



Planbeskrivning

Detaljplan för Ranten 2:6 och
del av Ranten 2:23

Falköpings tätort

SAMRÅDSHANDLING

2023-02-28

2020/00086

ANTAGEN 20xx-00-00

LAGA KRAFT 20xx-00-00

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

Martin Karlsson, planarkitekt

Josef Ydeskog, biträdande planarkitekt

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
 - Länsstyrelsens yttrande

Justeringar

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

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG..... 2

1.1 BAKGRUND	2
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG.....	3
1.3 PLANFÖRFARANDE.....	3
1.4 PLANDATA	3

2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER7

2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	7
2.2 BEBYGGELSE	11
2.3 GATOR & TRAFIK.....	14
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	16
2.5 SOCIAL STRUKTUR.....	18
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	19
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	22
2.9 HÄLSA & SÄKERHET.....	22
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	25

3. KONSEKVENSER..... 29

3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	29
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	29
3.3 RIKSINTRESSEN	30

4. PLANENS GENOMFÖRANDE..... 32

4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	32
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	33
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR	34

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 20 januari 2021, § 2, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Ranten 2:6 m.fl.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget är utställt för samråd från den 3 april till den 2 maj 2023 och under denna period kan synpunkter lämnas på förslaget.



Bild 1: Översiktsbild. Planområdets lokalisering i Falköpings tätort.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra befintlig bebyggelse och användning planenlig samt möjliggöra för bostäder, kontor och centrumverksamhet. Bebyggelsen ska i volym, höjd och placering anpassas efter befintlig bebyggelse och kulturmiljövärden.

Huvuddragen innebär en förtäta Falköpings tätort genom att möjliggöra för ökad exploatering i centrala Falköping. Planområdet vilken denna detaljplan gör gällande är sedan tidigare planlagd som allmän platsmark med användning park vilket gör befintlig bebyggelse planstridig. I syfte att göra befintlig bebyggelse planenlig samt möjliggöra ytterligare exploatering planläggs området som kvartersmark. Kvartersmarken planläggs med användning kontor, centrumverksamhet på bottenvåning samt huvudsaklig användning bostäder vilket bedöms vara lämpligt för platsen.

1.3 Planförfarande

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

Standardförfarande



Bild 2: Detaljplaneprocessen enligt standardförfarandet

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Ranten i Falköpings tätort och är lokaliserat mellan Nordfalegatan och Ällagatan. Området omfattas av fastigheterna Ranten 2:6 samt del av Ranten 2:23.

Areal

Planområdet omfattar 3 050 kvadratmeter. Ranten 2:6 omfattas av 816 kvadratmeter parkmark vilken idag används som privat trädgård med ett enbostadshus och den del av Ranten 2:23 som omfattas av denna detaljplan berör 2 234 kvadratmeter parkmark och gata.

Markägoförhållanden

Fastigheten Ranten 2:6 är i privat ägo och fastigheten Ranten 2:23 ägs av Falköpings kommun.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Planområdet är i Falköpings kommuns översiktsplan ”Översiktsplan 2017–2030”, antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44, lokaliserat inom användningsområde tätort med bebyggelse klassificerad som kärna. Tätort innefattar områden med tätare bebyggelse med en stads-

eller tätortskaraktär. Markanvändningen inom tätorten ska vara förenlig med bostäder och kan utgöra användningar som kontor, handel, gator, parker, fritidsanläggningar, skolor och äldreboende.

Tätort vilken klassificeras som kärna omfattar ett mångfunktionellt område och har stor betydelse för kommunens framtida utveckling. Området har även betydelse för kommunen som helhet och är viktigt ur ett regionalt perspektiv. I detta område ska förutsättningar ges för centrumutveckling och förtätning.

I enlighet med översiktsplanen ska kommunens förtätningsprogram samt utvecklingsstrategi vara vägledande för områden inom användningsområde tätort.

Planområdet är lokaliserat inom riksintresset för kulturmiljövård Kambrosilurområdet [R 100]. Som underlag till översiktsplanen i syfte att tydliggöra kommunens förhållningsätt till riksintresset beställdes en kulturmiljöutredning. De riktlinjer och ställningstaganden som redovisas i kulturmiljöutredningen ska vara vägledande vid planläggning inom riksintresset.



Bild 3: Bilden visar planområdets lokalisering inom områdesklassificeringen i kulturmiljöutredningen. Grönt område bedöms ha kulturhistoriska värden klassificerat som nationellt bevarandevärde.

Utredningen redogör för riksintressets kulturmiljövärden med avseende på både bevarandevärde och utvecklingspotential samt lyfter hur riksintresset för kulturmiljövården harmoniserar med andra riksintressen, allmänna intressen och kommunens vilja till utveckling.

Värderingarna har utgått från gällande beskrivning av riksintressena. Framtida arbete med riksintresset för kulturmiljövården bör fokusera på strategiska frågor, vad som kännetecknar kommunen och hur kulturmiljöprofilen ser ut.

Området som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas.

Riksintresset Kambrosilurområdet speglar en utveckling under lång tid och har förändrats i takt med samhällsutvecklingen, från bondestenålder fram till idag. Det handlar därför om en sammansatt miljö där landskap, bebyggelse och fornlämningar bildar en komplex helhetsmiljö.

I Falköpings tätort finns en tydlig läsbarhet i stadsbilen. Man kan tydligt och pedagogiskt identifiera samhällsutvecklingen över tid från den medeltida stadsbildningen, järnvägens tillkomst 1858 och fram till vår samtid.

Falköpings tätort präglas tydligt av två stadskärnor, dels den medeltida staden med delvis bevarat gatunät och medeltida kyrka, dels stationssamhället vid Ranten ett par kilometer norrut. Dessa två stadskärnor kopplas samman genom gatunät och bebyggelse vilka präglas av historiens olika planeringsideal och arkitektonisk utformning. Denna komplexa helhet skapar en tydlig och pedagogisk läsbarhet av samhällsutvecklingen över tid.

Stadsdelen Ranten präglas främst av efterkrigstidens centrumförnyelse under 1950-1970-talen då de flesta av 1800-talshusen längs Järnväggsgatan revs och ersattes med dagens flerbostadshus. Ällagatans södra sida utmärks av villor uppradade längs med gatan uppförda under 1940-talet. På den norra sidan av Ällagatan finns garagelängor och parkeringsplatser till flerfamiljshus från 1970- och 1980-talet.

På fastigheten öster om planområdet finns ett flerfamiljshus vilken på grund av sin representativa utformning klassificerats ha ett lokalt bevarandevärde. Byggnaden beskrivs som ett representativ lamellhus kring gård från miljonprogrammet. Inom planområdet finns ett bostadshus från 1920-talet.

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 på en och samma gång.

Riksintresset bedöms inte vara ett hinder för en varsam och naturlig utveckling av stadsdelen.

Detaljplan

Planområdet omfattas av Detaljplan KV Gumsen m.fl. antagen år 1981-11-30 § 126. I befintliga detaljplanen är hela planområdet planlagt som allmän plats med användning park. I planbeskrivningen beskrivs gång- och cykelbanans funktion i nord till sydlig riktning samt ost till västlig riktning. På grund av utrymmesbehov och trafiksäkerhet beskrivs i planbeskrivningen att varutransporter till verksamheten i KV Hinden 2 ska ske över parkområdet på gång- och cykelbanan till Ällagatan. I syfte att förhindra obehörig trafik ska en läsbar grind uppföras vid kommande fastighetsgräns. Området beskrivs inte ytterligare i planbeskrivningen.

