



# Planbeskrivning

Detaljplan för Apotekaren 11  
Falköpings tätort

LAGA KRAFTHANDLING  
DIARIENUMMER  
2021/00136  
ANTAGEN 2022-06-29  
LAGA KRAFT 2022-07-25

## Om detaljplan

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

## Medverkande

Märta Gahm, planarkitekt

Hanna Janzon, biträdande planarkitekt

## Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
  - Länsstyrelsens yttrande över miljöpåverkan
- Kulturmiljöutredning (WSP, 2016)
- Miljöteknisk markundersökning Kv. Fabrikören (SWECO, 2005)
- Granskningsutlåtande

## Justeringar

Efter samrådet har följande revideringar genomförts:

På plankartan:

- Inga förändringar ha skett i plankartan.

I planbeskrivningen:

- Utförligare beskrivning av vad en tomtindelingsplan är och vilka konsekvenserna blir av att upphäva den har tillförts, se *1.4 Plandata*.
- Beskrivning av förutsättningarna för parkeringsplatser har uppdaterats, se *2.3 Gator & trafik*.

- Förtydligande att befintliga elledningar i området inte påverkas av planen har tillförts, se 2.7 *Teknisk försörjning*.
- Utförligare beskrivning av dagvatten, dricks- och spillvatten har tillförts, se 2.7 *teknisk försörjning*.
- Fastighetskonsekvenserna har uppdaterats, se 4.2 *Fastighetsfrågor*.

Efter granskningen har följande revideringar genomförts:

I planbeskrivningen:

- Fastighetskonsekvenserna för samfällighetsföreningen Falköping Apotekaren S:1 har uppdaterats, se 4.2 *Fastighetsfrågor*.

## 1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG ..... 4

1.1 BAKGRUND .....	4
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG .....	5
1.3 PLANFÖRFARANDE .....	5
1.4 PLANDATA .....	5

## 2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER ..... 10

2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET .....	10
2.2 BEBYGGELSE.....	11
2.3 GATOR & TRAFIK.....	13
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	15
2.5 SOCIAL STRUKTUR .....	17
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN .....	17
2.9 HÄLSA & SÄKERHET .....	21
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER .....	24

## 3. KONSEKVENSER..... 26

3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN .....	26
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER .....	26

## 4. PLANENS GENOMFÖRANDE ..... 28

4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	28
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR .....	29
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	30

# 1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

## 1.1 Bakgrund

Den 15 december 2021, § 191, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan för Apotekaren 11.

Detta dokument är en beskrivning av planförslaget. Förslaget var utställt för samråd mellan den 4 april till den 25 april 2022, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Förslaget var utställt för granskning mellan den 5 maj till den 19 maj 2022, och under denna period kunde återigen synpunkter lämnas på förslaget.



Figur 1 visar en översiktsbild med aktuellt område inringat i gult.

## 1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva den sydöstra delen av planområdets lämplighet för användningen vård, göra befintlig bebyggelse planerlig samt upphäva tomtindelingsplanen för hela fastigheten Apotekaren 11. Detta för att möjliggöra en ny fastighetsbildning.

Huvuddragen innebär att den sydöstra delen av Apotekaren 11 planläggs med användningen vård. En liten byggrätt skapas vid befintlig trappa till äldreboendet och gällande tomtindelingsplan som berör Apotekaren 11 upphävs, vilket möjliggör avstyckning av fastigheten.

## 1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Standardförfarandet används då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan eller är av betydande intresse för allmänheten.

Standardförfarande



Figur 2 visar detaljplaneprocessen enligt standardförfarandet.

## 1.4 Plandata

### Läge

Fastigheten Apotekaren 11 ligger inom stadsdelen Västertull i centrala Falköping. Fastigheten angränsar till Frejagatan i norr, Parkgatan i väst och Sankt Olofsgatan i öst. Se figur 3 nedan.



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

## Areal

Planområdet omfattar cirka 8 400 kvadratmeter mark.

## Markägoförhållanden

Marken tillhör fastigheten Apotekaren 11 som är i privat ägo.

## Befintlig plansituation

### Översiktsplan

Området omfattas av Översiktsplan 2017-2030, antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44. I översiktsplanen är det aktuella området utpekade med användningen tätort. Tätort innefattar område med tätare bebyggelse med en stads- eller tätortskaraktär. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.



Figur 4 visar planområdets lokalisering i förhållande till översiktsplanens användningsindelning.

## Detaljplan

Området omfattas av stadsplanen för del av Midgård, del av kv. Apotekaren, antagen år 1967 och detaljplanen Apotekaren 11 (del av) Västertull antagen år 2007. De befintliga detaljplanerna är avsedda för bostads- och vårdändamål.

Bebyggelsen avsedd för bostadsändamål får uppföras i tre våningar med en högsta byggnadshöjd om 10 meter. Vind får inte inredas. Bebyggelsen avsedd för vårdändamål får uppföras i fem våningar. Marken inom fastigheten är i huvudsak prickmarkerad vilket innebär att cirka högst en femtedel av marken inom fastigheten får bebyggas.

Inom fastighetens södra gräns finns ett markreservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Genomförandetiden för de gällande detaljplanerna har gått ut.



Figur 5 visar befintlig stadsplan och detaljplan som Apotekaren 11 omfattas av.

Föreslaget planområde innefattar hela fastigheten Apotekaren 11, men ett antagande av aktuellt planförslag innebär inte att gällande detaljplaner ovan slutar att gälla för området (förutom i den sydöstra delen som planläggs för användningen vård). Se förtydligande bild på figur 6 på nästa sida. Anledningen till att hela fastigheten planläggs i aktuellt förslag är för att tomtindelingsplanen ska kunna upphävas för hela fastigheten.



Figur 6 visar vilka detaljplaner som kommer att gälla inom fastigheten Apotekaren 11 efter ett antagande av det aktuella planförslaget.

## Tomtindelningsplan

Fastigheten Apotekaren 11 omfattas av tomtindelningsplanen för del av kvarteret Apotekaren i Falköpings tätort. Tomtindelningsplanen fastställdes av Länsstyrelsen den 1 februari 1968. En tomtindelningsplan har till syfte att på ett bindande sätt fastställa hur marken ska delas in i tomter. Tidigare var tomtindelningsplaner obligatoriska för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanelagda områden. När tomtindelningsplanen tillkom rådde helt andra förhållanden och idag anses de vara en otidsenlig reglering av markindelning. Det är inte möjligt att göra mindre justeringar av fastighetsindelningen eftersom tomtindelningsplanen inte får frångås.

