide med fronter i sinuskorrugerad plåt, portaler med dekorativ murning runt dörren samt sadeltak täckta med lertegel, det bör dock beaktas att bebyggelsen inom

planområdet är uppförd under 1960-talet och är sig inte lik de 50-talshusen när det kommer till fasad och tegelmaterial. Sett även ur ett förtätningsperspektiv är det enligt förhållningsreglerna beaktansvärt att förtätning huvudsakligen sker i områdets utkanter. Det är lämpligt att komplementbebyggelse placeras mot tomternas insidor och anpassas utefter befintlig struktur och skala. Hur hänsyn tas till kulturmiljön i den aktuella detaljplanen presenteras vidare kapitel - *Planförslag & konsekvenser*.

De kulturmiljövärden som identifierats i kulturmiljöutredningen inom stadsdelen Vilhelmsro är den agrarhistoriska miljön i Vilhelmsro gård belägen vid Skötningsvägen. Kyrkogården i stadsdelens västra del med tydliga utbyggnadsperioder under 1880- och 1960-talet, specifikt anges karaktärsbyggnaden Uppståndelsens kapell med tidstypisk modernistisk arkitektur. Merparten av bostadsbebyggelsen i stadsdelen är uppförd under 1950-1980-talet. Särskilt omnämns flerbostadshusen i kvarteret Agaten som har lokalt och regionalt bevarandevärde samt villabebyggelsen utmed Borgmästarevägen. Bostadsbebyggelsen i de två områdena har viktiga karaktärsdrag för stadsdelen med en välbevarad övergripande karaktär och detaljer tidstypiska från 1950-talet, se figur nedan.



Figur 8 visar planområdets (markerat med gul linje) placering i förhållande till identifierade kulturmiljövärden inom Vilhelmsro och som i kommunens kulturmiljöutredning beskrivs ha en koppling till riksintresset för kulturmiljövärden. Siffror inom planområdet syftar till de gatuadresser som planområdet omfattar.

Som bilden ovan visar är det aktuella planområdet lokaliserat i stadsdelens utkant, vilket är förenligt med den förtätning som beskrivs vara lämplig i kulturmiljöutredningen för Vilhelmsro. Gällande de kulturmiljövärden i stadsdelen som har en signifikant koppling till riksintresset för kulturmiljövärden, ligger de bevarandevärda byggnaderna i kvarteret Agaten och Sankt Olofs kyrkogård i nära anslutning till planområdet. Det är främst byggnaden inom planområdet på

Sigurd Kochs gata 10 som går att uppleva tillsammans med de bevarandevärda byggnaderna i kvarteret Agaten sett från korsningen mellan Gärdesgatan och Sigurd Kochs gata samt korsningen mellan Gärdesgatan och Hwassgatan. Däremot upplevs planområdets placering i förhållande till kyrkogården något avskärmat med Sköttningssvägen, angränsande gång- och cykelstråk omgärdat av en dubbelsidig trädallé och villabebyggelsens direkta anslutning invid planområdet. Den agrarhistoriska miljön i Vilhelmsro gård är lokaliserad cirka 390 meter söder om planområdet och villabebyggelsen utmed Borgmästarevägen är lokaliserad cirka 220 meter öster om planområdet. Då planområdets placering i förhållande till kyrkogården ligger avskärmat, samt på avstånd från Vilhelmsro gård och Borgmästarevägen är det således inte att betrakta som en del av kärnområdena för kulturmiljöområdet.

Byggnadernas kulturmiljövärde i kvarteret Agaten tillskrivs huvudsakligen smidesbalkonger med fronter i sinuskorrugerad plåt, skorstenar och porta i natursten. Byggnaderna på fastigheten Muraren 12 har däremot inte utpekats med något bevarandevärde i kommunens kulturmiljöutredning. Till skillnad från andra fastigheter i kvarteret som är uppförda under 1950-talet så är byggnaderna inom Muraren 12 uppförda under 1960-talet. Muraren 12 utmärker sig till viss del på liknande vis likt 1950-tals husen med sin storlek och placering längs Hwassgatan.

Fastigheten Muraren 12 omfattas idag av två områden, se figur nedan. Område ett omfattas av tre flerbostadshus, två längsmed Hwassgatan och ett flerbostadshus längsmed Sigurd Kochs gata. Gemensamt har de tre byggnaderna ljus putsad fasad och sadeltak i rött tegel. Område två omfattas av ett flerbostadshus som vetter mot Gärdesgatan och Sigurd Kochs gata. Denna byggnad har sadeltak i rött tegel samt en träfasad i ljusa kulörer och skiljer sig till viss del exteriört från de övriga flerbostadshusen i närområdet.



Figur 9 visar det aktuella planområdet utifrån område 1 och 2 som anges i stycket ovan samt adressnummer.

I kommunens kulturmiljöutredning anges viktiga karaktärsområden för riksintresset, vilka bedöms utifrån hur känsliga eller tåliga de är för exploatering. Aktuellt planområde anges inte för att vara av sådan karaktär men ligger dikt an karaktärsområdet Nygatan och Repslagaregatan i Gamla stan, se figur nedan. Nygatan och Repslagaregatan har klassificerats tåligt, vilket innebär att tillskott är möjliga i kvartersstrukturen utan skada på riksintresset. Däremot är Hwassgatan känslig då det finns risk för fragmentisering av riksintressets värdebärande berättelser och karaktärsdrag.



Figur 10 visar planområdets placering i förhållande till karaktärsområdet Nygatan och Repslagaregatan, samt Hwassgatan. Röd linje visar aktuellt karaktärsområde, gul streckad linje visar aktuellt planområde, grön yta innebär att området är tåligt för möjliga tillskott i kvartersstrukturen utan att skada riksintresset och orange yta innebär att området är känsligt gällande risk för fragmentisering av riksintressets värdebärande berättelser och karaktärsdrag.

Förtätning inom planområdet bedöms inte utgöra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Bedömningen avser planområdets något avskärmade placering och avstånd till de kulturmiljövården som bedömts ha en signifikant koppling till riksintresset för kulturmiljövården. Likaledes planområdets direkta anslutning till karaktärsområdet i Gamla stan som klassificerats tåligt. Detaljplaneförslaget möjliggör en begränsad utökad byggrätt på befintlig bostadsbebyggelse varpå en risk för fragmentisering av Hwassgatan bedöms vara liten. Flerbostadshuset på Sigurd Kochs gata 10 (se figur 8 ovan) med dess närhet till de bevarandevärda byggnaderna i kvarteret Agaten ska beaktas, vilket redogörs för i kapitel - *Planförslag och konsekvenser*.

Stads- & landskapsbild

Planområdet är idag uppfört på mark med en svagt lutad utformning ned mot väst och karaktäriseras av fyra flerbostadshus i två våningar samt vind och källare. Planområdets närmiljö karaktäriseras av en något blandad bebyggelse som varierar både avseende höjder och utbredning, vilket ger en varierad stadsbild. Bebyggelsen i planområdets närhet karaktäriseras främst av flerbostadshus i två våningar med vind och källare samt villabebyggelse i en till två våningar. Det förekommer även flerbostadshus i fyra våningar samt åtta och nio våningar lite

längre från planområdet. En långsmal byggnad för verksamhetsändamål i ett våningsplan är placerad nordost om planområdet.

Även utformningen av den omgivande byggnationen varierar. Ett antal olika takkonstruktioner förekommer i form av sadeltak i olika takvinklar, valmat tak och pulpettak. Verksamhetsbyggnaden nordost om planområdet har platt tak. Fasadmaterialen i närmiljön varierar mellan tegel, puts och trä som i huvudsak är målade i ljusa kulörer. Fasaduttrycket på befintliga flerbostadshus inom och i planområdets närmiljö karaktäriseras främst utmed Hwassgatan av att balkonger är placerade mot innergården. Det förekommer dock undantag där den högsta våningen är försedd med balkong på gaveln ut mot gatan. Utmed Sigurd Kochs gata karaktäriseras fasaduttrycket främst av att balkonger är placerade mot gatan. Inom planområdet samt i dess närmiljö förekommer det även tillbyggnationer som takkupor, vilka varierar i såväl kulör som storlek. På fastigheten Muraren 4 finns en frontespis som förser vindslägenheterna med balkong, större ljusinsläpp och utblicksmöjligheter.



Figur 11 visar kvarteret Muraren från väst. Planområdet är markerat rött. Taklandskap med genomgående sadeltak och takkupor är frekvent förekommande.



Figur 12 visar ett flygfoto över kvarteret Muraren från söder. Planområdet är markerat rött. Taklandskap med genomgående sadeltak och takkupor är frekvent förekommande.



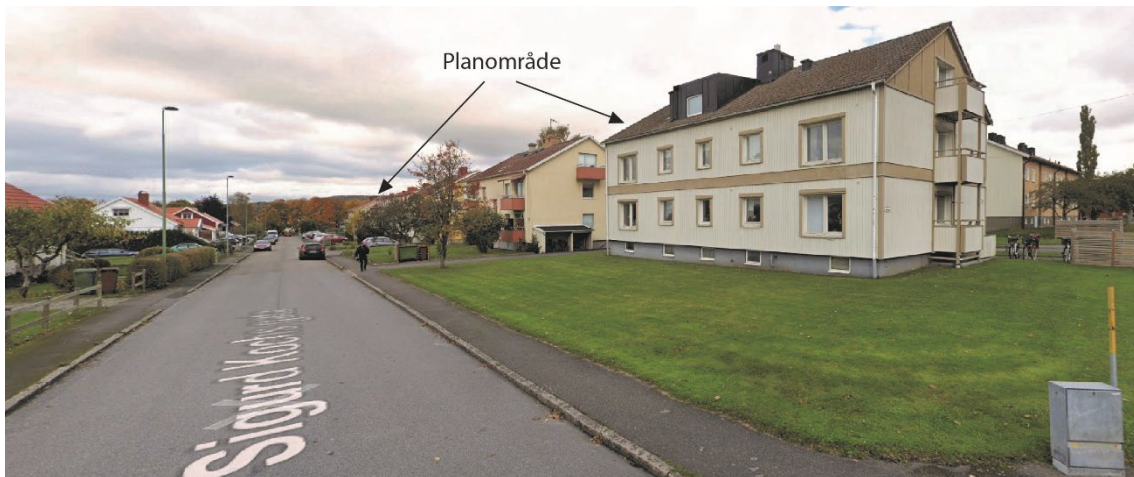
Figur 13 visar gaturummet i anslutning till planområdet från västra delen av Hwassgatan.



Figur 14 visar gaturummet i anslutning till planområdet från östra delen av Hwassgatan.



Figur 15 visar gaturummet i anslutning till planområdet från västra delen av Sigurd Kochs gata. Bildkälla: Google Street View.



Figur 16 visar gaturummet i anslutning till planområdet från östra delen av Sigurd Kochs gata. Bildkälla: Google Street View.



Figur 17 visar del av aktuellt planområde till höger samt flerbostadshuset med åtta och nio våningar. Bilden är tagen i korsningen mellan Hwassgatan och Sköttningsvägen. Bildkälla: Google Street View.

Skyddsrum

Det finns tre skyddsrum inom planområdet samt ytterligare fem skyddsrum i övriga delar av kvarteret Muraren. Se figur nedan.



Figur 18 visar placeringen av skyddsrum inom planområdet med gul markering och utanför planområdet med blå markering.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövården

Detaljplaneförslaget medger en begränsad utökad bygg rätt på fastigheten Muraren 12. Det innebär att samtliga byggnader inom fastighetens båda områden kan komma att påverkas till följd av ett genomförande av detaljplaneförslaget. Enligt kommunens kulturmiljöutredning har byggnaderna inom fastigheten inte klassificerats till något bevarandevärde. Samtidigt bedöms det aktuella planområdet ha en något avskärmad placering samt avstånd till de kulturmiljövården som i kulturmiljöutredningen bekräftats ha en signifikant koppling till riksintresset för kulturmiljövården. De bevarandevärda byggnaderna i kvarteret Agaten går däremot att uppleva tillsammans med flerbostadshuset på Sigurd Kochs gata 10 sett från korsningen mellan Gärdesgatan och Sigurd Kochs gata samt från korsningen mellan Gärdesgatan och Hwassgatan, se figurer nedan.



Figur 19 visar byggnad av bevarandevärde i kvarteret Agaten tillsammans med befintligt flerbostadshus inom planområdet sett från korsningen mellan Sigurd Kochs gata och Gärdesgatan. Bildkälla: Google Street View.



Figur 20 visar två av de bevarandevärda byggnaderna i kvarteret Agaten tillsammans med befintligt flerbostadshus inom planområdet sett från korsningen mellan Hwassgatan och Gärdesgatan. Bildkälla: Google Street View.

Enligt kulturmiljöutredningen ska detaljplanen ta tillvara övergripande bebyggelsestrukturer och karaktärsdrag samt planområdets något närbelägna placering till kvarteret Agaten. Bestämmelser föreslås om placering av bostadshusen mot Hwassgatan samt Sigurd Kochs gata. Syftet är att byggnaderna fortsatt i framtiden ska följa den placering som finns längs med gatorna vilket ger en kontinuerlig och tydlig form till gaturummet. Tak på byggnad ska utformas som sadeltak för att säkerställa att byggnaderna på fastigheten fortsatt ska samspela med intilliggande bebyggelse i området. En bestämmelse om minsta och största tillåtna takvinkel föreslås ihop med en högsta nockhöjd för att säkerställa flerbostadshusens ursprungliga karaktär och upplevda höjd även efter ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget. Samtidigt samspelar nockhöjden med de bevarandevärda byggnaderna i kvarteret Agaten.

Planförslaget möjliggör även för tillbyggnationer som takkupor och frontespiser vilket kan medföra en upplevd förändring av byggnaderna inom planområdet. Flerbostadshusen i planområdets närmiljö är i huvudsak idag utformade med olika konstruktioner av takkupor. Tillbyggnationer av sådan karaktär inom planområdet bedöms således vara godtagbar i förhållande till stadsdelens övergripande bebyggelsestrukturer och karaktärsdrag. Bestämmelsen om minsta och största tillåtna takvinkel avser inte takvinkel på takkupor eller frontespiser. Syftet med bestämmelsen är att inte riskera uppförande av platta tak på huvudbyggnad som inte bedöms samspela med omkringliggande bebyggelse. Samtidigt tillåts takkupor och frontespiser

utformas med hänsyn till befintlig struktur och skala genom utformningsbestämmelser, se avsnitt 2.2 *Bebyggelse – Utformning och volymer*.

Sammanfattningsvis bedöms ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget inte påverka kulturmiljön så att det skulle förvanskas. Detta då de kulturmiljövärden som har en signifikant koppling till riksintresset för kulturmiljövärden inte är lokaliserade inom planområdet. Genom att möjliggöra förtätning i området är en förändring av byggnaderna svår att undgå. Det aktuella detaljplaneförslaget tar således hänsyn till riksintresset för kulturmiljövärden genom att ta tillvara på övergripande bebyggelsestrukturer och karaktärsdrag genom att regleringen i planen anpassats utefter kulturmiljöutredningens förhållningsregler som är applicerbara inom planområdet samt den omkringliggande bebyggelsens struktur och skala.