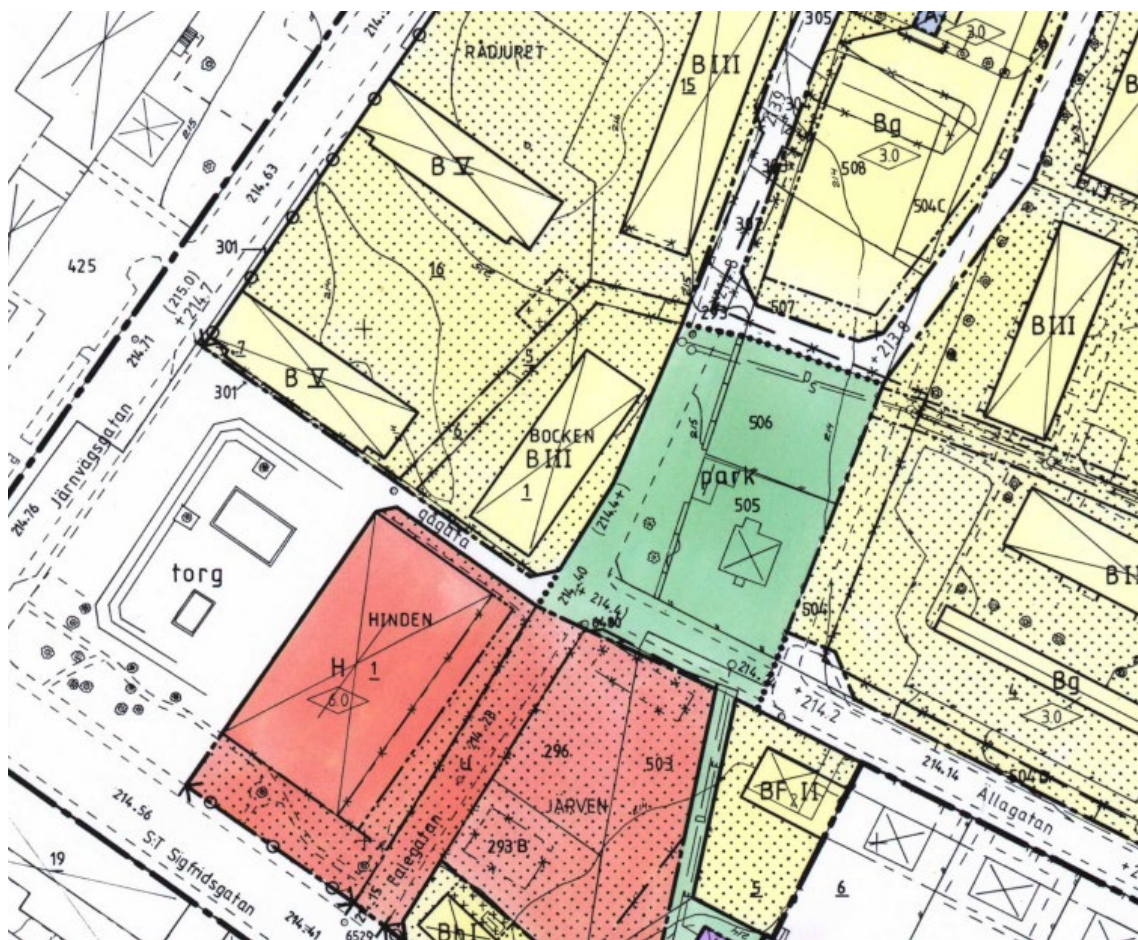


Bild 4: Gällande detaljplan KV Gumsen m.fl. Grönt område är parkmark för allmänheten. Rött område är mark avseende till handel och gult område är mark avsedd för bostäder.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget

Planområdet är sedan tidigare planlagt som allmän plats och med användning park. Syftet med detaljplanen är att göra befintlig bebyggelse planenlig samt möjliggöra förtätning av centrala Falköping genom att planlägga området som kvartersmark. Detaljplanen tillåter användning för bostad, kontor och centrumverksamhet på nedre bottenvåning vilket bedöms vara lämpligt för området då det är centralt beläget i en stadsdel med liknande användningsområden.

Riksintresset för kulturmiljön bedöms inte vara ett hinder för varsam tillförsel av nya inslag stadsbilden. Eftersom riksintressets kulturmiljövärden beskrivs relaterar till den komplexa helhetsmiljön och läsbarheten i stadsbilden av samhällsutvecklingen gör kommunen bedömningen att ny bebyggelse präglad av nutida arkitekturen och planeringsideal stärker riksintresset. Dock ska nytillförsel ske med varsamhet genom att anpassas efter befintlig stads- och landskapsbild. Ny bebyggelse ska i placering, volym och höjd utformas efter befintlig bebyggelse och med hänsyn för riksintresset för kulturmiljön.

Detaljplanen möjliggör för bostäder och kontor. Användningarna går att kombineras med centrumverksamhet i markplan. Byggnad får som högst vara 11.5 meter vilket bedöms innefatta högst tre våningar.

Förlängningen av Ällagatan görs planenlig med utrymme för vändplats i slutet av gatan. Gång- och cykelväg planläggs mellan Ällagatan och Nordfalegatan för att säkerställa framkomligheten mellan kvarteren och det möjliggörs för breddning av Nordfalegatan.

Ett förverkligande av detaljplanen kan resultera i fler olika utfall. Ett av de mest troliga är att del av Ranten 2:23 mot Nordfalegatan styckas av och bildar en ny egen fastighet vilken kan bebyggas med ett mindre flerfamiljshus eller radhus vilket illustreras nedan.



Bild 5: Illustrationen visar en radhuslänga mot Nordfågatan. Detta är det mest troliga utfallet av detaljplanen.



Bild 6: Den norra delen av planområdet mot Nordfalegatan. I förslaget ovan uppförs en mindre länga radhus eller ett mindre flerfamiljshus på platsen.

Detaljplanen möjliggör även för flerfamiljshus eller kontorsbyggnad med möjlighet till centrumverksamhet på bottenvåningen. Vid detta scenario bildar fastigheterna Ranten 2:6 och Ranten 2:23 en ny större fastighet vilket möjliggör en större byggrätt.

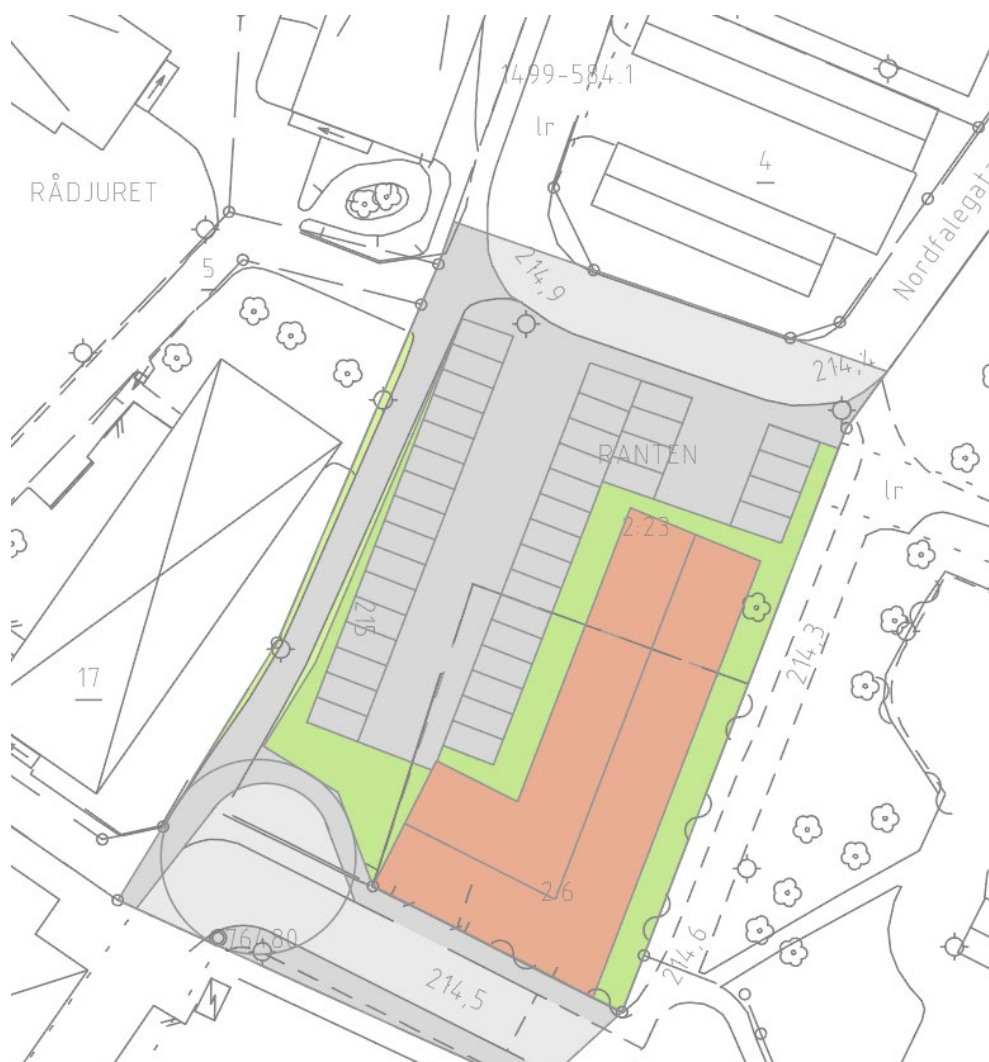


Bild 7: Huvudbyggnad för bostäder eller kontorsverksamhet och med möjlighet till centrumverksamhet på bottenvåningen. Observera att illustrationen visar ett exempel där maximalt parkeringsantal anläggs på gatunivån inom den egna fastigheten. Detta bedöms inte vara lämpligt enligt kommunen.

Krav på parkeringsantal varierar beroende på användning av fastigheten. Det kan således bli aktuellt att uppföra parkering i källarplan, inom byggnad eller på annat sätt för att säkerställa att det finns friyta inom fastigheten för de boende, verksamma och besökare. Enligt Falköpings kommuns parkeringspolicy finns det möjlighet för exploatörer att i samråd med kommunen reducera parkeringstalen. I och med planområdets centrala läge med närhet till resecentrum finns det goda förutsättningar till detta.



Bild 8: Fastigheten Ranten 2:6 visad från parkeringen söder om planområdet.

Förslaget skulle innebära en byggnad i samma höjd och volym likt intilliggande fastighet till vänster på bilden.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövärden

Planområdet är lokaliserat inom riksintresset för kulturmiljövård Kambrosilurområdet [R 100]. Området som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas.

