



# Planbeskrivning

Detaljplan för Veterinären 1 m.fl.  
Falköpings tätort

LAGA KRAFTHANDLING  
DIARIENUMMER: 2019/00032  
ANTAGEN 2021-11-24  
LAGA KRAFT 2021-12-22

## 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 detaljplane-processen 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.

## Medverkande

Josef Karlsson, Planarkitekt

## Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av miljöpåverkan
- Länsstyrelsens yttrande angående undersökning av miljöpåverkan
- Kulturmiljöutredning WSP
- Kulturmiljöutredning kv. Veterinären, Västra Götalandsregionen Västarvet
- Naturvärdesinventering, Cowi
- Miljöteknisk markundersökning, Afry
- Platsspecifik riskbedömning, Afry
- Bullerutredning, Afry Efterklang
- Vibrationsutredning, Afry Efterklang
- Dagvattenutredning, Afry
- Riskutredning Prästgårdsgärde, Norconsult

## Justeringar

På plankartan:

- Plankartan kompletteras med utformningsbestämmelse om att takmaterial för tillkommande byggnader inte får vara koppar.
- Plankartan korrigeras så att del av fastigheten Gamla stan 2:26 vid Bangatan utesluts från planområdet.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om skydd mot störningar som säkerställer att uteplats uppförs mot ljuddämpad sida.

- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att startbesked för nybyggnation, tillbyggnation och markarbeten (med undantag för marksaneringsåtgärder) får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats till nivåer som medger planerad markanvändning.
- Plankartan justeras så att del av fastigheten Gästgivaren 14 inte ingår.

I planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen kompletteras inför granskning med beskrivning av att avfall från tillkommande bostäder ska hanteras på samma plats som befintliga bostäder.
- Planbeskrivningen kompletteras inför granskning med information om regelverket kring ersättning för ekonomisk skada vid införande av bestämmelser om rivningsförbud.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av genomförd naturvärdesinventering som visar att förutsättningarna för att hysa fridlysta arter bedöms vara begränsade och att de rödlistade träden inte klassas som skyddsvärda enligt länsstyrelsens definition.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av allén längs Parkgatan och att den inte föreslås skyddas av planbestämmelser men att den omfattas av generellt biotopskydd.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av genomförd bullerutredning som visar att riktlinjer för trafikbuller uppfylls vid ett genomförande av detaljplanen men att uteplatser ska placeras mot ljuddämpad sida.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av genomförd vibrationsutredning som visar att risken för vibrationer som överskrider riktvärden är försumbar.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av genomförd dagvattenutredning som visar att det inte föreligger översvämningsproblematik samt att det finns möjlighet att omhänderta tillkommande dagvatten samt att koppertak ska förbjudas för att undvika förorening av dagvattnet.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av genomförd miljöteknisk markundersökning samt en platsspecifik riskbedömning som visar att det finns föroreningar i marken och vilka åtgärder som krävs för att säkerställa att marken blir lämplig för bostadsändamål.
- Inför antagande kompletteras planbeskrivningen med tvärsnitt/sektioner över tillkommande byggrätt och befintliga byggnader som visar förhållandet mellan dem.

<b>1. BAKGRUND, SYFTE &amp; HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
1.1 BAKGRUND .....	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG .....	6
1.3 PLANFÖRFARANDE .....	6
1.4 PLANDATA.....	6
<b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG &amp; KONSEKVENSER .....</b>	<b>10</b>
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET .....	10
2.2 BEBYGGELSE.....	11
2.3 GATOR & TRAFIK.....	26
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	27
2.5 SOCIAL STRUKTUR .....	30
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN .....	30
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	31
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	33
2.9 HÄLSA & SÄKERHET .....	34
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER .....	38
<b>3. KONSEKVENSER.....</b>	<b>46</b>
3.1 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	46
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER .....	46
3.3 RIKSINTRESSEN .....	47
<b>4. PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>63</b>
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	63
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR .....	63
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	64

# 1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

## 1.1 Bakgrund

Den 13 mars 2019, § 36, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Veterinären 1 m.fl. Den 21 oktober 2020, § 128 beslutade byggnadsnämnden att sända planförslaget på samråd.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 3 november till den 24 november 2020, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Efter samrådet har justeringar genomförts och det nya förslaget var utställt på granskning från den 5 oktober till den 27 oktober 2021, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Efter granskningen har mindre kompletteringar genomförts i planbeskrivningen.



Bild 1 visar planområdets placering i Falköpings tätort.

## 1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av kvarteret Veterinären med bostäder utan att påtagligt påverka riksintresset för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar även till att skydda de byggnader på platsen som innehar kulturmiljövården samt skydda den dubbelsidiga allén på Trädgårdsgatan. Planförslaget syftar dessutom till att säkerställa att fler utfarter inte upprättas mot Parkgatan, Trädgårdsgatan eller Bangatan.

Huvuddragen innebär att ny bostadsbebyggelse tillåts genom att byggrätt skapas inom trädgårdarna tillhörande fastigheterna Veterinären 1, 2 samt 19. De befintliga byggnader som är av värde för kulturmiljön bevaras och skyddas. Tillkommande byggnader placeras och utformas så att de underordnas befintlig bebyggelse samt påminner om bostadsbyggnad som tidigare funnits direkt söder om planområdet. Trädgårdsgatans dubbelsidiga allé bevaras och kvarteret kan förtätas utan att nya in- och utfarter mot någon av de angränsande gatorna får skapas.

## 1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detta förfarande tillämpas eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte antas medföra betydande miljöpåverkan, vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Bild 2 nedan illustrerar de olika stegen i förfarandet.

Standardförfarande



Bild 2 illustrerar standardförfarandets olika steg.

## Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Västertull som historiskt varit stadens infart från väster, i kvarteret Veterinären, cirka 300 meter väster om Stora torget. Genom planområdet går i norr Trädgårdsgatan, Parkgatan i öster och Bangatan i väster. Söder och väster om planområdet ligger de tre resterande fastigheterna i kvarteret Veterinären 11, 16 och 20.

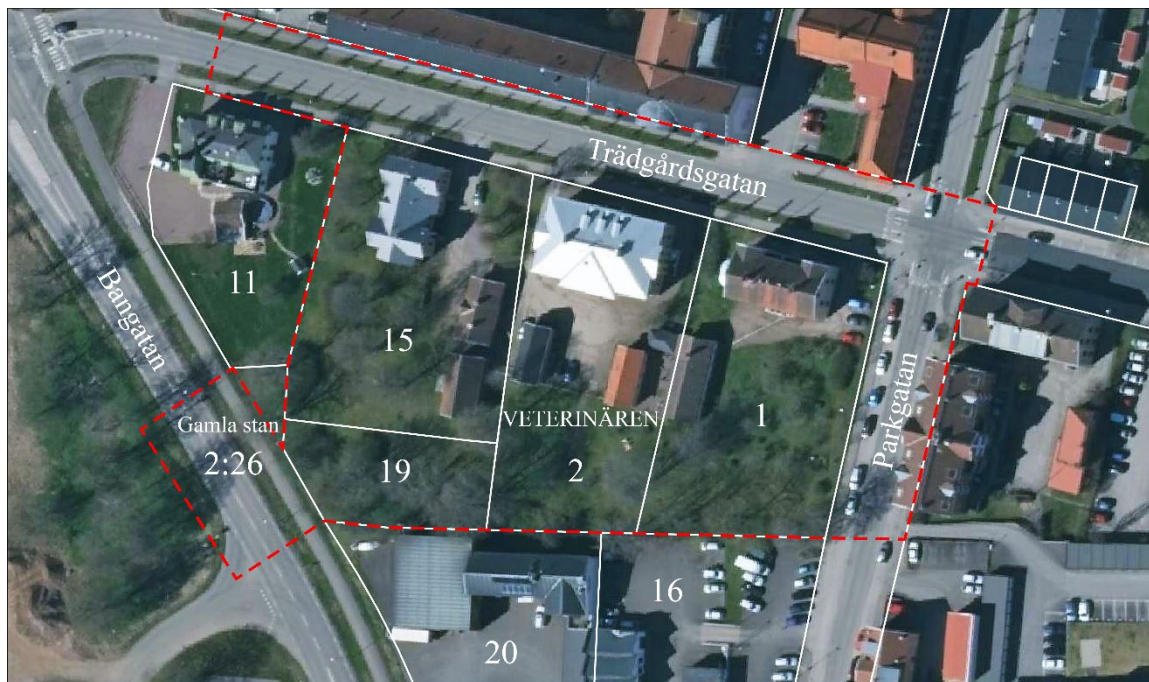


Bild 3 visar ett flygfoto med fastigheterna i kvarteret markerade. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.

## Areal

Planområdet omfattar knappt 14 600 kvadratmeter.

## Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är Veterinären 1, 2, 15 och 19 som ägs av en privat fastighetsägare samt del av fastigheten Gamla stan som 2:26 ägs av Falköpings kommun.

## Befintlig plansituation

### Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av användningen tätort och specifikt Falköping tätort vars huvudsakliga inriktning är centrumutveckling och förtätning. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

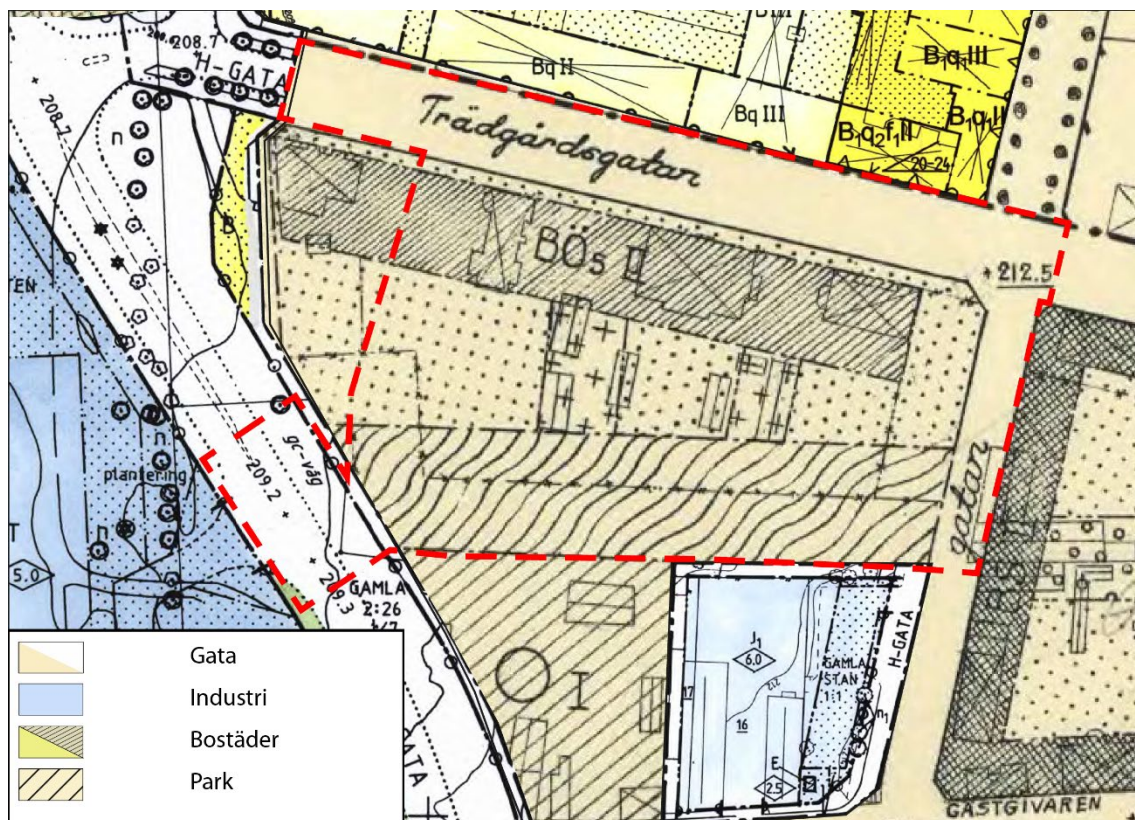


Figur 4 visar översiktsplanens användningar med planområdet rödmarkerat.



## Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas av två detaljplaner antagna 1941 och 1992. Befintliga detaljplanen från 1941 reglerar markens användning inom planområdet till bostäder, park och gata. Bostäderna ska enligt detaljplanen uppföras friliggande och i högst två våningar och inrymma som mest 5 lägenheter, därutöver finns inga bestämmelser om utformning, skydd av kulturmiljövärden eller varsamhet. Detaljplanen från 1992 reglerar markanvändningen på Bangatan till huvudgata.



Figur 5 visar utdrag från gällande detaljplaner med ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje.

## 2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

### 2.1 Sammanfattning av planförslaget

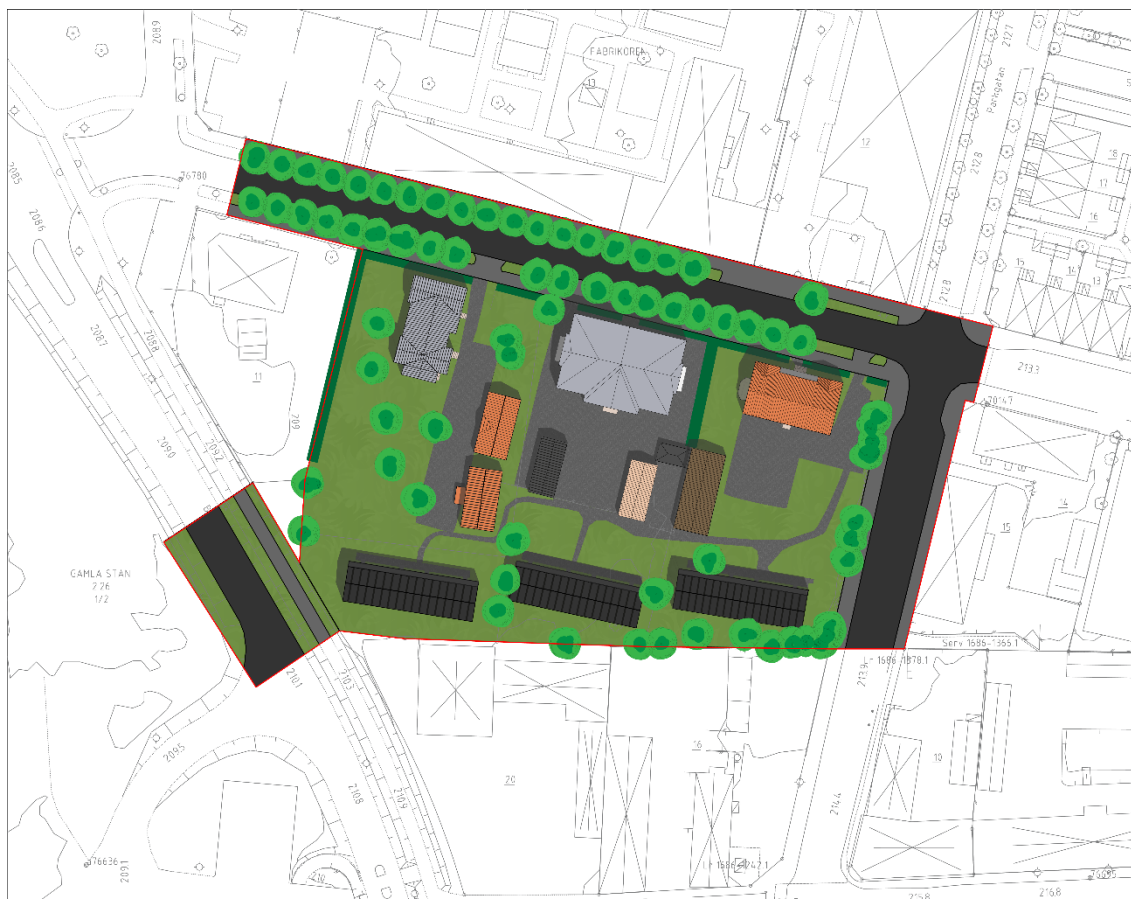


Bild 6 illustrerar ett möjligt genomförande av planförslaget

Planförslaget innebär möjlighet att uppföra bostadshus inom de sydligaste delarna av fastigheterna Veterinären 1, 2 och 19 som idag används som trädgårdar till intilliggande bostadshus. Bostadshusen som kan uppföras får tillsammans som mest uppta en yta på marken om 900 kvadratmeter och uppföras med en högsta nockhöjd om 10 meter över marken. Planförslaget innehåller också bestämmelser om varsamhet, skydd och rivningsförbud för befintliga byggnader inom fastigheterna Veterinären 1, 2 och 15 som har ett högt kulturmiljövärde. Dessa planbestämmelser innebär ett planmässigt skydd av byggnadernas kulturmiljövärde som inte tidigare funnits. Planförslaget innebär också att inga nya utfarter får

uppföras mot någon av gatorna samt att skydda allén längs Trädgårdsgatan och dess värde för kulturmiljön.