Stads- & landskapsbild

På nära håll kan planområdet komma att upplevas något förändrat då detaljplanen möjliggör tillbyggnationer. Bebyggelsen som möjliggörs genom detaljplanen tillåts uppföras till en högsta nockhöjd om 11 meter, vilket motsvarar den höjd som byggnaderna har idag. Tillbyggnationer som balkonger, hissar samt takkupor och frontespiser kan upplevas volymskapande. Vilken omfattning den volymskapande effekten får är beroende av hur tillbyggnationerna utformas. Den upplevda förändringen bedöms dock vara av mindre karaktär, begränsad till planområdets direkta omgivning och godtagbar för stadsbilden. Detta då tillbyggnationer som takkupor och balkonger sedan tidigare har uppförts på den ursprungliga bebyggelsen inom samt i planområdets närmiljö. Den utökade byggrätten är av begränsad omfattning och regleras med hänsyn till omgivande bebyggelses storlek och placering.

Avslutningsvis bedöms det vara lämpligt att takkupor och frontespiser utformas i samma kulör som taket och med hänsyn till befintliga byggnaders utförande och utseende.

Skyddsrum

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

Placering

Enligt det aktuella detaljplaneförslaget föreslås två placeringsbestämmelser för den norra delen av planområdet som omfattar Hwasssgatan 9 och 11. Bestämmelserna syftar till att byggnad på Hwasssgatan 9 ska placeras med gaveln mot Hwasssgatan samt att byggnad på Hwasssgatan 11 ska placeras med långsidan mot Hwasssgatan. Gemensamt för dessa byggnader är även att byggnad ska placeras som längst 6 meter från Hwasssgatan. För de södra delarna av planområdet som omfattar Sigurd Kochs gata 10 och 22 föreslås en placeringsbestämmelse. Bestämmelsen syftar till att huvudbyggnad ska placeras med långsidan i egenskapsgräns mot Sigurd Kochs gata. Samtliga placeringsbestämmelser syftar till att säkerställa områdets befintliga struktur som överensstämmer med hur resterande flerbostadshus är placerade utmed Hwasssgatan och Sigurd Kochs gata idag.

Placering av byggnader inom planområdet regleras även genom prickad mark, vilket är mark som inte får förses med byggnad. Utmed Gärdesgatan får byggnad inte uppföras närmare än 4 meter från nuvarande fastighetsgräns. Mot Sköttningssvägen får byggnad inte uppföras närmare än 3,9 meter från nuvarande fastighetsgräns. Mot Hwasssgatan får byggnad inte placeras närmare

än 2 meter från nuvarande fastighetsgräns. Mot Sigurd Kochs gata får den västra byggnaden inte placeras närmare än 12,04 meter respektive 12 meter från nuvarande fastighetsgräns. Mot Sigurd Kochs gata får den östra byggnaden inte placeras närmare än 11,75 meter respektive 11,8 meter från nuvarande fastighetsgräns. Anledningen till varför det anges två olika mått för respektive byggnad mot Sigurd Kochs gata är för att byggnaderna inte är placerade exakt på en rak linje. För resterande sidor av planområdet som inte angränsar mot gata (med undantag för u-området) får byggnad inte placeras närmare än 1,5 meter från nuvarande fastighetsgräns. Vid u-området får byggnad placeras som närmast 4,3 meter från nuvarande fastighetsgräns.

Avståndet på 4 meter syftar till att byggnader inte ska placeras i direkt anslutning till befintlig gata. Avståndet på 3,9 meter är reglerat med hänsyn till befintlig balkong. Avståndet på 2 meter syftar till att säkerställa plats för eventuellt framtida hissbehov. Avståndet på 1,5 meter syftar till att byggnader inte ska placeras alltför nära grannfastigheten. Avståndet vid u-området syftar till att säkerställa tillgängligheten till befintlig markförlagd ledning. Avstånden mot Sigurd Kochs gata syftar till att byggnader inte ska placeras i direkt anslutning till befintlig gata.

Exploateringsgrad

Exploateringsgraden inom planområdet regleras på två olika sätt. Del av planområdet mot Hwassgatan regleras med en största byggnadsarea om 440 kvadratmeter inom angivet egenskapsområde. Sydvästra delen av planområdet dikt an Sigurd Kochs gata regleras med en största byggnadsarea om 270 kvadratmeter inom angivet egenskapsområde.

Föreslagen reglerad byggnadsarea syftar till att säkerställa tillräcklig bygggrätt med hänsyn till tillgänglighetskravet samt balkonger. Detta genom en exploatering som är lämplig för stadsbilden. Vidare syftar även föreslagen reglerad byggnadsarea till att säkra en exploatering vars parkerings- och friytebehov går att hantera inom planområdet.

Vindsinredning för bostadsändamål har från och med den 1 juli 2014 underlättats. Lägenheter under 35 kvadratmeter tillåts således uppföras på högre våningsantal än två våningar utan att krav ställs på tillgänglighet med hiss. För det aktuella planområdet är det möjligt att uppföra lägenheter över 35 kvadratmeter. Till följd av detaljplaneförslaget reserveras således bygggrätt för ett eventuellt framtida hissbehov. Föreslagen byggnadsarea gör det möjligt att uppföra två hissar till respektive byggnad dikt an Hwassgatan. Detta då byggnaderna idag omfattar två separata entréer vardera. Mot Sigurd Kochs gata är det genom föreslagen byggnadsarea möjligt att uppföra en hiss till respektive byggnad. Detta då byggnaderna idag omfattar en entré vardera.

Det är fastighetsägarens ansvar att se till att tillgänglighetskraven uppfylls (PBL, 10 kap. 5 §). Med tillgänglighet menas att den byggda miljön ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och personer med full rörelseförmåga.

Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:12) 1 kap, 3 § är en hiss en motordriven lyftanordning med hisskorg, plattform eller annan lastbärande del som är avsedd för permanent uppställning och som styrs av gejder, väggar, saxarmssystem eller liknande och som mellan fasta stannplan transporterar personer, personer och gods eller enbart gods när det gäller varu- och småvaruhissar.

Balkong är enligt TNC en platta försedd med skyddsräcke som ofta skjuter ut från fasadliv. Den utgör vanligen en lägenhets uteplats.

Utformning & volymer

Höjden inom planområdet i nuvarande detaljplan är reglerad till 7,6 meter byggnadshöjd och en takvinkel om högst 30 grader. I det aktuella detaljplaneförslaget regleras höjden till en högsta nockhöjd om 11 meter samt en minsta och största tillåtna takvinkel om 25 grader respektive 30 grader. Nockhöjden motsvarar befintliga förhållanden. Bestämmelsen om takvinkel föreslås för att säkerställa att byggnaderna inte uppförs med platta tak eller tak med alltför stor vinkel, vilket inte bedöms samspela med övriga flerbostadshus i närmiljön.

Då syftet med detaljplanen även är att möjliggöra för fler och större balkonger samt att förgårdsmark mot Sigurd Kochs gata omfattas av prickad mark, föreslås en reglering om att balkonger får kraga ut två meter över prickad mark vid byggnadens södra fasad. Mot Sigurd Kochs gata är balkonger idag vanligt förekommande. Till följd av detaljplaneförslaget bedöms således eventuella tillkommande balkonger vara godtagbart med hänsyn till stadsbilden.

Vidare möjliggör detaljplaneförslaget uppförande av takkupor och frontespiser, vilket kan upplevas volymskapande i olika grad beroende på utformning. Genom detaljplanen föreslås således en reglering om hur många meter av takets yta som får upptas av frontespisar och takkupor från gavel till gavel. Samtidigt regleras även största tillåtna bredd på takkupa och frontespis. På detta sätt säkerställer detaljplanen att planområdet utformas med ett taklandskap som samspekar med stadsbilden samt byggnadernas karaktärsdrag.

Till följd av detaljplaneförslaget bedöms den upplevda förändringen av byggnaderna vara begränsad till planområdets direkta omgivning. I planområdets närmiljö är takkupor idag förekommande. Sådana tillbyggnationer bedöms således vara godtagbart med hänsyn till stadsbilden. Den tillåtna utformningen av takkupor och frontespiser är anpassad till byggnadernas storlek och placering, vilket bedöms vara lämpligt med hänsyn till byggnadernas karaktär.

Figurerna nedan syftar enbart till att illustrera en föreslagen utformning av takkupor och frontespiser på samtliga byggnader inom planområdet.

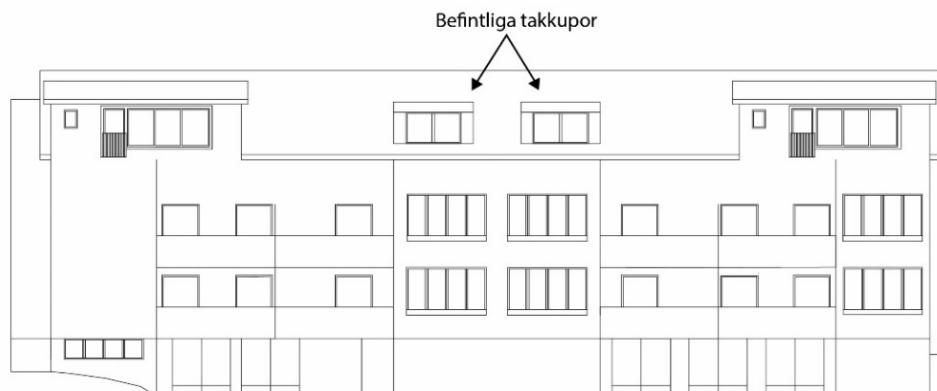


Hwassgatan 11 norr

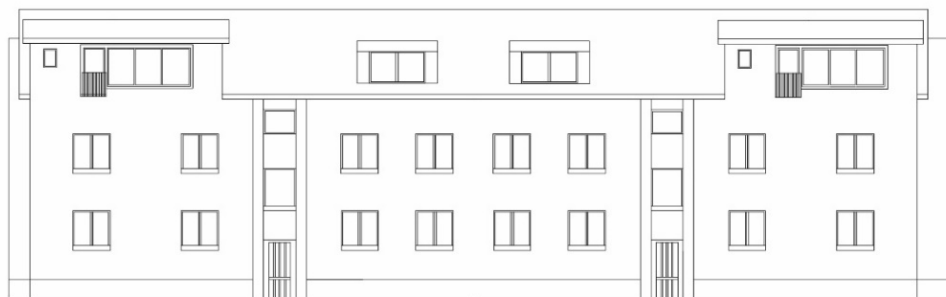


Hwassgatan 11 söder

Figur 21 visar en föreslagen utformning av takkupor och frontespiser på Hwassgatan 11 mot norr och söder. Mot söder tillåts takkupor och frontespiser uppföras i större omfattning då de inte är lika exponerade från gården.



Hwassgatan 9 väst



Hwassgatan 9 öst

Figur 22 visar en föreslagen utformning av takkupor och frontespiser på Hwassgatan 9 mot väst och öst. På Hwassgatan 9 får takkupor och frontespiser uppföras i lika stor omfattning mot båda väderstrecken. Byggnaden har idag gaveln placerad mot gata, vilket gör att taklivets båda sidor går att uppleva från Hwassgatan.

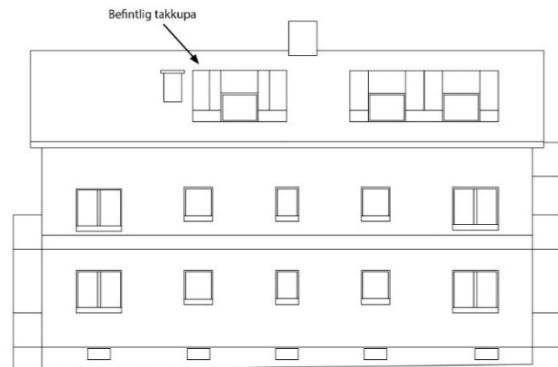


Sigurd Kochs gata 22 söder

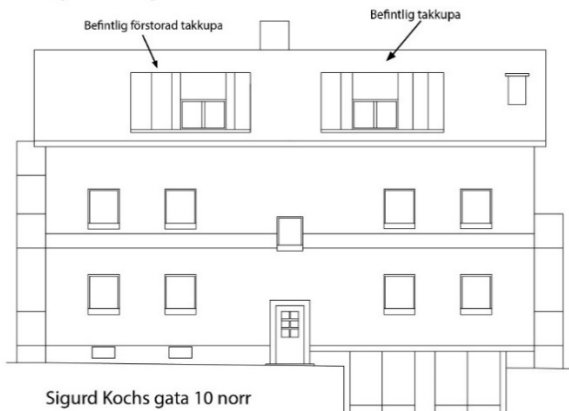


Sigurd Kochs gata 22 norr

Figur 23 visar en föreslagen utformning av takkupor på Sigurd Kochs gata 22 mot söder och norr. På Sigurd Kochs gata 22 får takkupor och frontespiser uppföras i lika stor omfattning mot båda väderstrecken.



Sigurd Kochs gata 10 söder



Sigurd Kochs gata 10 norr

Figur 24 visar en föreslagen utformning av takkupor på Sigurd Kochs gata 10 mot söder och norr. På Sigurd Kochs gata 10 får takkupor och frontespiser uppföras i lika stor omfattning mot båda väderstrecken.

Skuggning

Till följd av detaljplaneförslaget kan tillbyggnationer som hissar, balkonger, frontespiser och takkupor uppföras på befintlig bebyggelse inom planområdet. Föreslagen nockhöjd i detaljplanen motsvarar befintliga förhållanden. Gentemot nuvarande stadsplan föreslår detaljplaneförslaget en något mer flexibel placering av byggnation. Planområdet är dock idag bebyggt. Sannolikheten att samtliga byggnader skulle rivas och uppföras med ny placering bedöms således vara liten.

Skuggning från den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka omkringliggande bostäder i sådan grad att det skulle bli en betydande olägenhet. Därför har ingen skuggstudie ansetts nödvändig att ta fram.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Möjligheterna att transportera sig till och från planområdet med gång och cykel är goda. Längs med Sköttningsvägen finns det en gång- och cykelväg som ansluter till planområdets nordvästra del. Längs med övriga angränsande gator till planområdet finns det trottoarer på båda sidor. Se figur nedan.

Gång- och cykelväg lokaliserad i östra delen av korsningen mellan Hwassgatan och Sköttningsvägen är i dagsläget anlagd en bit in på fastigheten Muraren 12. Hur detta hanteras beskrivs vidare under kapitel 2.3 *Gator & Trafik – Planförslag förslag & konsekvenser*.



Figur 25 visar planområdets lokalisering i förhållande till befintliga gång- och cykelstråk

Biltrafik

I nordlig riktning angränsar planområdet till Hwassgatan som är en stadsgata med kantparkering på den södra sidan av gatan. I östlig riktning angränsar planområdet till Gärdesgatan, i västlig riktning angränsar planområdet till Skötningsvägen och i sydlig riktning angränsar planområdet till Sigurd Kochs gata.