Detta förslag till detaljplan föreslår att tomtindelningsplanen för fastigheten Apotekaren 11 upphävs och därmed slutar att gälla inom området. Detta eftersom den utgör ett hinder för att stycka av fastigheten på önskvärt sätt. Upphävandet av tomtindelningsplanen strider inte mot gällande detaljplaner för området eller översiktsplan 2017-2030.





Figur 7 visar ett utsnitt från tomtindelingsplanen för kvarteret Apotekaren och vilken del som föreslås upphävas markerat i rött (hela fastigheten Apotekaren 11) i gällande planförslag.

## 2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

### 2.1 Sammanfattning av planförslaget



Figur 8 visar en illustration över området med möjlig fastighetsbildning vid ett genomförande av planen.

I dagsläget finns det ett flerbostadshus och ett äldreboende inom fastigheten Apotekaren 11.

För fastigheten gäller en tomtindelingsplan från 1968 som förhindrar önskvärd avstyckning av fastigheten. Vad som också förhindrar önskvärd avstyckning av fastigheten är att den sydöstra delen av planområdet idag omfattas av användningen bostäder.

För att möjliggöra ny fastighetsbildning inom området måste den sydöstra delen av planområdet planläggas med användningen vård, tomtindelingsplanen måste upphävas och en liten byggrätt tillskapas på den södra delen av äldreboendet för att göra befintlig brandtrappa planenlig.

## 2.2 Bebyggelse

### Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

#### Kulturmiljövärden

Planområdet ligger 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.

Enligt kulturmiljöutredningen som genomfördes av WSP 2016, se bilaga, har äldreboendet inom planområdet ett lågt bevarandevärde, byggnaderna norr och söder om planområdet har regionalt eller lokalt bevarandevärde.

#### Stads- & landskapsbild

Planområdet är beläget centralt i Falköping, i stadsdelen Västertull som har klassats med nationellt bevarandevärde enligt kulturmiljöutredningen. Inom planområdet finns ett äldreboende i fem våningar samt ett flerbostadshus i tre våningar. Byggnaderna uppfördes på 1960-talet och har både rött tegel- och vit putsad fasad. Se figur 9-10 nedan.



Figur 9 visar äldreboendet inom planområdet.



Figur 10 visar flerbostadshuset inom planområdet samt angränsande bebyggelse.

Bebyggelsen runt planområdet är blandad och omfattas av främst flerbostadshus och radhus men även en vårdcentral. Dessa byggnader har uppförts med antingen tegel, trä eller putsad fasad och är mellan 2-5 våningar höga. Kring området finns gator, gång- och cykelvägar och alléer. Från planområdet syns även Sankt Olofs kyrka.

## Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum, det finns även flertalet skyddsrum i planområdets närhet.

## Planförslag & konsekvenser

### Kulturmiljövärden

Ett genomförande av planen och tänkt fastighetsindelning bedöms inte ha någon påverkan på de kulturmiljövärden som finns inom planområdet eller i stadsdelen Västertull som stort.

### Stads- & landskapsbild

Planförslaget innebär att det tillskapas en liten byggrätt på äldreboendets södra sida för att den befintliga brandtrappan ska bli planenlig. Detta bedöms inte ha nämnvärd påverkan på omgivningen då trappan redan finns. Planförslaget innebär utöver det endast att en liten del planläggs som vård och att tomtindelingsplanen upphävs för området vilket inte kommer påverka stadsbilden utan endast möjliggöra en avstyckning av fastigheten.

### Skyddsrum

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

## Placering

Planförslaget innebär att det tillskapas en liten byggrätt på den södra sidan om äldreboendet, detta för att den brandtrappa som finns på platsen ska bli planenlig.

## Exploateringsgrad

Planförslaget innebär att det tillskapas en liten byggrätt på den södra sidan om äldreboendet och på så sätt ökar exploateringsgraden inom fastigheten något. Detta bedöms inte ha nämnvärd påverkan på omgivningen då området redan är bebyggt med en brandtrappa.

## Utformning & volymer

Planförslaget innebär att det tillskapas en liten byggrätt på den södra sidan om äldreboendet. Detta bedöms inte påverka befintlig utformning och volymer inom området, utan innebär endast att befintlig bebyggelse (brandtrappan) blir planenlig.

## Skuggning

Planförslaget innebär inte att skuggningsförhållandena förändras mot dagsläget.

## 2.3 Gator & trafik

### Förutsättningar

#### Gång- & cykeltrafik

Planområdet är centralt lokaliserat i Falköpings stad och har god tillgång på gång- och cykelvägar.



Figur 11 visar planområdet markerat med röd streckad linje och befintliga gång- och cykelvägar är markerade med blå streckad linje.

## Biltrafik

Fastigheten Apotekaren 11 omgärdas av gator på tre av fyra sidor. Parkgatan och Sankt Olofsgatan har som syfte att ha en god framkomlighet medan Frejagatan har mer lokalgatekaraktär där parkering kan ske längs gatan.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Oden vårdcentral, cirka 40 meter nordost om planområdet. Till Falköpings centralstation är det cirka 1,3 kilometer. Forskning pekar på att 200 meter är det längsta avståndet som personer med rörelsebegränsningar är beredda att röra sig till kollektivtrafiken. Som längst är personer utan rörelsebegränsningar beredd att röra sig 400 meter för att nå en baslinje. Det innebär att närmsta busshållplats är inom gångavstånd för personer med och utan rörelsebegränsningar.

## Parkeringsplatser

I dagsläget finns 58 parkeringsplatser på marken inom fastigheten Apotekaren 11. Under äldreboendet finns även ett garage med 10 parkeringsplatser.

Förutom flerbostadshuset och äldreboendet inom Apotekaren 11 så nyttjar även de boende i flerbostadshuset på fastigheten Byggmästaren 14 och radhusen i södra delen av kvarteret Apotekaren delar av den markparkering som finns inom planområdet. Totalt ska 54 bostadslägenheter samt äldreboendet kunna nyttja parkeringsplatserna som finns inom planområdet, utöver det så hyrs i dagsläget även några parkeringsplatser ut till andra.

## Planförslag & konsekvenser

### Gång- & cykeltrafik

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte att påverka gång- och cykeltrafiken i området.

### Biltrafik

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka biltrafiken.

