



Planbeskrivning

Detaljplan för Hattmurklan 1 m.fl.
Falköpings tätort

LAGA KRAFTHANDLING
DIARIENUMMER: 2019/00086
ANTAGEN 2022-11-23
LAGA KRAFT 2022-12-19

Om detaljplan

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

Medverkande

Bajram Amzovic, Planarkitekt

Josef Karlsson, Planarkitekt

Handlingar

Följande handlingar ingår i detaljplanen

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av miljöpåverkan
- Länsstyrelsens yttrande om miljöpåverkan, 2020
- Västarvets remissvar om kulturmiljövärde, 2020
- Länsstyrelsens yttrande om fornlämningar, 2020
- Vibrationsutredning, Hälsovårdsnämnden Skövde kommun, 1979
- Riskutredning, COWI, 2021
- Trafikbullerutredning, Efterklang, 2020
- Stabilitetsutredning, Mitta, 2021
- Dagvattenutredning, AFRY, 2021
- Naturvärdesinventering, Enviroplanning AB, 2021
- Skuggstudie, 2020

Justeringar efter samråd

På plankartan:

- Plankarta kompletteras med bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen på fastigheten Mösseberg 50:13 ska vara vända mot en tyst sida.
- Plankarta kompletteras med bestämmelse om att uteplats ska anordnas på ljuddämpad sida inom fastigheten Mösseberg 50:13.
- Kvarteretsmarken med användning bostäder och kontor ändras så att anslutning till gatunätet kan iordningställas utan att träden som delvis finns inom kvarteretsmarken måste avverkas.
- För att säkerställa människors hälsa och säkerhet vid översvämning föreslås planbestämmelse som reglerar att utrymmen för stadigvarande vistelse inte får förekomma under +219 meter över angivet nollplan.
- På fastigheten Mösseberg 50:13 föreslås lägsta färdiga golvnivå regleras till +213,2 meter över angivet nollplan för att säkerställa människors hälsa och säkerhet vid översvämning.
- För att hantera dagvatten föreslås två fördröjningsmagasin uppföras inom naturmark med volym om 700 respektive 240 kubikmeter vatten.
- Plankarta kompletteras med bestämmelser om att luftintag ska placeras högt och på fasad som vetter bort från Västra stambanan inom 150 meter från Västra Stambanan.
- Plankarta kompletteras med bestämmelse om att alla fasader inklusive tak ska utformas med ytskikt i obrännbart material inom området med användningarna bostad och kontor.
- Plankarta kompletteras inom område med användning bostäder och kontor med planbestämmelse som reglerar att utrymningsväg ska placeras på som vetter bort från Västra Stambanan.
- Plankarta kompletteras med bestämmelse inom kvarteretsmark 16,5 meter från ett jätteträd som reglerar att rötter tillhörande träd med en stamdiameter om minst 1 meter på det smalaste stället under brösthöjd inte får skadas.
- Plankarta kompletteras med bestämmelse inom kvarteretsmark 16,5 meter från ett jätteträd som reglerar att marklov krävs även för gräv- och schaktarbeten.
- Plankarta kompletteras med bestämmelse om att tomtindelingsplan för kvarteret Hattmurklan 16-FAF-1135 upphävs.
- Plankarta kompletteras med en generell bestämmelse om att högsta byggnadshöjd över marken är 3 meter för komplementbyggnader.
- Plankarta kompletteras med en bestämmelse som reglerar att byggnad ska utformas eller utföras så att naturligt översvämmande vatten till en nivå av +219 meter över nollplanet inte skadar byggnaden vid ändring av befintlig byggnad eller uppförande av ny byggnad.

I planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen uppdateras gällande beskrivning av skyddade områden, naturvärden, översvämning, dagvattenhantering och beskrivning av planbestämmelser.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om vilka detaljer av kulturmiljövärde som bör beaktas vid lovgivning enligt varsamhetskravet i plan och bygglagens 8 kapitel på fastigheten Hattmurklan 1.
- Planbeskrivning ändras så att det framgår att minst hälften av bostadsrummen på fastigheten Mösseberg 50:13 ska vara vända mot en tyst sida.
- Planbeskrivningen uppdateras med information om hur uteplats kan iordningställas utan att riktvärden för buller överskrids. Läs mer under kapitel 2.9
- Planbeskrivningens information om avfallshantering förtydligas så att det framgår att det är kommunens renhållningsordning som ska följas och att fastighetsägarna delvis själva får välja operatör för hämtning av verksamhetsavfall.

- Planbeskrivningen kompletteras med information om förslag på åtgärder för hantering av dagvatten. Läs mer under kapitel 2.9
- Planbeskrivningen kompletteras med förslag till åtgärder för eventuell påverkan på naturvärden enligt genomförd naturvärdesinventering. Läs mer under kapitel 2.6
- Planbeskrivningen kompletteras med information om släntstabilitet i enlighet med genomförd utredning. Läs mer under kapitel 2.9
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av översvänningsrisk och skyfallshantering. Läs mer under kapitel 2.9.

Justeringar efter granskning

På plankartan:

- Bestämmelsen vård är nu borttagen från plankartan.
- Plankarta har kompletteras med användningsbestämmelsen restaurang får endast förekomma inom 350 kvadratmeter bruttoarea.

I planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen uppdateras så att det framgår att användningen vård inte ingår i planförslaget.
- Kapitel 2.9 uppdateras angående översvänningsrisk med bedömning om att framkomlighet är säkerställd även vid skyfall.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare information gällande de ras-, skred- & erosionsrisker som finns i planområdet. Läs under kapitel 2.9.
- Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av påverkan på trafik & parkeringsförhållanden med koppling till användningsbestämmelsen restaurang. Läs under kapitel 2.3.
- Kapitel 2.8 Offentlig & kommersiell service uppdateras gällande det befintliga storköket som finns i planområdet och planbestämmelsen restaurang konsekvenser till platsen.

Justeringar efter granskning 2

På plankartan:

I planbeskrivningen:

- Justering gällande vad som händer med den gamla stadsplanen när den nya detaljplanen vinner laga kraft, se under kapitel 1.4 Plandata, Tomtindelning.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.1 BAKGRUND	6
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	7
1.3 PLANFÖRFARANDE	7
1.4 PLANDATA.....	7
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER.....	12
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	12
2.2 BEBYGGELSE.....	13
2.3 GATOR & TRAFIK.....	19
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	23
2.5 SOCIAL STRUKTUR	28
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	30
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	36
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	40
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	41
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	48
3. KONSEKVENSER.....	56
3.1 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	56
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	56
3.3 RIKSINTRESSEN	57
4. PLANENS GENOMFÖRANDE	59
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	59
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	60
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	62

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 28 augusti 2019, § 109, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Hattmurklan 1 m.fl.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 3 november till den 24 november 2020, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Efter samrådet har justeringar genomförts och det nya förslaget var utställt för granskning från den 7 februari till den 28 februari 2022 och synpunkter kunde lämnas på förslaget. Efter granskningen har planförslaget justerats och ställs ut för ny granskning från den 13 september till den 4 oktober 2022.



Bild 1 visar planområdets placering i Falköpings tätort.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ändrad användning av fastigheten Hattmurklan 1 till kontor, bostäder och restaurang samt att möjliggöra uppförandet av parkeringsplatser söder om Daléngatan. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra för användningen bostäder och kontor på fastigheten Mösseberg 50:13 och att möjliggöra för uppförande av mindre pumphus för eventuell reservvattentäkt. Syftet är även att inom område som tidigare planlagts för småindustri istället möjliggöra för fortsatt skötsel som naturområde. Detaljplanen syftar även till att förenkla planmosaikerna i området genom att inkludera delar av Daléngatan, Torstenssongatan och delar av intilliggande detaljplaner.

Huvuddragen innebär att bebyggelsen på fastigheten Hattmurklan 1 görs om till kontor för socialförvaltningen och hemtjänsten. Detaljplanen möjliggör dock även för att byggnaden på Hattmurklan 1 används som bostäder. Bestämmelsen restaurang får endast förekomma inom 350 kvadratmeter bruttoarea föreslås för att det befintliga storköket som tillagar och distribuerar mat till äldreboenden i Falköpings kommun ska bli planenlig. Användningsbestämmelsen möjliggör dock även för kommersiell restaurangverksamhet. Del av fastigheten Mösseberg 50:25 blir område för parkeringsplatser med möjlighet att uppföra parkeringshus med ett övre plan. Resterande del av fastigheten förblir naturområde. Fastigheten Mösseberg 50:13 planläggs som bostäder och kontor främst för att möjliggöra att det används som hem för vård och boende (HVB). Daléngatan förlängs och avslutas i en vändzon och anslutning till gatunätet för fastigheten Mösseberg 50:13 säkerställs genom att fastigheten utökas till Daléngatan och blir en så kallad skafttomt.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förfarandet har valts eftersom planförslaget följer översiktsplanen, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, inte är av betydande intresse för allmänheten eller av annan stor betydelse. Bild 2 nedan visar förfarandets olika steg. Eftersom planförslaget ändrats väsentligt efter granskning ska en andra granskning genomföras innan antagande.

Standardförfarande



Bild 2 visar de olika stegen i standardförfarandet med nuvarande steg markerat i gult.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Ranliden mellan Västra stambanan och Danska vägen, cirka 500 meter sydväst om Falköpings centralstation. Planområdet omfattar fastigheterna Hattmurklan 1, Mösseberg 50:13 samt del av Mösseberg 50:25. Se bild 3 nedan för planområdets utbredning samt inkluderade fastigheter.



Bild 3 visar planområdets utbredning samt fastigheter som ingår, planområdet är markerat med röd linje.