Riksintresset Kambrosilurområdet speglar en utveckling under lång tid och har förändrats i takt med samhällsutvecklingen, från bondestenålder fram till idag. Det handlar därför om en sammansatt miljö där landskap, bebyggelse och fornlämningar bildar en komplex helhetsmiljö.

I Falköpings tätort finns en tydlig läsbarhet i stadsbilen. Man kan tydligt och pedagogiskt identifiera samhällsutvecklingen över tid från den medeltida stadsbildningen, järnvägens tillkomst 1858 och fram till vår samtid.

Falköpings tätort präglas tydligt av två stadskärnor, dels den medeltida staden med delvis bevarat gatunät och medeltida kyrka, dels stationssamhället vid Ranten ett par kilometer norrut. Dessa två stadskärnor kopplas samman genom gatunät och bebyggelse vilka präglas av historiens olika planeringsideal och arkitektonisk utformning. Denna komplexa helhet skapar en tydlig och pedagogisk läsbarhet av samhällsutvecklingen över tid.

De kulturhistoriska värdena för stadsdelen Ranten ligger följaktligen i bebyggelsens sammansättning och helhetsverkan.

Stads- & landskapsbild

Stadsdelen Ranten präglas främst av efterkrigstidens centrumförnyelse under 1950-1970-talen då de flesta av 1800-talshusen längs Järnvägsgatan revs och ersattes med dagens flerbostadshus. Ällagatans södra sida utmärks av villor uppradade längs med gatan uppförda under 1940-talet. På den norra sidan av Ällagatan finns garagelängor och parkeringsplatser till flerfamiljshus från 1970- och 1980-talet.

På fastigheten öster om planområdet finns ett flerfamiljshus som har klassificerats ha ett lokalt bevarandevärde på grund av byggnadens representativa arkitektoniska utformning och material. Byggnaden beskrivs som ett representativ lamellhus kring gård från miljonprogrammet.



Bild 9: Byggnad med lokalt bevarandevärde från miljonprogrammet.

Stadsbilden i planområdets direkta närhet präglas tydligt av miljonprogrammets arkitektoniska uttryck och planeringsideal. Detta går att avläsas i flerfamiljshusens höjd, volym och placering med större innergårdar för trafikseparering och stora avstånd mellan kvarteren.

Planområdet består av en grönyta som tillsammans med parkeringsområdet i norr utgör öppen friyta mellan de olika bostadskvarteren i enlighet med dåtidens planeringsideal. Inom planområdet finns ett enskilt bostadshus från 1920-talet. Byggnaden bedöms inte inneha några egna bevarandevärden.

Bebyggelsens åldersmässiga blandning gör på många sätt stadsmiljön mer tålig för förändringar, så länge övergripande karaktärsdrag bevaras så att samhällsutvecklingen fortsätta går att avläsas.

Riksintresset för kulturmiljövärden bedöms inte vara ett hinder för utveckling av stadsdelen och tillförsel av ny bebyggelse.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet. Det finns flera skyddsrum inom en radie av 100 meter från planområdet. Det närmsta skyddsrummet är lokaliserat 30 meter nordväst om planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

Eftersom de värden vilka lyfts i beskrivningen av riksintresset för kulturmiljön är stadens långa kontinuitet och läsbarheten i det historiska tidsjupet gör kommunen bedömningen att tillförsel av ny bebyggelse som präglar samtiden i arkitektonisk utformning och planeringsideal stärker de kulturhistoriska värdena som beskrivs i riksintresset.

Stads- & landskapsbild

Detaljplanen möjliggör en förtätning av de centrala Falköping i nära anslutning till stationsområdet. Förtätningen sker på en yta vilken tidigare har haft funktion som friyta mellan miljonprogrammets stora bostadskvarter.

Denna typ av förtätning av stora överdimensionerade mellanrum kvarlämnade från miljonprogrammets planeringsideal följer vår samtids planeringsideal om förtätning och idéer om hållbarhet.

Den tillåtna exploateringsgraden, höjd och våningsantal har anpassats efter befintlig omkringliggande bebyggelse i syfte att harmonisera stadsbilden.

Exploateringsgrad

Planförslaget möjliggör en exploateringsgrad på 35 % byggnadsarea per fastighetsarea. Det innebär att 35 % av marken inom en enskild fastighet får förses med byggnad. Exploateringsgraden bedöms vara lämplig utifrån den omkringliggande bebyggelsen i täthet och volymer.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst tre meter från fastighetsgräns mot kvartersmark för att skapa utrymme mellan bebyggelsestrukturen samt tillgängliggöra fasad för exempelvis underhåll.

Huvudbyggnad får uppföras längsmed fastighetsgräns mot allmänplatsmark i syfte att möjliggöra en stadsmässig fasadstruktur med centrumverksamhet i bottenvåning. Detta skulle kunna rama in det öppna området söder planområdet på Kvarter Hinden 2 och möjliggöra en mer centrumliknande struktur.

Verken huvudbyggnad eller komplementbyggnad kan uppföras mot fastighetsgräns dock ej på mark vilken är prickad. Bestämmelse om begräsning av markens utnyttjande regleras i planen tillsammans med markreservat och prickad mark i syfte att säkerställa tillgängligheten till underjordiska ledningar och möjliggöra ledningsrätter.

Utformning & volymer

Byggnad kan uppföras om 11.5 meter nockhöjd vilket bedöms möjliggöra för högst tre våningar. Höjd och våningsantal har utformats utifrån omkringliggande bebyggelse och struktur. Syftet är att skapa en enhetlig stadsbild och säkerställa att ny bebyggelse harmoniserar med omkringliggande bebyggelse.



Bild 10: Bebyggelse anpassas efter befintlig bebyggelse i nära anslutning till planområdet. Höjdregeringen på 11.5 meter bedöms kunna inrymma tre våningar.

Skuggning

Det finns idag inga tydliga riktlinjer för hur mycket solbelysning, respektive tillåten skuggning en plats ska ha, utan det ska bedömas utifrån platsens förutsättningar. Det innebär att det i en tät stad kan accepteras mer skuggning än vad som är att förvänta sig vid byggnation på landsbygd. Boverket presenterade dock 1997 skriften *Solklart* där vissa stöd kan tas. Det som rekommenderas i skriften är att bostaden (inomhus) samt närmiljöns lekytor och sittplatser på vår-/höstdagjämning ska belysas minst fem timmar mellan klockan 09:00 och klockan 17:00. Detta är inte att se som lagkrav utan endast som ett riktmärke.

Utifrån de skuggstudier som har genomförts görs bedömningen att det kommer uppstå viss skuggning vid ett genomförande av planen. Skuggkastningen som uppstår bedöms vara i linje med vad som är förvänta sig som boende i ett centralt beläget område och efterföljer de riktvärden som finns, det vill säga att samtliga bostäder kring området får minst fem timmars sol mellan klockan 09:00 och 17:00 på vår- och höstdagjämning.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet. Inga nya skyddsrum är planerade.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Planområdet är centralt lokaliserat i Falköpings tätort med närhet till gång- och cykelvägar. Den gång- och cykelväg vilken sträcker sig genom planområdet är en del av kommunens cykelnätverk.

Biltrafik

I den södra delen av planområdet går Ällagatan fram till KV Hinden 2. I gällande detaljplan är området planlagt som parkmark. I planbeskrivningen framgår det att på grund av utrymmesbehov och trafiksäkerhet behöver leveranser till KV Hinden 2 ske via en förlängning av Ällagatan över parkområdet på gång- och cykelbanan. I gällande detaljplan framgår att i syfte att förhindra obehörig trafik ska en låsbar grind uppföras vid kommande fastighetsgräns. Idag är förlängningen av Ällagatan över planområdet vanlig gata med trottoarer på vardera sida och låsbar grind saknas.

Över den norra delen av planområdet sträcker sig Nordfalegatan vilken saknar trottoar i väst- östlig riktning.

Kollektivtrafik

Planområdet är lokaliserat i centrala Falköping i nära anslutning till Falköping resecentrum. Det finns mycket goda förutsättningar till kollektivt resande.

Parkeringsplatser

För närvarande finns inga planlagda parkeringsplatser inom planområdet. Fastigheten Ranten 2:6 har privat parkering inom den egna fastigheten.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Kommunen värnar gröna transporter och cykel som transportmedel. Den gång- och cykelväg vilken sträcker sig genom planområdet är en del av kommunens cykelnätverk och strategin för ett grönare resande. Därav planläggs ytan där den befintlig gång- och cykelväg är lokaliserad som allmän platsmark med användning gång- och cykelväg.

Biltrafik

Förlängningen av Ällagatan som sträcker sig in på planområdet görs planenligt genom att ytan planläggs som allmän platsmark med användning gata. I slutet av Ällagatan möjliggörs anläggandet av en ny vändplats.

Nordfalegatan planläggs som allmän platsmark med användning gata. Området som planläggs som allmänplatsmark breddas i syfte att möjliggöra trottoar. Vid ett förverkligande av planförslaget uppstår en ökad trafikmängd. Denna ökning bedöms dock vara marginell.