### Kollektivtrafik

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på kollektivtrafiken.

### Parkeringsplatser

Vid genomförandet av planen och tänkt fastighetsindelning kommer markparkeringen att delas i två. Fastighet 1 kommer att ha tillgång till 38 parkeringsplatser på marken. Medan Fastighet 2 kommer ha tillgång till sitt garage med 10 parkeringsplatser samt 20 av de parkeringsplatser som finns på marken. Se figur 12 på nästa sida för förtydligande.



Figur 12 visar uppdelningen av befintliga parkeringsplatser vid ett genomförande av planförslaget och tänkt fastighetsindelning.

Enligt Falköpings parkeringsnorm och policy behöver Fastighet 2 med äldreboendet ha tillgång till 23 parkeringsplatser. Medan Fastighet 1 med flerbostadshuset som även delar parkering med Byggmästaren 14 ha tillgång till 38 parkeringsplatser. Vid ett genomförande av planförslaget och tänkt fastighetsindelning kan alltså parkeringsbehovet för båda de nya fastigheterna uppfyllas.

## 2.4 Grönstruktur

### Förutsättningar

#### Park- & vattenområden

Närmaste park är Planteringsförbundets park (Plantis) som ligger cirka 220 meter från planområdet. Närmsta vattenområden är Hulesjön som finns ungefär 1,3 kilometer från planområdet.

#### Naturområden

Närmaste större naturområde är Mösseberg. Till Mösseberg från planområdet är det cirka två kilometer. Det finns även vissa naturrekreative värden i Faleviområdet mellan Västra stambanan och Jönköpingsbanan. Till Falevi är det cirka 700 meter.

#### Lek & rekreation

Inom planområdet finns en innegård med en liten lekplats. Närmaste allmänna lekplats finns i Plantis cirka 370 meter från planområdet.

## Friyta

Inom planområdet finns i dagsläget cirka 5 200 kvadratmeter friyta.

## Avstånd till närmsta grönyta

Avståndet till närmsta grönyta är 0 meter eftersom det finns grönytor på innegården inom planområdet.

## Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett planeringsverktyg vars mål är att belysa mängden grönska. Beroende på vad marken används för och på vilket sätt ges en högre eller lägre koefficient. Ett område som helt är hårdgjort får 0 i grönytefaktor medan en yta som endast består av gräs får 1 i värde.

Kvartersmarken är idag bebyggd med två större byggnader och inom fastigheten finns asfalterade gångar samt parkeringsplatser. Stora delar av resterande kvartersmark är grön och det finns många träd på fastigheten vilket medför att Apotekaren 11 får en grönytefaktor om cirka 0,52.

## 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 är förutsättningar för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Inom planområdet finns en stor innegård där delar av den består av växtlighet i form av gräsmatta, buskar och träd. Dessa bidrar till luftrening, dagvattenhantering, klimatreglering, estetiska värden, hälsa, social interaktion och rekreation. De kan även minska upplevelsen av buller. Kring planområdet finns flertalet alléer som bidrar med kulturella ekosystemtjänster och dessutom fungerar som spridningskorridor för växt och djurarter. Kring planområdets närhet finns även flertalet byggnader med kulturmiljövärden som bidrar med kulturella ekosystemtjänster.

## Planförslag & konsekvenser

### Park- & vattenområden

Ett genomförande av planen kommer inte att tillskapa nya park- eller vattenområden.

### Naturområden

Ett genomförande av planen kommer inte att tillskapa nya naturområden.

### Lek & rekreation

Vid genomförandet av planen och tänkt fastighetsindelning kommer den befintliga lekplatsen inom planområdet att hamna på Fastighet 1 med flerbostadshuset. Detta möjliggör att barnen inom planområdet fortsatt kan nyttja lekplatsen.



## Friyta

Vid ett genomförande av planförslaget och tänkt fastighetsindelning får Fastighet 1 cirka 2 100 kvadratmeter friyta och Fastighet 2 får cirka 3 100 kvm friyta. Dessa friytor bedöms som tillräckliga.

## Avstånd till närmsta grönyta

Avståndet till närmsta grönyta kommer inte att påverkas av planförslaget.

## Grönytefaktor

Vid genomförandet av detaljplanen och tänkt fastighetsindelning sker ingen nämnvärd förändring av grönytefaktorn. Den förblir cirka 0,50 för de båda nya fastigheterna.

## Ekosystemtjänster

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka ekosystemtjänsterna inom eller i anslutning till planområdet.

## 2.5 Social struktur

### Förutsättningar

I närområdet finns bostäder, verksamheter samt offentlig och kommersiell service. Centrum är en viktig närliggande mötesplats. Det finns god tillgång till gång- och cykelvägar längs Parkgatan och Sankt Olofsgatan. Närmaste busshållplats ligger cirka 40 meter från planområdet. Det finns en blandning av byggnadstyper i närområdet som utgörs av äldreboendet, flerbostadshus, radhus och den mer sammanhängande bebyggelsen närmare centrum.

Parkgatan är huvudled för skolbarn till framförallt Kyrkerörsskolan, därför kan det röra sig en del barn i direkt anslutning till planområdet. Inom planområdet finns även en innegård med lekplats där det vistas och rör sig barn.

### Planförslag & konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha någon stor påverkan på den sociala strukturen i närområdet. Att fastigheten styckas skulle eventuellt kunna påverka hur människorna inom planområdet rör sig.

Ur ett barnrättsperspektiv ges barn i egenskap av boende i närheten möjlighet att yttra sig via sin förälder/vårdnadshavare. Sammantaget görs bedömningen att planen förhåller sig till Barnkonventionen och inte har någon stor påverkan på den sociala strukturen i närområdet.

## 2.6 Skyddade områden

### Förutsättningar

#### Alléer

Kring planområdet finns flertalet alléer längs de angränsande gatorna. Dessa utgör såväl estetiska element som spridningskorridorer i den centrala delen av Falköping.

## Skyddade arter

Alla vilda fågelarter i Sverige är fridlysta. I nära anslutning till planområdet har de rödlistade fågelarterna kråka, entita, grönfink, stare och björktrast registrerats i Artportalen. Inom planområdet har även skator registrerats.

## Fornlämningar

Cirka 50 meter ifrån planområdet finns fornlämningen L1962:361, ett stadslager.

## Planförslag & konsekvenser

### Alléer

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på alléerna kring planområdet.

### Skyddade arter

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på de skyddade arterna inom eller i nära anslutning till planområdet.