## 2.2 Bebyggelse

### Förutsättningar

#### Kulturmiljövården

Planområdet ligger främst inom stadsdelen Västertull vars kulturmiljö har ett nationellt bevarandevärde. Det innebär att särskild hänsyn ska tas till kulturhistoriska värden och att det finns en risk för att riksintresset för kulturmiljövården påtagligt skadas. Bebyggelsen inom stadsdelen har generellt mycket höga bevarandevärden. Kvarters- och bebyggelsestruktur har en tydlig koppling till framväxten och sammanväxningen av Falköpings stad under 1800- och början av 1900-talet. Söder om planområdet, vid Storgatan, finns en rest av den agrara småstaden men även silobyggnaderna sydväst om planområdet och Falköpings mejeri norr om planområdet har höga bevarandevärden eftersom de sammanfattar stadens varierade historia under 1800 – 1900- talen. Silobyggnaderna är dessutom symboliskt viktiga för Falbygden som levande odlingsbygd.

I kulturmiljöutredningen som genomfördes av WSP 2016, se bilaga, beskrivs att efter Falköpings södra station kom till år 1876 förlängdes Trädgårdsgatan till stationen och bebyggdes därefter. Bebyggelsen längs gatan speglar en utveckling som satte igång efter stationens invigning. Trävillorna inom planområdet tillhör denna bebyggelse och har ljus liggande fasspantpanel med vita lövsnickier. Villorna har ett regionalt bevarandevärde, se bild 7 nedan.

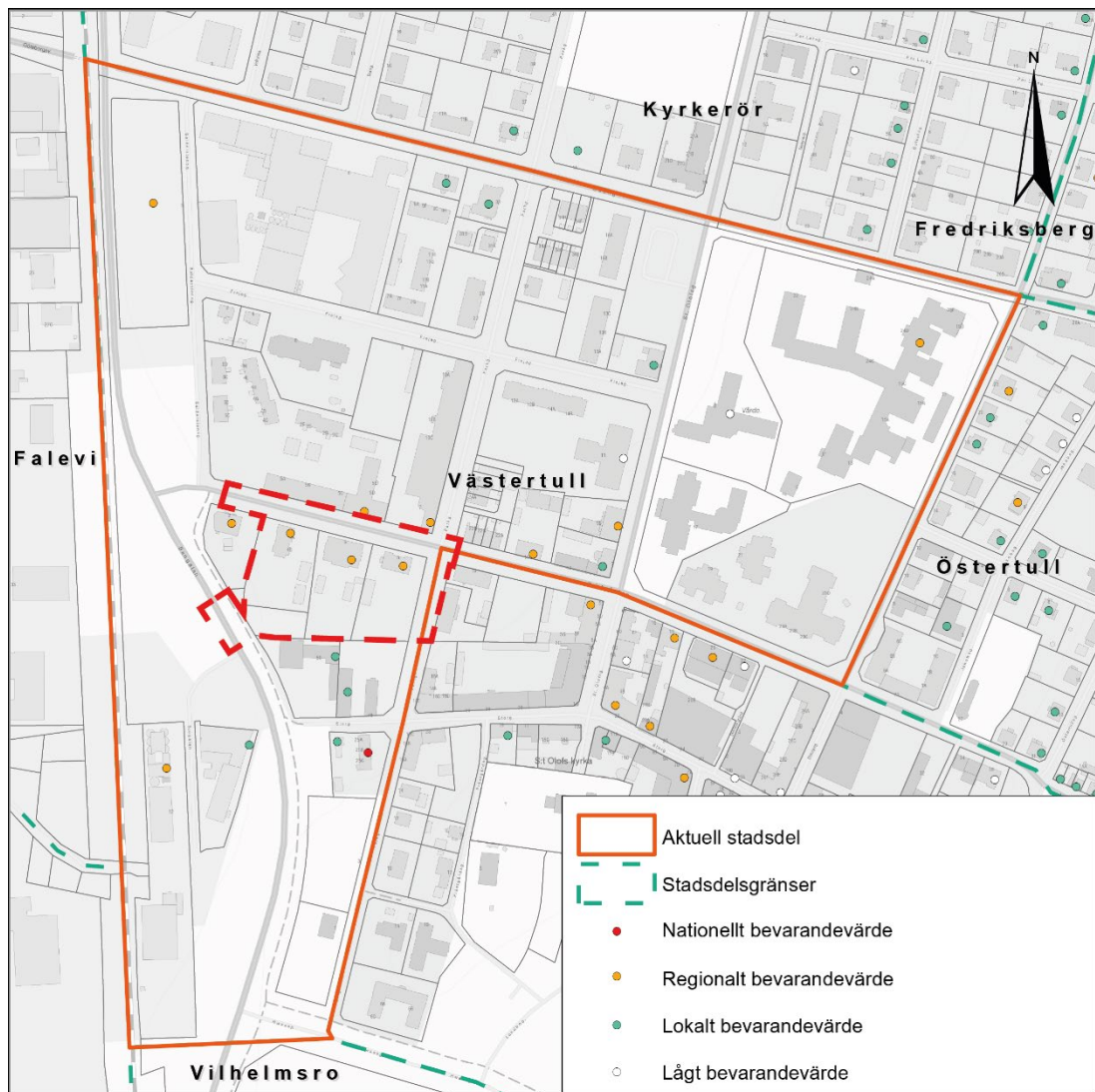


Bild 7 visar stadsdelen Västertulls avgränsning och vilka byggnader som har ett bevarandevärde. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

En kulturmiljöutredning genomfördes för detta detaljplaneförslag som beskriver de kulturmiljövärden som finns inom planområdet, se bilaga. Samtliga byggnaders karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå beskrivs som värdefulla. Nedan följer en sammanfattande beskrivning av villornas och uthusens värdebärande egenskaper, se bild 8-16.

#### *Veterinären 1, Trädgårdsgatan 8*

Huvudbyggnaden har värdebärande detaljer som fasader av liggande fasspontpanel, listverk och snickeridetaljer, verandor och balkonger, äldre ytterdörrar, trappor av kalksten samt fönstrens form.



Bild 8 visar huvudbyggnaden på Veterinären 1 som har ett regionalt bevarandevärde.

På fastigheten finns även en mindre byggnad med kulturmiljövärde som troligen fungerat som uthus med tvättstuga, vedbod, utedass och lägenhet. Uthuset är placerat parallellt med och nära fastighetsgränsen till Veterinären 2. Viktiga detaljer på byggnaden är dess fasader av oregelbunden locklistpanel, taket som täckts med enkupigt flacktegel, profilerade takstolstassar, äldre ytterdörrar och fönster samt trappor av kalksten.



Bild 9 visar uthus på fastigheten Veterinären 1. Foto: Ulf Larsson.

#### *Veterinären 2, Trädgårdsgatan 6*

Huvudbyggnaden på fastigheten har detaljer av värde såsom fasader av liggande fasspontpanel, listverk och snickeridetaljer, balkonger, äldre ytterdörrar, trappor av kalksten samt fönstrens form.



Bild 10 visar huvudbyggnaden på fastigheten Veterinären 2 som har ett regionalt bevarandevärde.

På fastigheten finns, utöver huvudbyggnaden, även tre mindre byggnader eller uthus med kulturmiljövärde. Uthusen är placerade i närheten av fastighetsgränserna till Veterinären 1 och Veterinären 15. Längst åt öster ligger en garagebyggnad, i närheten av uthuset på Veterinären 1, se bild 11 nedan. Detaljer som är värdefulla är fasaden av liggande fasspontpanel, äldre garageportar och fönster.



Bild 11 visar garagebyggnad på fastigheten Veterinären 2. Den vita putsade fasaden i bakgrunden är baksidan av uthuset på fastigheten Veterinären 1. Foto: Ulf Larsson

I närheten av garagebyggnaden, parallellt med uthuset på Veterinären 1, ligger ett mindre bostadshus, se bild 12 nedan. Huset är förhållandevis nyrenoverat och därmed har den ålderdomliga karaktären delvis försvunnit. Detaljer som enstaka äldre ytterdörrar och fönster samt trappor av kalksten är värdefulla kulturmiljöaspekter.





Bild 12 visar det mindre bostadshuset på Veterinären 2. Foto: Ulf Larsson

På fastighetens västra sida, parallellt med det mindre bostadshuset och nära gränsen till fastigheten Veterinären 15, ligger ett uthus, se bild 13 nedan. Troligen har huset inrymt förvaringsutrymmen, vedbodar och utedass. Byggnaden har värdebärande detaljer som fasader av oregelbunden locklistpanel, äldre ytterdörrar och fönster samt trappor av kalksten.



Bild 13 visar det västra uthuset på fastigheten Veterinären 2. Foto: Ulf Larsson.

*Veterinären 15, Trädgårdsgatan 4*

Huvudbyggnaden har värdebärande detaljer som fasader av liggande fasspontpanel, listverk och snickeridetaljer, verandor, trappor av kalksten samt fönstrens form.



Bild 14 visar huvudbyggnaden på Veterinären 15 som har ett regionalt bevarandevärde.

Förutom huvudbyggnaden finns på fastigheten även två mindre byggnader som även de innehar kulturmiljövärde. Båda byggnaderna står nära och parallellt med gränsen mot Veterinären 2. Den nordligaste byggnadens två skorstenar antyder att den kan använts som bostad. Detaljer som bidrar till dessa värden är fasaden av liggande fasspontpanel, taktäckt med tvåkupigt tegel, profilerade takstolstassar, äldre fönster samt trappor av kalksten.



Bild 15 visar det norra uthuset på fastigheten Veterinären 15. Foto: Ulf Larsson

Den södra byggnaden påminner om ett godsmagasin, eventuellt har det funnits koppling till industrierna till söder och byggnaden kan vara flyttad från stationsområdet. Detaljer som bidrar till byggnadens kulturmiljövärde är fasaden av liggande fasspontpanel, tak täckt med tvåkupigt tegel, skärmtak över port, pardörren, äldre fönster samt trappa av kalksten.



Bild 16 visar det södra uthuset på fastigheten Veterinären 15. Foto: Ulf Larsson

## Stads- & landskapsbild

Planområdet och dess omkringliggande bebyggelse präglas av att den varit stadens port mot väster och anslutning till tågstationen som tidigare låg i närheten. Trädgårdsgatan i planområdets norra del är karaktäristisk med den dubbelsidiga allén på just denna sträckning. Bebyggelsen på norra sidan av Trädgårdsgatan inom kvarteret Fabrikören består av äldre industribyggnader, är uppförda i två till fyra våningar och har gjorts om till bostadshus. Bebyggelsen inom planområdet består av villor i trä uppförda i en till två våningar samt ett antal mindre byggnader eller uthus. Trädgårdarna inom planområdet är inte avgränsade från varandra med staket eller liknande vilket även, enligt äldre flygfoton, bedöms varit fallet från början.

I väster angränsar, och delvis omfattar, planområdet Bangatan och ett industriområde med bland annat Rosén & Söners siloanläggning, med en högsta höjd på cirka 50 meter, som bildar en tydlig markör i stads- och landskapsbilden. Inom kvarteret angränsar planområdet i väster även en 1- och ½-våningsbyggnad uppförd i slutet av 1800-talet som tidigare varit ett varmvattenbadhus men som gjorts om till bostadshus. Öster om planområdet ligger kvarteret Gästgivaren med bebyggelse uppförda under olika delar av 1900-talet i två till fyra våningar. Parkgatan går genom planområdet i nord-sydlig riktning och avgränsar stadsdelen mot Gamla stan och Centrum. Söder om planområdet, inom kvarteret Veterinären, ligger ett industriområde med bebyggelse uppförda i en till två våningar, bland annat en före detta mekanisk verkstad i form av en vit sågtaksbyggnad. Industriområdet och planområdet avgränsas av träd i olika storlekar som medför att sikten mellan områdena under sommartid är begränsad.

Parkgatan ligger högre än fastigheten Veterinären 1 med en högsta höjdskillnad om cirka en meter, även marken på fastigheterna söder om planområdet i kvarteret Veterinären är högre än inom planområdet. Marken i närområdet sluttar svagt nedåt mot nordväst från en höjd i sydost, vid kyrkan, mot en lågpunkt i närheten av korsningen mellan Bangatan och Trädgårdsgatan.

På grund av byggnadernas och markens låga höjd i jämförelse med omgivningen är inte närområdet utmärkande i varken stadsbilden eller landskapsbilden, med undantag från siloanläggningen som syns långväga.

## Skyddsrum

Inom planområdet finns inga skyddsrum men det finns två stycken inom 50 meters avstånd från planområdet.

## Planförslag & konsekvenser

### Kulturmiljövärden

I enlighet med kulturmiljöutredningen föreslås samtliga byggnader omfattas av rivningsförbud. Områdets karaktär med påkostade bostadshus vid gatan och enklare gårdsbyggnader ska bevaras. Nedan följer en beskrivning av specifika bestämmelser som föreslås för varje individuell byggnad inom planområdet.

För fastigheten Veterinären 1 föreslås bestämmelser om skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser för både bostadshuset och uthuset.