Kollektivtrafik

Cirka 400 meter nordost om planområdet finns busshållplatsen Falköping centrum på Trädgårdsgatan. Via Falköping centrum passerar flertalet busslinjer i form av stadsbussar likväl som regionala bussförbindelser.

Falköpings resecentrum är lokaliserat cirka två kilometer norr om planområdet. Från Falköping resecentrum avgår lokala och regionala bussförbindelser likväl som tågförbindelser på västra stambanan (Göteborg-Stockholm) och Jönköpingsbanan (Skövde-Nässjö).

Parkeringsplatser

Inom planområdet finns det idag parkeringsytor invid flerbostadshuset och garagedrifter till ett fåtal garageplatser i bottenplan. Vid platsbesök var det även tydligt att det idag parkeras längsmed anslutande gator. Cykelparkering sker i huvudsak i cykelställ placerade i nära anslutning till flerbostadshusens entréer. Enligt fastighetsägaren finns det även möjlighet för de boende att förvara sina cyklar i källaren.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Den allmänna platsmark planområdet omfattar är korsningen mellan Hwassgatan och Skötningsvägen. Den östra gång- och cykelvägen i ovannämnd korsning är idag anlagd en bit in på fastigheten Muraren 12. Detaljplanen föreslår således en reglering om markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Ett avtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren. Detaljplaneförslaget möjliggör således för befintlig gång- och cykelväg i östra delen av korsningen att finnas kvar i sin ursprungliga sträckning. Övrig sträckning av befintligt gång- och cykelnät påverkas inte av detaljplanen.

I och med att detaljplaneförslaget möjliggör en förtätning av planområdet är det tänkbart att ett genomförande av detaljplaneförslaget kan komma att innebära en ökning av gång- och cykeltrafikanter till och från planområdet. Ökningen bedöms bli marginell och rymmas inom den befintliga infrastrukturens kapacitet.

Biltrafik

Den allmänna platsmark planområdet omfattar är korsningen mellan Hwassgatan och Skötningsvägen. Den befintliga gatusträckningen kommer inte att påverkas vid ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Då detaljplaneförslaget möjliggör en förtätning av planområdet är det tänkbart att ett genomförande av detaljplaneförslaget kan komma att innebära en ökning av trafikmängden till och från planområdet. Ökningen bedöms bli marginell och rymmas inom den befintliga infrastrukturens kapacitet.

Kollektivtrafik

I och med att detaljplaneförslaget möjliggör för förtätning är det tänkbart att ett genomförande kan medföra ett ökat antalet personer som transporterar sig till och från området.

Detaljplaneförslaget kan därför innebära en ökning av underlaget för kollektivtrafiken. Då den möjliga förtätningen är begränsad bedöms ökningen bli marginell.

Huvudman för kollektivtrafiken är Västtrafik vilket innebär att det är Västtrafik som ansvarar för och beslutar om linjedragningar och eventuella utökningar av kollektivtrafikutbudet.

Parkeringsplatser

Falköpings kommun har upprättat en parkeringspolicy och parkeringsnorm som tydliggör regler och riktlinjer som gäller bil- och cykelparkering. Parkeringspolicyn och parkeringsnormen ska gälla 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, sett till hur invånarna reser och hur fordonsägandet ser ut. Kommunens parkeringspolicy utgår från läge i kommunen (indelad i zoner), vilka ytor (BTA) som uppstår och vilken sorts användning som föreslås.

Enligt kommunens parkeringspolicy ska det tillkommande parkeringsbehovet för bil- såväl som cykelparkering 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. Utifrån parkeringspolicyns zonindelning ska parkeringsbehovet inom planområdet beräknas utifrån zon 2, se figur nedan.

		Bil		Cykel	
		Boende	Besökande	Boende	Besökande
Flerbostadshus	Per 1000 m2	8,4	1,1	28,3	3,3

Figur 26 visar ett utdrag ur Falköping kommuns idag gällande parkeringspolicy, antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 2018, § 116 utifrån zon 2. För cykelparkeringar görs ingen skillnad på p-tal i respektive zon.

Vid ett fullt nyttjande av detaljplaneförslagets byggrätt med användningen flerbostadshus på fastigheten Muraren 12 blir bruttoarean (BTA) 4 032 kvadratmeter. I enlighet med idag gällande parkeringspolicy skulle det innebära ett behov om totalt 38 bilparkeringar och totalt 127 cykelparkeringar. Det innebär utifrån befintligt parkeringsbehov en ökning om 7 bilparkeringar och 34 cykelparkeringar.

För att det i enlighet med tillgänglighetskraven samt detaljplanens syfte ska vara möjligt att inreda samtliga vindar inom planområdet bedöms det behövas installation av hissar. En hiss utgör ingen boendeyta. I enlighet med idag gällande parkeringspolicy skulle det således innebära ett mindre parkeringsbehov om totalt 34 bilparkeringar och totalt 114 cykelparkeringar.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Planområdet omfattar inte något park- eller vattenområde. Vilhelmsroparken ligger cirka 200 meter respektive cirka 300 meter sydost om planområdet beroende på vilken del av den tvådelade fastigheten Muraren 12 som åsyftas. I sydvästlig riktning cirka 80 meter respektive 190 meter (beroende på vilken del av den tvådelade fastigheten Muraren 12 som åsyftas) från planområdet ligger även Sankt Olofs kyrkogård som utgör ett större grönområde.

Naturområden

Planområdet omfattar inte något naturområde. Närmast lokaliserade naturområde från planområdet är runt Hulesjön, cirka en kilometer i sydvästlig riktning.

Lek & rekreation

Inom planområdet finns det relativt stora grönytor. Närmast lokaliserade lekplats från planområdet finns utmed Vilhelmsrogatan, cirka 150 meter respektive 250 meter i sydostlig riktning beroende på vilken del av den tvådelade fastigheten Muraren 12 som åsyftas. Utöver grönytan inom fastigheten och lekplatsen finns närmaste område för lek- och rekreation även i de grönområden som tidigare presenterades. Se ovanstående rubrik *Park och vattenområden*.

Friyta

Inom planområdet finns det grönytor om cirka 2 900 kvadratmeter som kan nyttjas till friyta. Det finns även grönområden i närheten som lämpar sig för exempelvis spontanlek och spontanidrottsutövande.

Avstånd till närmsta grönyta

Idag finns det viss grönyta inom planområdet på fastigheten Muraren 12. Fastigheten är dock i privat ägo, vilket innebär att allmänheten inte har tillgång till dessa ytor. I sydvästlig riktning cirka 80 meter från planområdet ligger Sankt Olofs kyrkogård som utgör ett större grönområde.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn utgår från ekosystemtjänster vilket innebär att man ser till nyttan av grönska utifrån att den jämnar ut temperaturskillnader, skapar lä, ger lövskugga, minskar avrinningen av dagvatten, förbättrar luftkvalitet, hälsa och välbefinnande. De värden som redovisas är mätbara och ekonomiska effekter av grönytor. Grönytefaktorn beräknas som ett genomsnittligt värde för fastighetens yta och bildar därför ett värde mellan 0 och 1. Gräsytor, ytor för dagvattenhantering, träd, buskar och annan grönska ger högre värde än hårda ytor.

För planområdet beräknas den befintliga grönytefaktorn till 0,64. De gröna värdena som finns inom planområdet utgörs av relativt stora gräsytor för omhändertagande av dagvatten, två träd i varierade storlekar och arter. Det finns även två separata häckar och ett antal buskar som varierar i art och storlek.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster samt deras koppling till det mänskliga välbefinnandet som kommer från naturens ekosystem. Det finns fyra olika kategorier av ekosystemtjänster: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande. De försörjande ekosystemtjänsterna är de som ger varor som exempelvis spannmål, dricksvatten, bioenergi och trävirke. De reglerande ekosystemtjänsterna påverkar eller styr ekosystemens naturliga processer genom exempelvis pollinering, klimatreglering och renandet av luft och vatten. De kulturella ekosystemtjänsterna är de som skapar upplevelsevärden som exempelvis friluftsliv, hälsa och inspiration samt naturarv och turism. Avslutningsvis skapar de stödjande ekosystemtjänsterna förutsättningar för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Inom området finns det idag hårdgjord yta avsedd för parkeringsplatser samt invid byggnaderna. Gräsytor utgör större delen av marken. Försörjande ekosystemtjänster av nämnvärt värde bedöms således inte finnas inom planområdet. Det kan ses som ett resultat av planområdets något begränsade storlek.

Reglerande ekosystemtjänster inom planområdet avser gräsytor och växtlighet. De gräsytor som finns inom planområdet utgör ytor för infiltration och rening av dagvatten. De grästäckta ytorna tillsammans med övrig växtlighet som buskar och träd bidrar även till en minskning av den upplevda bullerstörningen. Växtligheten inom planområdet är begränsad i sin omfattning men bidrar således till rening av luft. Reningen av luften sker genom att förorenade partiklar fastnar på och filtreras av exempelvis buskar och träd. Då planområdet är relativt litet och växtligheten begränsad bedöms värdet av ovannämnda ekosystemtjänster dock vara litet.

Gällande kulturella tjänster ligger planområdet inom riksintresset för kulturmiljövården samt inom stadsdelen Vilhelmsro som enligt kommunens kulturmiljöutredning är klassificerat till lokalt bevarandevärde. I kulturmiljöutredningen framgår att de kulturhistoriska värdena inte finns inom planområdet. De kulturhistoriska värdena som har koppling till riksintresset för kulturmiljövård ligger i andra delar av stadsdelen, se kapitel 2.2 *Bebyggelse - Kulturmiljövården*. Byggnaderna inom planområdet har dock bedömts inneha likheter med de byggnader som är av kulturhistoriskt värde. Planområdets likheter med koppling till byggnaderna av kulturhistoriskt värde, kan i sin helhet skapa någon form av upplevelsevärden. Växtligheten som buskar, träd och gröna ytor inom planområdet tillför viss estetiskt värde i stadsmiljön vilka kan bidra till lek, exempelvis bollaktiviteter. Värdet bedöms dock vara litet med anledning av att planområdet avser en privatägd fastighet som endast nyttjas av de boende i området.

Inom planområdet finns en stödjande ekosystemtjänst då grönytor och växtligheten utgör en grön yta i stadsmiljön. Denna gröna yta möjliggör för olika arters spridning, förflyttning och boplats. Värdet för denna ekosystemtjänst bedöms dock vara litet då planområdet angränsar till flertalet trädgårdar samt Sankt Olofs kyrkogård som utgör ett större grönområde som binder samman med Vilhelmsroparken. Grönskan inom planområdet bedöms således inte utgöra nämnvärd stor påverkan för arters möjligheter till spridning, förflyttning samt boplats.

Sammanfattningsvis finns det ett antal ekosystemtjänster inom det aktuella planområdet. Med anledning av planområdets begränsade storlek, kulturmiljövärdenas lokalisering utanför planområdet samt att planområdet till viss del innefattar hårdgjord yta, bedöms värdet av dessa vara begränsat.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär inte att park- och vattenområden tas i anspråk eller planläggs för dessa ändamål. Ett genomförande av detaljplanen bedöms heller inte orsaka påverkan på något befintligt park- och vattenområde.

Naturområden

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär inte att naturmark tas i anspråk eller planläggs för detta ändamål. Ett genomförande av detaljplanen bedöms heller inte orsaka påverkan på något befintligt naturområde.

Lek & rekreation

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär inte att mark för lek och rekreation tas i anspråk eller att det tillkommer nya ytor för dessa ändamål. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte orsaka påverkan på yta för lek och rekreation.

Friyta

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär att friyta inom planområdet kan minska. Detta då detaljplaneförslaget möjliggör för ytterligare exploatering. Friytan kommer att minska dels för att tillgodose parkeringsbehovet i linje med gällande parkeringspolicy samt för tillbyggnationer som balkonger och hissar.

Det finns i dagsläget ingen definition eller tydlig riktlinje för vad som utgör tillräcklig friyta. Det är upp till fastighetsägaren i samband med bygglovsprövningen att påvisa att den friyta som tillgodoses de boende är tillräcklig.

Avstånd till närmsta grönyta

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär en begränsad utökad byggrätt på befintlig bebyggelse. Det innebär att viss grönyta kan tas i anspråk för tillbyggnationer som balkonger och utrymme för hiss. I enlighet med kommunens parkeringspolicy kan viss grönyta även komma att tas i anspråk för att tillgodose parkeringsbehovet. Stora delar av grönytan inom planområdet bedöms dock kvarstå. Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär således inte någon påverkan på avstånd till närmsta grönyta.

Grönytefaktor

Vid ett genomförande av detaljplaneförslaget beräknas grönytefaktorn till 0,56. Det innebär att efter en maximal nyttjad byggrätt och ett fullt tillgodosett parkeringsbehov genom markparkering, kan andelen befintlig grönyta inom planområdet komma att minska. Beroende på hur fastighetsägaren väljer att nyttja byggrätten och utforma parkeringsplatserna, kan grönytefaktorn vid ett genomförande av detaljplaneförslaget komma att förändras. En bedömning görs således att befintliga träd och häckar inom planområdet kan bevaras varpå ett fåtal buskar kan komma att försvinna beroende på hur detaljplaneförslaget utformas.

Ekosystemtjänster

Ett genomförande av detaljplaneförslaget kan komma att påverka antalet ekosystemtjänster inom planområdet. De reglerande ekosystemtjänsterna kan komma att minska då gröna ytor kan komma att ersättas med tillbyggnationer på befintlig bostadsbebyggelse. Gröna ytor kan även komma att tas i anspråk för att tillgodose det tillkommande parkeringsbehovet. Samtlig grönyta och växtlighet inom planområdet behöver dock inte tas i anspråk utan infiltration och rening av dagvatten kommer fortsatt vara möjligt. Det gäller även fortsatt för rening av luft samt bullerpåverkan. Då den utökade byggrätten och parkeringsbehovet är av begränsad omfattning bedöms påverkan på de reglerande ekosystemtjänsterna inte vara av nämnvärd betydelse. Värdet av dessa ekosystemtjänster som bedömts vara av litet värde i relation till intresset förtätning bedöms således väga tyngre.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte ha någon betydande påverkan på de kulturella tjänsterna inom planområdet. Detta då de kulturhistoriska värden som har koppling till riksintresset för kulturmiljövården inte är lokaliserade inom planområdet. Samtidigt medger detaljplaneförslaget tillbyggnationer i form av takkupor eller frontespiser, hissar och balkonger. Tillbyggnationerna innebär en förändring på befintlig bostadsbebyggelse som i sin helhet med koppling till planområdets närmiljö inte innebär en negativ påverkan på ekosystemtjänsten som upplevelsevärde. Detta då tillbyggnationer i form av takkupor eller frontespiser samt balkonger redan idag förekommer i planområdets närmiljö. Växtlighetens funktion att utgöra estetiskt värde i stadsmiljön kan komma att minska. Påverkan bedöms dock vara liten och inte av betydande karaktär. Detta då större delen av växtligheten bedöms kunna bevaras med reservation för att grön yta kan komma att minska efter ett genomförande av detaljplaneförslaget. Ekosystemtjänstens estetiska värde bedöms dock fortsatt kunna kvarstå.