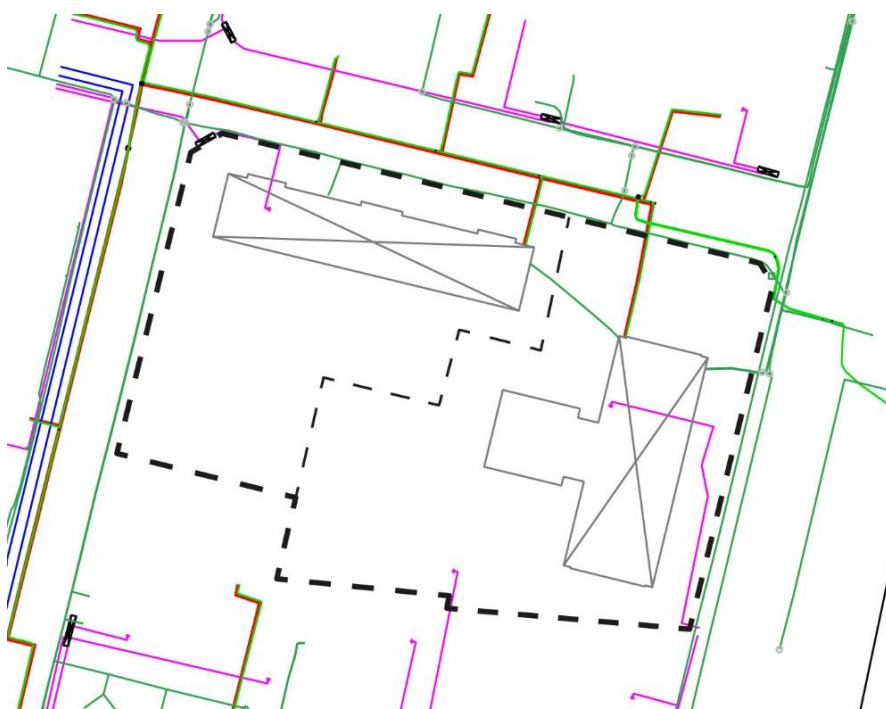
### Fornlämningar

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på stadslagret.

## 2.7 Teknisk försörjning

### Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer



Figur 13 visar vilka ledningar som finns inom och kring planområdet.

Fastigheten Apotekaren 11 försörjs i dagsläget med elledningar från FENAB, fjärrvärmeledningar från Solör Bioenergi Falköping och teleledningar från Skanova. Flerbostadshuset är anslutet med ledningar från Frejagatan medan äldreboendet är anslutet med ledningar från både Sankt Olofsgatan och Frejagatan. Mellan huskropparna i norr finns även en teleledning.

## Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Fastigheten försörjs i dagsläget av en servis för dricksvatten från Frejagatan i norr. Både flerbostadshuset och äldreboendet försörjs av samma dricksvattenservis. Servis för spillvatten finns i den nordvästra delen av fastigheten och ansluter mot Frejagatan. Det är i dagsläget osäkert om både flerbostadshuset och äldreboendet ansluter till denna servis, eller om det finns fler okända anslutningspunkter.

## Dagvatten

Aktuellt planområde ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att kommunen ansvarar för hantering av dagvatten. Inom området finns stora grönytor där viss infiltration av dagvattnet sker. Dagvatten som inte infiltreras lokalt på fastigheten leds i dagsläget ut på Frejagatan i det nordvästra hörnet av fastigheten där det tas om hand i kommunala dagvattenledningar. Det är i dagsläget osäkert om både flerbostadshuset och äldreboendet ansluter till servisen för dagvatten, eller om det finns fler okända anslutningspunkter.

Befintligt dagvattennät leder dagvattnet från planområdet till Hulesjön och sedan vidare till Lidan som är recipienten.

## Brand- och släckvatten

Kommunen har det samlade ansvaret för att se till att det finns tillgång till brand- och släckvatten inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. I närheten av planområdet finns två brandposter som ligger 40 respektive 60 meter från planområdet längs Sankt Olofsgatan.

## Post

Inom planområdet finns ett flerbostadshus och ett äldreboende som försörjs med post.

## Planförslag & konsekvenser

### El, värme & elektroniska kommunikationer

Vid genomförandet av planförslaget och tänkt fastighetsindelning kommer båda de nya fastigheterna fortsatt kunna försörjas av befintliga ledningar. Eftersom ledningarna till respektive huskropp inte har en gemensam förbindelsepunkt, bedöms inget servitut för ledningarna behöva skapas. Däremot kan det bli aktuellt att ordna ett servitut eller en gemensamhetsanläggning för den teleledning som sträcker sig mellan huskropparna, då ledningen korsar den tänkta fastighetsgränsen. Denna fråga ägs i så fall av fastighetsägarna och ledningsägaren. Eftersom detaljplanen inte möjliggör för någon ytterligare bebyggelse än den befintliga på fastigheten bedöms därmed inte de befintliga ledningarna i området påverkas av planen.

## Dricksvatten & spillvatten

Vid genomförandet av planen och tänkt fastighetsindelning ska det skapas en gemensamhetsanläggning för de befintliga dricks- och spillvattenledningarna som försörjer området. Alternativt så kan fastighetsägaren till äldreboendet ansöka om en ny servis för dricks- och spillvattenledningar från Sankt Olofsgatan. Vid en ny förbindelsepunkt står fastighetsägaren för alla kostnader förknippade med flytt av ledningar till ett nytt läge och betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Inför fastighetsbildningen behöver fastighetsägaren utreda vart dricks- och spillvattenledningar inom den egna fastigheten är belägna för att veta vart gemensamhetsanläggningarna ska upplåtas.

## Dagvatten

Vid ett genomförande av planförslaget tillskapas inga nya hårdgjorda ytor varför det inte bedöms påverka dagvattenhanteringen eller recipienten. Vattnet kommer fortsatt att kunna infiltreras på befintliga grönytor inom planområdet och resterande dagvatten kommer att avledas via det kommunala dagvattennätet till Hulesjön.

Vid genomförandet av planen och tänkt fastighetsindelning ska det skapas en gemensamhetsanläggning för gemensamma dagvattenledningar inom området. Alternativt så kan fastighetsägaren till äldreboendet ansöka om en ny servis för dagvattenledningar från Sankt Olofsgatan. Vid en ny förbindelsepunkt står fastighetsägaren för alla kostnader förknippade med flytt av ledningar till ett nytt läge och betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Fastighetsägaren ska leda dagvattnet som uppstår inom fastigheten till av kommunen angiven förbindelsepunkt.