Bostadshusets karaktär skyddas med bestämmelse om skydd av kulturvärden så att den inte förvanskas och ytterdörrar med glasad överdel ska bevaras. Byggnadens karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå föreslås omfattas av varsamhetsbestämmelse. Specifikt föreslås varsamhetsbestämmelserna reglera att: Fasader ska vara av fasspontpanel och målas med oljefärg i kulör som bygger på traditionella pigment (ockra, umbra, terra med mera). Listverk och andra fasaddekorationer samt verandor och balkonger ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning samt får inte förenklas. Taktäckning ska vara av lertegel, fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten.

Uthuset på fastigheten föreslås omfattas av bestämmelse om skydd av kulturmiljövärden där ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär och ursprungliga ytterdörrar samt fönster ska bevaras. Uthuset föreslås även omfattas av bestämmelser kring varsamhet vad gäller byggnadens karaktär med avseende på volym, proportion, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Specifikt föreslås varsamhetsbestämmelserna reglera att: Fasader ska vara av locklistpanel och målas med oljefärg i kulör som bygger på traditionella pigment (ockra, umbra, terra med mera). Profilerade takstolstassar ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Taktäckning ska vara av lertegel. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten.

På fastigheten Veterinären 2 omfattas såväl bostadshuset som det västra uthuset, östra gårdshuset och garaget av bestämmelser kring skydd av kulturmiljövärden och varsamhet. För bostadshuset föreslås skyddsbestämmelse så att inte byggnadens karaktär förvanskas vid ändring. Ytterdörrar med glasad överdel och anslutande glaspartier ska bevaras. Bostadsbyggnaden föreslås även omfattas av varsamhetsbestämmelser vad gäller bibehållande av karaktär med avseende på volym, proportion, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Specifikt föreslås varsamhetsbestämmelserna reglera att: Fasader ska vara av fasspontpanel och målas med oljefärg i kulör som bygger på traditionella

pigment (ockra, umbra, terra med mera). Listverk och andra fasaddekorationer samt balkonger ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

Taktäckning ska vara av falsad plåt. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten.

Det västra uthusets kulturmiljövärden föreslås regleras av bestämmelse om skydd av kulturmiljövärden så att dess karaktär inte förvanskas vid ändring. Ursprungliga ytterdörrar på västra fasaden och fönster ska bevaras. Uthuset föreslås också omfattas av varsamhetsbestämmelser för att bibehålla dess karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Specifikt föreslås varsamhetsbestämmelserna reglera att: Fasader ska vara av locklistpanel och målas med oljefärg i kulör som bygger på traditionella pigment (ockra, umbra, terra med mera).

Taktäckning ska vara av papp eller lertegel. Fönster och ytterdörrar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten.

Det östra gårdshuset föreslås omfattas av bestämmelser om skydd av kulturmiljövärden så att dess karaktär inte förvanskas vid ändring. Varsamhetsbestämmelser föreslås för att bibehålla byggnadens karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Specifikt föreslås varsamhetsbestämmelserna reglera att: Fasader ska vara av locklistpanel och målas med oljefärg i kulör som bygger på traditionella pigment (ockra, umbra, terra med mera). Taktäckning ska vara av lertegel. Fönster och ytterdörrar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten.

Garaget föreslås omfattas av bestämmelse om skydd av kulturmiljövärden så att ändring av byggnaden inte förvanskar dess karaktär samt att ursprungliga fönster ska bevaras. Bestämmelse om varsamhet föreslås för att byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Specifikt föreslås varsamhetsbestämmelserna reglera att: Fasader ska vara av fasspontpanel och målas med oljefärg i kulör som bygger på traditionella pigment (ockra, umbra, terra med mera). Taktäckning ska vara av papp. Fönster och portar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

På fastigheten Veterinären 15 föreslås både bostadshus och uthus omfattas av skyddsbestämmelser för kulturmiljön och varsamhetsbestämmelser.

Bostadshusets karaktär föreslås skyddas så den inte förvanskas vid ändring av byggnaden. Varsamhetsbestämmelser föreslås för att byggnaden ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Specifikt föreslås varsamhetsbestämmelserna reglera att: Fasader ska vara av fasspontpanel och målas med oljefärg i kulör som bygger på traditionella pigment (ockra, umbra, terra mm). Listverk och andra fasaddekorationer samt verandor ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Komplettering med fasaddekorationer utifrån äldre fotografier kan tillåtas. Taktäckning ska vara av falsad plåt. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten.

Det norra uthuset föreslås omfattas av bestämmelse om skydd av kulturmiljövärden som innebär att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär och att ursprungliga fönster ska bevaras. Uthuset föreslås också omfattas av varsamhetsbestämmelse för att bibehålla karaktären med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning

samt detaljeringsnivå. Specifikt föreslås varsamhetsbestämmelserna reglera att: Fasader ska vara av liggande fasspontpanel och målas med faluröd slamfärg. Profilerade takstolstassar ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Taktäckning ska vara av lertegel. Fönster och ytterdörrar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten.

Det södra uthusets kulturmiljövärden föreslås skyddas så att ändring av den inte förvanskar dess karaktär och ursprungliga fönster bevaras. Även varsamhetsbestämmelser föreslås för att bibehålla byggnadens karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Specifikt föreslås

varsamhetsbestämmelserna reglera att: Fasader ska vara av liggande fasspontpanel och målas med faluröd slamfärg. Skärmtak ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Taktäckning ska vara av lertegel. Fönster och ytterdörrar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten.

## Stads- & landskapsbild

Planförslaget innebär ingen förändring av gatornas sträckning eller bredd och därmed kan befintlig gatustruktur bevaras. Däremot föreslås den dubbelsidiga allén längs Trädgårdsgatan bevaras på grund av dess kulturmiljövärde och värde för växt och djurlivet. Befintlig bebyggelse omfattas av rivningsförbud samt bestämmelser om skydd av kulturmiljövärden och varsamhet. Sammantaget innebär det att befintliga byggnader endast i mindre utsträckning kan förändras vid ett genomförande av planförslaget, till skillnad från gällande detaljplan.

Eventuella tillkommande byggnader ska utformas så att de påminner om en arbetarbostad som legat strax söder om planområdet. Genom en sådan utformning är tillkommande byggnader inte främmande i området. Byggrätten för byggnaderna placeras vid planområdets södra gräns för att skapa avstånd till befintliga byggnader och bevara stora delar av trädgårdarna. Placeringen medför också att tillkommande byggnader placeras nära där arbetarbostaden tidigare fanns. Tillkommande bebyggelsens påverkan på stadsbilden och riksintresset beskrivs mer detaljerat under kapitel 3.3

## Skyddsrum

Planförslaget innehåller inga nya skyddsrum eftersom de som finns i närheten bedöms vara tillräckliga.

## Placering

Inga specifika bestämmelser om placering av byggnader föreslås utan byggnader inom område med användning bostad ska placeras på mark som inte är prickad. Den prickade marken medför att nya byggnader inte kan uppföras inom fyra meter från gränsen till fastigheterna i söder, Parkgatan i öster och gräns till fastighet i väster. De tillkommande byggnaderna får också som närmast byggas åtta meter från uthusen. Genom denna föreslagna reglering skapas en distans mellan den befintliga bebyggelsen i planområdet och kopplingen till bebyggelsen på fastigheterna söder om planområdet blir tydligare.

Befintliga byggnader begränsas till deras nuvarande position genom att marken runt om blir prickad mark.

## Exploateringsgrad

En högsta tillåtna byggnadsarea för tillkommande byggnader föreslås om 900 kvadratmeter samt att största tillåtna byggnadsarea per byggnad ska vara 300 kvadratmeter. Det innebär att byggnader som mest kan täcka en yta på marken om 900 kvadratmeter, fördelat på som minst tre huskroppar om som störst 300 kvadratmeter vardera. Dessa bestämmelser föreslås för att storleken på tillkommande byggnader inte ska blir för tongivande och regleringen kan jämföras med att befintliga byggnader på fastigheten Veterinären 2 upptar knappt 700 kvadratmeter av marken.

## Utformning & volymer

Enligt kulturmiljöutredningen som genomfördes för planområdet ska stor hänsyn tas till närliggande befintlig bebyggelse. Nya byggnader ska anpassas efter områdets uthus vad gäller placering på tomt volym, antal våningar, högsta nockhöjd, taklutning, utformning, material och kulör. Fasadmateriäl ska vara trä, som målas med oljefärg i kulör som bygger på traditionella pigment (ockra, umbra, terra med mera). Takmaterial ska vara lertegel.

I detta planförslag har dock en avvägning gjorts mellan en reglering enligt ovan och att möjliggöra för attraktiva, centrumnära bostäder som innebär en varsam förtätning av staden utan ianspråktagande av jordbruksmark, i enlighet med översiktsplanens intentioner och länsstyrelsens yttrande. För vidare beskrivning av avvägningar mot riksintresse för kulturmiljövården se kapitel 3.3.

Utformningen av tillkommande byggnader regleras så att de bildar naturliga tillskott i området samtidigt som möjligheten att avläsa bebyggelsens utveckling inte försvinner. Ett naturligt tillskott på platsen bedöms kunna vara bebyggelse som hämtar inspiration från en arbetarbostad som låg direkt söder om planområdet, se bild 17 nedan och bilderna 31-32 i kapitel 3.3. För ytterligare beskrivning av tillkommande bebyggelse enligt planförslaget i relation till riksintresse för kulturmiljövården hänvisas till kapitel 3.3.



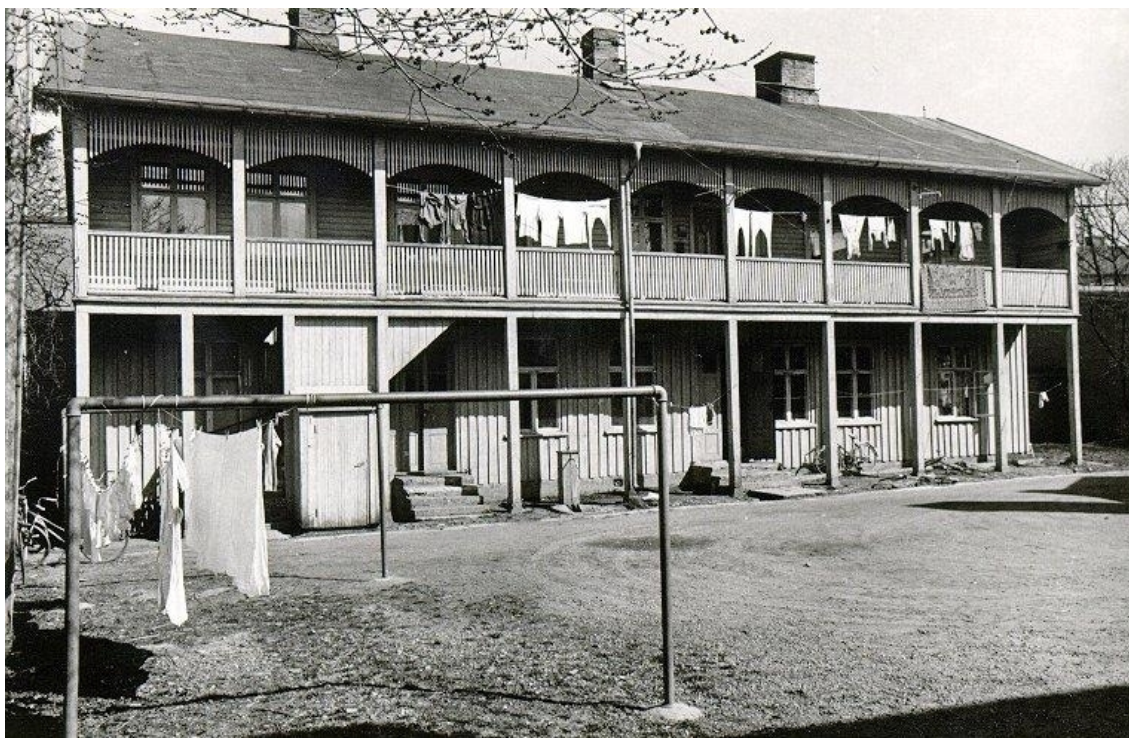


Foto: Nilsson, Lars-Ove

Falbygdens museum

Bild 17 visar den arbetarbostad som tidigare låg på fastigheten Veterinären 16, direkt söder om planområdet.

Utformningsbestämmelser föreslås som reglerar att byggnadernas fasad ska utformas med stående panel av trä. Fasaden skall vara i traditionella pigment (ockra, umbra, terra) eller järnvitriolbehandlat. För att kopplingen till arbetarbostaden ska bli tydlig ska tillkommande byggnader utformas med loftgång samt utvändiga trappor med 90 gradig vinkel som ska utgöras av blocksteg av grå kalksten samt trä. Takmaterialet ska vara falsad plåt, takpapp eller och utformas som ett sadeltak.

Den tillkommande bebyggelsens höjd regleras i planförslaget genom planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd om 10 meter över marken. Takets lutning föreslås till minst 32 grader för att begränsa byggnadernas volym och upplevelsen av dem.

Den föreslagna regleringen av exploatering och utformning innebär en bruttoarea (den sammanlagda ytan av alla våningsplan) om sammanlagt ungefär 1 991 kvadratmeter.

## Skuggning

På grund av det långa avståndet till närmaste bostad tillsammans med föreslagen högsta nockhöjd bedöms skuggningen inte behöva undersökas närmare och därmed inte innebär betydande olägenhet för någon närboende.

## 2.3 Gator & trafik

### Förutsättningar

#### Gång- & cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns längs Trädgårdsgatan och Bangatan. Gång- och cykelvägen längs Bangatan ingår i den så kallade Hälsoslingan och samtliga gång- och cykelvägarna som går igenom planområdet ansluter till resterande gång- och cykelvägnät i tätorten med målpunkter som centrum och Falköpings resecentrum.

#### Biltrafik

Inom planområdet ingår delar av Parkgatan i öster, Trädgårdsgatan i norr och Bangatan i väster. Fastigheterna inom planområdet ansluter till det allmänna gatunätet via Trädgårdsgatan förutom Veterinären 19 som inte ansluter till någon gata.

#### Kollektivtrafik

Det finns två hållplatser för lokal kollektivtrafik inom 400 meters avstånd från planområdet varav den närmaste ligger drygt 200 meter nordost om planområde. Falköpings resecentrum ligger cirka 1,4 kilometer norrut.

#### Parkeringsplatser

Boende inom planområdet parkerar på fastigheterna bakom och omkring de befintliga bostadsbyggnaderna på grusade ytor. Eftersom det inte finns markerade parkeringsplatser har istället en kapacitet för parkeringsplatser uppskattats. Sammantaget finns det kapacitet för cirka 27 bilparkeringsplatser på bostadsfastigheterna som ingår i planområdet.

### Planförslag & konsekvenser

#### Gång- & cykeltrafik

Gång- och cykelnätet ändras inte i planförslaget men något fler personer kan komma att använda det eftersom det möjliggörs för fler boende i området.

#### Biltrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för de gator som finns i området och därmed inte heller biltrafiken utöver att fler personer kan bo i området vilket kan resultera i att biltrafiken kan öka något. Den nya bebyggelsen ska anslutas till Trädgårdsgatan via samma anslutning som den befintliga.

#### Kollektivtrafik

Planförslaget innehåller inga förändringar för kollektivtrafiken men innebär att fler kan bo i området och därmed kan fler potentiellt använda kollektivtrafiken.

#### Parkeringsplatser

Parkeringsplatser ska iordningställas i enlighet med Parkeringspolicy och parkeringsnorm antagen av Falköpings kommuns fullmäktige den 25 juni 2018, § 107. Utöver befintliga

bostadsbyggnader innebär planförslaget möjlighet till maximalt ytterligare cirka 1 991 kvadratmeter bruttoarea. Enligt parkeringsnormen innebär planförslaget att ytterligare 64 cykelparkeringsplatser och 17 bilparkeringsplatser ska kunna iordningställas för de tillkommande byggnaderna. Planförslaget möjliggör också för att uthusen, förutom garaget och småbostadshuset som redan är en bostad, inreds som bostäder vilket medför att ytterligare 20 cykelparkeringsplatser och 9 bilparkeringsplatser ska kunna iordningställas. Eftersom huvudbyggnaderna inte tillåts byggas ut enligt planförslaget bedöms befintliga parkeringar uppfylla parkeringsbehovet, förutsatt att inte upplåtelseformen eller lägenhetsindelningen förändras.

## 2.4 Grönstruktur

### Förutsättningar

#### Park- & vattenområden

Delar av planområdet söder om bostadsbebyggelsen är planlagd som park eller plantering men ingår idag i bostadsfastigheterna och nyttjas som trädgårdar av de boende. Närmaste park är Planteringsförbundets park som ligger cirka 400 meter norr om planområdet. I översiktsplanen är även Sankt Olofs kyrkogård, cirka 500 meter söder om området, utpekade som ett grönområde. Närmaste vattenområde är Hulesjön cirka 1 kilometer sydväst om planområdet.

#### Naturområden

Inom planområdet finns inga naturområden och närmaste är Hulesjön och Mösseberg som ligger ungefär 1 kilometer respektive 1,8 kilometer sydväst om planområdet.

#### Lek & rekreation

Närmaste utpekade kommunala lekplats ligger cirka 800 meter sydost om planområdet i stadsdelen Vilhelmsro. Trädgårdarna inom planområdet kan fungera som yta för lek och rekreation för de boende inom området.

#### Friyta

På fastigheterna i planområdet finns idag trädgårdar som kan användas som friyta, förutom de ytor som används för parkering. Sammantaget täcker parkeringsplatserna en yta om cirka 338 kvadratmeter, det innebär att det återstår cirka 7 470 kvadratmeter friyta inom trädgårdarna i planområdet.

#### Avstånd till närmsta grönyta

Närmaste park är Planteringsförbundets park cirka 400 meter norr om planområdet men enligt Översiktsplan 2017-2030 kan även trädgårdar och innergårdar fungera som grönyta.

#### 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 grönyterna. 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.

Planområde innehåller kommunägd mark i form av gatumark på Trädgårdsgatan, Parkgatan och Bangatan. Trädgårdsgatan har en grönytefaktor om 0,33 eftersom hela gatuområdet inte är hårdgjort och på grund av den dubbelsidiga allén. Parkgatan innehåller enbart hårdgjord mark och har därmed en grönytefaktor om 0,0. Bangatan inklusive den parallella gång- och cykelvägen samt diken innehar en grönytefaktor om 0,45.

## Ekosystemtjänster

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

Inom området finns det försörjande, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster. De finns i form av gräsytor och växtlighet som hanterar dagvatten, bidrar till grundvattentäcker, renar luften, minskar bullerpåverkan, bidrar till rekreation och estetik, utgör värdefulla naturtyper samt utgör en viss barriär mot verksamheterna söder om området och infrastrukturen i väster. Samtliga befintliga byggnader samt den dubbelsidiga allén längs Trädgårdsgatan utgör estetiska värden samt är kulturhistoriskt värdefulla och kan berätta om Falköping stads historia. Allén längs Trädgårdsgatan fungerar också som spridningskorridor för djur och växter och blommande träd och buskar i trädgårdarna bidrar till pollinerare. Se figur 18 nedan som illustrerar var det finns ekosystemtjänster inom planområdet.



Figur 18 visar viktigaste områden med ekosystemtjänster inom planområdets fastigheter. Planområdet markerat med röd streckad linje.

## Planförslag & konsekvenser

### Park- & vattenområden

Fastigheterna Veterinären 1, 2, 15 och 19 föreslås få användningen bostäder, även de delar som enligt befintlig plan ska användas som park. Därmed kommer samtliga fastigheter fortsatt vara en del av trädgårdarna till bostadshusen, likt idag. Trädgårdarna, som efter ett maximalt genomförande av detaljplanen uppgår till en sammanlagd yta om 6 145 kvadratmeter, bedöms vara tillräckligt stora för att fortsatt räknas som grönyta.

### Naturområde

Planförslaget innehåller ingen mark med användningen natur. Efter genomförd dagvattenutredning framgick att den del av fastigheten Gamla stan 2:26 som tidigare ingick i planområdet inte var nödvändig.

### Lek & rekreation

Ingen ny lekplats föreslås i planförslaget och eftersom det innebär en förtätning av området kommer trädgårdarna bli mindre och därmed också ytorna för lek och rekreation. Kvarvarande ytor uppgår sammanlagt till 6 145 kvadratmeter och bedöms fortsatt vara tillräckliga.

### Friyta

Trädgårdarna, som efter ett genomförande av detaljplanen, uppgår till en sammanlagd yta om cirka 6 145 kvadratmeter, bedöms fortsatt vara en tillräckligt stor friyta.

### Avstånd till närmsta grönyta

Planförslaget innebär ingen skillnad i avstånd till närmaste park men trädgårdarna i anslutning till bostäderna inom planområdet kan fortsatt fungera som grönyta men i mindre skala.

### Grönytefaktor

Grönytefaktorn för Trädgårdsgatan, Parkgatan och Bangatan kvarstår eftersom planförslaget inte innehåller någon förändring för gatorna och att den dubbelsidiga allén längs Trädgårdsgatan föreslås bevaras.

### Ekosystemtjänster

Planförslaget innebär både liten negativ och positiv påverkan på de ekosystemtjänster som finns inom område. Eftersom mark kommer bli hårdgjord i högre utsträckning och viss växtlighet försvinner, kommer reglerande tjänster som koldioxidbindning, dagvattenhantering, bullerskydd och rening av luft påverkas något negativt. Även försörjande tjänster som infiltration till grundvattentäkt påverkas lite negativt, så även vissa träd och buskars funktion som skyddszon. Byggnaderna och Trädgårdsgatans dubbelsidiga allé skyddas och påverkas därmed positivt av planförslaget. Ett antal större almar, som är en rödlistad och hotad trädart, kommer att påverkas eftersom bebyggelse tillåts där vissa av dem står. De av almarna som helt eller delvis omfattas av byggrätt måste vid genomförande avverkas medan delar av rötterna kan försvinna för de träd

som står nära byggrätten. Möjligheten att tillskapa bostäder i ett centrumnära läge och förtäta bedöms vara viktigare än att helt bevara de ekosystemtjänster som påverkas.

## 2.5 Social struktur

### Förutsättningar

I närområdet finns bostäder, verksamheter samt offentlig och kommersiell service i centrum. Det finns god tillgång till gång- och cykelvägar längs Trädgårdsgatan och Bangatan. Närmaste busshållplats är Oden vårdcentral på Sankt Olofsgatan, cirka 200 meter från planområdet. Jönköpingsbanan och Bangatan utgör barriärer för rörligheten i närområdet. Området lutar något åt väster och Parkgatan ligger något högre än bostadsfastigheterna. Byggnaderna inom planområdet har till stor del inte tillgänglighet Anpassats för exempelvis personer med rullstol. centrum är en viktig närliggande mötesplats. Det finns en blandning av byggnadstyper i närområdet, dels de friliggande byggnaderna i planområdet, radhus strax nordost om planområdet och den mer sammanhängande bebyggelsen närmare centrum. De olika byggnadstyperna möjliggör också för en variation av upplåtelseformer som hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Parkgatan är huvudled för skolbarn till framförallt Kyrkerörsskolan, därför kan det röra sig en del barn genom den delen av planområdet som omfattar Parkgatan.

### Planförslag & konsekvenser

Planförslaget kan bidra till ett något ökat underlag för kollektivtrafiken och genom närheten till centrum och befintliga gång- och cykelleder underlättar ett genomförande för hållbara transporter. Förslaget förändrar inte dagens användning av området, alltså kommer inga platser för möten eller barn att försvinna även om trädgårdarna blir mindre. Planförslaget reglerar inte boendeform för bebyggelsen inom planområdet alltså kan det komma att finnas både hyreslägenheter eller bostadsrättslägenheter. Eftersom det finns flera olika former av boendeformer i närområdet bedöms inte boendesegregationen påverkas. Förslaget kan medföra ett något ökat antal bilrörelser som följd av ny bostadsbebyggelse vilket kan vara negativt för fotgängare och cyklister i området men ökningen bedöms bli liten i förhållande till gällande trafikmängder eftersom antalet möjligt tillkommande bostäder är få. Ur ett barnrättsperspektiv ges barn i egenskap av boende i närheten möjlighet att yttra sig via sin förälder/vårdnadshavare.

## 2.6 Skyddade områden

### Förutsättningar

#### Alléer

Längs den del av Trädgårdsgatan som ligger mellan korsningen med Parkgatan och korsningen med Bangatan finns en dubbelsidig allé, Se bild 18 i kapitel 2.4. Enligt naturvärdesinventeringen, se bilaga, finns en allé längs Parkgatan men som inte hyser några särskilda natur- eller kulturvärden.

## Skyddade arter

Det finns enligt artportalen inga inventerade skyddade arter inom planområdet men det förekommer ett antal större almar som är rödlistade och akut hotade. Enligt länsstyrelsens yttrande om miljöpåverkan kan det förekomma fridlysta arter med koppling till de rödlistade almarna. Enligt bifogad naturvärdesinventering fanns inga förekomster av lämpliga habitat för fladdermöss och inga av de inventerade träden klassas som skyddsvärda enligt länsstyrelsens definition vid inventering av skyddsvärda träd.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns inga dokumenterade fornlämningar men planen angränsar till fornlämningen RAÅ Falköping 40:1 som är ett stadslager och omfattar Falköpings stads medeltida utbredning. Inom fornlämningsområdet kan det förekomma rester efter bebyggelse, avfall från hantverk eller liknande.

## Planförslag & konsekvenser

### Alléer

Den bubbelsidiga allén längs Trädgårdsgatan skyddas i förslaget genom planbestämmelse om att allén ska bevaras, vilket innebär att träden ska planteras om ifall de måste tas ned. Allén längs Parkgatan skyddas av det generella biotopskyddet vilket bedöms vara tillräckligt utan skyddande bestämmelser i planförslaget eftersom den inte, enligt naturvärdesinventeringen, hyser särskilda natur eller kulturvärden.

### Skyddade arter

Eftersom planförslaget innebär påverkan på vissa av de rödlistade och akut hotade almarna, som det eventuellt förekommer fridlysta arter vid, har en naturvärdesinventering genomförts, se bifogad bilaga. Enligt inventeringen bedöms förutsättningarna för att hysa fladdermöss eller andra fridlysta arter som begränsad. Fördjupad artinventering bedöms inte vara nödvändig.

### Fornlämningar

Om fornlämningar upptäcks vid genomförande av detaljplanen ska de undersökas innan arbetet kan fortsätta.

## 2.7 Teknisk försörjning

### Förutsättningar

#### El, värme & elektroniska kommunikationer

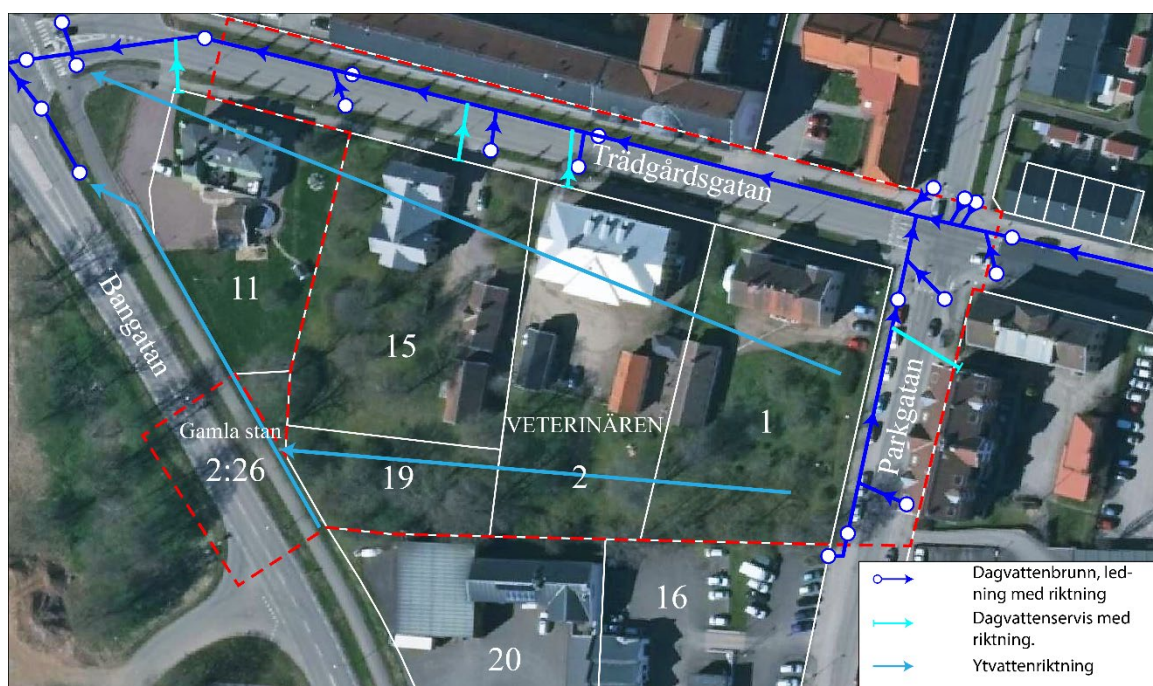
Det finns matarkablar för el i Trädgårdsgatan från öster som sedan fortsätter norrut i Parkgatan. Samtliga bebyggda fastigheter inom planområdet kopplas till elledningsnätet via serviser till ledningen i Trädgårdsgatan. Det finns utbyggt telenät i området med huvudledningar i Trädgårdsgatan, Parkgatan och Odengatan, bebyggda fastigheter inom planområdet, förutom Veterinären 15, ansluts via servis till ledningen i Trädgårdsgatan. Fiber finns under Trädgårdsgatan och Bangatan men inga av fastigheterna inom planområdet är anslutna.