Areal

Planområdet omfattar cirka 39 230 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet delas in i fastigheterna Hattmurklan 1, del av Mösseberg 50:25 samt Mösseberg 50:13. Samtliga fastigheter ägs av Falköpings kommun.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av användningen tätort, vilket användningarna kontor, bostäder och parkering ingår i. Inom Falköpings tätort framgår av översiktsplanen att detaljplaner ska vara så flexibla som möjligt, vilket överensstämmer med att flera användningar föreslås. Även användningarna gata, naturmark och park stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

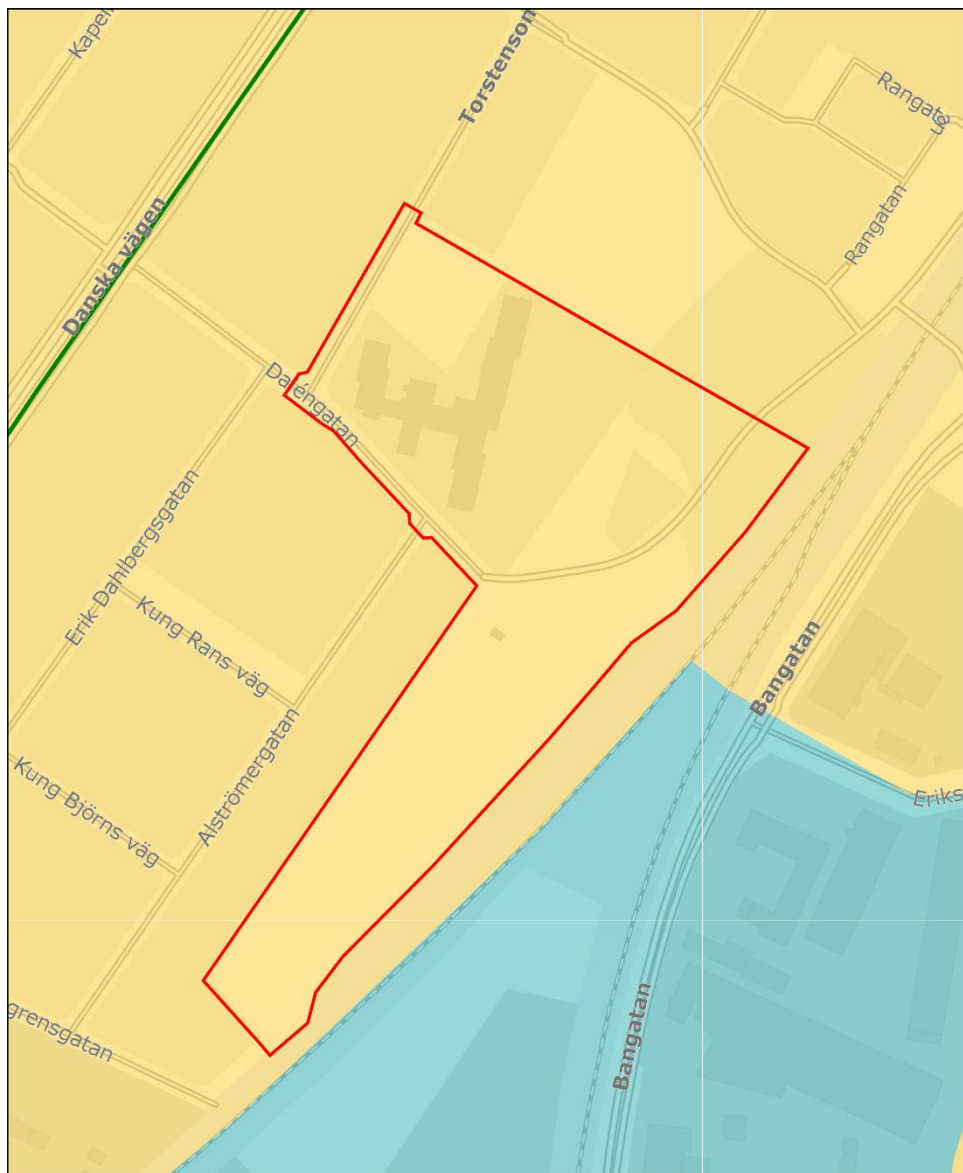


Bild 4 visar användning enligt översiktsplanen med föreslaget planområde markerat i rött.

Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas av fyra detaljplaner antagna från år 1946 till 1972. De befintliga detaljplanerna reglerar markanvändningen inom planområdet till park, gata, småindustri och allmänt ändamål. Detaljplanen från 1972 för fastigheten Hattmurklan 1 reglerar byggnadshöjden till + 229 meter över det angivna nollplanet, vilket innebär cirka 10 meter över marken där markens höjd är som högst och 15 meter där marken är som lägst. Takets lutning från horisontalplanet får högst vara 10 grader. Därutöver får inte vind inredas. Detaljplanen från 1971 reglerar bland annat fastigheten Mösseberg 50:13 till parkmark. Detaljplanen från 1947 reglerar stora delar av marken runt planområdet till gatemark och kvartersmark med bostadsändamål. Inom planområdet har ett område söder om Daléngatan användningen småindustri. Se bild 5 nedan.