Inför fastighetsbildningen behöver fastighetsägaren utreda vart dagvattenledningar inom den egna fastigheten är belägna för att ta reda på vart gemensamhetsanläggningen ska upplåtas.

## Brand- och släckvatten

Vid ett genomförande av planförslaget bedöms inte någon ny brandpost nödvändig att uppföra inom området.

## Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning. Avfall & återvinning Skaraborg ansvarar för hushållsavfall i området. För avfall genererat av verksamheter är det verksamhetsutövarens ansvar att själv säkerställa att det avfall som genereras också hanteras.

## Post

Planförslaget bedöms inte påverka posthanteringen inom planområdet.

## 2.8 Offentlig & kommersiell service

### Förutsättningar

Inom och i nära anslutning till planområdet finns offentlig och kommersiell service i form av äldreboende, vårdcentral, förskola, restauranger, butiker och kollektivtrafik.

## Planförslag & konsekvenser

Planförslaget kommer inte att bidra med någon ny service, heller inte öka kundunderlaget för befintlig service.

## 2.9 Hälsa & säkerhet

### Förutsättningar

#### Geoteknik

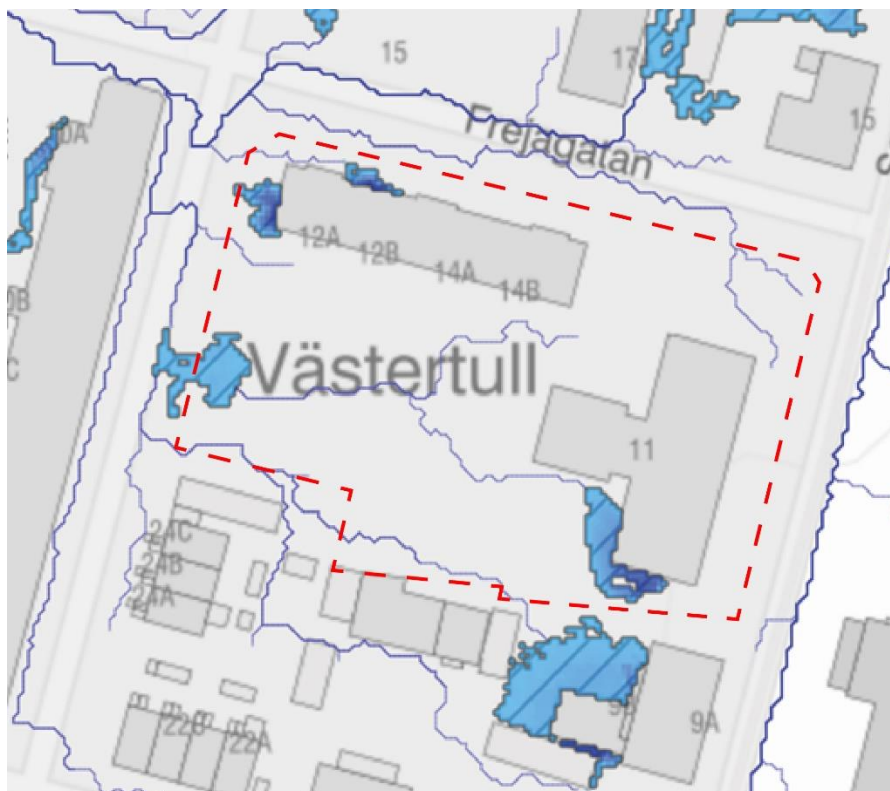
Det finns inga tecken på sättningar inom eller i närheten av planområdet. Enligt SGU:s karta omfattas planområdet av fastmark.

#### Radon

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

#### Översvänningsrisk

Inom planområdet finns några mindre lågpunkter i form av nedgångar till källarplan. Dessa bedöms dock inte medföra någon nämnvärd översvänningsrisk för bostäderna inom planområdet. Instängda områden som orsakas av byggnaden är en fråga som hanteras vid bygglovsprocessen och inte vid framtagande av en detaljplan. Se figur 14 nedan.



Figur 14 visar hur vattnet rör sig vid stora regnmängder.

## Ras-, skred- & erosionsrisk

Det finns inga kända data som pekar på att det finns förhöjd risker för ras, skred eller erosionsproblem inom planområdet.

## Buller

Planområdet bedöms inte påverkas av buller över gällande riktlinjer. Sankt Olofsgatan är den gata som har högst trafikbelastning, utav de gator som är i planområdes närhet, och hade enligt en trafikflödeskarta från år 2016 en trafikmängd om cirka 3000-3500 fordon sett till årsmedeldygnstrafik. Parkgatan och Frejagatan hade år 2017 en trafikmängd om 1086 respektive 274 fordon sett till årsmedeldygnstrafik. Dessa trafikmängder bedöms fortfarande vara relevanta varpå trafikmängden idag ses vara nära trafikmängderna 2016 och 2017.

För detaljplanen har Boverkets skrift ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” fungerat som underlag för att bedöma trafikbullernivåerna inom planområdet. Med trafikmätningarna som underlag bedöms det från Sankt Olofsgatan bullra runt 60 dBA och cirka 20 meter från vägen där befintlig byggnads fasad är belägen, bullra cirka 58 dBA, båda i ekvivalent värde. Buller från vägtrafik som överstiger gällande riktlinjer bedöms därför inte förekomma inom planområdet.

Jönköpingsbanan, bedöms vara på sådant avstånd att buller inte påverkar planområdet över gällande riktlinjer. Det finns dessutom många byggnader mellan järnvägen och det aktuella planområdet vilket också stärker att det inte förekommer buller över gällande riktlinjer från järnvägenstrafiken.

Närmsta verksamhet med miljötillstånd för buller är Falköpings mejeri cirka 100 meter från området. Det förekommer inte så höga nivåer av buller från mejeriet att bostadsbebyggelsen i direkt anslutning till mejeriet är olämplig, varför bedömningen görs att buller från verksamheten inte påverkar aktuellt planområde.

## Vibrationer

Jönköpingsbanan bedöms vara på sådant avstånd att vibrationer över gällande riktlinjer inte förekommer inom planområdet.

## Farligt gods

Närmaste utpekade led för transporter av farligt gods är Jönköpingsbanan som ligger cirka 270 meter väster om planområdet. Planområdet bedöms inte påverkas av risker kopplat till farligt gods.