Kollektivtrafik

Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken utöver än en marginell ökning av resenärer i kollektivtrafiken. Detta är i linje med kommunens intentioner i enlighet med översiktsplan.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser för bil och cykel ska iordningställas i enlighet med Falköpings kommuns parkeringspolicy och parkeringsnorm antagen av Falköpings kommuns fullmäktige den 25 juni 2018 § 116.

Ett förverkligande av detaljplanen innebär att ett större parkeringsbehov uppstår. I enlighet med gällande parkeringsnorm för Falköpings kommun ska parkeringsbehovet som uppstår, för bil- såväl

som cykelparkering, från den enskilda fastigheten tillgodoses inom fastigheten eller annan kvartersmark. Det innebär alltså att allmänna platser i form av gator eller liknande inte kan tillgodoräknas för parkeringsbehovet som uppstår. Det innebär också att det antalet parkeringar som bedöms behövas också ska finnas inom den enskilda fastigheten. Att den vid tillfället gällande parkeringspolicyn följs ska exploatören påvisa vid ansökan av bygglov där också den slutgiltiga bedömningen görs.

Beroende på hur byggnader uppförs samt hur de placeras och vilka användningar som blir aktuella kan det vara omöjligt att tillgodose kraven på friyta och uppföra parkering på marken. Det kan således bli aktuellt, beroende på hur mycket som byggs, att uppföra parkering i källarplan, inom byggnad eller på annat sätt för att säkerställa att det finns friyta inom fastigheten för de boende, verksamma och besökare.

Enligt Falköpings kommuns parkeringspolicy finnas däremot möjlighet för exploatörer att i samråd med Falköpings kommun reducera parkeringstalen om åtgärder för att främja hållbara resor genomförs som komplement. Vid större exploateringar bör parkeringsplatser för bil samordnas i en gemensam parkeringsanläggning för att möjliggöra samnyttjande av bilparkering och ett effektivt markutnyttjande.

Parkeringsplatser ska placeras enligt riktlinjer för prioritering mellan användargrupper. Prioritering i detta fall avser avstånd mellan parkeringsplatser och målpunkter samt typ av reglering och standard på parkeringsplatserna.

Vid anordning av parkeringsplatser ska hänsyn tas till uppställningsplatser för räddningstjänst vid akuttryckning. Fastigheter som planeras med tillhörande markparkering för bil behöver särskilt beakta kravet så att det även vid fullbelagd parkering finns möjlighet för räddningstjänst att ansluta fastigheten.

Förslagen ska vara i linje med vad som anges i av Falköpings kommun antagna dagvattenpolicy vid tiden för detaljplanens antagande. Parkering ska utformas och anläggas på så sätt att va-anläggningen inte tillförs vätskor, ämnen eller föremål som kan medföra skada eller olägenhet på ledningsnätets eller anläggningens funktion.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Närmsta park utanför planområdet är Dotorps park- och fritidsområde lokaliserat inom 200 meter ost om planområdet. Närmsta vattenområde är skogsjön vilken är beläget 1,8 kilometer väst om planområdet.

Naturområden

Närmsta naturområde är Mösseberg friluftsområde som är lokaliserat 1,2 kilometer norr om planområdet.

Lek & rekreation

Del av planområdet består av slät grönyta där lek eller idrott kan förekomma. Inga sådana aktiviteter har identifierats vid platsbesök och området bedöms inte användas till några särskilda aktiviteter i någon större utsträckning. Inom en radie av 50 meter från planområdet finns flera grönytor, rekreatiomsområden och innergårdar med lekplatser. Inom 200 meter finns Dotorps park- och fritidsområde med anordnade lek-, park- och idrottsanläggningar.

Avstånd till närmsta grönyta

Det finns grönytor inom och i direkt anslutning till 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.

Nuvarande grönytefaktor är 0.65.

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 och i nära anslutning till planområdet finns det reglerande ekosystemtjänster främst i form av alléträd som renar luften från partiklar och binder koldioxid. Det faktum att planområdet till största del inte är hårdgjord bidrar till infiltration av dagvatten.

Eftersom stora delar av Falköpings tätort omfattas av riksintresse för kulturmiljövården finns det även kulturhistoriska ekosystemtjänster i relation till planområdet. Det finns inga specifika identifierade kulturhistoriska värden inom planområdet, men stadsdelen i sin helhet har en stor kulturhistorisk betydelse. Dessa värden som relaterar till planområdet är bland annat hur stadsdelen i sin helhet reflekterar den socioekonomiska utvecklingen över tid.

Planförslag & konsekvenser

Markanvändningen inom planområdet ändras från parkmark till kvartersmark med möjlighet att uppföra privata bostäder, kontor och centrumverksamhet. Detta kan resultera i att planområdets grönytefaktor minskar samt att planområdet inte blir lämplig för spontan lek eller idrott. Dock finns fortsatt utrymme till friyta.

Det nära avståndet till andra grönytor samt Dotorps park- och fritidsområde med anordnade lek-, park- och idrottsanläggningar gör att parkmarken inom planområdet ej är nödvändig för att upprätthålla behovet av lek, rekreation eller idrottsmöjligheter.

Överlag bidrar förtätning till en minskad grönytefaktor. Dock bedömer kommunen att det allmänna intresset gällande förtätning väger högt av de skäl som uppges i förtätningsprogrammet och översiktsplanen. Kommunen gör bedömningen att grönstrukturens estetiska och kulturella värden samt behovet av rekreation, folkhälsa och ur ett barnperspektiv fortfarande uppnås på ett tillfredställande sätt.

Ekosystemtjänster

De ekosystemtjänster som främst påverkas av planen är den minskning av grönyta som planen medför samt tillförseln av ny bebyggelse i ett kulturhistoriskt värdefullt område.

Kommunen bedömer att den grönyta som försvinner påverkar ekosystemtjänsten på ett negativt sätt men att denna påverkan är marginell sett till vad som kan bedöms rimligt inom en tätort. De värden som genereras i att förtäta området väger över de inneboende värden som befintlig grönyta har.

Kommunen bedömer att tillförseln av ny bebyggelse inom planområdet kan bidra positivt om denna tillförsel sker på ett varsamt sätt. Bebyggelse ska enligt planförslaget anpassas i höjd, volym och form samt placeras på så sätt att de kulturmiljövärden som finns inte tar skada utan istället förstärks.

Grönytefaktor

Vid ett genomförande av planen där hela byggrätten på 35% byggnadsarea utnyttjas och inga ytterligare insatser görs för att höja grönytefaktorn minskar grönytefaktorn till 0.43 beroende på vilka insatser för grönytefaktor som genomförs. Grönytefaktorn bedöms vara tillfredställande för en förtätningsplan i centrala Falköping. Vid ett fullt nyttjande av byggnadstotalarea med användning kontor skulle grönytefaktorn kunna bli närmare 0 utan insatser för en ökad grönytefaktor varav kommunen inte bedömer lämpligt. Därför bör det vid etablering av sådana användningar vilka kräver höga parkeringsantal noga övervägas och arbetas med insatser som kan bidra till en förhöjds grönytefaktor. Exempel på detta finns bland annat i kommunens dagvattenpolicy. Det finns även möjligheter att arbeta med mobilitetslösningar i enlighet med kommunens parkeringspolicy.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Utöver den befintliga villatomten på fastigheten Ranten 2:6 saknar planområdet en social funktion. Huvudsakligen fungerar området som ett genomgångsområde där människor passerar på gång- och cykelvägarna samt på gatan.

Troligtvis sker rekreation, lek och sportaktiviteter på närliggande innergårdar, parker och idrottsplatser.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget möjliggör en förtätning vilket bedöms öka antalet personer i rörelse inom området och bidra positivt till den sociala rörelsestrukturen genom planområdet. Detta överensstämmer med kommunens ambitioner i enlighet med översiktsplanen samt förtätningsprogrammet. Planförslaget bedöms bidra positivt till den övergripande sociala strukturen och sociala rörelsemönster.

Barnperspektivet har beaktats vid framtagandet av planen. Även om viss grön friyta försvinner vid ett genomförande av planen gör kommunen bedömningen att barnens behov och tillgänglighet till friytor tillgodoses genom de många lek-, idrott- och rekreationsområden som finns i närområdet.

Sammantaget görs bedömningen att planen förhåller sig till Barnkonventionen och har en positiv inverkan på den sociala strukturen i närområdet generellt och i övrigt inte bidrar negativt till barnens rätt.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Det finns inga skyddsvärda områden eller enskilda objekt i form av stenvmurar, åkerholmar, skyddade arter, känsliga vattenmiljöer eller jordbruksmark inom eller i nära anslutning till området.

Alléer

Det finns en allé nordost om planområdet på intilliggande fastighet. Allén bedöms inte påverkas eller på annat sätt ta skada av planförslaget.

Fornlämningar

Det finns en stenkammargrav cirka 100 meter nordväst om planområdet. Fornlämningen är sedan tidigare utredd av Länsstyrelsen och bedöms inte påverkas eller förvanskas av planförslaget.

Planförslag & konsekvenser

Alléer

Allén strax nordost om planområdet bedöms inte påverkas eller på annat sätt ta skada av planförslaget.