## Dricksvatten & spillvatten

Det finns dricks- och spillvattenledningar under Trädgårdsgatan och under gång- och cykelvägen utmed Bangatan, fastigheterna inom planområdet ansluter via servis till ledningar i Trädgårdsgatan.

## Dagvatten

Det finns dagvattenledningar och brunnar i Parkgatan, Trädgårdsgatan samt längs gång- och cykelvägen vid Bangatan. Fastigheterna inom planområdet ansluter till ledningen i Trädgårdsgatan via servis. Området lutar åt väster och dagvatten som inte infiltreras rinner mot diket längs Bangatan för att sedan rinna ned i dagvattennätet vid korsningen mellan Bangatan och Trädgårdsgatan. Från den punkten rinner sedan dagvattnet vidare till en våtmark sydväst om planområdet, därifrån rinner dagvatten vidare via diken till Hulesjön. Se figur 19 nedan. Dagvattenledningarna är idag så belastade att ytterligare dagvatten inte kan hanteras.



Figur 19 visar dagvattenhanteringen inom planområdet och dess närhet. Planområdet är markerat med röd prickad linje.

## Avfall

Hämtning av avfall hanteras av Avfallshantering Östra Skaraborg och närmaste återvinningsplats ligger cirka 200 meter söder om planområdet och återvinningscentralen Falevi ligger cirka 1,2 kilometer sydväst om planområdet.

## Post

På fastigheterna Veterinären 1 och 2 finns samlade postfack i entrén även det mindre bostadshuset på fastigheten Veterinären 2 har ett fack i entrén. På fastigheten Veterinären 15 är brevlådorna samlade vid utfarten.



## Planförslag & konsekvenser

### El, värme & elektroniska kommunikationer

Förslaget innebär att tillkommande bebyggelse ansluts till befintlig servis, därutöver ingen förändring.

### Dricksvatten & spillvatten

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintlig servis men utöver det föreslås inga förändringar.

### Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenplan ska den enskilde fastighetsägaren fördröja totalt 10 millimeter på tomten och enligt dagvattenutredning återstår 7 millimeter som behöver fördröjas, vilket motsvarar ungefär 50 kubikmeter dagvatten. Utredningen föreslår att fördröjning av dessa 7 millimeter kan ske på egen fastighet alternativt kan fastighetsägaren ansluta de kommande byggnaderna till det befintliga dagvattennätet. Vilket alternativ som genomförs fastslås efter antagande av detaljplan.

### Avfall

Planförslaget innebär en förtätning av området och därmed ytterligare bostäder vars avfall ska hanteras. Kärnen för de nya bostäderna bör placeras på samma plats som befintliga. Därutöver innebär planförslaget inga förändringar.

### Post

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

## 2.8 Offentlig & kommersiell service

### Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service men i centrum cirka 200-300 meter öster om planområdet finns både offentlig och kommersiell service i form av bland annat affärer, restauranger, kaféer, banker och försäkringskassan.

### Planförslag & konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar utöver möjlighet till något fler personer som underlag för den service som redan finns.

## 2.9 Hälsa & säkerhet

### Förutsättningar

#### Geoteknik

Det finns inga tecken på sättningar inom och i närheten av planområdet. Enligt SGU omfattas planområdet av fastmark.

#### Radon

Radonhalten i området har inte undersökts specifikt men hela Falköpings kommun ligger inom område med hög risk för markradon som orsakas av bergarter som exempelvis alunskiffer.

#### Översvämningsrisk

Det finns inga instängda delar av området som lutar svagt västerut mot korsningen mellan Trädgårdsgatan och Bangatan. Dagvattenutredningen visar att korsningen mellan Bangatan och Trädgårdsgatan översvämmas.

#### Ras-, skred- & erosionsrisk

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

#### Buller

Området kan påverkas av buller från främst Jönköpingsbanan och Bangatan men även verksamheterna på fastigheterna Lantmannen 7, Bajonetten 18 och Falevi 9:1 kan bidra med buller.

#### Vibrationer

Jönköpingsbanan väster om planområdet är den främsta källan för vibrationer i området. En vibrationsutredning genomfördes för detaljplanen för Prästgårdsgårde som bedömde att risken för störande markvibrationer är liten. Enligt genomförd vibrationsutredning, se bilaga, är risken för vibrationer från väg- och järnvägstrafik som överskrider riktvärden försumbar.

#### Farligt gods

Farligt gods transporteras på Jönköpingsbanan och delar av planområdet ligger inom skyddsavstånd om 150 meter, se figur 20 nedan. Det finns byggnader mellan Jönköpingsbanan och planområdet.

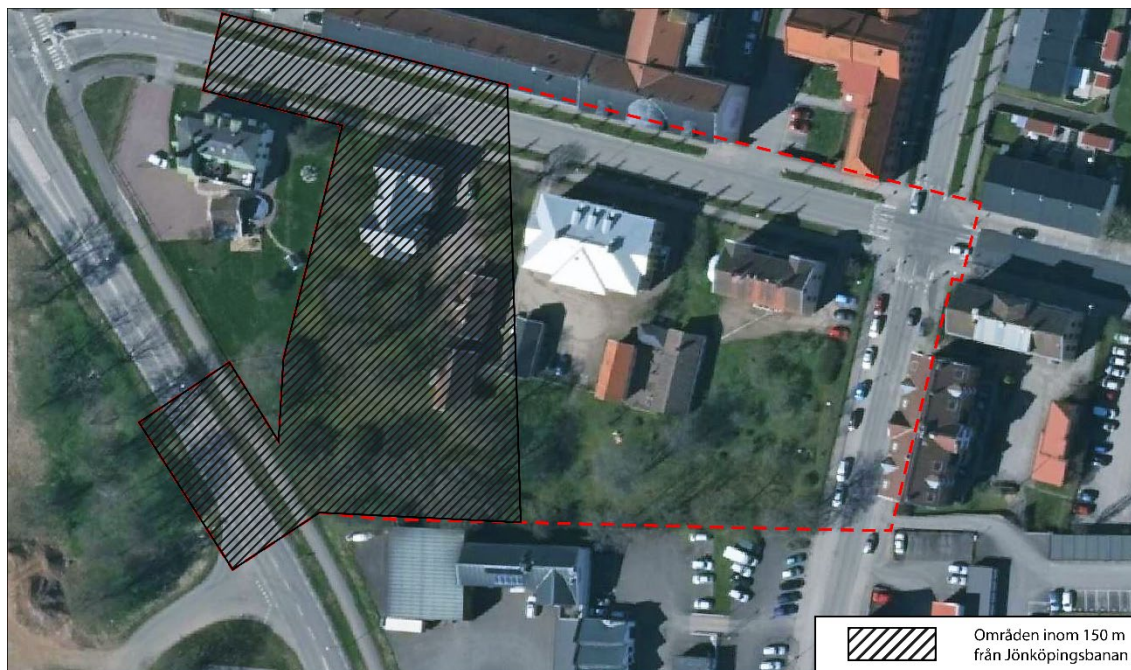


Bild 20 visar vilka delar av planområdet som ligger inom 150 meter från Jönköpingsbanan.

## Markföroreningar

Det finns outredda utsläppspunkter som är måttligt förorenade strax söder om planområdet samt ett område med hög risk för förorening cirka 50 meter sydost om planområdet. Den miljötekniska markundersökningen som genomförts visar att det finns föroreningar i marken som överskrider känslig markanvändning.

## Lukt & luftföroreningar

Vid produktion av ost vid Falköpings Mejeri, cirka 150 meter från planområdet, kan det förekomma lukt som skulle kunna upplevas som obehaglig. Enligt uppgifter från Luft i Väst ligger kväveoxidhalterna för de större vägarna i Falköping under den nedre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormen och minskade mellan 2010 och 2014.

## Planförslag & konsekvenser

### Geoteknik

Eftersom det inte finns tecken på sättningar bedöms det inte finnas risk för sättningar inom och i närheten av planområdet. Vid schaktningar i Trädgårdsgatan framkom inga tecken på stabilitetsproblem. Enligt SGU omfattas planområdet av fastmark.

### 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

Enligt genomförd dagvattenutredning översvämmas inte planområdet om nuvarande höjd bibehålls och översvämningssituationen vid korsningen mellan Bangatan och Trädgårdsgatan förvärras inte av ett genomförande av planförslaget utan förbättras snarare vid ett genomförande.

## Ras-, skred- & erosionsrisk

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

## Buller

Enligt genomförd bullerutredning beräknas dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad vara högst 60 dBA för samtliga planerade byggnader och därmed klaras trafikbullerförordningens riktvärden. För uteplats är riktvärdet dygnsekvivalent ljudnivå som högst 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Dessa riktvärden kan klaras på balkong på vissa fasader men för övriga bostäder behövs avskärmning vid privat balkong eller tillgång till en gemensam uteplats där riktvärden klaras. Gemensam uteplats kan anordnas på gården och kan beroende på placering behöva avskärmning. För att uppfylla detta behöver uteplats uppföras gemensamt samt vara vända mot ljuddämpad sida. Ljuddämpad sida definieras i Naturvårdsverkets skrift "Nationell samordning av omgivningsbuller" som sida där dygnsekvivalenta ljudnivån är mellan 45 och 50 dBA och den maximala ljudnivån är 70 dBA. Buller från verksamheter med miljötillstånd i närområdet bedöms klara Naturvårdsverkets riktvärden.

## Vibrationer

Eftersom risken för vibrationer som överskrider riktvärden enligt vibrationsutredningen är försumbar föreslås inte några åtgärder för att hantera markvibrationer vid planerade bostäder.

## Farligt gods

Enligt utredning av risknivåerna längs Jönköpingsbanan vid ett närliggande område är individrisknivån relativt hög på avstånd av mindre än cirka 20 meter från järnvägen. Längre bort från järnvägen är dock individrisknivån acceptabel. Eftersom föreslagen bebyggelse har ett och därmed är den acceptabel inom hela planområdet. Osäkerhetsanalysen visar att risknivåerna är acceptabla med god marginal även om antalet personer inom området och antalet transporter ökar med 25 %. Osäkerhetsanalysen visar också att om avståndet mellan järnvägen och de närmaste bostadshusen skulle minska jämfört med de planerade cirka 100 meter så ökar samhällsriskerna. Vid ca 65 meter tangeras gränsen mot risknivåerna där skyddsåtgärder bör utredas. Risksituationen inom planområdet bedöms vara acceptabel utan vidare skyddsåtgärder. Avståndet mellan bostadsbebyggelsen och järnvägen bör inte vara mindre än 65 meter. Enligt planförslaget kan nya bostäder uppföras som närmast knappt 100 meter från Jönköpingsbanan, därmed bedöms inga åtgärder vara nödvändiga med anledning av farligt gods.

## Markföroreningar

Enligt genomförd miljöteknisk markundersökning bedöms marken vara lätt förorenad då halter över gällande riktvärden för känslig markanvändning påträffats i flera provpunkter. De ämnen som påvisats i halter över känslig markanvändning är PAH (M och H) samt arsenik och barium.

Det bedöms dock inte föreligga någon risk för ånginträngning av klorerade alifater i framtida bostäder.

I samband med genomförande av detaljplanen ska entreprenör vara observant på eventuell föroreningsindikation vare sig det är visuellt, lukt etcetera och omedelbart avbryta arbetet och tillkalla miljökontrollant för provtagning och bedömning.

En platsspecifik riskbedömning har genomförts, se bilaga, och rekommenderar att det översta ytlagret av jorden, cirka 1 meter, byts ut mot ny jord eller annan beläggning vilket minimerar risken för exponering vid ofrivilligt intag av jord. Inom vissa delar som provtagits föreslås att förorenade massor ned till och med 1,5 meter behöver grävas ut och ersättas. Innan åtgärderna påbörjas krävs anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

En planbestämmelse föreslås som reglerar att startbesked för nybyggnation, tillbyggnation och markarbeten, med undantag för marksaneringsåtgärder, inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits till nivåer som medger planerad markanvändning. På så sätt säkerställs att marken saneras innan lov ges för byggnation.

## Lukt & luftföroreningar

Planförslaget innebär främst en mindre förtätning av bostadsområdet och kan därmed vid ett genomförande innebära att fler människor påverkas av lukt från mejeriet. Falköpings mejeri har dock miljötillstånd och lukten bedöms inte vara av sådan mängd eller art att den kan räknas som störande. Det förekommer dessutom bostadsbebyggelse närmare mejeriet.

## 2.10 Plankarta & planbestämmelser

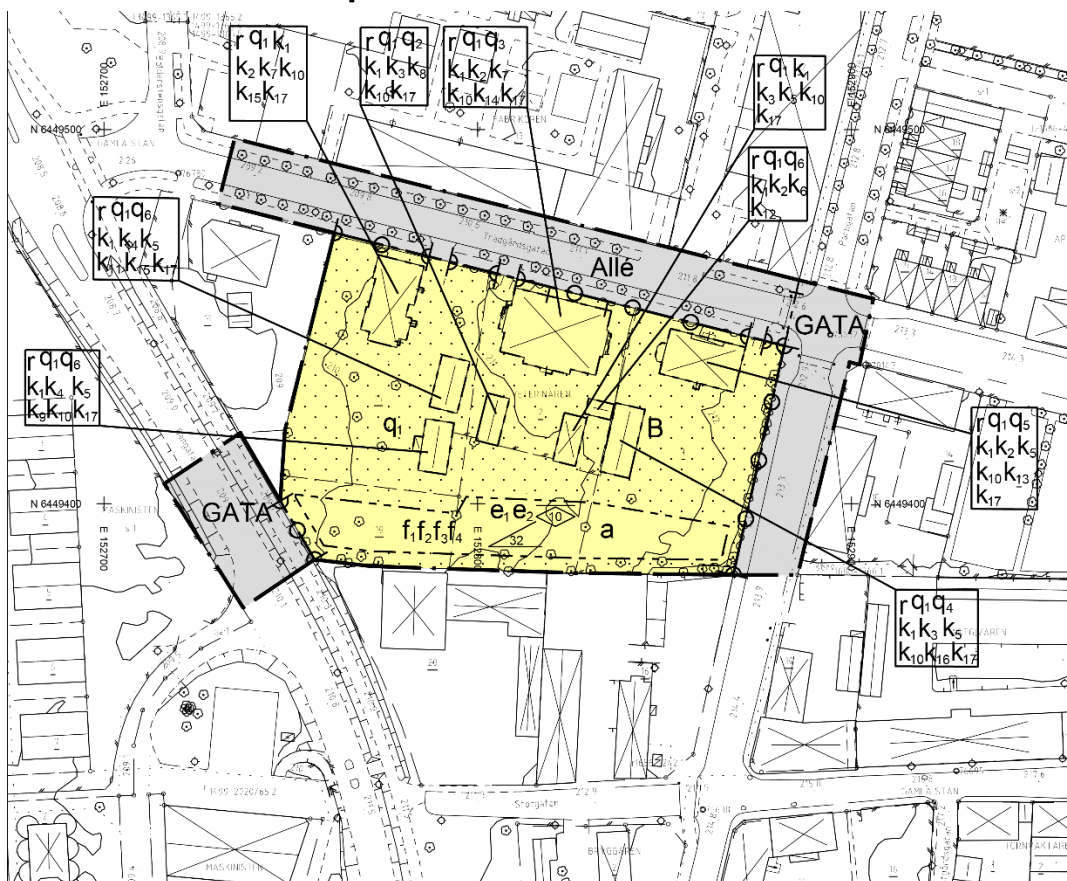


Bild 21 visar förslagets plankarta.