Gällande den stödjande ekosystemtjänsten som möjliggör för olika arters spridning, förflyttning och boplats, innebär ett genomförande av detaljplaneförslaget en relativt liten påverkan på ekosystemtjänsten. Ekosystemtjänstens värde med koppling till planområdet har bedömts vara litet. Detta då planområdet angränsar till andra trädgårdar samt Sankt Olofs kyrkogård som utgör ett större grönområde tillsammans med Vilhelmsroparken. Trädgårdarna och de större grönområdena tillför även samma värden och funktioner.

Sammanfattningsvis innebär ett genomförande av detaljplaneförslaget en liten påverkan på de befintliga ekosystemtjänsterna inom planområdet. Påverkan bedöms inte vara av betydande karaktär. Detta då ett genomförande av detaljplaneförslaget medger en begränsad utökad byggrätt på befintlig bostadsbebyggelse varpå större delen av de funktioner ekosystemtjänsterna uppfyller, fortsatt kommer att kunna kvarstå. Samtidigt har ekosystemtjänsternas ursprungliga

värde inte bedömts vara av betydande karaktär. Detaljplaneförslagets påverkan på samtliga ekosystemtjänster bedöms således vara godtagbart.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Planområdet omfattas idag av bostäder och utgör inte någon funktionsblandning. Större funktionsblandning finns inom cirka 300 meter norr om planområdet runt Stora torget med kommersiell service i form av handel, restauranger och caféer. För medborgare som rör sig i centrala Falköping är Stora torget en plats som möjliggör spontana möten medborgare emellan. Offentlig service i form av skolverksamheter finns inom en radie om 200 meter till 400 meter från planområdet. Cirka 500 meter nordost om planområdet finns polisen och närmaste vårdverksamhet är Närhälsan Oden vårdcentral, cirka 550 meter norr om planområdet. Planområdet omfattas av viss grönyta vilket bedöms vara lämpligt för spontanlek. Vidare finns det även en lekplats och Vilhelmsroparken inom ett avstånd om cirka 300 meter i sydostlig riktning.

Möjligheterna att transportera sig genom gång, cykel eller kollektivtrafik till och från planområdet är goda. För de boende är planområdet lättillgängligt med bil då parkeringsplatser finns i direkt anslutning till befintliga bostäder. Ur ett topografiskt perspektiv har kvarteret Muraren en något lutande utformning ned mot väst. Det bedöms dock inte påverka tillgängligheten till och från planområdet. Planområdet bedöms således inte vara otillgängligt för individer vars rörlighet är begränsad. Då planområdet är lokaliserat inom Falköpings tätort som omfattas av bostäder med relativ närhet till olika funktioner bedöms det finnas människor i rörelse både inom och i anslutning till planområdet, vilket möjliggör för sociala möten och förebygger suicid.

Planförslag & konsekvenser

Ett förverkligande av det aktuella detaljplaneförslaget bidrar till förtätning i Falköpings tätort genom en utökad byggrätt på befintlig bostadsbebyggelse. Positiva sociala konsekvenser som planförslaget medför är att bostäder kan tillskapas, vilket bidrar till att motverka den bostadsbrist som råder i Falköping. Vidare kommer ett ökat antal bostäder underlätta vardagslivet för fler människor då de får tillgång till viktiga funktioner som handel och service i sin närmiljö. Fler boende i området innebär en ökad rörelse i området, vilket bedöms vara positivt ur ett trygghetsskapande perspektiv. Genom detaljplanen möjliggörs även installation av hiss, vilket är positivt ur ett tillgänglighets perspektiv. Det innebär att människor vars rörelseförmåga är begränsad har möjlighet att bo kvar eller bosätta sig i området.

I samband med förtätning kan även en negativ konsekvens för den sociala hållbarheten vara ökad biltrafik, vilket kan medföra en risk för olyckor och högre bullernivåer. Den aktuella detaljplanen innebär att fler människor kan bosätta sig i området varpå en ökning i biltrafiken är att förvänta. En bedömning görs således att ökningen inte bör utgöra nämnvärd påverkan på risk för olyckor eller högre bullernivåer då planförslaget medger en begränsad utökad byggrätt. Samtidigt kan det ökade transportbehovet till och från planområdet i kombination med dess lokalisering i Falköpings tätort skapa förutsättningar för en ökad andel hållbara transporter.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget kan innebära att friyta tas i anspråk för exempelvis parkering och tillbyggnationer, vilket är negativt ur ett socialt hållbart perspektiv då en minskad friyta innebär att ytor som barn kan nyttja för spontanlek och sociala interaktioner begränsas. Den föreslagna exploateringsgraden bedöms dock medföra att det finns tillräcklig friyta. Sammantaget bedöms ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget påverka den sociala hållbarheten övervägande positivt med reservation för att ianspråktagandet av friyta medför viss negativ påverkan. Ur ett barnrättsperspektiv ges barn i egenskap av boende i närheten möjlighet att yttra sig via sin förälder/vårdnadshavare.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmurar

Det förekommer inga stenmurar inom planområdet.

Alléer

Det förekommer inga alléer inom planområdet.

Åkerholmar

Planområdet omfattar inte jordbruksmark. Således förekommer det inga åkerholmar.

Skyddade arter

Inom planområdet har inga skyddsvärda arter observerats enligt artportalen. På den angränsande fastigheten Muraren 15 har den rödlistade arten etternässla observerats. Etternässla är en ettårig ört som växer enstaka utan underjordiska löpare. Etternässlan förekommer i hela Sverige även om den är sällsynt i de norra delarna av landet. Den växer ofta som ogräs på öppen jord runt gårdar eller odlad mark men förekommer även sparsamt i näringsrika rabatter och odlingar.

Vid den angränsande korsningen mellan Sigurd Kochs gata och Gärdesgatan har även humelrotfjäril observerats enligt artportalen. Humelrotfjäril är utbredd över nästa hela Sverige förutom i de allra nordligaste delarna av landet. Larven lever på många olika växter så som maskros, vildmorot och humle.

Känsliga vattenmiljöer

Planområdet är beläget ovan grundvattentäkterna ”Falköping kalksten” och ”Falköping-Skövde”. Miljö kvalitetsnormen för grundvatten mäts i kemisk och kvantitativ status. Grundvattenförekomsten ”Falköping kalksten” har idag god kvantitativ status. Den kemiska statusen är otillfredsställande till följd av höga halter bekämpningsmedel. Grundvattenförekomsten ”Falköping-Skövde” har idag både god kemisk status likväl som god kvantitativ status.

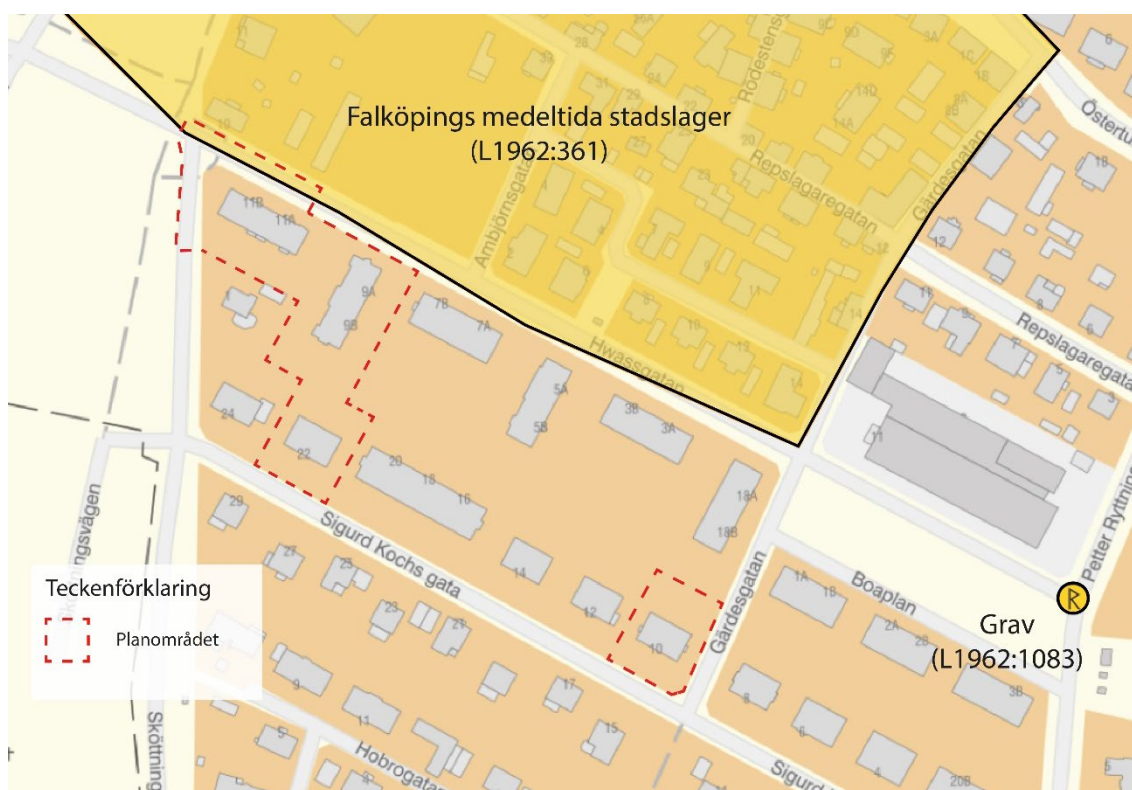
Planområdet är idag anslutet till det kommunala dagvattennätet och dagvatten från planområdet rinner via Hulesjön där det renas genom sedimentering och sedan vidare till Lidan-Tovarp som är slutrecipient. I övrigt finns det inga vattenmiljöer i planområdets närhet.

Jordbruksmark

Planområdet omfattar ingen jordbruksmark.

Fornlämningar

Planområdets norra del som inkluderar del av Hwassgatan omfattas av 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. Cirka 125 meter öster om planområdet, i korsningen Hwassgatan/Petter Ryttnings väg, finns det även en grav (L1962:1083, RAÄ Falköping 38:1) med två skelett som påträffades i samband med en schaktning för en fjärrvärmeledning 1998 eller 2004 eller 2018. Fornlämningarnas lokalisering och utbredning i förhållande till planområdet illustreras i figuren nedan.



Figur 27 visar planområdet i förhållande till fornlämningarnas lokalisering och utbredning.

Planförslag & konsekvenser

Alléer

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte påverka någon allé.

Skyddade arter

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte påverka de skyddade arterna som påträffats i planområdets omgivning. Detta då detaljplaneförslaget möjliggör tillbyggnationer på befintlig bostadsbebyggelse som är lokaliserad på avstånd från de platser där arterna påträffats.

Känsliga vattenmiljöer

Till följd av ett förverkligande av detaljplanen ska grundvattenförekomsternas kvantitativa- och kemiska status inte försämrans. Genom detaljplanen möjliggörs tillbyggnationer på befintlig bostadsbebyggelse. Mer mark kan således komma att hårdgöras för exempelvis parkeringsplatser samt eventuellt hissbehov. Detaljplaneförslaget bedöms dock inte medföra någon betydande påverkan på grundvattenförekomsterna. Detta då den utökade byggrätten är av begränsad omfattning och större delen gröna ytor inom planområdet bedöms kunna bevaras.

Hulesjön där rening sker genom sedimentering samt slutrecipienten Lidan-Tovarp bedöms likaså inte påverkas nämnvärt till följd av ett genomförande av detaljplaneförslaget. Hanteringen av dagvattnet från planområdet ska följa Falköpings kommuns dagvattenstrategi.

Fornlämningar

Falköpings medeltida stadslager (L1962:361, RAÄ Falköping 40:1) bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplaneförslaget. Detta då del av Hwassgatan inkluderas i planområdet med anledning av ett utfartsförbud som berör fastigheten Muraren 12 samt att planområdet redan i dagsläget är bebyggt och att det därmed inte kan finnas fog för misstanke om att fornlämningen kan förekomma inom planområdet. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms heller inte ha någon påverkan på graven i korsningen Hwassgatan/Petter Ryttnings väg (L1962:1083, RAÄ Falköping 38:1). Detta då avståndet och förhållandet mellan planområdet och fornlämningen innebär att upplevelsen av fornlämningen inte påverkas av utformningen inom planområdet.

Skulle nya fornlämningar, fornfynd eller föremål från före år 1850 påträffas vid grävning eller ett genomförande av detaljplaneförslaget ska arbetet genast upphöra och kontakt ska tas med Länsstyrelsen Västra Götaland. Fornlämningar är skyddade i kulturmiljölagens andra kapitel (SFS 1988:950 2 kap).

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Samtliga befintliga flerbostadshus på Muraren 12 har idag anslutningar för el, fjärrvärme och fiber via Hwassgatan, Sigurd Kochs gata och Gärdesgatan. Det finns även markförlagda teleledningar inom planområdet. Ledningarna ägs av FENAB, Solör Bioenergi och Skanova.

Fastighetsägaren och Solör Bioenergi har i en överenskommelse kommit fram till att dra en ny fjärrvärmeledning från fastighetsområdet nordvästra hörn som gränsar till Skötningsvägen och Hwassgatan längs med fastigheten Muraren 14 vidare till Muraren 3 där en befintlig fjärrvärmeledning kommer att kopplas på.

Inom planområdets västra del, norr om befintlig byggnad på Sigurd Kochs gata 22 finns en markförlagd optoledning som idag försörjer befintliga byggnader på fastigheterna Muraren 13 och 14. Ledningen försörjer inte planområdets västra del utan är endast förlagd i marken genom planområdet och sträcker sig vidare till grannfastigheter i östlig riktning, se figur nedan.

I korsningen mellan Gärdesgatan och Sigurd Kochs gata finns även ett elskåp förlagt i utkanten av planområdets östra del. Slutligen finns en ledningsrätt 1686-1378.1 i Hwasssgatan.



Figur 28 visar en ungefärlig placering av den optoledning (gul linje) som sträcker sig över planområdets västra del (röd streckad linje).

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Båda delarna av fastigheten som omfattas av planområdet är anslutna till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Kapaciteten på ledningarna tillåter fler bostadslägenheter att ansluta på nätet.