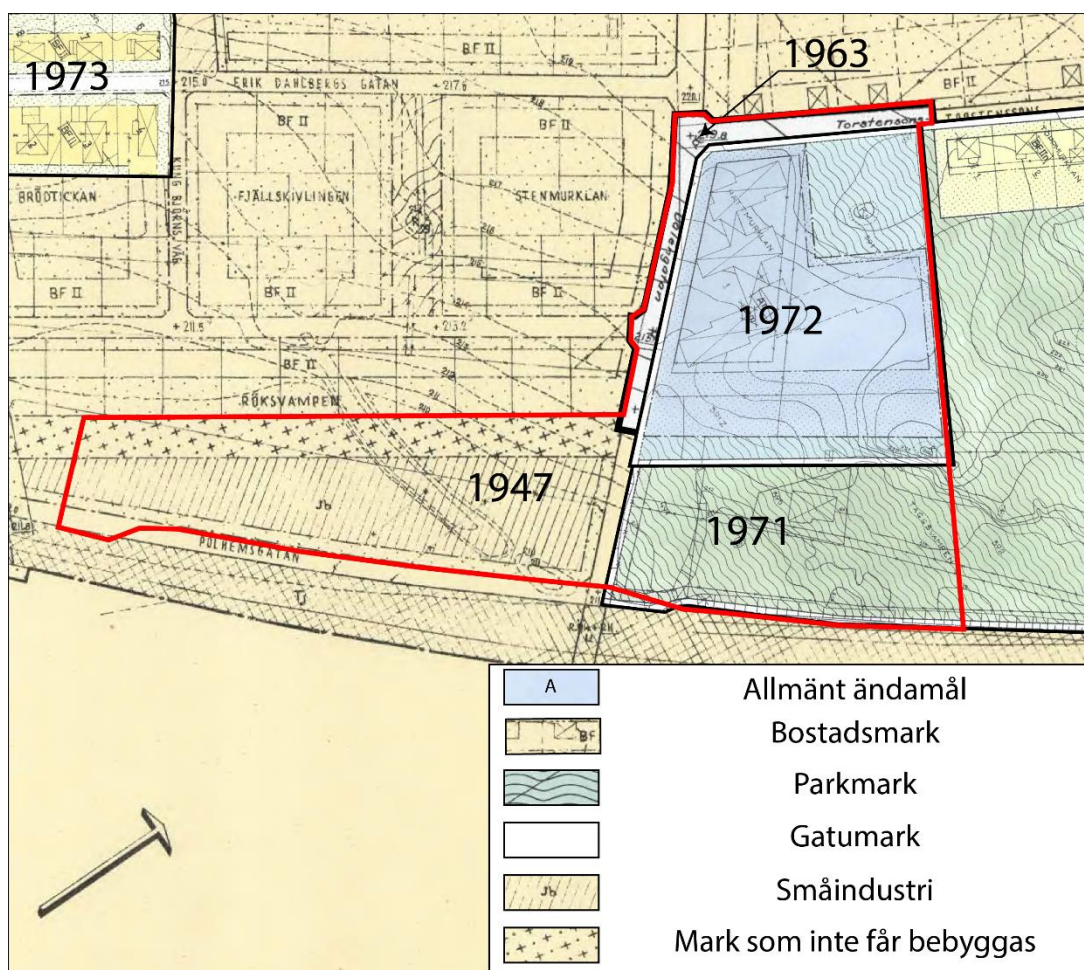


Bild 5 visar befintliga detaljplaner med planområdet markerat med röd linje.

Tomtindelingsplan

Fastigheten Hattmurklan 1 omfattas av en plan för tomtindelning framtagen 1972 som reglerar fastighetens utformning för att säkerställa en utökning av den tidigare mindre fastigheten i enlighet med stadsplanen som togs fram samma år. Tomtindelingsplanen heter förslag till ändring i och utökning av tomtindelning för kvarteret Hattmurklan i Falköping och har aktnummer 16-FAF-1135. Efter att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet. Detta planförslag reglerar på så sätt att denna tomtindelning ska upphävas. Se bild 6 nedan som visar kartan över tomtindelningen.