### Användning av allmän plats

**GATA**

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

Ändamålet gata innebär att kommunen kan fatta beslut om bredd på körbanor/gång- och cykelvägar, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering och belysning etcetera. I detta förslag planläggs redan befintliga gator utan förslag på förändringar för cirka 5 150 kvadratmeter.

### Användning av kvartersmark.

**B**

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

användningen av fastigheterna som därmed blir planenligt samt för att möjliggöra för ytterligare bostadsbebyggelse. I förslaget har ungefär 9 400 kvadratmeter användningen bostäder.

#### *EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS*

Allé

Bestämmelsen reglerar att allén inom gatuområdet för Trädgårdsgatan ska bevaras. Detta föreslås för att skydda de kultur- och naturvärden den dubbelsidiga allén längs Trädgårdsgatan innehar.

#### *EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK*

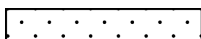
Bebyggandets omfattning

e<sub>1</sub>

Största exploatering är 900 kvadratmeter i byggnadsarea. Bestämmelsen reglerar hur många kvadratmeter utav marken, där tillkommande byggnader får placeras, som får bebyggas med byggnader. I planförslaget föreslås byggnader få uppföras på som mest 900 kvadratmeter av marken. Alltså kan inte tillkommande byggnader sammanlagt täcka mer av marken än så. Regleringen föreslås tillsammans med en reglering av största byggnadsarea per byggnad för att dels styra den totala ytan av marken som får bebyggas med byggnad samt hur stora yta de får uppta som störst. Denna planbestämmelse föreslås för att begränsa ytan som får bebyggas så att tillkommande byggnader inte blir för tongivande i området. Drygt 1 450 kvadratmeter omfattas av planbestämmelsen.

e<sub>2</sub>

Största tillåtna byggnadsarea per byggnad är 300 kvadratmeter. Denna bestämmelse reglerar hur stora tillkommande byggnader får vara som störst. I planförslaget föreslås att varje enskild byggnad som mest få uppta 300 kvadratmeter av marken där nya byggnader får uppföras. Det betyder att varje byggnad inte kan täcka mer av marken men att flera byggnader sammanlagt kan täcka som mest 900 kvadratmeter. Planbestämmelsen föreslås som komplement till bestämmelsen ovan så att den byggbara marken delas upp i flera byggnader istället för en stor. Drygt 1 450 kvadratmeter omfattas av planbestämmelsen.



Prickad mark medför att marken inte får förses med byggnader, alltså en konstruktion med tak som är varaktigt placerad, men exempelvis parkeringsytor, gångvägar och cykelställ får anläggas. Prickad mark har placerats där det inte är lämpligt att uppföra byggnader eller tillbyggnader. Lite drygt 6 350 kvadratmeter mark får inte förses med byggnader.



Högsta nockhöjd är 10 meter. Planbestämmelsen innebär att takkonstruktionens högsta punkt inte får vara högre än 10 meter över marken. Bestämmelsen föreslås för att tillkommande byggnader inte ska vara för tonsättande i omgivningen samtidigt som det möjliggör för uppförande av attraktiva bostäder.



Minsta takvinkel är 32 grader. Det innebär att takets vinkel inte får vara mindre än 32 grader på tillkommande byggnader. Bestämmelsen föreslås för att utformningen av tillkommande bebyggelse ska efterlikna den arbetarbostad som tidigare legat söder om planområdet. Bestämmelsen föreslås också för att inte tillåta ett plattare tak och därmed begränsa upplevelsen av byggnaden.

#### Utformning

f<sub>1</sub>

Byggnad ska utformas med loftgång. Räckan ska vara av trä. Trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten och trä. Trappor ska placeras längs med byggnadens långsida. Bestämmelsen innebär att tillkommande byggnader ska utformas med en loftgång och att trappor till loftgången ska bestå av grå kalksten och trä. Trapporna ska dessutom placeras längs byggnadens långsida och får därmed inte placeras exempelvis vinkelrätt med byggnaden eller på dess kortsida. Denna bestämmelse föreslås för att nya byggnader ska utformas som den arbetarbostad med loftgång och trappor i kalksten och trä som tidigare legat direkt söder om planområdet.

f<sub>2</sub>

Fasad ska utformas med stående träpanel och målas i traditionella pigment som ockra, umbra, terra eller järnvitriolbehandling. Bestämmelsen reglerar fasadens utformning till stående panel och att materialet ska vara trä. Bestämmelsen föreslås för att fasaderna på nya byggnader ska efterlikna den arbetarbostad med stående träpanel som tidigare legat direkt söder om planområdet.

f<sub>3</sub>

Tak ska utformas som sadeltak och materialet ska vara falsad plåt, takpapp eller lertegel. Det innebär att takmaterialet ska vara antingen plåt, papp eller lertegel samt att utformningen ska vara sadeltak. Utformningsbestämmelsen föreslås för att tillkommande byggnader ska efterlikna det enkla och traditionella utseendet hos arbetarbostaden som tidigare legat direkt söder om planområdet.

f<sub>4</sub>

Takmaterial får inte vara koppar. Bestämmelsen innebär att andra material ska användas för takkonstruktionen. Bestämmelsen föreslås för att undvika förhöjda föroreningshalter som koppartak på de tillkommande byggnaderna skulle kunna innebära i dagvattnet.

#### Stängsel och utfart



Körbar förbindelse får inte anordnas. Det innebär att in- och utfart inte får skapas till angränsande gata. I förslaget har bestämmelsen införts mot Parkgatan, delar av Trädgårdsgatan och Bangatan. Bestämmelsen har föreslagits på dessa platser för att det är olämpligt med fler körbara förbindelser till dessa gator med tanke på trafiksäkerheten.



#### Skydd av kulturvärde

q<sub>1</sub>

Bebyggelseområdets karaktär vad gäller påkostade bostadshus vid gatan och enklare gårdsbyggnader söder om huvudbyggnaderna ska bevaras. Bestämmelsen innebär att ingrepp där bestämmelsen finns inte får göras så att områdets karaktär, så som den beskrivs, förändras. Planbestämmelsen har föreslagits för att skydda den ur kulturmiljösynpunkt värdefulla bebyggelsekaraktären inom dessa områden.

q<sub>2</sub>

Ursprungliga ytterdörrar med småspröjsade överljus på västra fasaden ska bevaras. Fönster ska bevaras. På byggnader som omfattas av denna bestämmelse får inte ytterdörrarna på den västra fasaden eller fönster på hela byggnaden bytas ut, ändras eller förvanskas. Skulle behov uppstå går det att laga eller delvis renovera de delar som kräver det. Planbestämmelsen föreslås för att skydda dessa detaljer som har betydelse för byggnadernas kulturmiljövärde.

q<sub>3</sub>

Befintliga ytterdörrar glasad överdel och anslutande glaspartier ska bevaras. Byggnader vars ytterdörrar och anslutande glaspartier som omfattas av denna bestämmelse skyddas från att bytas ut, ändras eller förvanskas. Skulle behov uppstå går det att laga eller delvis renovera de delar som kräver det. Planbestämmelsen föreslås för att skydda dessa detaljer som har betydelse för byggnadernas kulturmiljövärde.

q<sub>4</sub>

Befintliga ytterdörrar och fönsterbeslag ska bevaras. Dessa detaljer på byggnader som omfattas av bestämmelsen skyddas och får inte bytas ut, ändras eller förvanskas. Skulle behov uppstå går det att laga eller delvis renovera de delar som kräver det. Planbestämmelsen föreslås för att skydda dessa detaljer som har betydelse för byggnadernas kulturmiljövärde.

q<sub>5</sub>

Befintliga ytterdörrar med dess glasade överdel ska bevaras. Dessa detaljer på byggnader som omfattas av bestämmelsen skyddas och får inte bytas ut, ändras eller förvanskas. Skulle behov uppstå går det att laga eller delvis renovera de delar som kräver det. Planbestämmelsen föreslås för att skydda dessa detaljer som har betydelse för byggnadernas kulturmiljövärde.

q<sub>6</sub>

Befintliga fönster ska bevaras. Dessa detaljer på byggnader som omfattas av bestämmelsen skyddas och får inte bytas ut, ändras eller förvanskas. Skulle behov uppstå går det att laga eller delvis renovera de delar som kräver det. Planbestämmelsen föreslås för att skydda dessa detaljer som har betydelse för byggnadernas kulturmiljövärde.

r

Rivningsförbud. Det är förbjudet att riva byggnaden som omfattas av bestämmelsen. Denna bestämmelse föreslås för att skydda de byggnader som har ett kulturmiljövärde från rivning. Det innebär att samtliga befintliga byggnader inte får rivas.

Varsamhet

k<sub>1</sub>

Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportion, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas. Med detaljeringsnivå avses profilering av listverk och snickeridetaler samt profilerade takstolstassar. Bestämmelsen innebär att de värdebärande detaljerna ska bibehållas och inte förenklas vid exempelvis renovering eller ombyggnation. Bestämmelsen innebär att ovan nämnda attribut ska vara de samma vid åtgärder på byggnader som omfattas av bestämmelsen. Dessa attribut har betydelse för kulturmiljövärdet hos de byggnader som omfattas av bestämmelsen.

k<sub>2</sub>

Fasader av fasspontpanel målade med oljefärg i kulörer som bygger på traditionella pigment som ockra, umbra eller terra ska bibehållas. Bestämmelsen medför att fasader och dess färg på byggnader som omfattas av bestämmelsen ska var utformat enligt ovan. Fasad och färg skyddas av denna bestämmelse på grund av dess betydelse för kulturmiljön.

k<sub>3</sub>

Fasader av locklistpanel målade med oljefärg i kulör som bygger på traditionella pigment som ockra, umbra eller terra ska bibehållas. Bestämmelsen har till följd att fasader med denna färg ska vara av ovan beskriva slag på byggnader som omfattas av bestämmelsen. Fasad och färg skyddas av bestämmelsen eftersom de har betydelse för kulturmiljön.

k<sub>4</sub>

Fasader av liggande fasspontpanel målade med faluröd slamfärg ska bibehållas. Bestämmelsen innebär att fasad och färg, på byggnader som omfattas av bestämmelsen, inte ska vara annan. Skyddet mot förvanskning vid åtgärder föreslås för att fasadens utformning och färg har betydelse för kulturmiljön.

k<sub>5</sub>

Taktäckning av lertegel ska bibehållas med kulör likt befintlig. Bestämmelsen medför att taktäckningen inte kan bytas mot annat material vid åtgärd på byggnad som omfattas av bestämmelsen. Bestämmelsen föreslås för att takmaterialet är av betydelse för kulturmiljön.

k<sub>6</sub>

Taktäckning av takpapp ska bibehållas med kulör likt befintlig. Bestämmelsen innebär att taktäckningen av papp inte kan bytas mot annat material vid åtgärder på byggnad som omfattas av bestämmelsen. Bestämmelsen föreslås för att takmaterialet är av betydelse för kulturmiljön.

k<sub>7</sub>

Taktäckning av falsad plåt ska bibehållas med kulör likt befintlig. Innebörden av bestämmelsen är att takmaterialet vid åtgärd på byggnader, som omfattas av bestämmelsen, inte får vara annat än det angivna. Bestämmelsen föreslås eftersom takmaterialet är av betydelse för kulturmiljön.

k<sub>8</sub>

Taktäckning av takpapp eller lertegel ska bibehållas med kulör likt befintlig. Bestämmelsen medför att annat än angivet material inte får användas vid åtgärd på byggnader som omfattas av bestämmelsen. Bestämmelsen föreslås eftersom takmaterialet är av betydelsen för kulturmiljön.

k<sub>9</sub>

Skärmtak ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Det innebär att skärmtaket, vid åtgärd, ska ersättas med skärmtak vars omfattning, utformning och detaljering i huvudsak påminner om det befintliga. Bestämmelsen föreslås eftersom skärmtaket har betydelse för byggnadens kulturmiljövärde.

k<sub>10</sub>

Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Bestämmelsen innebär att fönster, på byggnader som omfattas av bestämmelsen, vid åtgärder ska vara lika vad gäller ovan beskrivna attribut. Bestämmelsen föreslås för att fönsterna har betydelse för byggnadens kulturmiljövärde.

k<sub>11</sub>

Fönster och portar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Bestämmelsen innebär att fönster och portar, på byggnader som omfattas av bestämmelsen, vid åtgärd ska vara lika vad gäller ovan beskrivna attribut. Bestämmelsen föreslås för att skydda dessa värdebärande element på byggnader av kulturmiljövärde.

k<sub>12</sub>

Fönster och ytterdörrar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Bestämmelsen innebär att fönster och ytterdörrar ska vara lika vad gäller ovan beskrivna attribut även vid åtgärd. Bestämmelsen föreslås för att skydda dessa värdebärande element på byggnader av kulturmiljövärde

k<sub>13</sub>

Listverk och andra fasaddekorationer samt verandor och balkonger ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning samt får inte förenklas. Bestämmelsen medför att ovan angivna attribut på listverk, fasaddekorationer, verandor och balkonger ska finnas kvar vid åtgärder på byggnader som omfattas av den. Planbestämmelsen föreslås för att skydda det värde byggnader som omfattas har för kulturmiljön.

k<sub>14</sub>

Listverk och andra fasaddekorationer samt balkonger ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning samt får inte förenklas. Bestämmelsen medför att ovan angivna attribut på listverk, fasaddekorationer och balkonger ska finnas kvar vid åtgärder på byggnader som omfattas av den. Planbestämmelsen föreslås för att skydda det värde byggnader som omfattas har för kulturmiljön.

k<sub>15</sub>

Listverk och andra fasaddekorationer samt verandor ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning samt får inte förenklas. Bestämmelsen medför att ovan angivna attribut på listverk, fasaddekorationer, verandor och balkonger ska finnas kvar vid åtgärder på byggnader som omfattas av den. Planbestämmelsen föreslås för att skydda det värde byggnader som omfattas har för kulturmiljön.

k<sub>16</sub>

Profilerade takstolstassar ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning samt utformning och får inte förenklas. Bestämmelsen innebär att profilerade takstolstassar, vid åtgärder på byggnader som omfattas, ska till huvudsak inneha samma omfattning och utformning samt detaljeringsgrad som befintliga. Bestämmelsen föreslås för att byggnader ska bibehålla dess kulturmiljövärde.

k<sub>17</sub>

Trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten. Det innebär att trappornas trappsteg, vid åtgärder, ska vara av materialet grå kalksten. Bestämmelsen föreslås för att skydda den för byggnadens kulturmiljövärde bärande detalj som trapporna utgör.