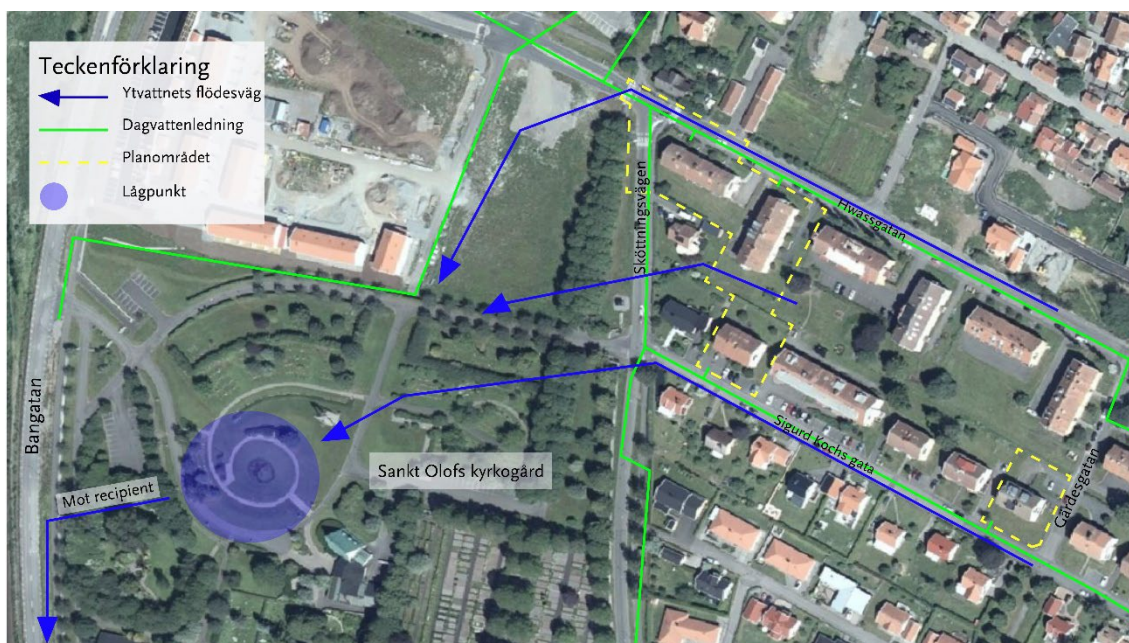
Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Båda delarna av fastigheten som omfattas av planområdet är således anslutna till det kommunala dagvattennätet. Byggnaderna inom planområdet är idag anslutna till dagvattennätet med servis från Hwasssgatan och Sigurd Kochs gata.

Planområdet omfattas i dagsläget av hårdgjorda ytor avsedda för byggnader, parkering, garagedrifter samt entréer invid respektive flerbostadshus. Större delen av planområdet omfattas av gröna ytor. Det innebär att mycket av det dagvatten som uppstår inom planområdet kan hanteras lokalt genom infiltrering i marken eller avdunstning.

Vid ett skyfall är det inte möjligt att hantera allt vatten i dagvattennätet. Vid ett skyfall måste vattnet istället avledas på markytan. I detta fall leds vattnet från planområdet i sydvästlig riktning för att sedan ledas över Skötningsvägen vidare till en större lågpunkt inom Sankt Olofs kyrkogård. Därefter sker avrinning utmed Bangatan för att sedan ledas till Hulesjön som är recipient. Rening sker genom sedimentering i Hulesjön.

Idag finns det totalt fyra garagenedfarter inom planområdet som bildar lågpunkter, vilka bedöms kunna översvämmas vid ett skyfall. Från Hwasssgatan kan även vatten rinna in på fastighetens nordvästra del och ansamlas i anslutande garagenedfarterna. De områden varpå risk för översvämning bedöms föreligga beskrivs vidare i kapitel 2.9 – *Hälsa och säkerhet*.



Figur 29 visar dagvattennätets utbredning i planområdets närhet. Figuren visar även lågpunkten inom Sankt Olofs kyrkogård och hur dagvattnet idag rinner i området vidare mot recipienten Hulesjön. Planområdet är markerat med gulstreckad linje.

Brandvatten

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 konventionellt system för brandvattenposter bör avståndet mellan brandposter vara maximalt 150 meter men kan inom tätort uppgå till maximalt 500 meter beroende på behov av vattentillgång. Avståndet mellan brandposter och placering av brandposter ska ske i samråd med Samhällsskydd Mellersta Skaraborg (SMS).

De närmaste lokaliserade brandposterna finns i korsningen mellan Skötningsvägen och Sigurd Kochs gata cirka 30 meter sydväst om planområdet samt i korsningen mellan Hwasssgatan och Gärdesgatan cirka 60 meter nordost om planområdet. Avståndet till brandposterna avgörs beroende på vilken del av den tvådelade fastigheten Muraren 12 som åsyftas.

Avfall

Avfall och Återvinning Skaraborg ansvarar för hushållsavfall inom planområdet. För avfall genererat av verksamheter är det verksamhetsutövarens ansvar att själv säkerställa att det avfall som genereras också hanteras. Inom planområdet finns det i dagsläget sopkärl för hushållsavfall och kompost i anslutning till Hwasssgatan, Sigurd Kochs gata och Gärdesgatan.

Post

Posthantering inom planområdet sker idag via Hwassgatan, Skötningsvägen och Gärdesgatan. Posthantering på Hwassgatan 11 och Sigurd Kochs gata 22 sker till befintlig byggnad. På Hwassgatan 9 och Sigurd Kochs gata 10 sker posthantering till postlådor placerade i anslutning till byggnadernas entréer.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Då det kommer att anläggas en ny fjärrvärmeledning samt att det redan finns en optoledning inom planområdet, föreslår detaljplanen ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningsrätt bör bildas inom detta område när detaljplanen fått laga kraft.

Kapaciteten på elnätet är hög och det finns en möjlighet att öka uttaget inom planområdet. Kapacitetshöjande åtgärder i form av en ny servicekabel kan behöva vidtas vid ett genomförande av detaljplanen om el-abonnemangen behöver förstoras på fastigheten. Det är även möjligt att tillskapa fler anslutningar till fjärrvärmeledningen.

Befintlig ledningsrätt 1686-1378.1 i Hwassgatan kvarstår och påverkas inte av ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet kommer fortsatt att vara anslutet till de kommunala dricks- och spillvattenledningarna vid ett genomförande av detaljplaneförslaget. Då den utökade byggrätten är av begränsad omfattning bedöms ett genomförande av detaljplaneförslaget inte ha någon nämnvärd påverkan på kapaciteten i ledningarna. Kommunens skyldighet är att leverera hushållsvatten utifrån en normal hushållsförbrukning. Skulle behovet överstiga detta kan det tillkomma ytterligare kostnader för fastighetsägaren.

Dagvatten

Vid ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget kommer planområdet fortsatt att vara anslutet till det kommunala dagvattennätet. Detaljplanen medger en begränsad utökad byggrätt i form av takkuper, frontespiser, hissar samt balkonger, vilket innebär att totalt fem vindslägenheter kan tillkomma på fastigheten. Detaljplaneförslaget innebär även att totalt fem bilparkeringar behöver tillkomma för att tillgodose parkeringsbehovet. Den lokala infiltrationen av vatten kan således påverkas till följd av att mer yta kan komma att hårdgöras. Påverkan bedöms dock bli marginell sett till fastighetens storlek och den yta som kan komma att hårdgöras. Större delen av befintlig grönyta inom planområdet bedöms kunna bevaras för fortsatt hantering av dagvatten även efter ett genomförande av detaljplanen.

Om mer yta kommer att hårdgöras kan ett exempel på dagvattenhantering vara att anlägga parkeringsplatser med genomsläpplig beläggning i form av gräsarmering, se figur nedan.

Gräsarmeringen bidrar till att dagvatten kan infiltreras och fördröjas på platsen, vilket minskar risken för att mer vatten stannar på markytan. Viss fastläggning av föroreningar kan även ske.

Figur 30 visar exempel på hur parkeringsytor med gräsarmering kan utformas för att minska andelen hårdgjord yta och öka infiltrationsmöjligheter.



Vid ett genomförande av detaljplaneförslaget kommer ytavrinning fortsatt att ske i sydvästlig riktning för att ansamlas i en större lågpunkt på Sankt Olofs kyrkogård och sedan ansluta till Hulesjön som är recipient. Fastigheten inom planområdet ska följa Falköpings kommuns VA-plan (Vatten och Avloppsplanen), antagen av kommunfullmäktige den 28 juni 2021. Enligt VA-planen har fastighetsägare en skyldighet att fördröja 10 millimeter regn på egen fastighet.

Brandvatten

Kommunen kommer fortsatt att ha det samlade ansvaret för att se till att det finns tillgång till brand- och släckvatten inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Även efter ett genomförande av detaljplanen kommer befintlig placering av de närmaste brandposterna att vara i korsningen mellan Skötningsvägen och Sigurd Kochs gata, cirka 30 meter sydväst om planområdet samt i korsningen mellan Hwassgatan och Gärdesgatan, cirka 60 meter nordost om planområdet. Avståndet till brandposterna avgörs beroende på vilken del av den tvådelade fastigheten Muraren 12 som åsyftas.

Avfall

Avfall och Återvinning Skaraborg kommer fortsatt att hantera det hushållsavfall som genereras inom planområdet. Även efter ett genomförande av detaljplanen kommer den befintliga placeringen för sopkärl för hushållsavfall och kompost i anslutning till Hwassgatan, Sigurd Kochs gata och Gärdesgatan att vara möjlig.

Post

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

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet förekommer det enbart bostäder. Inom planområdet finns det således ingen offentlig eller kommersiell service. Planområdet är dock lokaliserat centralt i Falköpings stad och det finns ett stort utbud av service i planområdets omgivning. Cirka 250 meter norr om planområdet ligger Stora torget med flertalet olika former av kommersiell och offentlig service.

Planförslag & konsekvenser

Ett genomförande av detaljplaneförslaget medför inte ett ökat utbud av offentlig eller kommersiell service inom planområdet. Ett genomförande av planförslaget medför att det skapas fler bostäder vilket innebär ett ökat kundunderlag till befintlig service i planområdets omgivning likväldig som i Falköping som stort.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Inom planområdet har ingen geoteknisk undersökning genomförts. Däremot har det genomförts en geoteknisk undersökning för Prästgårdsgårde (2013) som ligger i direkt anslutning till planområdet i västlig riktning likväldig som en översiktlig geoteknisk undersökning för kvarteret Kopparslagaren (2010) lokaliserat nordost om planområdet.

Enligt den geotekniska undersökningen för Prästgårdsgårde består jordprofilen av ett ytligt mulljordslager till cirka 0,3 meter, morän till cirka 4-9 meter och därefter berg. Moränen utgörs huvudsakligen av kalksten med förekomst av större stenar och block och bedöms vara fast lagrad. Ur stabilitetssynpunkt bedöms det planerade bostadsområdet inom Prästgårdsgårde kunna belastas med en utbredd last motsvarande 40 kPa vilket motsvarar flerbostadshus i fyra våningar. Enligt den övergripande geotekniska undersökningen för kvarteret Kopparslagaren går det att utläsa att det inte finns några kända problem med sättningar vilket kan antas gälla även inom det aktuella planområdet. För att läsa de geotekniska undersökningarna i sin helhet se bilagor *Markteknisk undersökningsrapport, Prästgårdsgårde, Falköping* samt *Översiktlig geoteknisk undersökning kv. Kopparslagaren, Falköpings kommun*.

Hela planområdet ligger inom fastmark enligt SGU:s kartmaterial vilket tyder på att det inte förekommer problematik relaterat till geoteknik.



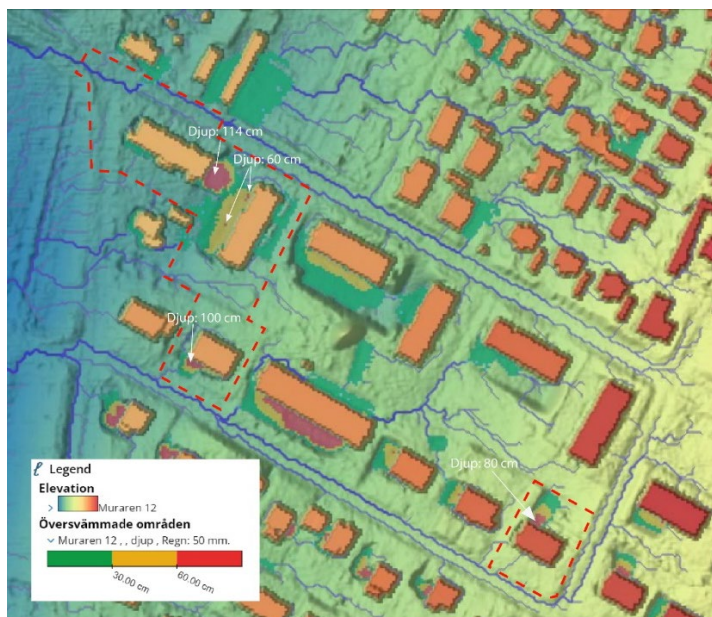
Figur 31 visar planområdets lokalisering inom fast mark samt i förhållande till vart de tidigare geotekniska undersökningarna genomförts.

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

Vid skyfall, ett så kallat 100-årsregn och till följd av hur befintlig bebyggelse är uppförd kan vatten ansamlas i garagedfarterna inom planområdet. Idag finns det totalt fyra garagedfarter som bildar lågpunkter. Samtliga lågpunkter inom planområdet är uppmätta till en djupaste yta vilket förtydligas i figuren nedan.

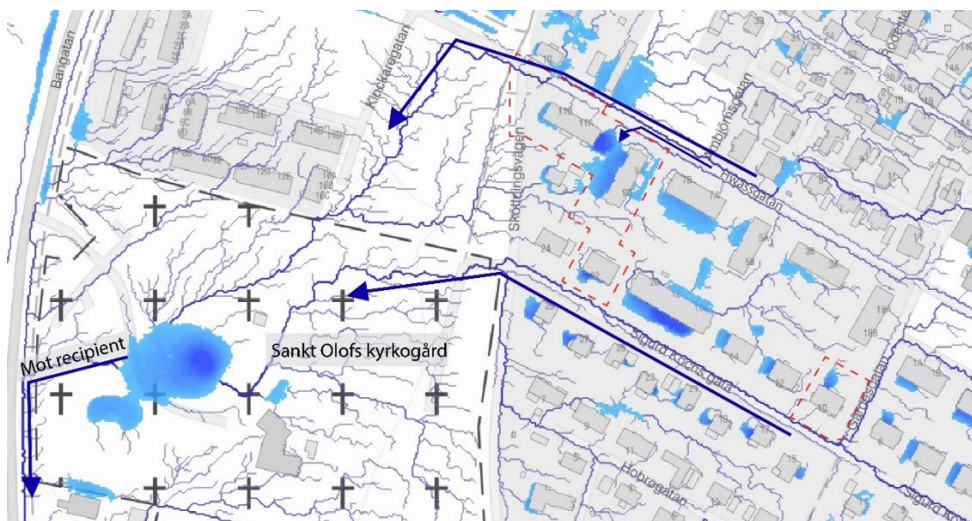


Figur 32 visar med hjälp av Scalgo Live inom vilka områden vatten ansamlas vid ett skyfall (100-årsregn). De vita siffrorna tydliggör djupaste uppmätta yta för lågpunkterna inom planområdet. Större delen av lågpunkterna är däremot grundare. Planområdet är markerat med rödstreckad linje.

Vattenmängder från Hwassgatan kan idag rinna in på fastighetens nordvästra del och ansamlas i anslutande lågpunkter. Det medför att vatten från den översvämmade garagedriften på Hwassgatan 9 riskerar att avledas mot Muraren 14. Hur vatten från gatan och ytavrinning mot Muraren 14 ska hanteras beskrivs vidare i kapitel 2.9 – *Hälsa & säkerhet – Planförslag & konsekvenser*.