Fornlämningar

Stenkammargraven lokaliserad cirka 100 meter nordväst om planområdet är sedan tidigare utredd av Länsstyrelsen och bedöms inte påverkas eller på annat sätt förvanskas av planförslaget.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Fastigheten Ranten 2:6 försörjs med el, värme och infrastruktur för elektronisk kommunikation via Ällagatan.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet är inom verksamhetsområde för dricks- och spillvatten vilket innebär att kommunens VA-avdelning ansvarar för distribution av dricksvatten och omhändertagande av spillvatten. Ranten 2:6 är förnärvarande ansluten från väster via de ledningar som går under gång- och cykelbanan.

Det finns ledningar under och längsmed hela Ällagatan, gång- och cykelvägen i planområdets västra del samt parallellt med Nordfalegatan.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och är i nuläget anslutet till det kommunala dagvattennätet. Större delen av planområdet utgörs av grönyta och följaktligen anses infiltration vara god inom planområdet.

Det finns ingen risk för översvämning i nuläget då dagvattnet inom planområdet antingen infiltreras inom planområdet eller rinner ut på allmän gata och omhändertas i det kommunala dagvattennätet.

Via kommunens dagvattennät rinner vatten från planområdet norrut till dagvattendammarna i Marjarpsområdet där det fördröjs för att sedan avvattnas via Raglåsabäcken vidare till Slafsan som är recipient och därefter till Hornborgasjön.

Brand- och släckvatten

Kommunen har det samlade ansvaret för att se till att det finns tillgång till brand- och släckvatten inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vid användande av ett så kallat konventionellt system för brandposter bör avståndet mellan brandposter maximalt vara 150 meter men kan inom tätort uppgå till maximalt 500 meter beroende på behov av vattentillgång. Avstånd mellan brandposter och placering av brandposter ska ske i samråd med Samhällsskydd Mellersta Skaraborg (SMS). Det finns sex stycken brandposter inom en radie av 500 meter varav den närmsta är lokaliserad cirka 70 meter väster om planområdet.

Avfall

Avfall & återvinning Skaraborg ansvarar för omhändertagande av hushållsavfall i området där detaljplaneområdet är lokaliserat. Fastigheten Ranten 2:6 försörjs i dagsläget.

Post

Inom planområdet finns det idag en adressplats i anslutning till bostadshuset på fastigheten Ranten 2:6.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Det finns god kapacitet inom området och möjlighet att ansluta och försörja planområdet med nödvändig el, värme och elektronisk kommunikation i enlighet med planförslaget.

Falbygdens Energi AB har ledningar genom planområdet från Ällagatan vilka är möjliga att omlokalisera. Om det blir nödvändigt att flytta ledningarna ska kostnaden åläggas exploatören. Ledningarnas exakta lokalisering är inte fastställd.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet försörjs för nuvarande av det kommunala dricks- och spillvattennätet och det finns god kapacitet och möjlighet att utöka försörjningen i enlighet med planförslaget.

I syfte att skydda och säkerställa tillgängligheten till det kommunala dricks- och spillvattennätet och de ledningar vilka är lokaliserade inom planområdet planläggs den aktuella ytan med markreservat i syfte att möjliggöra för ledningsrätter.

Dagvatten

I enlighet med Falköpings kommuns dagvattenplan, antagen av kommunfullmäktigen den 28 juni 2021, § 77, ska fastighetsägare fördröja tio millimeter regn per kvadratmeter yta på egen tomt.

Planförslaget innebär en ökad exploatering av området. Med mer hårdgjord yta minskar den naturliga infiltrationen inom området.

Enligt Falköpings kommuns dagvattenplan ska 10 mm nederbörd fördröjas inom kvartersmark. Om det vid exploatering inte blir möjligt med en naturlig infiltration i marken ska åtgärder inom kvartersmarken genomföras så att 10 mm nederbörd fördröjs. Förslag på åtgärder återfinns i Falköpings kommuns dagvattenplan.

Fastighetsägaren ska leda återstående dagvattnet som uppstår inom fastigheten till av kommunen angiven förbindelsepunkt. Var och hur många eventuella nya förbindelsepunkter som behöver tillskapas fastställs vid genomförandet av detaljplanen.

Det är även viktigt att fastighetsägaren säkerställer att markplaneringen anordnas på så sätt att dagvattnet leds ut på allmän gata och inte översvämmar intilliggande fastigheter samt att marken inte lutar in mot byggnader.

På grund av planområdets elevation och goda markförutsättningar bedöms höjdsättning inte vara nödvändig för att avleda resterande dagvattnet mot allmän gata eller reglera sakfrågan ytterligare i detaljplanen. Bebyggelse ska utföras och anläggas i enlighet med kommunens VA-plan och dagvattenplan.

Kommunen gör bedömningen att dagvatten inom planområdet fortsatt kommer kunna omhändertas på ett tillfredställande sätt inom planområdet och att det är möjligt uppnå de krav som ställs i kommunens VA-plan och dagvattenplan.

Brand- och släckvatten

Sprinkleranläggningar kan bli aktuella för verksamheter eller flerbostadshus inom planområdet. Sprinkleranläggningar är exempel på konsekvensmildrande åtgärder vid brand. Det finns olika sorters sprinkleranläggningar som ställer olika krav på anslutningar till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Falköpings kommun har tagit fram regler för anslutning av brandvattenanläggningar (sprinkler) inom kvartersmark på det kommunala vatten- och avlopps nätet. Vid uppförande av sprinkleranläggning ska dessa följas. Samhällsskydd Mellersta Skaraborg (SMS) bedömer att inga nya brandposter är nödvändiga.

Post

I samband med ett förverkligande av detaljplanen antas det tillskapas fler bostäder, och således även fler adressplatser, varpå det kommer uppstå ett större behov av post och brev utbärning. Posthantering inom planområdet kan ske genom att postlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området, genom att ha postlådor samlade i varje trappuppgång eller i anslutning till varje enskild fastighet. Hur post ska hanteras är inte en fråga för detaljplan. Den slutliga lösningen 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

Planområdet är lokaliserat i centrala Falköping i nära anslutning till Falköpings centralstation och det finns således ett gott utbud av service i närheten av planområdet. Inom en radie på 300 meter från planområdet finns tillgång till två förskolor, resecentrum, flertalet restauranger, caféer, butiker, verksamheter, dagligvaruhandel och flertalet träffpunkter. Inom en radie om 800 meter finns även tillgång till grundskolor, vårdcentral, stadshuset, bibliotek, gym och hotell.

Planförslag & konsekvenser

Detaljplanen innebär en förtätning av centrala Falköping. Detta medför ett utökat befolkningsunderlag vilket kan bidra till ökad efterfrågan i närområdet. Detaljplanen möjliggör även för centrumverksamheter i bottenvåning vilket kan utöka och bredda utbudet av service i området.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Enligt Sveriges geotekniska undersökningar (SGU) är marken inom planområdet fastmark. Fastmark är en förenklad klassificering över bedömningen av markens stabilitet. Eftersom klassificeringen endast är övergripande och framtagen i syfte att fungera som underlag i samhällsbyggnadsprocessen ska markförhållandena och dess stabilitet inte betraktas som säkerställt.

Radon

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

Översvämningsrisk

Det förekommer viss översvämningsrisk vid ett 100-årsregn in på intilliggande fastigheter samt ut mot Ällagatan. Den översvämningsrisk vilken kan uppstå vid dessa tillfällen bedöms vara marginell och inom en acceptable nivå för vad som kan förväntas inom ett tätbebyggt område. Det bedöms inte föreligga någon risk för människans hälsa eller säkerhet på grund av översvämningsrisker.

Ras-, skred- & erosionsrisk

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

Buller

Väster om planområdet ligger Västra stambanan vilken är klassificerad vara av riksintresse. Banan är flerspårig och det går ett flertal persontåg, däribland höghastighetståg, och godståg. Hastigheten på banan är hög, cirka 250 km/h. Hastigheten utmed aktuell sträcka bedöms dock som låg med avseende på att den del av stambanan vilken berör planområdet närmast är Falköpings station.

Avståndet mellan befintligt järnvägsspår och planområdets befintliga och planerad bebyggelse är cirka 155 meter. Området mellan planområdet och stationsområdet är sedan tidigare bebyggt och planområdet avskämmas av ett sexvåningshus, ett trevåningshus samt verksamheten på fastigheten Hinden 2. Den bebyggda strukturen verkar bullerdämpande.

All närliggande biltrafik inom och i direkt anslutning till planområdet är anpassad efter vad som anses lämpligt i ett tätbebyggt område.

Järnvägsgatan och Sankt Sigfridsgatan har en hastighetsgräns på 30 km/h. Ällagatan är en återvändsgata och bedöms likt Nordfalegatan ha ett mycket begränsat trafikflöde för främst de bosatta inom området.

Vibrationer

Planområdet är lokaliserat 150 meter från västra stambanan. Det finns ingen sedan tidigare känd problematik med vibrationer i närområdet.