Skydd mot störningar

*Uteplats ska vara vänd mot ljuddämpad sida eller avskärmas.* Det framgår av bullerutredningen att riktvärden för buller inte kan uppnås för uteplats vid alla nya bostäder. Genom denna bestämmelse säkerställs att uteplats uppförs så att riktvärden uppfylls.

*Administrativa bestämmelser*

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap är kommunalt för allmän plats.

Bestämmelsen innebär att det är kommunen som ansvarar för upprättande och skötsel av allmän plats så som gator och naturområden.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Bestämmelsen innebär en garanti för fastighetsägaren att kunna genomföra detaljplanen utan att kommunen kan upphäva eller ändra detaljplanen.

#### Villkor för startbesked

a

Startbesked för nybyggnation, tillbyggnation och markarbeten (med undantag för marksaneringsåtgärder) får inte ges förrän markföreningar har avhjälppts till nivåer som medger planerad markanvändning. Genom denna bestämmelse säkerställs att markföreningarna saneras till en sådan nivå att den föreslagna markanvändningen tillåts.

## 3. Konsekvenser

### 3.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 11-12 § miljöbalken. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat den 5 juni 2019, att de inte delar kommunens bedömning. De framför även att det inte går att utesluta att planen medför oacceptabel påverkan på riksintresse för kulturmiljövården.

Slutsatsen av undersökningen är att planen inte medför en betydande miljöpåverkan och att en separat miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljön bedöms kunna behandlas i planbeskrivningen.

### 3.2 Miljökvalitetsnormer

#### Luftkvalitet

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft bedöms generellt som låg i Falköpings kommun. Enligt uppgifter från Luft i Väst ligger kväveoxidhalterna för de större vägarna i Falköping under den nedre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormen. En jämförelse mellan mätningar från 2010 respektive 2014 visar att årsmedelvärdet har sänkts från 15 mikrogram NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> per år till 11,2 NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> per år. Vad gäller partikelhalterna visar mätningar från Luft i Väst att årsmedelhalten, år 2017 för PM 10 och PM 2,5 på Järnvägsgatan i Falköping, ligger under riktlinjerna för både miljökvalitetsnorm och miljömål. Planförslaget medför en förtätning och innebär att fler kan komma att bo nära centrum, med närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar. Trots detta bedöms biltrafiken öka något och därmed även utsläppen men ökningen bedöms vara låg med tanke på det relativt låga antalet tillkommande bostäder planförslaget möjliggör för. Därmed bedöms inte riktlinjerna för miljökvalitetsnormer eller miljömål överskridas.

#### Ytvattenkvalitet

Planområdet ligger ungefär 2 kilometer nordost om den första recipienten Hulesjön, dit vattnet leds via diken. Därefter leds vattnet via ån Lidan till slutrecipienten Vänern. Både Lidan och Vänern omfattas av miljökvalitetsnormer och har i dagsläget otillfredsställande status samt bedöms inte uppnå god status. Det finns idag flerbostadshus inom planområdet och grusade parkeringsplatser. Ett utökande av antalet parkeringsplatser tillsammans med en asfaltering ökar koncentrationen och mängden av vissa miljöfarliga ämnen, vilket då kräver rening. Skulle kopparkoppar uppföras kan även det bidra till förorening, därför föreslås regleras att kopparkoppar inte får uppföras.

## Grundvattenkvalitet

Stora delar av Falköpings kommun ligger inom grundvattenförekomsterna Falköping kalksten och Falköping-Skövde, så också planområdet. Den kvalitativa statusen är god i båda men den kemiska statusen är otillfredsställande i Falköping kalksten, främst på grund av miljögifter från jordbruk. Planförslaget bedöms medföra en mycket liten negativ påverkan på grundvattenförekomsternas kvantitet eftersom den innebär en mindre förtätning och därmed mindre möjlighet till perkolation.

## 3.3 Riksintressen

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

### Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Kambrosilurområdet som speglar en utveckling under lång tid och har förändrats i takt med samhällsutvecklingen, från bondestenåldern fram till idag. Därmed är det en sammansatt miljö där landskap, bebyggelse och fornlämningar bildar en komplex helhetsmiljö. Ny byggnation inom detta område kan påverka riksintresset negativt, exempelvis om landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper inte längre kan avläsas. Konsultfirman WSP tog år 2016 fram en kulturmiljöutredning för hela tätorten som även beskriver de olika stadsdelarna i Falköpings tätort. Bebyggelsens åldersmässiga blandning gör på många sätt stadsmiljön mer tålig för förändringar, så länge övergripande karaktärsdrag bevaras så att samhällsutvecklingen kan fortsätta att avläsas. Samtidigt är en förutsättning för upplevelsen av stadens långa kontinuitet att det historiska tidsdjupet kan upplevas, därmed krävs ett respektavstånd till exempelvis värdefull bebyggelse. Stadsdelen Västertull som planområdet ligger inom har ett nationellt bevarandevärde. Ställningstagandet gällande stadsdelens bevarandevärde bygger på att:

- Bebyggelsen har generellt mycket höga bevarandevärden.
- Kvarters- och bebyggelsestruktur har en tydlig koppling till framväxten och sammanväxningen av Falköpings stad under 1800- och början av 1900-talet.
- Rest av den agrara småstaden vid Storgatan samt silobyggnader och Falköpings mejeri har höga bevarandevärden då de i en och samma miljöbild sammanfattar stadens varierade historia under 1800-1900-talen.
- Silobyggnaderna är dessutom symboliskt viktiga för Falbygden som levande odlingsbygd.

Värdefulla karaktärsdrag i stadsdelen är:

- Den äldre gårdsbebyggelsen vid hörnet av Storgatan och Parkgatan som betecknar övergången från 1800-talets planstruktur till den agrara småstadsbebyggelsen i stadens utkant.
- J.A. Forss hattfabrik och Haglund & Söners rullgardinsfabrik med långa fasader som skapar en samlad miljö längs Trädgårdsgatan.
- Badhusinrättningen vid Trädgårdsgatans västra ände.

- Det före detta lasarettet uppfört 1896. Luftig och ljus placering på den stora tomten mellan S:t Olofsgatan och Dotorpsgatan. Villabebyggelse från 1910-1920- talet längs dessa gator (villastadens expansion).
- Blandningen av industri, agrar bebyggelse och institutioner.
- Siloanläggningarnas som visar på jordbrukets industrialisering under efterkrigstiden.

Stadsdelen innehåller en mycket blandad bebyggelse som avspelar läget på gränsen mellan den gamla stadskärnan, järnvägen i väster och stadens sammanväxning med Falköping-Ranten i norr. Under ungefär de senaste hundra åren har industribbyggelse, agrar småstadsbebyggelse, institutioner och utsmyckade trävillor samsats i stadsdelen.

Fastigheterna Veterinären 1, 2 och 15 samt Trädgårdsgatan och Frejagatan är känsliga med risk för fragmentering av värdebärande berättelser och karaktärsdrag. Fastigheten Veterinären 19 och delen av Gamla stan 2:26 som ingår i planområdet är inte av värde för riksintresset, se bild 22 nedan.

Huvudbyggnaderna på fastigheterna Veterinären 1, 2 och 15 och Trädgårdsgatan ingår i karaktärsområdet Trädgårdsgatans västra del. Karaktärsområdets uttryck är dels kopplat till byggnaderna som har en enhetlig karaktär och ålder samt direkt funktionella koppling till den södra stationen som låg vid Trädgårdsgatans västra ände. Byggnadernas fasad och takmaterial är viktiga för karaktären och arkitektoniska detaljer och formspråk finns kvar. Även Trädgårdsgatan med dess dubbelsidiga allé är en grönstruktur som är en del av karaktärsområdets fysiska uttryck. Se bild 22 nedan för karaktärsområdets utbredning.



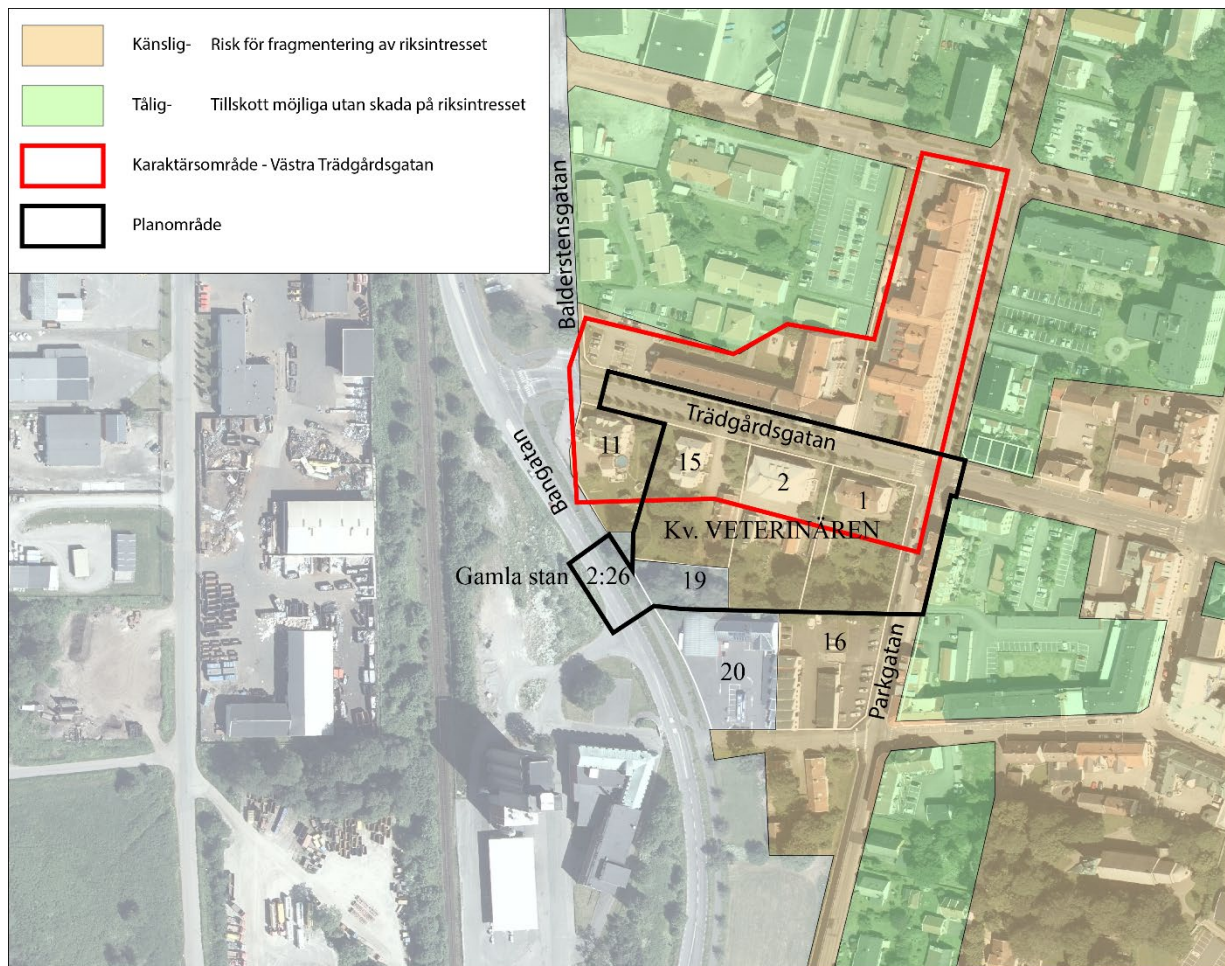


Bild 22 visar vilka fastigheter som för riksintresset är tåliga respektive känsliga för förändring samt karaktärsområdet Västra Trädgårdsgatan. Planområdet är markerat i svart.

Eftersom karaktärsområdet delar fastigheterna inom planområdet bedöms värdena för riksintresset inom planområdet främst vara huvudbyggnaderna och Trädgårdsgatan. Gatans värden bedöms upplevas främst från själva gatan eller i korsningarna och huvudbyggnaderna och dess värden bedöms främst upplevas norrifrån, från Trädgårdsgatan eller Parkgatan. Se bild 23-27 nedan.



Bild 23 visar Trädgårdsgatan österut från korsningen med Balderstengatan.



Bild 24 visar Parkgatan och fastigheten Veterinären 1 från korsningen med Trädgårdsgatan.



Bild 25 visar huvudbyggnaden på fastigheten Veterinären 1 ifrån norr.



Bild 26 visar huvudbyggnaden på fastigheten Veterinären 2 ifrån norr.



Bild 27 visar huvudbyggnaden och uthusen på fastigheten Veterinären 15 ifrån norr.

Befintliga byggnader inom planområdet föreslås omfattas av rivningsförbud samt av varsamhetsbestämmelser och bestämmelser om skydd av kulturmiljövärden, i enlighet med den kulturmiljöutredning som genomförts. Sammantaget innebär föreslagna bestämmelser att endast mycket få och små ändringar är möjliga på befintliga byggnader, innebörden är ett skydd av byggnaderna som inte finns idag. För mer exakt beskrivning av bestämmelser om varsamhet och skydd av kulturmiljövärden finns på kapitel 2.2.

Tillkommande byggnader ska enligt förslaget ha en största byggnadsarea om 300 kvadratmeter, cirka 100 kvadratmeter mindre än den största befintliga byggnaden inom planområdet. Byggnadernas höjd föreslås regleras till en högsta nockhöjd om 10 meter, cirka 2 meter lägre än högsta befintliga byggnad. Byggnadernas färg ska enligt förslaget vara i traditionella pigment (ockra, umbra, terra) eller järnvitriolbehandling. Fasaden ska utformas med stående panel i trä. Byggnaden ska utformas med loftgång och trappor ska utgöras av blocksteg av grå kalksten. Taket ska utformas som sadeltak och med en minsta vinkel om 32 grader samt utgöras av antingen falsad plåt, takpapp eller lertegel. Se bild 28-30 nedan som illustrerar möjlig tillkommande bebyggelse enligt förslaget i samma perspektiv som bilderna 25-27 ovan.



Bild 28 visar tillkommande möjlig bebyggelse på fastigheten Veterinären 1 ifrån norr.



Bild 29 visar tillkommande möjlig bebyggelse på fastigheten Veterinären 2 ifrån norr.





Bild 30 visar tillkommande möjlig bebyggelse på fastigheten Veterinären 15 ifrån norr.

Föreslagen byggrätt för tillkommande byggnader är placerat i de södra delarna av planområdet nära gränsen till industrifastigheterna som utgör den sydliga halvan av kvarteret. Byggrätten är också placerad utanför karaktärsområdet, Trädgårdsgatans västra del, där de huvudsakliga värdena för riksintresset finns. Placeringen medför att möjliga byggnader hamnar närmare industribyggnaderna än bostadshusen inom planområdet. Utformningen av de tillkommande byggnaderna medför att de påminner om en arbetarbostad som tidigare fanns på fastigheten Veterinären 16, se bild 31 nedan.