Samtliga lågpunkter inom planområdet ansluter idag till befintliga byggnaders källarplan. Det bedöms därför föreligga en risk att källarplanen översvämmas vid stora regnmängder. Bostadslägenheter förekommer dock inte i källarplan. Entréer till befintliga bostadslägenheter är placerade högre än lågpunkterna och möjligheten att ta sig till och ut ur byggnaderna bedöms således inte förhindras.

Vid skyfall rinner vatten ytledes i sydvästlig riktning över Sköttningsvägen vidare till en större lågpunkt inom Sankt Olofs kyrkogård, för att sedan avledas vidare utmed Bangatan och slutligen ansluta till Hulesjön som är recipient. Se figur nedan.



Figur 33 visar vart lågpunkterna är belägna inom planområdet och hur dagvattnet idag rinner inom och i planområdets närmiljö vidare mot recipienten Hulesjön. Planområdet är markerat med rödstreckad linje.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Planområdet är idag exploaterat och det finns inga kända data som indikerar att det förekommer risk för ras, skred eller erosion inom det aktuella planområdet eller i dess direkta närhet.

I den geotekniska undersökningen som genomfördes för Prästgårdsgårde (2013) direkt väster om planområdet bedöms säkerheten mot skred som tillfredsställande enligt riktlinjer för detaljerad utredning i IEG:s rapport 4:2010.

Buller

Boverket har tillsammans med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) tagit fram en publikation ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?”, vilket fungerat som underlag för att översiktligt beskriva bullerexponeringen inom planområdet samt bedöma behov av ytterligare utredningar. Publikationen presenterar två beräkningsmodeller som bygger på uppgifter om avstånd till vägmitt, trafikmängd och skyltad hastighet för att räkna fram dygnsekvivalent ljudnivå. Dygnsekvivalent innebär genomsnittlig bullernivå under 24 timmar.

Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. Riktvärden för buller från vägtrafik bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, alternativt 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostad om högst 35 kvadratmeter. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden bör riktvärdena inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå.

Gatunätet i anslutning till planområdet omfattas av Hwassgatan i norr som är en utpekad högtrafikerad lokalgata, Skötningsvägen i väst, Sigurd Kochs gata i söder och Gärdesgatan i öst. Samtliga gator har en högsta hastighet om 50 km/h. På Sigurd Kochs gata och Gärdesgatan bedöms dock fordonstrafiken sällan uppkomma i sådan hastighet då gatorna är något smalare och i första hand trafikeras av boende i området.

En trafikmätning gjordes på Hwassgatan i höjd med Ambjörnsgatan 2008. Den genomsnittliga årsdygnstrafiken (ÅDT) beräknades till 1 230 fordon. I en framtidsprognos uppräknades ÅDT till 1 450 fordon, år 2040. Då trafikmätningen från 2008 bedöms vara till åren beräknas bullerexponeringen inom planområdet utifrån framtidsprognosen.

Utifrån ovanstående underlag visar beräkningsmodellen från Boverket och SKR att bullernivåerna inom planområdet ligger på 56,5 dBA respektive 57,5 dBA ekvivalent ljudnivå, se figur nedan.

	Avstånd till vägmitt	ÅDT	Skyltad hastighet	Resultat (dBA)
Hwassgatan 9	10,5 meter	1 450	50 km/h	57,5 dBA
Hwassgatan 11	12 meter	1 450	50 km/h	57,5 dBA
Sigurd Kochs gata 10	16 meter respektive 10 meter	1 450	50 km/h	56,5 dBA respektive 57,5 dBA
Sigurd Kochs gata 22	16 meter	1 450	50 km/h	56,5 dBA

Figur 34 visar ekvivalent ljudnivå för samtliga bostadsbyggnader inom planområdet, beräknat utifrån Boverket och SKR:s beräkningsmodell.

Även om ett ÅDT på 1450 fordon har beräknats för samtliga gator kan den dygnsekvivalenta ljudnivån vara något lägre än ovanstående uträkning. Detta då framförallt Gärdesgatan och Sigurd Kochs gata i första hand bedöms trafikeras av boende i området och hastigheten sällan uppkomma i 50 km/h.

Inom planområdet finns det uteplatser i form av balkonger samt innergårdar. De flesta balkonger inom planområdet är icke inglasade. Balkonger i söderläge på Hwassgatan 11 avskärmas dock med glas mot Skötningsvägen. Bullernivåer vid uteplats inom planområdet bedöms vara acceptabla då det finns minst en balkong med placering som uppfyller kraven samt att det finns innergårdar som ligger skyddade med bebyggelse och växtlighet bort från gatorna. Sigurd Kochs gata och Gärdesgatan har även bedömts i första hand trafikeras av boende i området och hastigheten sällan uppkomma i 50 km/h. Uteplatser inom planområdet bedöms således utsättas för en bullerexponering som är godtagbar.

Närmsta spårtrafik, Jönköpingsbanan ligger cirka 300 meter från planområdet, vilket bedöms vara på ett avstånd att buller inte påverkar planområdet över gällande riktvärden. Utifrån platsens förutsättningar bedöms således planområdet inte utsättas för bullexponering över gällande och godtagbara riktvärden år 2040. Ytterligare bullerutredning bedöms därför inte nödvändig.

Vibrationer

Det bedöms inte förekomma några nämnvärda vibrationer inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Farligt gods

Närmast förekommande led utpekad för transport med farligt gods är Jönköpingsbanan cirka 300 meter väster om planområdet och riksväg 46 cirka 750 meter öster om planområdet.

Markföroreningar

Det bedöms inte finnas några indikationer på markföroreningar inom planområdet, således bedöms inte risk för människors hälsa och säkerhet eller miljö föreligga. Påträffas markföroreningar ska byggnation stoppas och ansvarig myndighet kontaktas.

Lukt & luftföroreningar

Det bedöms inte föreligga problematik relaterat till störande lukt i området. Luftföroreningshalterna i kommunen är låga och luftkvaliteten generellt god. I planområdets närmiljö bedöms fordonstrafiken vara den källa som primärt ger upphov till luftföroreningar. I huvudsak är planområdet omgärdat av lågtrafikerade gator med reservation för Hwassgatan som är utpekad högtrafikerad gata. I dagsläget finns inga indikationer på att fordonstrafiken utmed Hwassgatan skulle utgöra luftföroreningar som orsakar problem för människans hälsa och säkerhet. Sammantaget bedöms luften vara av god kvalitet och luftföroreningar från fordonstrafiken inte ge upphov till problem.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverkas av de geotekniska förutsättningarna som föreligger i området. Detta då planområdet enligt SGU:s kartmaterial är lokaliserat inom fast mark samt idag redan är exploaterat. Samtidigt har de tidigare utförda geotekniska undersökningarna (Kopparslagaren, 2010 och Prästgårdsgärde, 2013) inte redovisat data som indikerar på förekommande problematik relaterat till geoteknik. Detaljplanen bedöms således vara i linje med det geotekniska förutsättningarna på platsen varpå inga vidare åtgärder vidtagits.

Radon

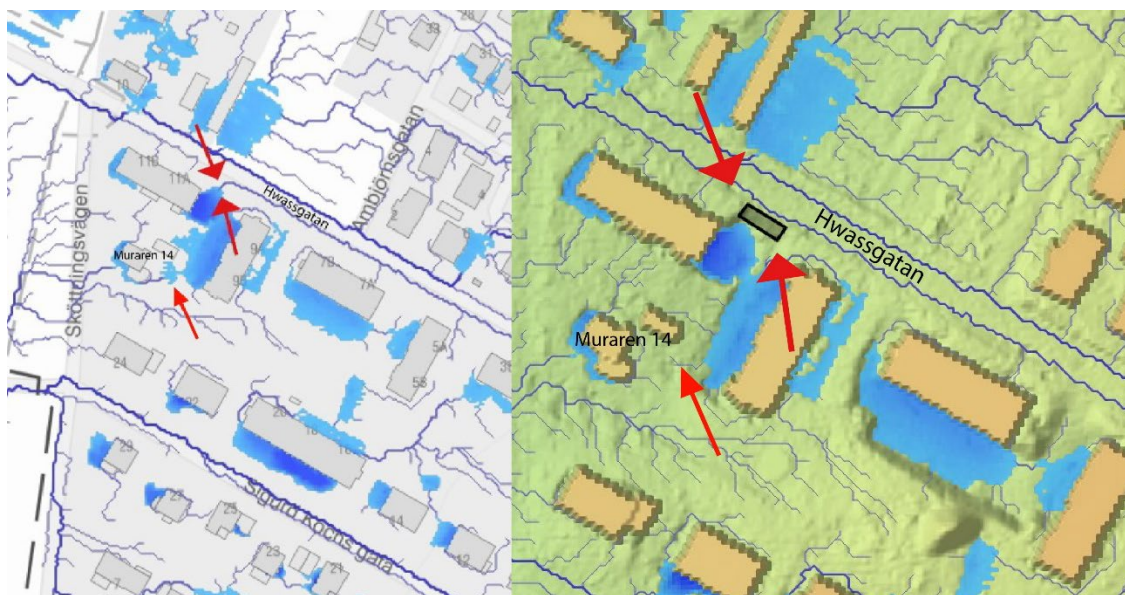
Byggnader inom planområdet ska uppföras i enlighet med gällande lagstiftning (BBR 2011:6 6:23). Detta säkerställer att risk för påverkan och skada på människors hälsa och välmående minimeras. Då markradon finns överallt i tillräckliga nivåer för att orsaka oönskade radonhalter inomhus anses inte detta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

Översvämningsrisk

Till följd av ett skyfall samt hur befintlig bebyggelse är uppförd kan vattenmängder ansamlas i samtliga garagedar inom planområdet. Risk för översvämnning i källarplan bedöms således

föreligga. I dagsläget är bostadslägenheter inte placerade i källarplan och entréer till bostäderna är placerade högre än samtliga lågpunkter. Det innebär att möjligheten att ta sig in och ut ur byggnaderna inte förhindras. Utifrån platsens förutsättningar kan det dock vara möjligt att tillskapa bostäder i källarplan, vilket skulle kunna innebära en risk för människors hälsa och säkerhet. Detaljplaneförslaget förhindrar detta genom att föreslå en bestämmelse om att lägsta färdiga golvnivå i bostad ska vara ett visst antal meter över nollplan. För den nordvästra byggrätten mot Hwasssgatan föreslås +217,5 meter över nollplan, för den andra nordvästra byggrätten mot Hwasssgatan samt den sydvästra byggrätten mot Sigurd Kochs gata ska lägsta färdiga golvnivå i bostad vara +218 meter över nollplan. Slutligen för den sydöstra byggrätten mot Gärdesgatan och Sigurd Kochs gata föreslås +222 meter över nollplan. På detta sätt säkerställer detaljplanen även i framtiden att människors hälsa och säkerhet inte äventyras vid ett skyfall. Samtidigt hindrar inte detaljplaneförslaget från att ändra samtliga garagedanfartars utformning för att minska risken för översvämning samt skador på byggnation.

Vid ett genomförande av detaljplaneförslaget ska sättningar i Hwasssgatan åtgärdas. Det innebär att vattenflödet från Hwasssgatan tillstryps och förhindras från att ansamlas i anslutande lågpunkter inom planområdets nordvästra del. Den åtgärdade sättningskadan kommer således minska vattendjupet i respektive lågpunkt med cirka 20 centimeter vardera. Det innebär även att vatten som tidigare riskerade att avledas från garagedanfarten på Hwasssgatan 9 till fastigheten Muraren 14 tillstryps.



Figur 35 visar till vänster hur vatten från Hwasssgatan rinner in på planområdets nordvästra del och vart vatten avleds mot Muraren 14. Till höger visar figuren att vattnet efter åtgärdad sättningskada kommer att rinna utmed gatan istället för att rinna in på fastigheten. Det innebär även att vatten som tidigare riskerade att avledas mot Muraren 14 kommer att tillstrypas.

Ytavrinning kommer fortsatt efter ett förverkligande av detaljplanen att ske i sydvästlig riktning, över Sköttningsvägen och vidare till den större lågpunkten inom Sankt Olofs kyrkogård för att sedan rinna utmed Bangatan och slutligen ansluta till Hulesjön som är recipient. Sammantaget bedöms ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget ge goda möjligheter till att inte äventyra människors hälsa och säkerhet vid ett skyfall.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Ett genomförande av den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till risk för ras, skred eller erosion.

Buller

Vid ett genomförande av detaljplanen kan fordonstrafiken till och från planområdet komma att öka. Ökning bedöms dock bli marginell då detaljplaneförslaget medger en begränsad utökad byggrätt varpå totalt fem vindslägenheter kan tillkomma på fastigheten. Då planområdet inte bedöms utsättas för bullernivåer över gällande riktvärden har bullerreducerande åtgärder inte vidtagits.

Detaljplaneförslaget bedöms således ge goda möjligheter till att klara kraven i förordningen (SFS 2015:216) om vägtrafikbuller vid bostadsbyggnader.

Vibrationer

Ett genomförande av den aktuella detaljplanen kommer inte att medföra ökade vibrationer inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Farligt gods

Avståndet till närmaste led för transporter av farligt gods kommer inte att förändras vid ett genomförande av den aktuella detaljplanen. Avståndet kommer fortsatt vara cirka 300 meter till Jönköpingsbanan och cirka 750 meter till riksväg 46. Några risker kopplat till farligt gods föreligger således inte inom planområdet då avstånden är långa.

Markföroreningar

Om markföroreningar skulle upptäckas vid genomförande av detaljplaneförslaget ska byggnation stoppas och ansvarig myndighet kontaktas.

Lukt & luftföroreningar

Planområdet påverkas inte idag av lukt eller luftföroreningar som orsakar problem för människans hälsa och säkerhet. Ett genomförande av den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till ny störande lukt som påverkar befintliga eller nya boenden inom eller i planområdets närmiljö. Gällande luftföroreningar, möjliggör detaljplanen för fler bostadslägenheter i området varpå en ökning i fordonstrafiken är att förvänta. Ökningen bedöms dock bli marginell då den utökade byggrätten är av begränsad storlek. Ett genomförande av den aktuella detaljplanen bedöms således inte ge upphov till luftföroreningar som utgör ett problem för människans hälsa och säkerhet.

Sammantaget bedöms luften vara av god kvalitet och luftföroreningar från fordonstrafiken inte ge upphov till problem även efter ett förverkligande av det aktuella detaljplaneförslaget.

2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 36 visar föreslagen detaljplanekarta.

Gränsbeteckningar

Planområdesgräns – Denna linje avgränsar planområdets yttre gränser och visar det geografiska område som detaljplanen gäller för.

Användningsgräns – Denna linje avgränsar olika användningar sinsemellan. I den aktuella detaljplanen finns en användningsgräns mellan gata och flerbostadshus.

Egenskapsgräns – Denna linje avgränsar olika egenskapsbestämmelser gällande bebyggandets omfattning, placering och utformning.

Administrativ och egenskapsgräns – Denna linje avgränsar administrativa- och egenskapsbestämmelser gällande bebyggandets omfattning och markreservat. I den västra delen

av detaljplanen säkras ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning på 3 meter. Syftet med markreservatet är att säkra tillgängligheten till en optoledning genom planområdet.