Farligt gods

Planområdet är lokaliserat utanför influensområdet för farligt gods. Inga ytterligare utredningar med avseende på farligt gods bedöms inte vara nödvändiga. Västra stambanan är utrustad med både fjärrblockering och ATC (Automatic Train Control).

Markföroreningar

Det finns ingen känd eller potentiellt förorenad mark inom eller i nära anslutning till planområdet.

Lukt & luftföroreningar

Området bedöms inte påverkas av någon obehaglig lukt och generellt bedöms luftkvaliteten i Falköpings stad vara god.

Planförslag & konsekvenser

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

De översvämningsrisker vilka föreligger vid ett 100-årsregn bedöms inte förvärras av planförslaget. Området vilket detaljplanen avser är att bedömas som relativt plant och med en svag lutning mot

allmän gata. Det bedöms därför finnas goda förutsättningar att anordna och iordningställa marken på sådant sätt att vatten fortsatt leds ut mot allmän gata och ingen risker för människans säkerhet eller hälsa uppstår.

Vid exploatering ska bebyggelse anordnas och utformas i enlighet med rådande byggregler på sådant sätt att inga instängda områden uppstår och vattenmängder över det som uppges i kommunens dagvattenplan leds mot Ällagatan eller Nordfalegatan.

Det är även viktigt att fastighetsägaren säkerställer att mark anordnas på så sätt att vattnet leds ut på allmän gata och inte översvämmar intilliggande fastigheter samt att marken inte lutar in mot byggnader.

På grund av planområdets elevation och goda markförutsättningar bedöms höjdsättning inte vara nödvändig för att avleda dagvattnet mot allmän gata eller reglera ytterligare i detaljplanen.

De allmänna gatorna har en lutning öster ut längs med Ällagatan och nordostligt utmed Nordfalegatan. Även om viss vattenansamling kan uppstå på Ällagatan inom planområdet bedöms denna inte vara i sådan omfattning att det uppstår risk för människans hälsa eller säkerhet. Lutningen är tillräcklig för att vattnet leds ut från planområdet längs med allmängata.

Den generella översvämningsrisken inom planområdet bedöms vara låg och inom normalgraden för vad som kan anses vara acceptabelt i ett tätbebyggt område. Det förekommer ingen risk för människans hälsa eller säkerhet på grund av översvämningsrisker. På grund av den befintliga elevationen och de goda markförhållandena bedöms det inte vara nödvändigt att ytterligare reglera sakfrågan i detaljplanen.

Buller

Förutsättningarna vid aktuellt planområde bedöms som goda. Den sträcka av Västra stambanan vilken ligger närmast planområdet är Falköpings station där snitthastigheten är betydligt lägre än på andra platser. Mellan stambanan och planområdet finns därutöver flera byggnader i samma höjd eller högre än tillåten nockhöjd i planförslaget vilka fungerar bullerdämpande.

Tidigare bullerutredningar i närområdet har tydligt visat att den dygnsekvivalenta ljudnivån och maximala ljudnivån 155 meter från stambanan inte går över kraven i trafikbullerförordningen (2015:216) och (2017:359).

Biltrafiken på omkringliggande gator i närområdet har låga hastighetsbegränsningar på 30 km/h och de vägar vilka ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet har en begränsad trafikmängd. Planförslaget bedöms bidra med en marginell trafikökning.

Kommunen gör bedömningen att kraven i trafikbullerförordningen (2015:216) och (2017:359) efterlevs och att ytterligare bullerutredningar för planområdet är obehövligt med hänsyn till bullersituationen.

Vibrationer

Området mellan planområdet och västra stambanan är sedan tidigare bebyggt med flera bostadskvarter. Det finns ingen sedan tidigare känd problematik med vibrationer i närområdet. Avståndet till västra stambanan tillsammans med de goda markförhållandena bedöms vara tillräckligt goda för att ingen risk för skadliga vibrationer skulle förekomma.

Farligt gods

Då detaljplanen inte gör gällande ett nytt bebyggelseområde snarare än förtätning i marginell skala av ett befintlig exploaterat område vilken sedan tidigare utretts och bedömt som lämpligt för bostäder gör kommunen bedömningen att en riskutredning inte är nödvändig. Planområdet är utöver det även lokaliserat utanför influensområdet för farligt gods.

2.10 Plankarta & planbestämmelser

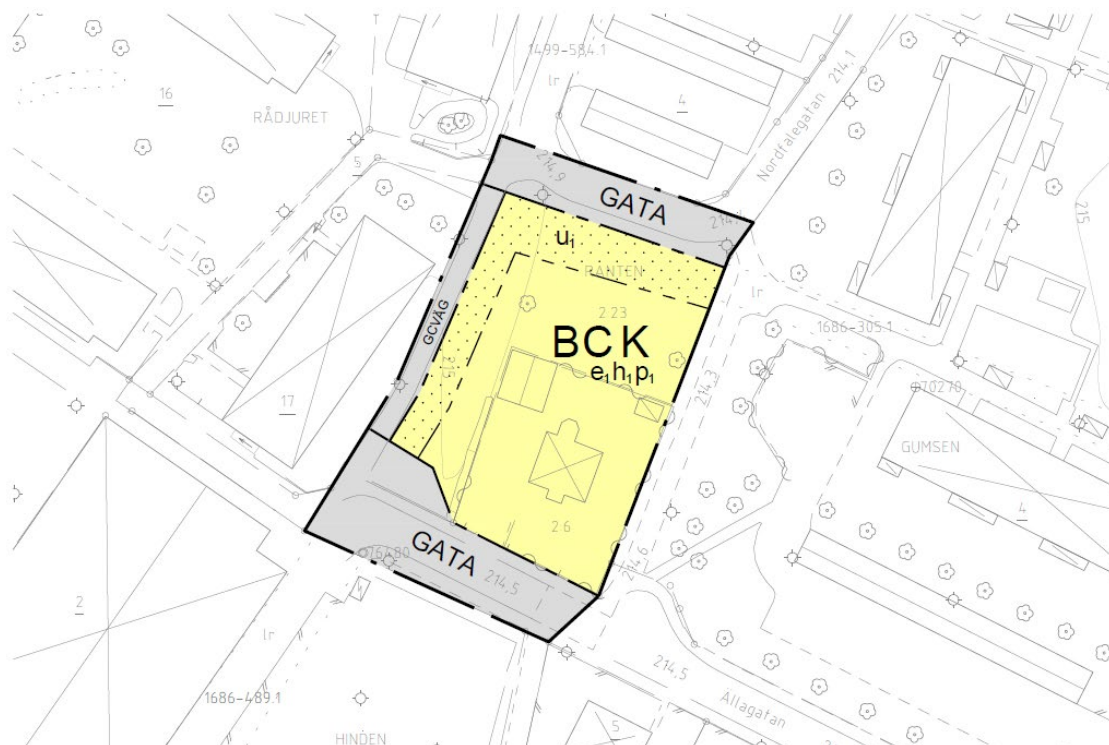


Bild 11: Utsnitt av plankartan för Ranten 2:6 och del av Ranten 2:23

Gränser



Planområdesgräns – Denna linje avgränsar planområdets yttre gränser.



Användningsgräns – Denna linje avgränsar olika användningar sinsemellan. Linjen avgränsar även områden där egenskapsbestämmelser och administrativa bestämmelser gäller.



Egenskapsgräns – Denna linje avgränsar olika egenskapsbestämmelser.

Allmän plats

GATA

Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata är avsedd för alla slags trafikslag, både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

Ändamålet gata innebär att kommunen kan fatta beslut om bredd på körbanor/gång- och cykelvägar, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering och belysning etc.

Syftet med att planlägga den befintliga gatan på Nordfalegatan är att möjliggöra för trottoar och in- och utfarer. Syftet med att planlägga gata i den södra delen av planområdet som en förlängning av Ällagatan är att göra befintlig gata planerlig samt att möjliggöra för vändplats på Ällagatans slut.

GCVÄG

Gång- och cykelväg

Syftet med att planlägga gång- och cykelväg är att säkerställa tillgängligheten för gång- och cykeltrafik på befintlig väg.

Kvartersmark

B

Bostäder

För områden planlagda för användning bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte med bebyggelsen och det ska vara av varaktig karaktär. Boende kan inackorderas i flerbostadshus (hus med fler än tre lägenheter) eller en- och tvåbostadshus (radhus-/villabebyggelse eller liknande).

Med ändamålet bostäder menas även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd, garage eller carport. Användningen kan kombineras med användningarna kontor och centrumverksamhet på markplan.

K

Kontor

Inom användningen ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs. Användningen kan kombineras med användningarna bostad och centrumverksamhet på markplan. Det stationsnära läget gör området lämpligt för kontor.

C

Centrum får endast förekomma på markplan

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt lättillgängligt för människan. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter vilka även kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, hud- eller tandvård.

Centrum får endast förekomma på markplan då huvudsyftet med planläggningen för centrumverksamhet är att skapa möjligheter till funktionsblandning mellan bostäder, kontor, service och mötesplatser.

Egenskapsbestämmelser

e₁

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen har som syfte att reglera hur mycket av kvartersmarken som kan förses med byggnad.