## Markföroreningar

Cirka 35 meter väster om planområdet på fastigheten Fabrikören 12 finns ett potentiellt förorenat område med riskklass 2 då det tidigare funnits en rullgardinsfabrik på fastigheten. Enligt en miljöteknisk markundersökning från 2005 godkändes uppförande av nya bostäder på Fabrikören 12 och marken lämpar sig alltså för känslig markanvändning. Odling av grönsaker får dock endast ske i liten omfattning. Enligt utredningen bedöms även den storskaliga strömningsriktningen för det ytliga grundvattnet vara västerut. Därför gör kommunen tillsammans med tillsynsmyndigheten bedömningen att potentiella föroreningar från Fabrikören 12 med största sannolikhet inte förkommer inom aktuellt planområde.

## Lukt & luftföroreningar

Det bedöms inte föreligga någon störande lukt i området. Luftkvaliteten är generellt god i Falköpings kommun och luftföroreningshalterna är låga. Planområdet är lokaliserat invid flertalet gator men samtliga är i sammanhanget luftföroreningsnivåer, lågtrafikerade varpå luften bedöms vara av god kvalitet utan luftföroreningar över gällande riktlinjer.

## Planförslag & konsekvenser

### Geoteknik

Eftersom planområdet inte bedöms utsättas för någon geoteknisk problematik har inga åtgärder vidtagits. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på detta eftersom det inte möjliggörs för någon ny bebyggelse på platsen än den som redan finns i dagsläget.

### Radon

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på detta. Hur riktvärde för markradon uppnås är en teknisk egenskapsfråga som hanteras inom Boverkets byggregler vilket prövas i bygglovsskedet.

### Översvämningsrisk

Planförslaget gör att befintlig bebyggelse blir planenlig och möjliggör inte någon ytterligare bebyggelse än det som redan finns på platsen. Planförslaget bedöms därför inte påverka översvämningsrisken i området då det inte tillskapas några hårdgjorda ytor inom planområdet.

### Ras-, skred- & erosionsrisk

Eftersom planområdet inte bedöms utsättas för ras-, skred- eller erosionsrisk har inga åtgärder vidtagits. Planförslaget bedöms heller inte ha någon påverkan på ras-, skred- eller erosionsrisken.

### Buller

Eftersom planområdet inte bedöms utsättas för buller över gällande riktlinjer har inga åtgärder vidtagits. Planförslaget gör befintlig bebyggelse på platsen planenlig och möjliggör inte för någon ytterligare bebyggelse på platsen. De användningar som planförslaget möjliggör för bedöms heller inte orsaka något buller.

### Vibrationer

Eftersom planområdet inte bedöms utsättas för vibrationer över gällande riktlinjer har inga åtgärder vidtagits. Planförslaget bedöms heller inte medföra något som orsakar vibrationer.

### Farligt gods

Eftersom planområdet inte bedöms utsättas för risker kopplat till farligt gods har inga åtgärder vidtagits. Det bedöms inte heller skapas transporter eller hantering av farligt gods inom planområdet vid ett genomförande av planförslaget varpå detta inte heller har behandlats vidare.

## Markföroreningar

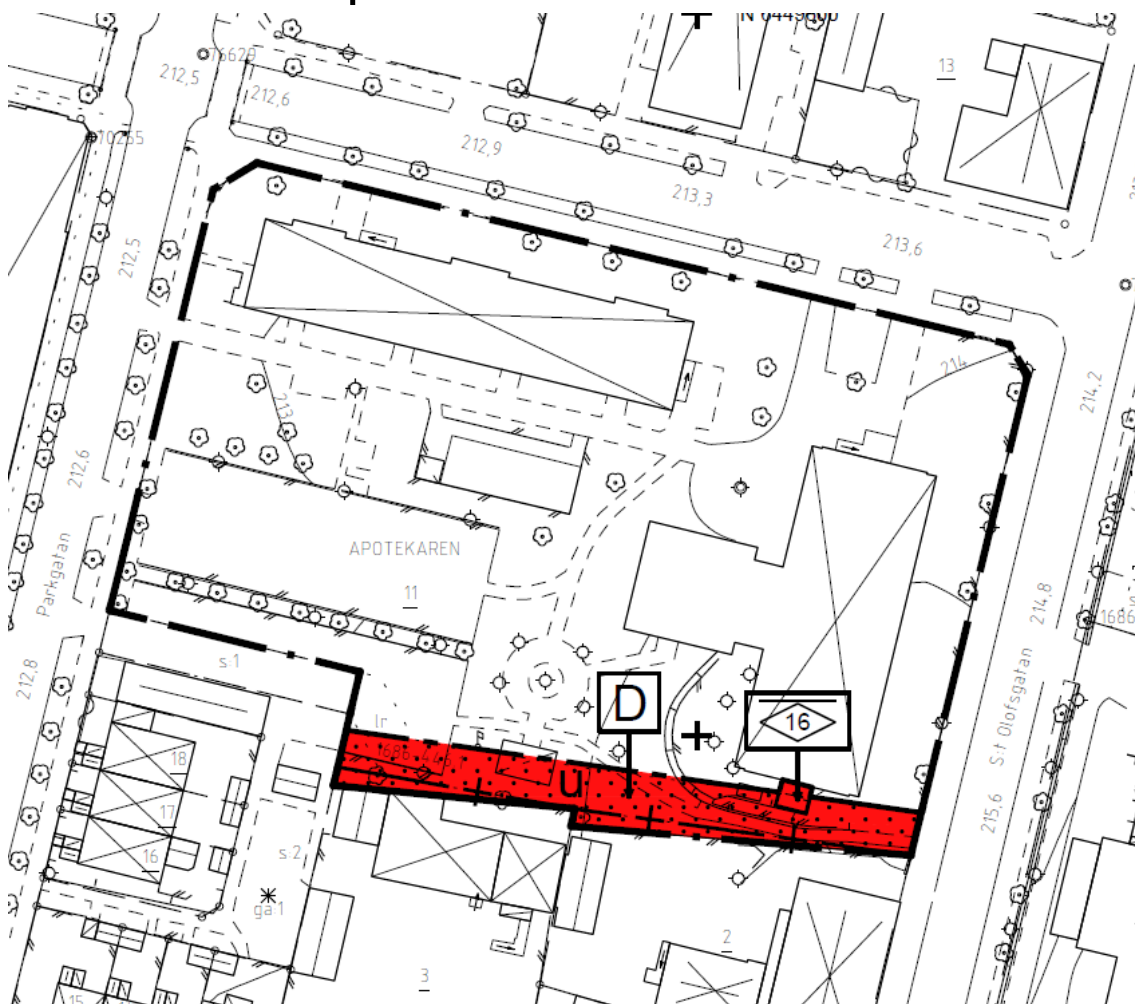
Eftersom planområdet inte bedöms utsättas för risker kopplade till markföroreningar har inga åtgärder vidtagits. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller orsaka några markföroreningar.