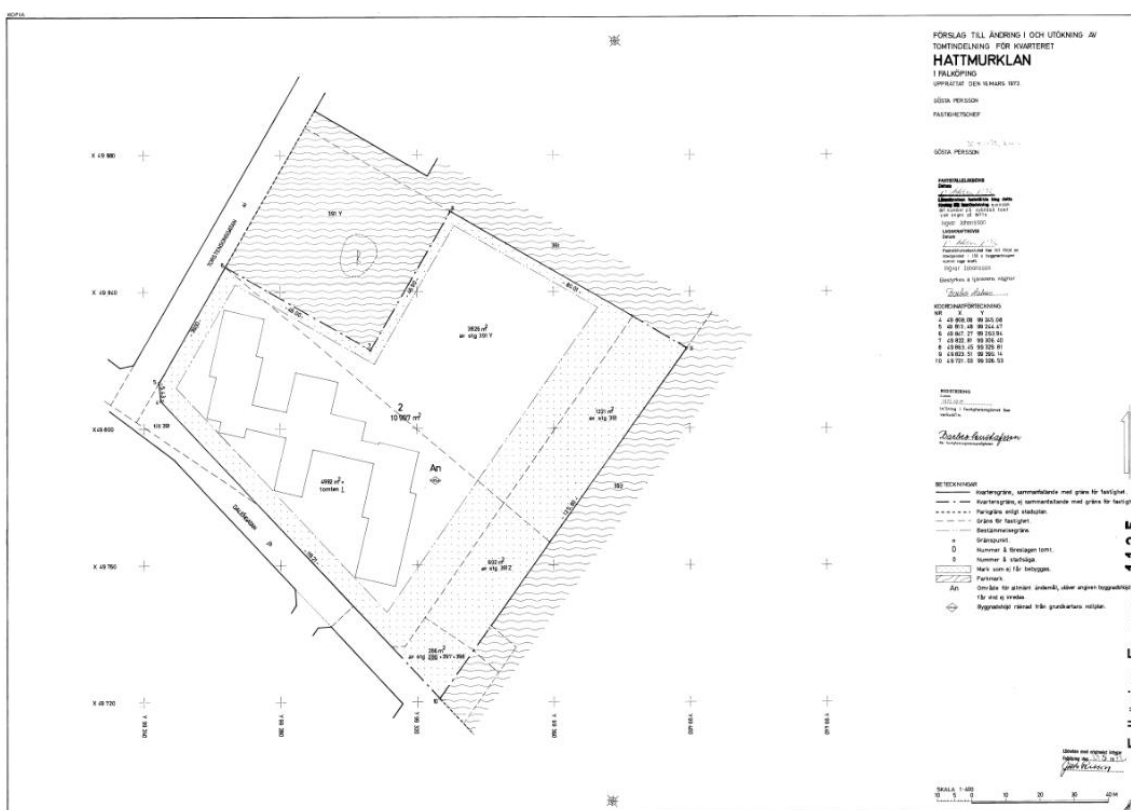


Bild 6 visar karta över tomtindelning för fastigheten kvarteret Hattmurklan, framtagen 1972.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Bild 7 visar ett möjligt genomförande av planförslaget.

Planförslaget innebär möjlighet att använda fastigheten Hattmurklan 1 som kontor, flerbostadshus, restaurang eller en kombination av användningarna. Det kan exempelvis innebära att det före detta äldreboendet Ranliden görs om till kontorsbyggnad, flerbostadshus med lägenheter eller en kombination av dem alternativt restaurangverksamhet. Planförslaget innebär också att byggnad inom fastigheten kan uppföras på cirka 100 kvadratmeter mer mark än idag.

Byggnaden på fastigheten Mösseberg 50:13 används som hem för vård och boende vilket inte stämmer med gällande detaljplan. Planförslaget innebär att byggnadens användning kan fortsätta med också möjlighet att göra om det till kontor eller vanliga bostäder samt att byggnad får uppföras på cirka 118 kvadratmeter mer mark. Sydost om villakvarteret Röksvampen möjliggör planförslaget för iordningställande av parkeringsplatser inom ett område om knappt 4 050 kvadratmeter varav ett parkeringshus med ett övre plan tillåts uppföras inom ett cirka 2 045 kvadratmeter område. Planen möjliggör också för att den tekniska anläggningen vid

Daléngatans ände kan vara kvar. Daléngatan avslutas i en återvändsgränd med vändmöjlighet och infart till fastigheten Mösseberg 50:13 iordningställs genom en utökning av en så kallad skafttomt som ansluter till Daléngatan. Eftersom det fraktas farligt gods på Västra stambanan och Jönköpingsbanan föreslås att byggnader inom 150 meter från Västra Stambanan uppförs med luftintag placerat högt och på motsatt sida av Västra stambanan. För fastigheten Mösseberg 50:13 ska även utrymningsväg och uteplats placeras på motsatt sida av Västra stambanan och fasader och tak på byggnader ska därutöver uppföras med ett obrännbart material. För att hantera tillkommande mängder dagvatten föreslås fördröjning av dagvatten inom två områden öster om område med användningen parkering. Slutligen möjliggör planförslaget för uppförande av mindre pumphus inom naturområdet för eventuell reservvattentäkt.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövärden

Enligt kulturmiljöutredningen som 2016 genomfördes av WSP har stadsdelen Ranliden som planområdet ligger inom ett regionalt bevarandevärde, se bilaga. De viktigaste karaktärsdragen är den bevarade kvarters- och bebyggelsestrukturen, den enhetliga karaktären hos villorna i den nordöstra delen, den rymliga atmosfären samt Ranlidens äldreboende i tidstypisk arkitektur från 1960-talets början.

Byggnaden som inhyt Ranlidens äldreboende är den enda byggnaden inom planområdet som har ett bevarandevärde, som bedömts vara lokalt. Lokalt bevarandevärde är näst lägst på en fyrgradig skala. Se bild 8 nedan.