— + — + — + — +

Administrativ gräns – I detaljplanen finns en administrativ gräns mellan markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Användningsbestämmelse för allmän platsmark

GATA

Gata – Bestämmelsen gata syftar till ett område avsett för trafik. Det är inte reglerat vilken typ av trafik utan ett område med användningen gata kan utformas för alla former av trafik eller endast vissa former av trafik. Gatornas utformning och för vilken trafik de utformas är frågor som styrs i genomförandet och inte i detaljplanen. Inom område för gata ska alla delar som krävs för gatans funktion (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 för gatumarken. I detta fall har Hwassgatan och Sköttningsvägen inkluderats inom planområdet då detaljplanen omfattar ett utfartsförbud som ska markeras på användningsgräns.

Användningsbestämmelse för kvartersmark

B₁

Flerbostadshus – Flerbostadshus är en specificering av användningsbestämmelsen bostäder och syftar till bostäder i formen av flerbostadshus där boendekaraktern är stadigvarande. Det är möjligt att uppföra flerbostadshus (hus med fler än två lägenheter) inom planområdets två delområden. I enlighet med användningsbestämmelsen är det även möjligt att uppföra bostadskomplement i form av exempelvis garage, carport eller förråd. Den föreslagna regleringarna inom användningsområdet är anpassad efter befintlig bostadsbebyggelse.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

e₁

Största byggnadsarea är 440 kvadratmeter - Bestämmelsen reglerar hur många kvadratmeter av markytan som får upptas av byggnad. Det innebär att den totala markytan som byggnad upptar inom egenskapsområdet inte får överskrida 440 kvadratmeter.

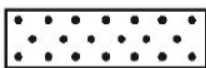
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig byggrätt med hänsyn till tillgänglighetskravet samt balkonger genom en exploatering som är lämplig för stadsbilden. Vidare är även syftet med bestämmelsen att säkra en exploatering vars parkerings- och friytebehov går att hantera inom planområdet.

e₂

Största byggnadsarea är 270 kvadratmeter - Bestämmelsen reglerar hur många kvadratmeter av markytan som får upptas av byggnad. Det innebär att den totala markytan som byggnad upptar inom egenskapsområdet inte får överskrida 270 kvadratmeter.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig byggrätt med hänsyn till

tillgänglighetskravet samt balkonger genom en exploatering som är lämplig för stadsbilden. Vidare är även syftet med bestämmelsen att säkra en exploatering vars parkerings- och friytebehov går att hantera inom planområdet.



Marken får inte förses med byggnad – Bestämmelsen avser prickad mark, vilket innebär att byggnader inte får uppföras inom områden med denna bestämmelse. På prickad mark är det däremot exempelvis möjligt att anlägga yta för parkering. Med byggnad avses en konstruktion av varaktig karaktär som består av tak eller av tak och väggar.

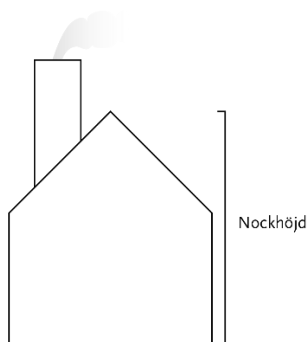
Inom det aktuella planområdet är bestämmelsen placerad 4 meter från nuvarande fastighetsgräns mot Gärdesgatan, som närmast 3,9 meter från nuvarande fastighetsgräns mot Sköttningsvägen och 2 meter från nuvarande fastighets gräns mot Hwassgatan. Mot västra delen av Sigurd Kochs gata är bestämmelsen placerad 12,04 meter respektive 12 meter från nuvarande fastighetsgräns. Mot den östra delen av Sigurd Kochs gata är bestämmelsen placerad 11,75 meter respektive 11,8 meter från nuvarande fastighetsgräns. För resterande sidor av planområdet som inte angränsar mot gata (med undantag för u-området) är bestämmelsen placerad 1,5 meter från nuvarande fastighetsgräns. Vid u-området är bestämmelsen placerad som närmast 4,3 meter från nuvarande fastighetsgräns.



Endast balkonger får placeras – Bestämmelsen avser korsad mark, vilket innebär att endast balkonger får byggas på denna yta och ingen annan typ av tillbyggnad. Balkongens tillåtna yta ingår i byggnasarean.

Inom det aktuella planområdet är bestämmelsen placerad 10,04 meter från nuvarande fastighetsgräns på den västra delen av Sigurd Kochs gata och 9,8 meter på den östra sidan av Sigurd Kochs gata. Planbestämmelsen sträcker sig 2 meter från fasadbyggnaden på de bostäder som är belägna längs med Sigurd Kochs gata.

Högsta nockhöjd är 11 meter – Bestämmelsen syftar till att reglera hur höga byggnader som får uppföras inom egenskapsområdet och utgår från markens höjd invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmare allmän plats än sex meter ska nockhöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat. Nockhöjden avser högsta punkten vid taknock, men därutöver tillåts exempelvis skorstenar och antenner uppföras. Höjd på skorstenar, antenner och liknande är inte styrt i detaljplanen utan prövas i bygglovshandläggningen. Figur 37 nedan illustrerar vad som avses med nockhöjd.



Figur 37 visualiserar vad som avses med nockhöjd.

Inom planområdet regleras en högsta nockhöjd om 11 meter. Höjdregeringen föreslås i syfte att motsvara befintliga förhållanden samt att anpassas utifrån omkringliggande bebyggelse.

Placering

p₁

Byggnad ska placeras med långsidan mot Hwassgatan. Byggnad ska placeras som längst 6 meter från Hwassgatan – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa områdets befintliga struktur genom att byggnad inom egenskapsområdet fortsatt i framtiden kommer att ha en placering som förhåller sig till placering av övriga flerbostadshus längsmed Hwassgatan.

p₂

Byggnad ska placeras med gaveln mot Hwassgatan. Byggnad ska placeras som längst 6 meter från Hwassgatan – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa områdets befintliga struktur genom att byggnad inom egenskapsområdet fortsatt i framtiden kommer att ha en placering som förhåller sig till placering av övriga flerbostadshus längsmed Hwassgatan.

p₃

Huvudbyggnad ska placeras med långsidan i egenskapsgräns mot Sigurd Kochs gata – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa områdets befintliga struktur genom att byggnad inom egenskapsområdet fortsatt i framtiden kommer att ha en placering som förhåller sig till placering av övriga flerbostadshus längsmed Sigurd Kochs gata.

Utformning

f₁

Takkupor och frontespiser får sammanlagt maximalt uppta 21 meter från gavel till gavel av takfallets yta mot norr och 27,5 meter av takfallets yta mot söder. Största tillåtna bredd för varje enskild takkupa och frontespis är 8,2 meter mot norr och 9,3 meter mot söder. – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att hänsyn tas till stadsbilden och befintliga byggnaders storlek och placering vid byggnation av takkupor och frontespiser.

f₂

Takkupor och frontespiser får sammanlagt maximalt uppta 21 meter från gavel till gavel av takfallets yta mot väst och 21 meter av takfallets yta mot öst. Största tillåtna bredd för varje enskild takkupa och frontespis är 7,2 meter. – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att

hänsyn tas till stadsbilden och befintliga byggnaders storlek och placering vid byggnation av takkupor och frontespiser.

f₃

Takkupor och frontespiser får sammanlagt maximalt uppta 9 meter från gavel till gavel av takfallets yta mot norr och 9 meter av takfallets yta mot söder. Största tillåtna bredd för varje takkupa och frontespis är 4,3 meter mot norr och 5,2 meter mot söder. – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att hänsyn tas till stadsbilden och befintliga byggnaders storlek och placering vid byggnation av takkupor och frontespiser.

f₄

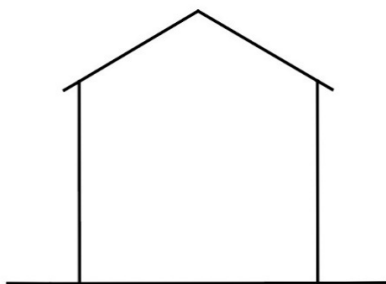
Takkupor och frontespiser får sammanlagt maximalt uppta 9 meter från gavel till gavel av takfallets yta mot norr och 9 meter av takfallets yta mot söder. Största tillåtna bredd för varje enskild takkupa och frontespis är 4,5 meter. – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att hänsyn tas till stadsbilden och befintliga byggnaders storlek och placering vid byggnation av takkupor och frontespiser.

f₅

Balkong får kraga ut 2 meter över prickmark vid byggnadens södra fasad. – Bestämmelsen har som syfte att möjliggöra uppförande av balkonger i söderläge samt göra befintliga balkonger planenliga.

*Tak på byggnad ska utformas som sadeltak. Bestämmelsen avser inte tak på frontespiser och takkupor – Sadeltak innebär ett tak förenat i taknock med två obrutna takfall som lutar åt var sitt håll. Bestämmelsen har som syfte att ta hänsyn till de förhållningsregler som beskrivs i kommunens kulturmiljöutredning, se kapitel 2.2 *Bebyggelse – Planförslag och konsekvenser - Kulturmiljö*. På platsen bedöms annan takutformning inte samspela med områdets karaktär.*

Figur 38 nedan illustrerar vilken utformning ett sadeltak har.

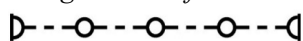


Figur 38 visar en byggnad utformad med sadeltak.

Minsta och största tillåtna takvinkel är 25 respektive 30 grader. Bestämmelsen avser inte takvinkel på frontespiser och takkupor – Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att byggnader inte uppförs med platta tak eller tak med allt för stor vinkel, vilket inte bedöms vara lämpligt med hänsyn till stadsbilden. Minsta och största tillåtna takvinkel om 25 respektive 30 grader samspelar med befintlig byggnation inom och i planområdets närmiljö.

Bestämmelsen avser inte takvinkel på frontespiser och takkupor då förtätning i området ska vara möjligt.

Stängsel och utfart



Utfartsförbud – Med utfart menas både ut- och infart. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fler ut- och infarter inte placeras i anslutning till korsningen mellan Hwassgatan och Sköttningsvägen med hänsyn till trafiksäkerheten.

Skydd mot störningar

m₁

Lägsta färdiga golvnivå i bostad ska vara minst +217,5 meter över nollplan – Genom att reglera lägsta färdiga golvnivå i bostad förhindras bostäder från att tillskapas i källarvåning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa människans hälsa och säkerhet vid skyfall och föreslås inom den nordvästra byggrätten mot Hwassgatan.

m₂

Lägsta färdiga golvnivå i bostad ska vara minst +218 meter över nollplan – Genom att reglera lägsta färdiga golvnivå i bostad förhindras bostäder från att tillskapas i källarvåning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa människans hälsa och säkerhet vid skyfall och föreslås inom den nordvästra byggrätten mot Hwassgatan samt den sydvästra byggrätten mot Sigurd Kochs gata.

m₃

Lägsta färdiga golvnivå i bostad ska vara minst +222 meter över nollplan – Genom att reglera lägsta färdiga golvnivå i bostad förhindras bostäder från att tillskapas i källarvåning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa människans hälsa och säkerhet vid skyfall och föreslås inom den sydöstra byggrätten mot Gärdesgatan och Sigurd Kochs gata.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Bestämmelsen innebär att fastighetsägaren är garanterad att kunna genomföra detaljplanen utan att kommunen kan upphäva eller ändra detaljplanen. Efter det att genomförandetiden har gått ut kan kommunen upphäva eller ändra detaljplanen. En genomförandetid på fem år ger skälig tid för detaljplanen att genomföras.

Markreservat

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar – Bestämmelsen innebär att ett område reserveras för att ge utrymme för att anlägga och sköta underjordiska ledningar. Bestämmelsen föreslås inom 673,5 kvadratmeter på västra delen av fastigheten Muraren 12. Syftet med markreservatet är att säkra tillgängligheten till en ny fjärrvärmeledning samt en optolednings dragning genom planområdet.

X1

Markreservat för allmännyttig gång och cykeltrafik – Bestämmelsen innebär att ett område reserveras för att ge allmänheten tillträde att nyttja gång- och cykelstråk. Huvudman för denna typ av anläggning kan endast kommunen vara. Markreservatet ska därför ansluta till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Bestämmelsen föreslås inom cirka 15 kvadratmeter på fastigheten Muraren 12 i anslutning till korsningen mellan Hwassgatan och Skötningsvägen. Syftet med markreservatet är att säkra allmänhetens tillträde till befintlig gång- och cykelväg som idag delvis är anlagd inom den privatägda fastigheten. Huvudman för anslutande allmän plats är Falköpings kommun.

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 11-12 § miljöbalken.

För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, den 29 juni 2021, att de delar kommunens bedömning under förutsättning att kommunen hanterar kulturmiljö- och bullerfrågan.

Slutsatsen av undersökning av miljöpåverkan är att planförslaget inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan förutsatt att byggnation tillåts genomföras med hänsyn till kulturmiljön och att planområdet inte påverkas av för höga bullernivåer. Detta bedöms vara tillgodosett i såväl plankarta som planbeskrivning på ett fullgott sätt. En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver således inte upprättas.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett svenskt juridiskt styrmedel som infördes i samband med tillkomsten av miljöbalken 1999. Miljökvalitetsnormerna anger den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet.

Luftkvalitet

Risken för ett överstigande av miljökvalitetsnormen för luftkvalitet bedöms generellt som låg i Falköpings kommun. Vid ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms miljökvalitetsnormen varken försämrats eller överskridas. Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra tillbyggnationer på befintlig bostadsbebyggelse. Totalt kan fem bostadslägenheter tillkomma på fastigheten, vilket kan medföra en trafikökning till och från planområdet. Trafikökningen bedöms dock bli marginell. Detaljplaneförslaget bedöms således inte medföra nämnvärda utsläpp att det skulle försämrats luftkvaliteten i den grad att miljökvalitetsnormen överskrids.

Ytvattenkvalitet

Det förekommer inga ytvatten i planområdets direkta närhet. Planområdet avvattnas via kommunens dagvattensystem mot Hulesjön. Innan dagvattnet från det aktuella planområdet når Hulesjön sker rening. Hulesjön ingår i ytvattenförekomsten Lidan-Tovarp till Falköping. Vattendraget har klassificerats till måttlig ekologisk status till följd av övergödning och hydromorfologisk (fysiska förändringar i vattendragets sträckning) påverkan. Ytvattenförekomsten bedöms dock uppnå god ekologisk status år 2027 med undantag för övergödning och hydromorfologisk påverkan som bedöms uppnå god ekologisk status år 2033 samt år 2039. Den kemiska statusen är ej god men bedöms uppnå god status år 2027 med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Till följd av detaljplanen kan mer mark komma att hårdgöras. Föroreningar i dagvattnet bedöms dock inte påverkas nämnvärt. Detta då bostäder inte medför några större föroreningar och dagvattnet renas innan det ansluter till slutrecipienten. Det bedöms således inte uppstå någon påverkan på miljökvalitetsnormen för ytvattenkvalitet. Falköpings kommuns dagvattenstrategi ska följas.