Området inom detaljplanen vilken planläggs som kvartersmark är totalt 1953 kvadratmeter. Med en utnyttjandegrad på 35% skulle det innebära en byggnadsarea om 683 kvadratmeter och en byggnadstotalarea (BTA) om 2049 kvadratmeter om byggnad uppförs i tre våningar.

h₁

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 11.5 meter. Bestämmelsen syftar till att reglera maximal höjd på byggnader inom planområdet. Nockhöjd avser högsta punkten på taket. Därutöver tillåts exempelvis skorstenar och antenner uppföras. Höjd på skorstenar, antenner och liknande är inte styrt i detaljplanen utan prövas i bygglovshandläggningen.

Bild nedan visar skillnaden mellan nockhöjd och byggnadshöjd. Höjdregleringen är framtagen utifrån den omkringliggande bebyggelsen och skuggkastningsförhållande som den tillkommande bebyggelsen inom planområdet tillskapar. Höjderna har även anpassats efter kulturmiljön och stadsbilden i området som helhet.

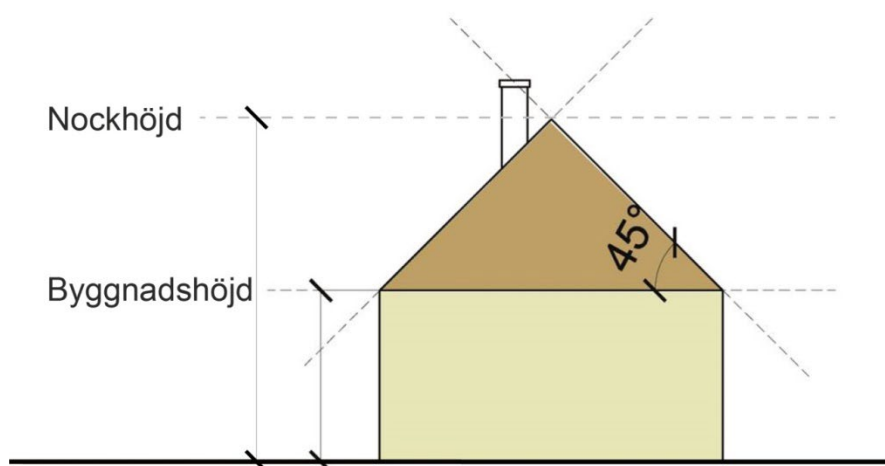
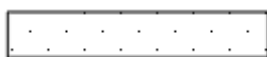


Bild 12. Bild som visualiserar vad som avses med nockhöjd.



Begränsning av markens utnyttjande

Mark får inte förses med byggnad. Bestämmelsen har som syfte att reglera var byggnader inte får placeras. Byggnader får inte placeras där marken är prickmarkerad. Detta gäller även komplementbyggnad.

Därtill planläggs även områden med prickad mark som avsatts för markreservat för underjordiska ledningar.

p₁

Placering

Byggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark. Bestämmelsen har som syfte att säkerställa ett visst avstånd mellan byggnader på olika fastigheter och att en byggnads fasad ska kunna skötas inom den egna fastigheten.

Byggnad kan placeras mot allmän platsmark. Att inte reglera bort möjligheten att bygga mot allmän platsmark är i syfte att skapa en stadsmässig karaktär i stadsbilden samt rama in den öppna ytan söder om planområdet.

Administrativa bestämmelser

u

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen syftar till att skydda de allmännyttiga underjordiska ledningarna inom området och innebär att marken ska vara tillgänglig för dessa. Där bestämmelsen används får marken heller inte förses med byggnad.

Genomförandetid 5 år

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

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av miljöpåverkan

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

3.2 Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Risken för överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga och att det inte finns områden med överskridande av miljö kvalitetsnormer för luft. Detaljplanen syftar till att tillskapa bostäder och ett varierat utbud av service, funktioner och verksamheter vilket inte bedöms medföra nämnvärda utsläpp. Till följd av att området exploateras kommer trafiken till och från området att öka. Trafikökningen bedöms däremot inte orsaka luftföroreningar över gällande riktlinjer, eftersom gatorna kring området fortsatt har låga trafikalt sett i sammanhanget luftföroreningsnivåer.

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.

Miljö kvalitetsnormen för luft bedöms således inte försämrats eller överstigas till följd av ett förverkligande av detaljplanen.

Ytvattenkvalitet

Det förekommer inga ytvatten i planområdets direkta närhet. Planområdet avvattnas via kommunens dagvattensystem i nordlig riktning mot dagvattendammarna i Marjarpsområdet där det fördröjs. Sedan avvattnas vattnet via Raglåsabäcken vidare till Slafsån som är recipient och därefter till Hornborgasjön.

Grundvattenkvalitet

Planområdet, liksom stora delar av kommunen, omfattas av grundvattenförekomsterna Falköping kalksten och Falköping-Skövde. De båda är klassade till god kemisk såväl som kvantitativ status. Planområdet kommer medföra att det uppförs byggnader och att mark hårdgörs vilket minskar påfyllnadsgraden från planområdet jämfört med idag. Fastighetsägaren har däremot som ansvar att fördröja ett tio millimetersregn inom fastigheten enligt kommunens VA-plan vilket bedöms bidra till att det tillskapas dagvattenpåfyllnad även i framtiden. Parkeringsplatser kan medföra att dagvatten förorenas, vilket potentiellt påverkar den kemiska statusen negativt, beroende på hur dessa uppförs. Skulle det bildas större parkeringsytor, eller att problem kopplat till föroreningar uppstår, kan oljeavskiljande åtgärder vara aktuellt.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövård, kommunikationer och totalförsvaret.

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.

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 stationssamhället vid Ranten.

Kommunen tog i samband med framtagandet av gällande översiktsplan fram en kulturmiljöutredning för att konkretisera riksintresset samt väga riksintresset i förhållande till andra allmänintressen och kommunens intentioner för framtida utvecklingsområden. Stadsdelen Ranten har nationellt bevarandevärde då delar av stadsdelen har mycket höga bevarandevärden. Förändringar i stadsstrukturen kan spåras i viktiga historiska händelser för staden. Paradsgatan Sankt Olofsgatans blandade bebyggelse avspeglar den långa perioden innan stadens två delar hade vuxit samman. Längre var här jordbruksmark kring denna gata. 1900-talets förändrade planeringsideal mot småskaligare gaturum märks i området. I stadsdelen finns också Sveriges första järnvägsstation i funktistil, bredvid anrika Rantens hotell. Aktuellt område som planområdet är lokaliserat inom bedöms vara tåligt för tillkommande bebyggelse så länge den anpassas efter platsens förutsättningar, så som stadsbilden, och inte försämrar läsbarheten ni stadsbilden som helhet.

Eftersom detaljplanen har anpassats efter stadsbilden i höjd, volym och placering och inga kulturhistoriska byggnader påverkar bedöms riksintresset för kulturmiljövård vara tillgodosett.

Kommunikationer

Planområdet ligger i nära anslutning till Jönköpingsbanan (Falköping-Nässjö) och Västra stambanan (Stockholm - Göteborg) som omfattas av riksintresse för kommunikationer. Västra Stambanan utgör ett riksintresse då den är av internationell betydelse och ingår i det transeuropeiska transportnätet som pekats ut av EU. Västra Stambanan har en mycket viktig funktion för person- och godstrafik så väl som för det strategiska godsnetet.

Runt riksintressena för järnväg finns ett influensområde. Influensområdet är det område runt riksintresset inom vilket olika åtgärder kan komma att påverka riksintressets funktion. Hur stort influensområdet är varierar dels beroende på platsens lokala förutsättningar och dels på vilken slags åtgärd som görs.

Åtgärder som kan påverka riksintresset är till exempel uppförande av ett bostadsområde som gör att trafikmängderna och trafiksäkerheten påverkas inom ett större område än i direkt anslutning till den nya bebyggelsen.

Eftersom förutsättningarna varierar mycket mellan olika platser är det nödvändigt att identifiera utbredningen på influensområdets vid varje enskild plats. För att urskilja influensområdets utbredning finns influensfaktorer att ta hänsyn till vid planläggning av området i nära anslutning till riksintressen.

Beträffande riksintresset för kommunikationer och järnväg handlar det om faktorer som buller, vibrationer, barriäreffekter, trafiksäkerhet och transporter av farligt gods.

På grund av faktorer som redovisats i denna detaljplan, avståndet mellan aktuellt planområde och Västra stambanan samt planförslagets ringa omfattning gör kommunen bedömningen att riksintresset för kommunikationer i detta fall inte kan anses påverkas negativt av planförslaget.