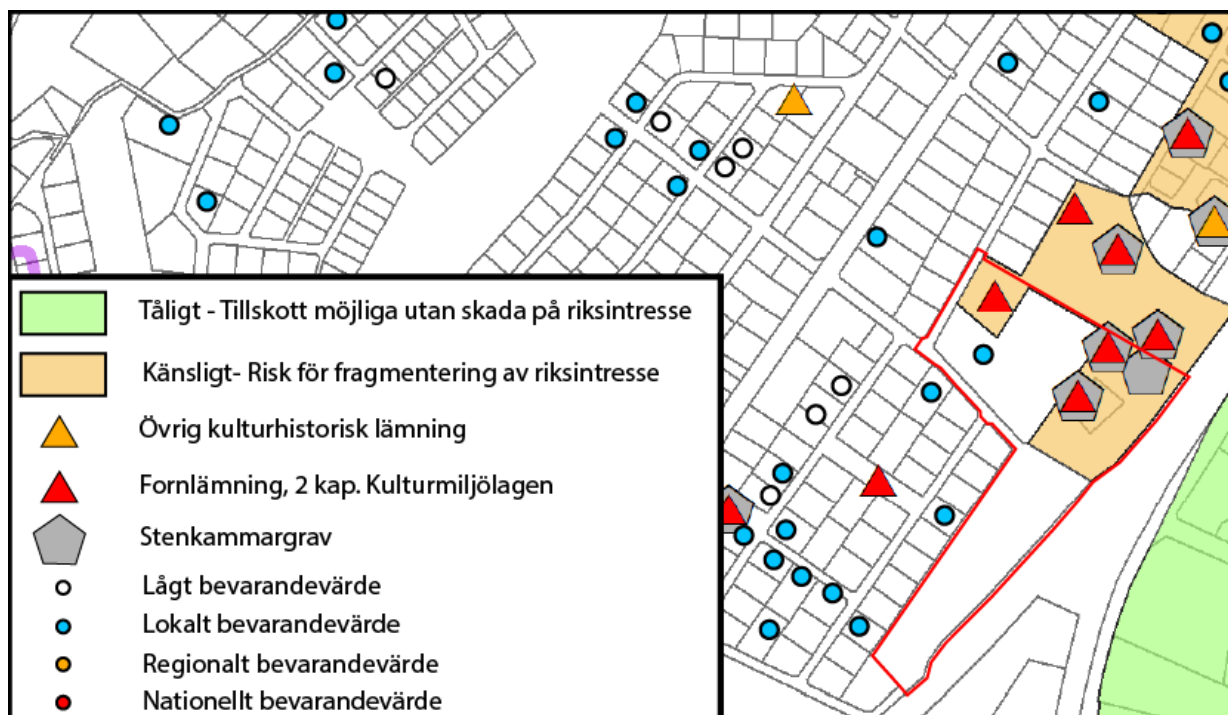


Bild 8 visar markens känslighet och talighet för förändring samt byggnaders bevarandevärde samt fornlämningar. Planområdet är markerat med en röd linje.

Enligt ett remissvar från Västarvet, se bilaga, är byggnaden en god representant för de äldreboenden som uppfördes runt om i Sverige under efterkrigstiden och det kulturhistoriska värdet utgörs såväl av arkitekturhistoriska och byggnadshistoriska värden som samhällshistoriska värden. Detaljer som representerar detta är de gedigna materialen, så som rött tegel med mörkt pigmenterat bruk, ljusa och släta putsade fasadpartier och taksarger av kopparplåt.

Byggnaden har beviljats bygglov för en ombyggnad som pågår men som bedömdes uppfylla varsamhetskraven enligt 8 kap. 17 § plan- och bygglagen samt var nödvändiga för att möjliggöra en modern ventilationslösning.

Stads- & landskapsbild

Planområdet ligger cirka 500 meter söder om Falköpings centralstation, strax väster om Västra stambanan som bildar en lågpunkt i staden. Alltså lutar marken i närområdet generellt nedåt österut mot järnvägen. Bebyggelsen i närområdet består till största del av friliggande villor eller flerbostadshus uppförda i en till två våningar med en högsta nockhöjd om cirka 9 meter över marken. Byggnaden inom fastigheten Hattmurklan 1 som tidigare inhyst äldreboendet Ranliden, varierar i höjd men är som högst cirka 14 meter över marken och som mest fyra våningar. Byggnaden är uppförd i slutningen ned mot järnvägen men mark norrut har även schaktats ut och därmed har byggnadens norra delar uppförts på mark som är lägre än omgivande mark. Trots höjden på det före detta äldreboendet bidrar omkringliggande bebyggelse och höjden på marken till att byggnaden inte är synlig på längre avstånd. Det är först närmare på Daléngatan, Alströmergatan, Torstenssonsgatan eller Rangatan som byggnaden kan urskiljas. Eventuellt är byggnaden synlig på längre avstånd österut från höjder i den delen av staden. Befintlig detaljplan tillåter dock att byggnaden uppförs något högre.

Byggnaden på fastigheten Mösseberg 50:13 består av en villa i två plan samt vind och källare, huvudbyggnaden är sammanbyggt med garage. Byggnaden har en nockhöjd om knappt 12 meter över marken.

Kung Rahns park, vars sydvästliga delar ingår i planområdet, lutar också mot järnvägen men innehåller även mindre höjder där det finns både fornlämningar och vissa naturvärden i form av växter som gynnas av näringsfattig jord. Inom parken finns områden som endast slås, delar som klipps men även en skogsdunge utan närmare skötsel. Genom parken går även gång- och cykelvägar som beskrivs närmare i kapitel 2.3.

I planområdet södra del finns ett område som tidigare planlagts för småindustri men som inte bebyggt. Den gräsbevuxna ytan sköts idag endast genom att den slås. Längs järnvägen finns en vall med viss växtlighet i form av träd och buskar, även i närheten av fastighetsgränserna till villabebyggelsen i norr finns några träd och buskar.

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum på fastigheten Hattmurklan 1 i det före detta äldreboendet Ranliden. Inom ungefär 300 meters radie från planområdet finns sex andra skyddsrum.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

Planförslaget möjliggör en ändrad användning till kontor och bostäder på fastigheten Hattmurklan 1. Planförslaget innefattar inga varsamhets- eller skyddsbestämmelser eller förbud mot rivning av byggnaden eftersom det allmänna behovet av att möjliggöra för en ändamålsenlig användning och möjliggöra för ombyggnad eller tillbyggnad bedöms som viktigare än bevarande av dessa kulturmiljövärden i detaljplan. Byggnadens kulturmiljövärden i form av arkitekturhistoriska och byggnadshistoriska värden som samhällshistoriska värden ska dock vid bygglovsprövning beaktas i enlighet med varsamhetskraven i 8 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900). Specifika detaljer av värde för kulturmiljön på byggnaden är de gedigna materialen, så som rött tegel med mörkt pigmenterat bruk, ljusa och släta putsade fasadpartier och taksarger av kopparplåt.