Bild 31 visar en arbetarbostad som tidigare funnits på fastigheten Veterinären 16, direkt söder om planområdet. Fotografiet är taget norrut med uthuset på fastigheten Veterinären 1 synligt i bakgrunden. Fotot finns tillgänglig på Falbygden's museums fotoarkiv.



Foto: Falbygdens museum

Falbygdens museum

Bild 32 visar samma byggnad som i bild 31 från ett annat perspektiv och i färg för att ytterligare illustrera byggnadens färgsättning, svängda kalkstenstrappa och loftgångens utformning.

Tillkommande bebyggelse är av snarlik storlek och har ett liknande formspråk med exempelvis loftgång, stående träpanel samt svängda trappor men med möjlighet till tydliga moderna inslag vad gäller exempelvis placering av fönster och deras utformning, byggnadstekniskt utförande och andra detaljer. Därmed medges en tydlig tolkning av stadens utveckling utan att vara främmande i miljön. Den tillkommande bebyggelsens utbredning är inte heller idag främmande i området eftersom det finns byggnader både inom och i närheten av planområdet med liknande eller större utbredning. Bild 33 och 34 nedan visar en föreslagen exploatering av byggrätten från lång- och kortsidan.



Bild 33 visar en möjlig exploatering av byggrätten från långsidan.



Bild 34 visar en möjlig exploatering av byggrätten från kortsidan.

Bedömningen är att ett genomförande enligt planförslaget är av större intresse än att föreslå tillkommande byggnader enligt kulturmiljöutredningen av Västarvet. Samtidigt som påtagligt skada på riksintresset för kulturmiljön undviks eftersom befintliga kulturmiljövärden skyddas och föreslagna bebyggelse anpassas till områdets karaktär. Därutöver föreslås tillkommande byggnader endast tillåtas på ett tryggt avstånd till befintliga byggnader inom planområdet. För att visualisera förhållandet mellan befintliga byggnader och tillkommande byggrätt illustreras höjder och placering i tre sektioner. Bilderna 35-38 visar sektioner samt var sektionerna är

placerade. Tillkommande byggnader har placerats så nära befintliga byggnader som möjligt i den nya byggrätten för att visa värsta tänkbara scenario.

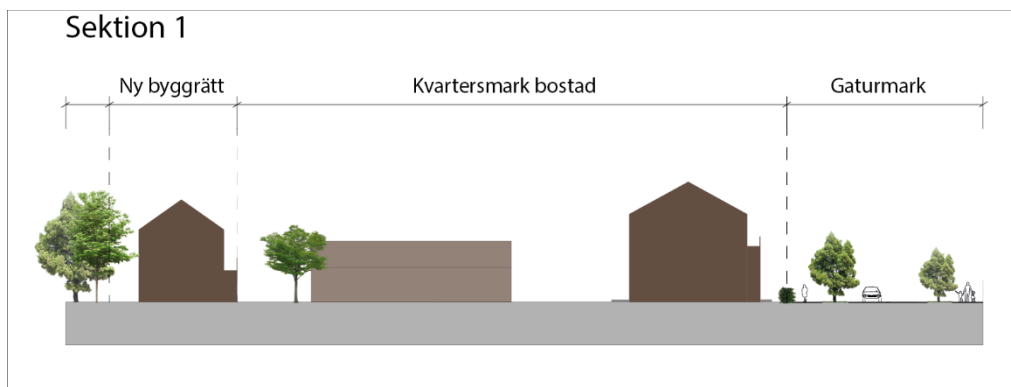


Bild 35 visar sektion 1 som illustrerar tillkommande byggnad och dess förhållande till befintlig huvudbyggnad på fastigheten Veterinären 1.

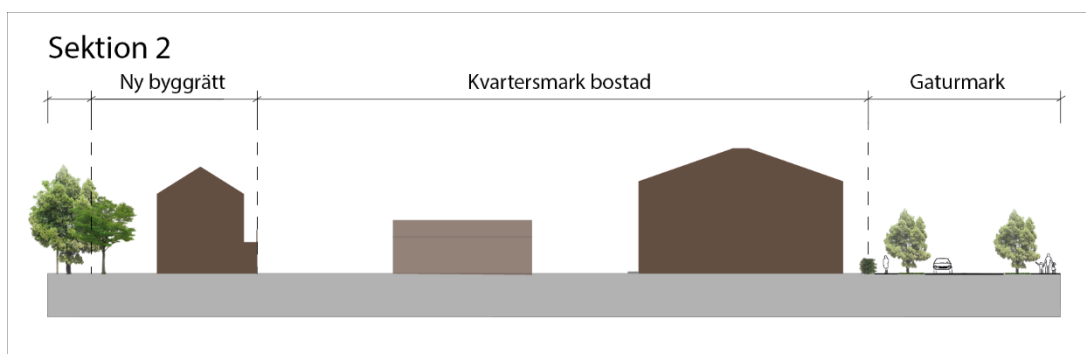


Bild 36 visar sektion 2 som illustrerar tillkommande byggnad och dess förhållande till befintlig huvudbyggnad på fastigheten Veterinären 2.

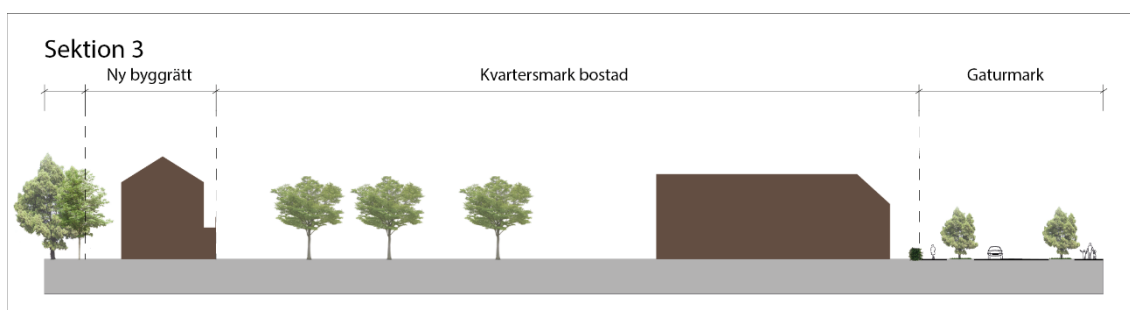


Bild 37 visar sektion 3 som illustrerar tillkommande byggnad och dess förhållande till befintlig huvudbyggnad på fastigheten Veterinären 15.

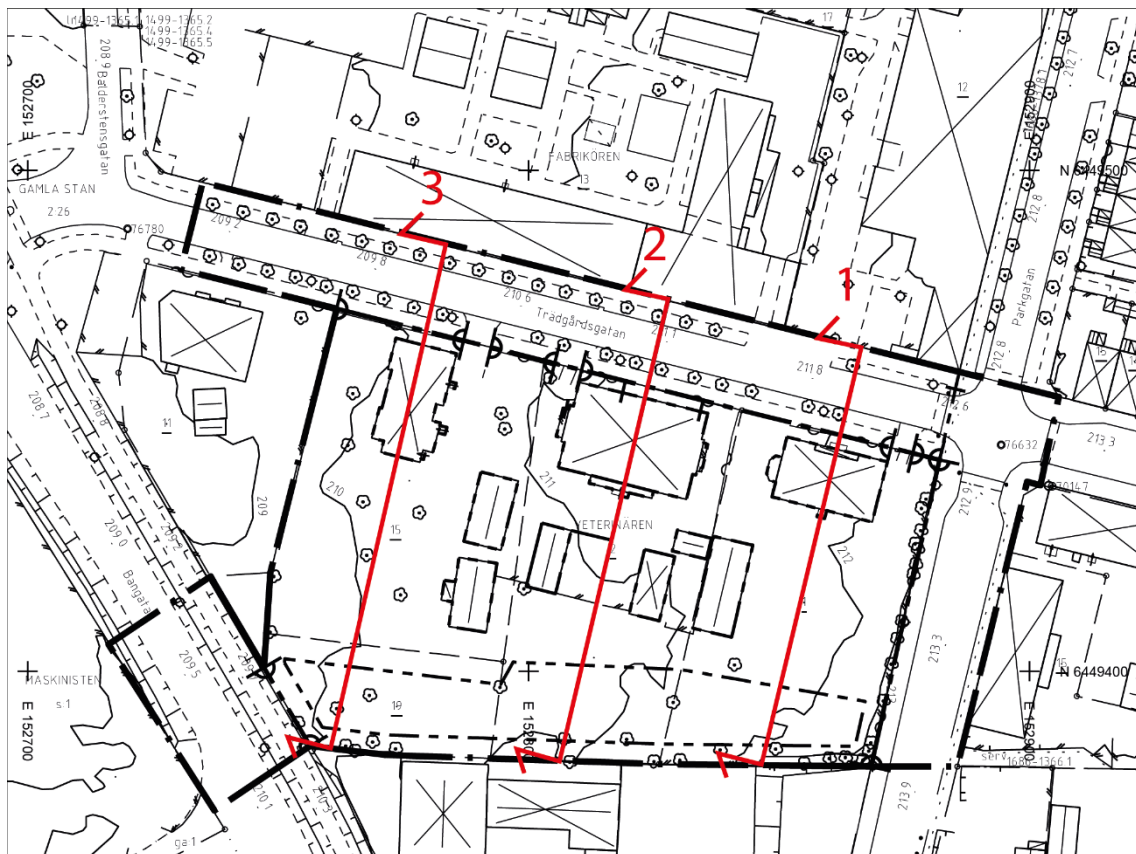


Bild 38 visar sektionernas placering i planområdet.

Placeringen av tillkommande byggrätt tillsammans med bestämmelser om byggnadernas utformning och dess förhållande till befintliga byggnader bedöms med utgångspunkt i sektionerna inte innebära påtaglig skada på riksintresset.

## 4. Planens genomförande

### 4.1 Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd: Tredje kvartalet 2020

Granskning: Fjärde kvartalet 2021

Antagande: Fjärde kvartalet 2021

#### Genomförandetid

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

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

#### Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt för anslutning av fastigheter innanför verksamhetsområde för VA.</li></ul>
Falbygdens Energi AB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Försörjer fastigheterna med el.</li></ul>
Skanova	<ul style="list-style-type: none"><li>• Försörjer fastigheterna med telefoni.</li></ul>
Fastighetsägaren	<ul style="list-style-type: none"><li>• Initierar och bekostar fastighetsreglering.</li></ul>

#### Huvudmannaskap

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

#### Avtal

Detaljplaneförslaget kan endast antas om betalningar enligt upprättat plankostnadsavtal genomförts. Exploateringsavtal och markanvisningsavtal är inte aktuellt.

### 4.2 Fastighetsfrågor

#### Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Veterinären 15	Kan utökas med cirka 906 kvadratmeter genom att fastigheten Veterinären 19 regleras till Veterinären 15.

Veterinären 19	Kan avregistreras från fastighetsregistret eftersom fastigheten i sin helhet kan regleras till Veterinären 15.
Ledningsrätt 1686-1378.1	Påverkas inte av planförslaget och kan kvarstå i nuvarande position.

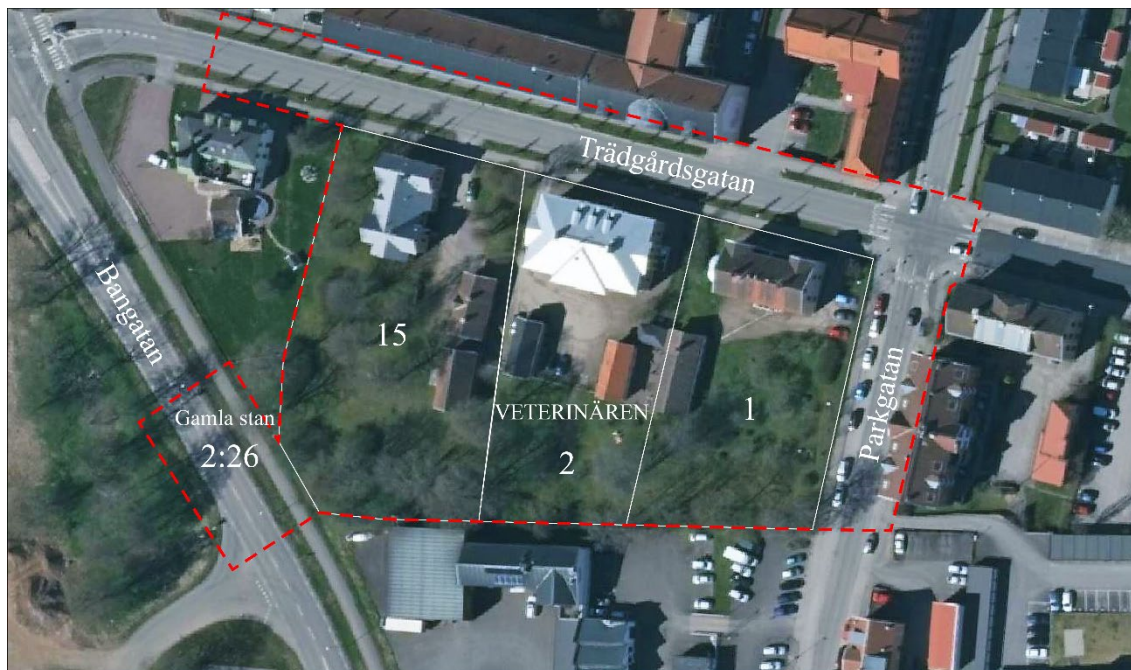


Bild 35 visar fastighetskonsekvenserna av ett genomförande av detaljplaneförslaget.

## 4.3 Ekonomiska frågor

### Inlösen & ersättning

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

Eftersom bestämmelser om rivningsförbud och skydd av kulturvärden som inskränker på vad fastighetsägaren kan göra med byggnaderna föreslås medför detta möjlighet till ersättning eller inlösen av kommunen enligt kapitel 14 plan- och bygglagen (2010:900). Rätten till ersättning avgörs utifrån hur marknadsvärdet på berörd del av fastigheten påverkas. I samband med samrådet undertecknade ägaren till fastigheten Veterinären 1, 2 15 och 19 en överenskommelse om att avsäga sig rätten att kräva ersättning av kommunen på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

### Exploateringskalkyl

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



## Utgifter

Utgifter för kommunen uppstår vid anläggning av allmänna platser. Eftersom planförslaget inte innehåller några nya markytor för allmän plats innebär det inga nya utgifter.

## Intäkter

Vid försäljning av kommunägd mark uppstår intäkter för kommunen. Planförslaget innebär inte att kommunägd mark kan säljas.

## Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen. Eftersom planförslaget inte medför några nya ytor för allmän plats innebär det inga nya driftskostnader.

## Slutsats

Planförslaget innebär inga intäkter men inte heller utgifter eller driftskostnader eftersom inga nya ytor för allmän plats föreslås.

## 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. Vid ändring av fastigheten, som nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad tas VA avgiften ut enligt gällande VA taxa.

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