## Lukt & luftföroreningar

Det bedöms inte till följd av ett förverkligande av detaljplanen uppstå någon ny störande lukt som påverkar befintliga såväl som nya boende inom och i närheten av planområdet.

Då luftkvaliteten är god i området och ett förverkligande inte medför luftföroreningar har inga åtgärder vidtagits.

## 2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 15 visar ett utsnitt från plankartan.

### **D** Vård

Planen har avsatt en yta om cirka 590 kvadratmeter för ändamålet vård. I användningen Vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral,

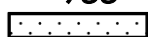


ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktorer, tandvård, vaccinationsklinik eller personalthälsovård.

Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.

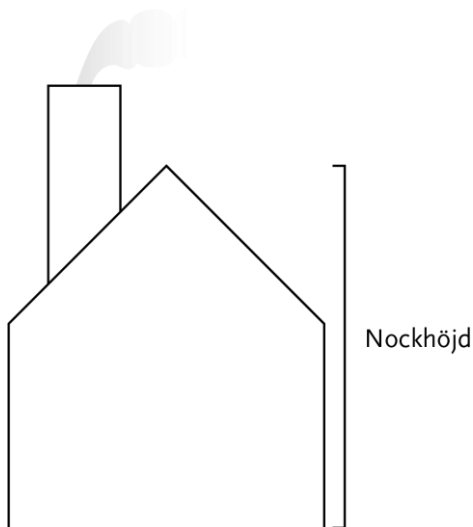
Syftet med att planlägga aktuellt område med användningen vård är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Apotekaren 11. Där området för äldreboendet bildar en egen fastighet och området för flerbostadshuset bildar en egen fastighet.

## Bebyggandets omfattning

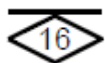


Planen reglerar att marken som är prickmarkerad inte får bebyggas med byggnader.

Nockhöjden är avståndet från marken till takets högsta del. Om byggnaden ligger närmre allmän plats än sex meter ska nockhöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat. Skorstenar och antenner eller liknande får överstiga nockhöjden.



Figur 16 visualiserar vad som avses med nockhöjd.



Planen reglerar att bebyggelsen inom den lilla byggrätten får uppföras med en högsta nockhöjd om 16 meter över marken, vilket motsvarar fem våningar. Aktuell höjd har valts för att befintlig bebyggelse (äldreboendet) innehar höjden 16 meter.

## Genomförandetid

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

## Markreservat

u – Planen reglerar att det finns ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom den södra delen av området. Bestämmelsen innebär att marken ska vara tillgänglig för

underjordiska ledningar och där bestämmelsen används får marken heller inte bebyggas. Inom området finns sedan tidigare redan en ledningsrätt för de aktuella ledningarna.

## Fastighetsindelning

Planen reglerar att tomtindelningsplanen för del av kvarteret Apotekaren i Falköpings tätort, fastställd av länsstyrelsen 1968-02-01, upphävs för fastigheten Apotekaren 11.

Tomtindelningsplanen för Apotekaren 11 upphävs eftersom den utgör ett hinder för att stycka av fastigheten på önskvärd sätt.

# 3. Konsekvenser

## 3.1 Undersökning av miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och miljöbalken 6 kap. 11-12 §. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat den 2 februari 2022, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av undersökningen av miljöpåverkan är att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

## 3.2 Miljökvalitetsnormer

### Luftkvalitet

Generellt är luftkvaliteten god i Falköpings kommun. Planändringen innebär att ett smalt område i den sydöstra delen av fastigheten får användningen vård, att befintlig bebyggelse blir planenlig och att tomtindelningsplanen för fastigheten Apotekaren 11 upphävs. Detta för att möjliggöra en ny fastighetsbildning. Detta planförslag bedöms inte ha någon påverkan på miljökvalitetsnormen för luft.

### Ytvattenkvalitet

Det förekommer inga ytvatten i planområdets direkta närhet.

Planområdet avvattnas via kommunens dagvattensystem mot Hulesjön. Hulesjön ingår i ytvattenförekomsten Lidan - Tovarp. Recipienten har klassats till måttlig ekologisk status till följd av övergödning och hydromorfologisk (fysiska förändringar i vattendragets sträckning) påverkan. Innan dagvattnet från aktuellt planområde når Hulesjön sker rening.

Planförslaget innebär att ett smalt område i den sydöstra delen av fastigheten får användningen vård, att befintlig bebyggelse blir planenlig och att tomtindelningsplanen för fastigheten

Apotekaren 11 upphävs. Då planförslaget inte innebär några påtagliga ändringar av den fysiska miljön utan i realitet endast möjliggör en ny fastighetsbildning i området så görs bedömningen att planförslaget inte har någon påverkan på miljö kvalitetsnormen för ytvatten.

## Grundvattenkvalitet

Planområdet är, liksom stora delar av Falköpings kommun, lokaliserat inom grundvattenförekomsterna Falköping kalksten och Falköping – Skövde. Båda grundvattenförekomsterna har en god kvantitativ status och Falköping – Skövde har även en god kemisk status. Falköping kalksten har dock en otillfredsställande kemisk status då gränsvärdena för bly och bekämpningsmedel överskrids. Detta beror huvudsakligen på miljögifter från jordbruk. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår grundvattenförekomsten Falköping kalksten ej god kemisk status förrän år 2027 (enligt tidsplan) på grund av höga halter av bekämpningsmedel.

Planförslaget innebär att ett smalt område i den sydöstra delen av fastigheten får användningen vård, att befintlig bebyggelse blir planerig och att tomtindelingsplanen för fastigheten Apotekaren 11 upphävs. Då planförslaget inte innebär några påtagliga ändringar av den fysiska miljön utan i realitet endast möjliggör en ny fastighetsbildning i området så görs bedömningen att planförslaget inte har någon påverkan på grundvattenkvaliteten.