Stads- & landskapsbild

Planförslaget möjliggör att byggnader på Hattmurklan 1 och Mösseberg 50:13 kan uppföras något högre inom vissa delar av fastigheterna än gällande detaljplan. Ifall ett parkeringshus behöver uppföras tillåts det uppföras inom ett område söder om Daléngatan. Byggnaden tillåts dock inom ett mindre områden och lägre än byggnader som tillåts enligt gällande detaljplan. Eftersom den tillåtna höjden på byggnader inom fastigheterna Hattmurklan 1 och Mösseberg 50:13 endast är något högre än vad gällande detaljplaner tillåter bedöms inte stads- och landskapsbilden påverkas så att den påtagligt skadas.

Skyddsrum

Eftersom planförslaget innebär att fastigheten med skyddsrummet endast får en annan användning betyder det ingen förändring för skyddsrummet på fastigheten Hattmurklan 1 som kan vara kvar. Planförslaget innebär inte heller att några nya skyddsrum tillkommer.

Placering

Inom fastigheterna Hattmurklan 1 och Mösseberg 50:13 ska huvudbyggnad placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Utöver placeringsbestämmelser föreslås byggnaders placering regleras med bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad, så kallad prickad mark. Det innebär exempelvis att parkeringshus inom område med användning parkering kan uppföras som närmast 18 meter från fastighetsgräns till bostadsfastigheterna längs Alströmergatan. Samma bestämmelse föreslås inom delar av fastigheten Mösseberg 50:13 vilket exempelvis innebär att marken med fornlämningen inte kan förses med byggnad. För mer information om föreslagna planbestämmelser om placering hänvisas till kapitel 2.10 och plankartan.

Exploateringsgrad

För fastigheten Hattmurklan 1 föreslås exploateringsgraden i byggnadsarea vara 25 procent av fastighetsarean inom användningen. Eftersom fastigheten har en area om cirka 10 800 kvadratmeter innebär det att cirka 2 700 kvadratmeter mark kan förses med byggnad, alltså cirka 100 kvadratmeter utöver byggnaden idag.

Fastigheten Mösseberg 50:13 vars area om cirka 920 kvadratmeter utökas till knappt 2 380 kvadratmeter. För fastigheten föreslås exploateringsgraden i byggnadsarea vara 20 procent av fastighetsarean som innebär att knappt 480 kvadratmeter mark kan täckas med byggnad. Det möjliggör för att cirka 148 kvadratmeter mer mark kan täckas av byggnad än idag. Eftersom fastigheten föreslås få användningen bostäder kan även bygglovsbefriad bebyggelse uppföras utöver föreslagen reglering ifall det uppförs en- eller tvåbostadshus.

Inom området med användning parkering föreslås exploateringsgraden inte regleras. På så sätt kan byggnad uppföras på all mark som inte omfattas av bestämmelse marken får inte förses med byggnad. Det innebär ungefär 1 990 kvadratmeter mark som kan täckas med byggnad. Samma resonemang gäller för området med användning teknisk anläggning.

Utformning & volymer

Planförslaget innehåller inga bestämmelser om utformning av möjlig bebyggelse inom planområdet.

Höjden på bebyggelsen på fastigheten Hattmurklan 1 regleras i planförslaget till en nockhöjd om +232 meter över angivet nollplan. Regleringen stämmer någorlunda överens med högsta möjliga nockhöjd i gällande detaljplan eftersom det möjliggör för något högre nockhöjd inom vissa delar av fastigheten och lägre inom andra. Detta blir resultatet eftersom det är byggnadshöjden som regleras i gällande detaljplan och inte nockhöjden. Se bild 9 nedan som beskriver skillnaden mellan nockhöjd och byggnadshöjd.