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret. I kommunen finns tre områden av riksintresse för totalförsvaret. Syftet med riksintresseområdena är att skydda totalförsvarets verksamhet från påverkan. Det innebär att även verksamheter utanför ett militärt område, t.ex. master och vindkraftverk, kan medföra att riksintresset hävdas. De tre områden som är av riksintresse för totalförsvaret är influensområde för Skövde skjutfält och övningsfält med skjutbanor samt två övriga influensområden. Riksintresseområdena har en omgivningspåverkan dels i form av buller och dels i form av behov av hindersfrihet. Detta innebär att det inom influensområden kan vara olämpligt att uppföra störningskänslig bebyggelse. Utöver dessa riksintresseområden berörs kommunen av stoppområde för höga objekt och influensområde för lufrum. För att säkerställa att ingen skada sker på de riksintressen som omfattas av sekretess och därför inte kan redovisas, är hela landets yta samrådsområde för höga objekt högre än 20 meter utanför tätort och högre än 45 meter inom tätort.

Detaljplanen möjliggör inte för byggnader högre än 45 meter inom tätorten och därmed bedöms inte riksintresset för totalförsvaret påverkas negativt av planen och är då att se som tillgodosett.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: Andra kvartalet 2023

Granskning: Andra kvartalet 2023

Antagande: Tredje kvartalet 2023

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Lantmäteriförrättning• Ansökan om ledningsrätter• VA, utbyggnad och drift• Underhåll och utbyggnad av allmänplats
Falbygdens Energi Nät AB	<ul style="list-style-type: none">• Elförsörjning
Solör Bioenergi i Falköping AB	<ul style="list-style-type: none">• Fjärrvärmeanslutning
Local Connect i Falköping AB	<ul style="list-style-type: none">• Anslutning till fiber

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

Inga avtal finns upprättade. Markanvisningsavtal, köpeavtal och överenskommelse kan komma att tecknas i ett senare skede.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Ranten 2:6	Fastigheten Ranten 2:6 kan kvarstå som fastighet eller bilda en ny fastighet med del av 2:23.
Del av Ranten 2:23	Del av fastigheten Ranten 2:23 kan fastighetsdelas och bilda en eller flera nya fastigheter alternativt bilda en ny fastighet tillsammans med Ranten 2:6
Ledningsrätt för underjordiska ledningar	Genom planbestämmelse för markreservat möjliggörs för bildande av ledningsrätter för underjordiska ledningar att belasta del av fastigheten Ranten 2:23.

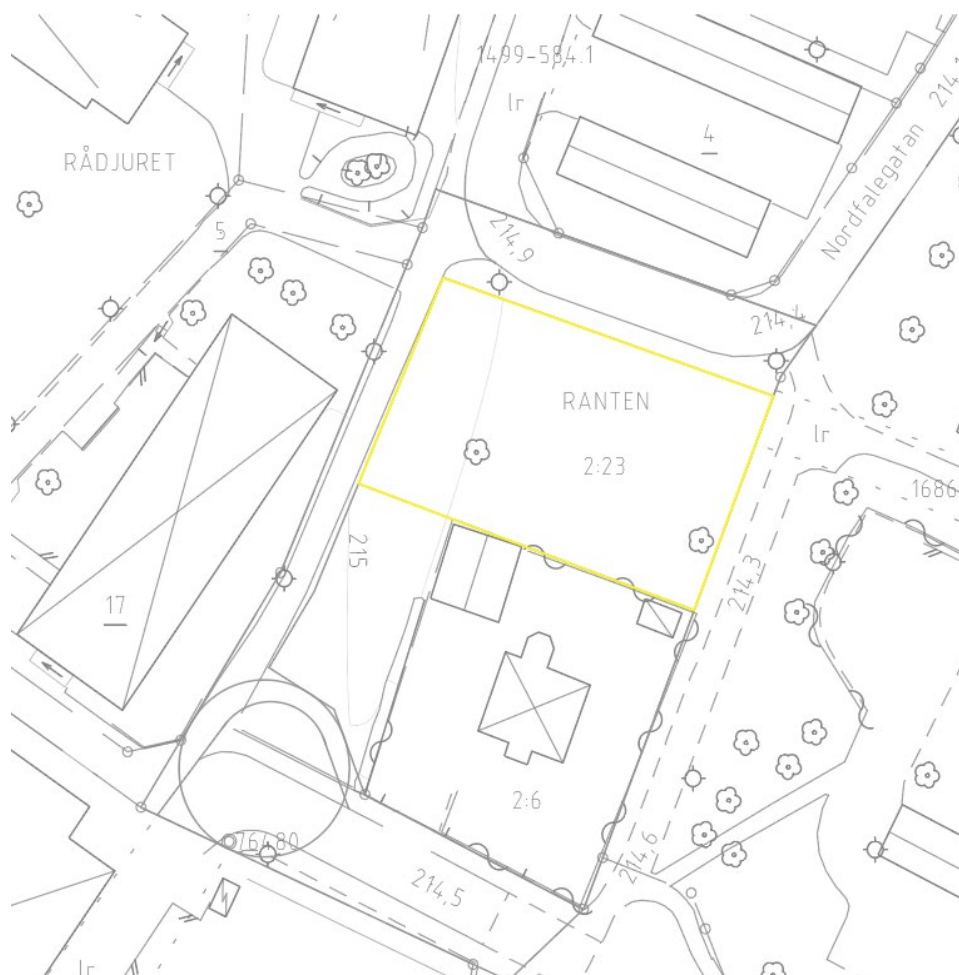


Bild 13: Illustration om del av Ranten 2:23 bildar en egen ny fastighet.

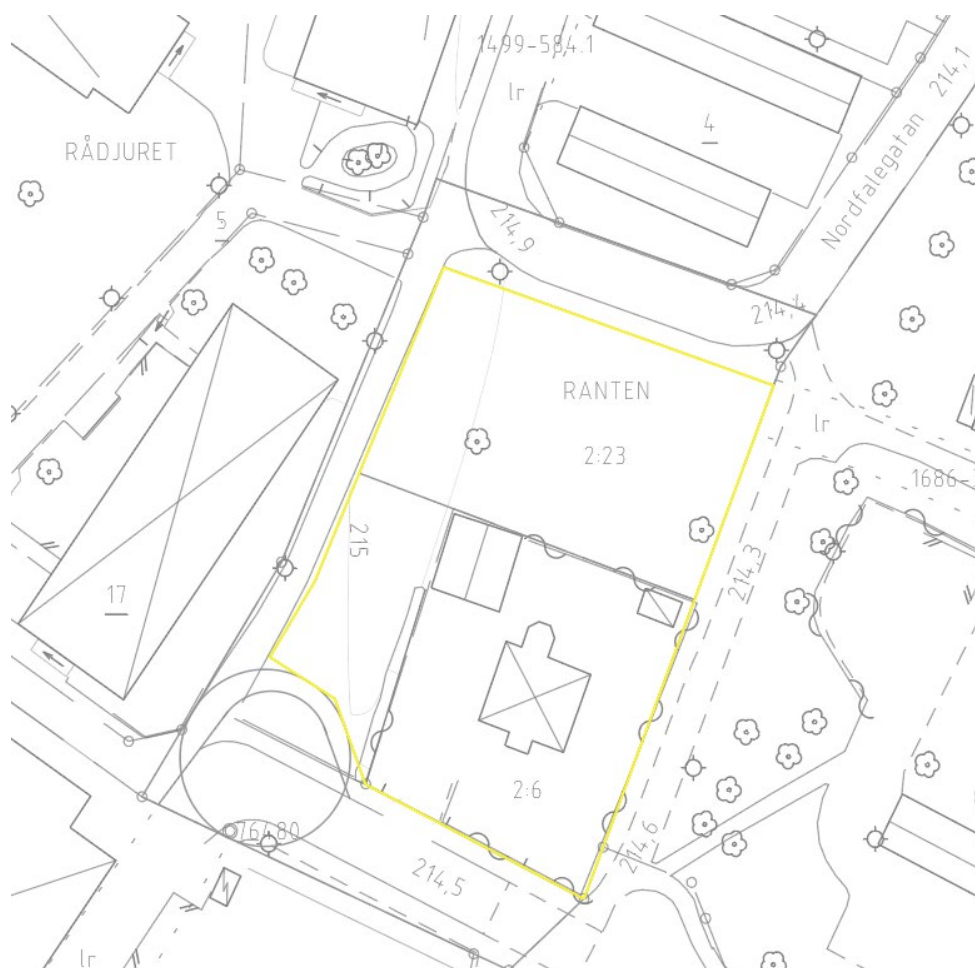


Bild 14: Illustration över ny fastighet om del av 2:23 styckas av och bildar en ny fastighet tillsammans med Ranten 2:6

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän plats är inte aktuell då Falköpings kommun äger all den mark inom planområdet viken planläggs som allmän platsmark.

Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för en detaljplan utgörs av kostnader för planläggning samt för utbyggnad, återställande och framtida drift för allmän plats. Planbeskrivningen kompletteras med kommunens eventuella kostnader som kan uppstå vid ett genomförande av planen inför granskningskedet.

Driftskostnader

Inga nya driftkostnader uppstår vid ett genomförande av detaljplanen.

Avgifter

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren av Ranten 2:6. Vid genomförd betalning i enlighet med plankostnadsavtalet har kommunen inte rätt att ta ut planavgift i samband med bygglov från fastighetsägaren av Ranten 2:6.

Inom det resterande planområdet debiteras sökande vid ansökan för bygglov, nybyggnadskarta och utstakning.

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

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