Grundvattenkvalitet

Miljökvalitetsnormen för grundvatten är uppdelad i kemisk och kvantitativ status. Planområdet är lokaliserat inom grundvattenförekomsterna ”Falköping kalksten” och ”Falköping-Skövde”. Båda grundvattenförekomsterna har en god kvantitativ status och ”Falköping-Skövde” har även en god kemisk status. ”Falköping kalksten” har dock en otillfredsställande kemisk status då gränsvärden för bly och bekämpningsmedel överskrids. Detta har huvudsakligen orsakats av miljögifter från jordbruk.

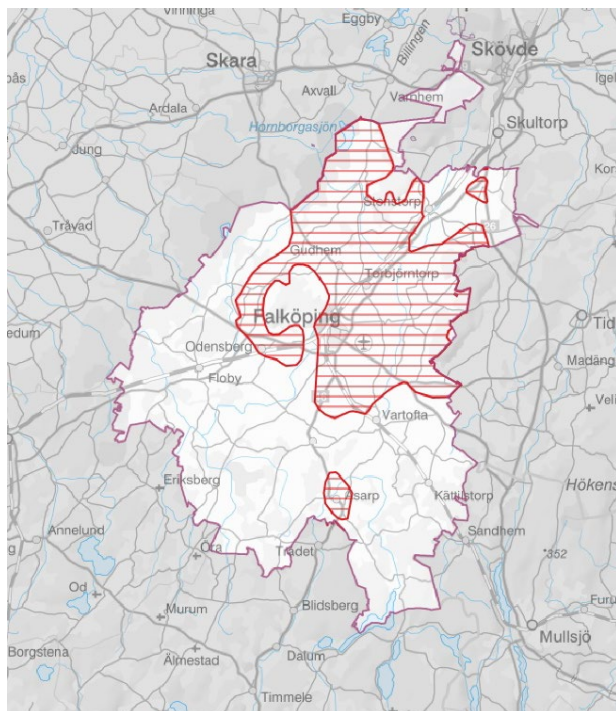
Till följd av detaljplaneförslaget kan mer mark hårdgöras. Parkeringsplatser kan medföra att dagvatten förorenas, vilket potentiellt kan påverka den kemiska statusen negativt. Skulle större parkeringsytor bildas eller att problem med föroreningar uppstår, kan oljeavskiljare vara aktuellt. Detaljplaneförslaget bedöms dock inte ha någon betydande påverkan på miljökvalitetsnormen för grundvattenkvalitet. Detta då den mark som bedöms bli hårdgjord till följd av detaljplanen är av begränsad omfattning. Hanteringen av dagvattnet ska följa Falköpings kommuns dagvattenstrategi.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas, liksom stora delar av Falköpings kommun och nästan hela Falköpings tätort, av riksintressen för kulturmiljövård. Cirka 1,6 kilometer sydost om planområdet finns även Natura 2000-området Falköping Krokstorp.

Kulturmiljövård

Det aktuella planområdet, liksom nästan hela Falköpings tätort och totalt cirka en tredjedel av Falköpings kommun, omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet (R100), se figur nedan.



Figur 39 visar utsträckningen för riksintresset för kulturmiljövård i Falköpings kommun.

Kambrosiluområdet är en geografisk och kulturhistorisk region som omger de västgötska platåbergen. Det geografiska områdets omfattande 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 landskapsutveckling av kontinentala mått, exempelvis i form av ovanligt stora byar. Det utgjorde sedan även basen för en medeltida stadsbildning och en fortsatt utveckling präglad av järnvägens tillkomst. Kambrosiluområdet, som huvudsakligen utgörs av Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets topografiska egenskaper och öppenhet tydligt kan avläsas.

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.

Eftersom en stor del av Falköpings kommun och nästan hela Falköpings tätort ingår i riksintresset för kulturmiljövården togs det, i samband med framtagandet av Översiktsplan 2017-2030, även fram en kulturmiljöutredning för Falköpings kommun. Syftet med kulturmiljöutredningen är att underlätta bedömningen av påverkan på riksintresset vid planläggning samt förtydliga hur riksintresset för kulturmiljövården samspelar med andra riksintressen, allmänna intressen samt kommunens framtida utveckling. I utredningen framgår det även vilka aspekter det är som utgör en koppling till riksintresset för kulturmiljövård inom olika områden samt hur dessa värden bör förhållas till vid planläggning och i den kommunala utvecklingen.

Vilhelmsro, stadsdelen som det aktuella planområdet ligger inom, tilldelas i kulturmiljöutredningen värdeklass C – lokalt bevarandevärde och mindre känslig för förändring.

Detta innebär att stadsdelen inte bedöms vara avgörande för att riksintresset ska tillgodoses men att stadsdelen fungerar som ett komplement då värden med koppling till riksintresset kan finnas i särskilda byggnader eller enstaka kvarter. Stadsdelen bedöms huvudsakligen vara av ett kommunalt intresse och ska därför främst hanteras inom den kommunala planeringen.

Falköpings kommuns ställningstagande vid planläggning i denna typ av stadsdel är att viss hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena och om det är möjligt bör de kulturhistoriska elementen inkorporeras i nya miljöer och bebyggelseområden. Risker för att riksintresset för kulturmiljövården skulle riskeras att påtagligt skadas genom planläggning i denna stadsdel bedöms vara liten.

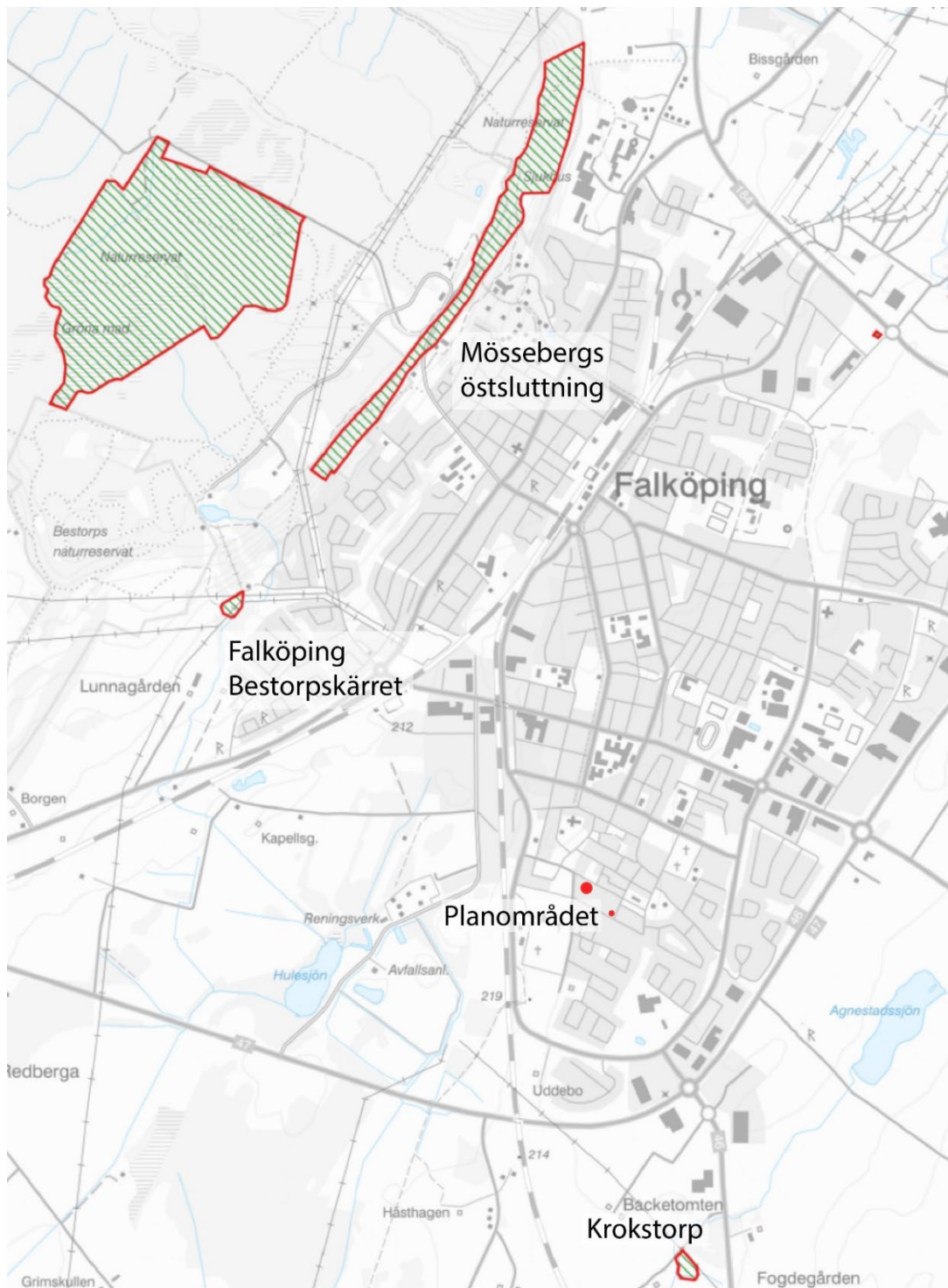
De kulturmiljövården i Vilhelmsro som enligt kulturmiljöutredningen bedöms vara kopplade till riksintresset för kulturmiljövården är den agrarhistoriska miljön i Vilhelmsro gård belägen vid Skötningsvägen. Kyrkogården i stadsdelens västra del med tydliga utbyggnadsperioder under 1880- och 1960-talet, specifikt anges karaktärsbyggnaden Uppståndelsens kapell med tidstypisk modernistisk arkitektur. Merparten av bostadsbebyggelsen i stadsdelen är uppförd under 1950-1980-talet. Särskilt omnämns flerbostadshuset i kvarteret Agaten som har lokalt och regionalt bevarandevärde samt villabebyggelsen utmed Borgmästarevägen. Bostadsbebyggelsen i de två områdena har viktiga karaktärsdrag för stadsdelen med en välbevarad övergripande karaktär och detaljer tidstypiska från 1950-talet. De bevarandevärda byggnaderna inom kvarteret Agaten och Sankt Olofs kyrkogård ligger i nära anslutning till planområdet. Det är främst byggnaden inom planområdet på Sigurd Kochs gata 10 som går att uppleva tillsammans med de bevarandevärda byggnaderna i kvarteret Agaten sett från korsningen mellan Gärdesgatan och Sigurd Kochs gata samt korsningen mellan Gärdesgatan och Hwassgatan. Däremot upplevs planområdets placering i förhållande till kyrkogården något avskärmat med Skötningsvägen, angränsande gång- och cykelstråk omgärdat av en dubbelsidig trädallé och villabebyggelsens direkta anslutning invid planområdet. Den agrarhistoriska miljön i Vilhelmsro gård är lokaliserad cirka 390 meter söder om planområdet och villabebyggelsen utmed Borgmästarevägen är lokaliserad cirka 220 meter öster om planområdet, se kapitel 2.2 – *Bebyggelse*.

Sammantaget bedöms ett genomförande av det aktuella detaljplaneförslaget inte påverka kulturmiljön att det skulle förvanskas. Detta då de kulturmiljövården som har en signifikant koppling till riksintresset för kulturmiljövården inte finns lokaliserade inom planområdet. Det aktuella detaljplaneförslaget tar således hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården genom att ta tillvara på övergripande bebyggelsestrukturer och karaktärsdrag genom att regleringen i planen anpassats utefter kulturmiljöutredningens förhållningsregler samt den omkringliggande bebyggelsens struktur och skala.

Natura 2000

Natura 2000 är ett nätverk inom EU bestående av särskilt värdefulla naturområden med syftet att värna om särskilda naturtyper, arter och deras livsmiljöer. För åtgärder som på ett betydande sätt kan komma att påverka miljön i ett Natura 2000-område krävs tillstånd vilket prövas av Länsstyrelsen.

De närmast lokaliserade Natura 2000-områdena i förhållande till planområdet är Falköping Krokstorp som är lokaliserat cirka 1,6 kilometer sydost om planområdet, Falköping Bestorpskärrer som är lokaliserat cirka två kilometer nordväst om planområdet samt Mössebergs östsluttning som är lokaliserad cirka 2,2 kilometer nordväst om planområdet, se figur nedan.



Figur 40 visar planområdets placering i förhållande till närliggande Natura 2000-områden.

Sett till att detaljplaneförslaget innebär en mindre förtätning av en centralt lokaliserad fastighet i Falköpings tätort cirka 1,6–2,2 kilometer från de aktuella Natura 2000-områdena bedöms ett genomförande av detaljplaneförslaget inte kunna medföra någon påverkan på Falköping Krokstorp, Falköping Bestorpskärrret eller Mössebergs östsluttning.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidsplan föreslås:

Samråd: 3 maj – 24 maj 2022

Granskning: Tredje kvartalet 2022

Antagande: Fjärde kvartalet 2022

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Drift och underhåll av det allmänna VA-nätet.• Drift och underhåll av allmän plats.
Solör Bioenergi Falköping AB	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av fiber och fjärrvärme.
FENAB	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av el.
Skanova	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av telekommunikationer.

Huvudmannaskap

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

Avtal

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

Ett skriftligt avtal mellan Solör Bioenergi AB och fastighetsägare har tecknats gällande ny fjärrvärmeledning som ska dras genom Muraren 12. Avtalet reglerar rättigheter- och skyldigheter mellan Solör och fastighetsägare samt en engångsersättning som kommer att

erhållas av fastighetsägaren för beträdandet av mark för installation och framtida underhåll av fjärrvärmeledningen i fastigheten.

Etappindelning

Etappindelning är inte nödvändig.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Muraren 12	Fastigheten Muraren 12 skulle kunna styckas av till flera fastigheter. Om det blir aktuellt att fastighetsindela planområdet är det en fråga som initieras och bekostas av fastighetsägaren.
Ledningsrätt för underjordisk ledning	Kan skapas inom område med planbestämmelse u och belastar fastigheten Muraren 12. Solör Bioenergi initierar och finansierar lantmäteriförrättning.
Ledningsrätt 1686-1378.1	Ledningsrätten kvarstår efter ett genomförande av detaljplanen.
Servitut för allmännyttig gång- och cykeltrafik	Kan skapas inom område med planbestämmelse x och belastar fastigheten Muraren 12. Avtal har tecknats mellan kommun och fastighetsägare till förmån för fastighet Gamla stan 2:26.



Figur 41 visar planområdet utpekade u-område, ledningsrätt samt servitut för gång- cykelväg.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

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

Exploateringskalkyl

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

Utgifter

Det uppstår inga utgifter till följd av ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Intäkter

Det uppstår inga intäkter till följd av ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Driftskostnader

Driftkostnader består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna plasterna i detaljplanen. Detaljplanen omfattar gator som redan är utbyggda. Befintlig gång- och cykelväg på nordvästra delen av fastigheten Muraren 12 sköts och underhålls redan idag av Falköpings kommun. Tillkommande driftkostnader uppstår således inte till följd av ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Slutsats

Till följd av detaljplanen tillkommer varken utgifter eller intäkter. Eftersom detaljplanen omfattar redan utbyggda gator uppstår inga tillkommande driftkostnader.

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.