## 3.3 Riksintressen

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

### Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Kambrosilurområdet (R100). Stora delar av Falköpings kommun omfattas av riksintresset vars värde ligger i möjligheten att läsa ut väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria. Stora delar av riksintresset upplevs utanför den tätare stadsbebyggelsen vilka inte bedöms påverkas av ett förverkligande av detaljplanen varpå dessa delar inte vidare analyserats. I Falköpings stad ter sig riksintresset i form av stadens två stadskärnor; dels den medeltida stadens, med delvis bevarat gatunät och medeltida kyrka, och dels stationsområdet vid Ranten. Det aktuella planområdet är lokaliserat i stadsdelen Västertull.

Kommunen tog år 2016 fram en kulturmiljöutredning för att konkretisera riksintresset samt väga riksintresset i förhållande till andra allmänintressen och kommunens intentioner för framtida utvecklingsområden. Stadsdelen Västertull har enligt utredningen ett nationellt bevarandevärde men själva planområdet är tåligt enligt utredningen och tillskott är möjliga utan att skada riksintresset.



Figur 17 visar ett utklipp ur kulturmiljöutredningen som visar att planområdet är beläget i ett område som bedöms tåligt. Planområdet är markerat med röstreckad linje.

Planförslaget innebär att ett smalt område i den sydöstra delen av fastigheten får användningen vård, att befintlig bebyggelse blir planenlig och att tomtindelingsplanen för fastigheten Apotekaren 11 upphävs. Då planförslaget inte innebär några påtagliga ändringar av den fysiska miljön utan i realitet endast möjliggör en avstyckning av fastigheten så görs bedömningen att planförslaget inte har någon påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

## 4. Planens genomförande

### 4.1 Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd: Andra kvartalet 2022

Granskning: Andra kvartalet 2022

Antagande: Andra kvartalet 2022

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datumet då planen fått laga kraft.

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

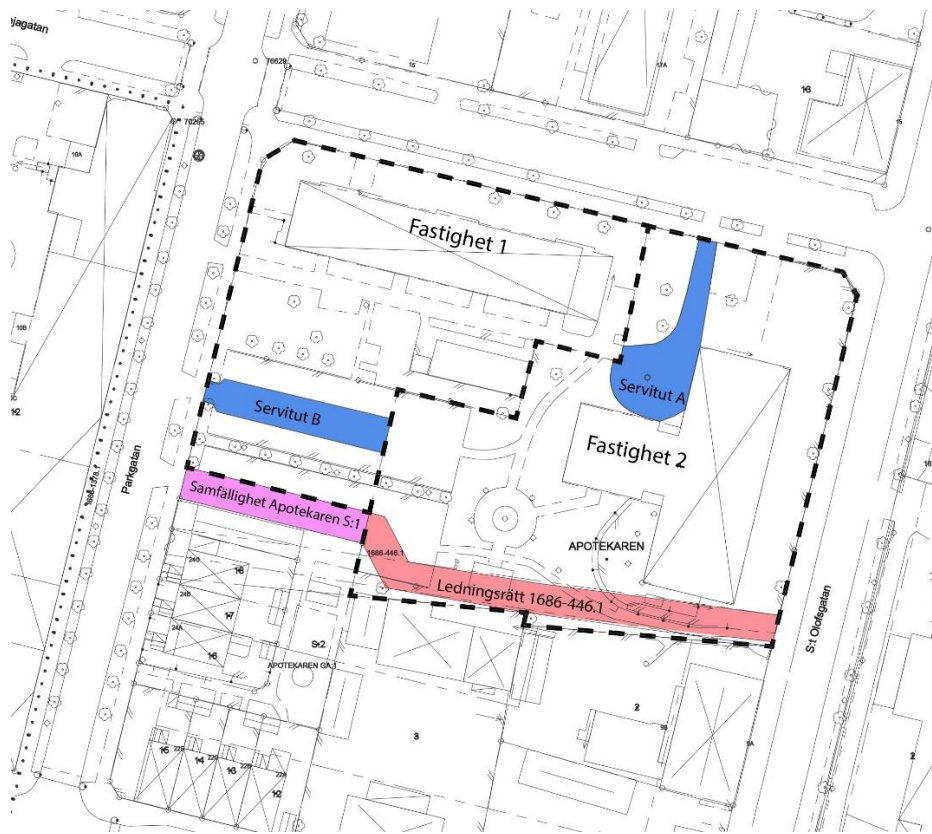
#### Avtal

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

## 4.2 Fastighetsfrågor

### Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Fastigheten Apotekaren 11	Apotekaren 11 styckas i två fastigheter. Fastighet 1 behåller fastighetsbeteckningen Apotekaren 11. Fastighet 2 får en ny fastighetsbeteckning.
Servitutet A	Servitutet upplåts till Fastighet 1 att ta väg över Fastighet 2.
Servitut B	Servitutet upplåts till Fastighet 2 att ta väg över Fastighet 1.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning upplåts för gemensamma dricks-, spill och dagvattenledningar. Inför fastighetsbildning behöver fastighetsägaren utreda vart ledningarna är belägna inom den egna fastigheten för att veta exakt vart gemensamhetsanläggning ska upplåtas.
Samfällighet Falköping Apotekaren S:1	Samfälligheten kvarstår. Fastigheterna Apotekaren 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 samt 18 är i dagsläget alla delägare i samfälligheten.  Apotekaren 12, 13, 14, 15, 16, 17 samt 18 kommer fortsatt att vara delägare i samfälligheten. När Apotekaren 11 styckas av och bildar Fastighet 1 och Fastighet 2 ska båda dessa ha del i samfälligheten.  I dagsläget äger Apotekaren 11 7/14 av samfälligheten S:1. Hur stor andel av samfälligheten som tillfaller Fastighet 1 respektive Fastighet 2 bestäms vid lantmäteriförrättningen.
Ledningsrätt 1686-446.1	Kvarstår oförändrad.



Figur 18 visar en bild över vilka fastighetskonsekvenser som planen bidrar med. Placering av gemensamhetsanläggning för gemensamma dricks-, spill och dagvattenledningar utreds inför fastighetsbildning.

Om det blir aktuellt att fastighetsindela planområdet är det en fråga som initieras och bekostas av fastighetsägaren. Eventuella förrättningskostnader eller andra kostnader för servitut eller gemensamhetsanläggning bekostas av fastighetsägaren.

## 4.3 Ekonomiska frågor

### Avgifter

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

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

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

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