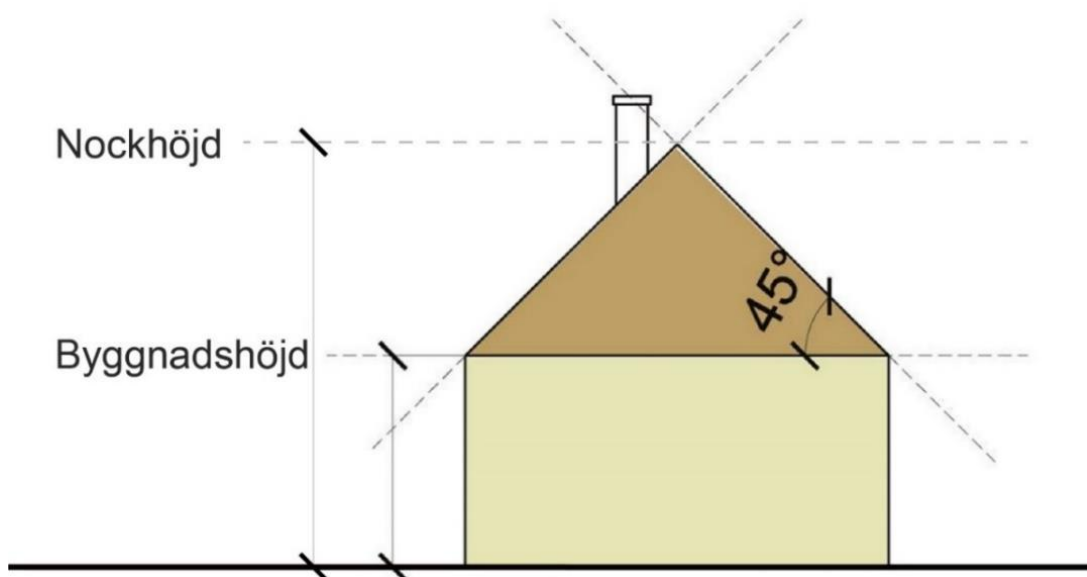


Bild 9 visar skillnaden mellan byggnadshöjd och nockhöjd.

För bebyggelse på fastigheten Mösseberg 50:13 föreslås högsta tillåtna nockhöjd vara +225 meter över angivet nollplan vilket är ungefär 30 centimeter högre än befintliga byggnadens högsta nockhöjd och resulterar i ungefär en nockhöjd om 12 meter över marken.

Inom området som föreslås bli parkeringsplats finns möjlighet att uppföra ett parkeringshus. Ett parkeringshus föreslås få uppföras med en högsta nockhöjd om 4 meter över marken för att möjliggöra uppförandet av ett däck ovanför markparkeringarna. Inom området med den

föreslagna användningen teknisk anläggning föreslås en högsta byggnadshöjd om 3 meter så att transformatorstationen kan vara kvar.

Komplementbyggnader så som förråd föreslås inom hela planområdet som högst få uppföras med en byggnadshöjd om 3 meter över marken. På så sätt blir komplementbyggnaderna underordnade huvudbyggnaderna vad gäller höjd.

Skuggning

Skuggstudien som genomförts, se bilaga, har undersökt skuggningseffekten av ett maximalt genomförande av planförslaget. Det har dessutom jämförts med skuggningseffekten av ett nollalternativ vilket innebär ett maximalt genomförande av befintliga detaljplaner. Utredningen visar att planförslaget kan innebära skuggning på bostadsfastigheter längs Torstenssonsgatan, Daléngatan och Alströmergatan under vissa tider på dygnet under olika delar av året. Det framgår också att samtliga bostäder runt planområdet får minst 5 timmars sol under vår- och höstdagjämning mellan klockan 09:00 och 17:00, i enlighet med Boverkets rekommendationer i skriften Sol från 1991. Se bilderna 10 och 11 nedan som visar planförslagets skuggning klockan 09:00 och 17:00 under vår- och höstdagjämning.



Bild 10 visar skuggningen av planförslaget klockan 09:00 under vår- och höstdagjämning.

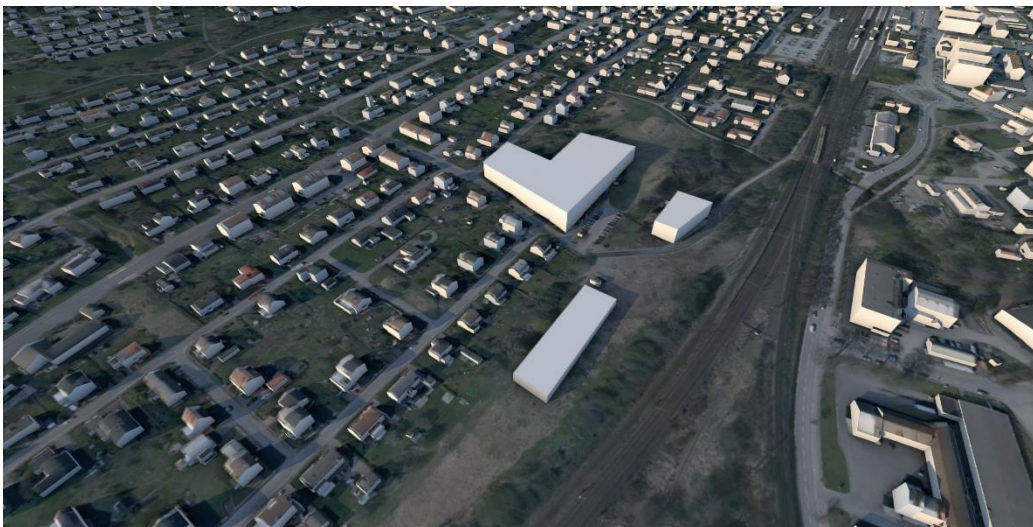


Bild 11 visar skuggningen av planförslaget klockan 17:00 under vår- och höstdagjämning.

Studien syftar till att visa all potentiell skuggning. Eftersom placeringen av byggnader inte regleras exakt har hela ytan där byggnad kan uppföras fyllts. På grund av tidigare beskrivna bestämmelser om exploateringsgrad är sådana byggnader inte möjliga.

Skuggningen som planförslaget innebär bedöms vara acceptabel för att möjliggöra för en mer flexibel detaljplan för fastigheten Hattmurklan 1 och eftersom planförslaget innebär mindre skuggning än nollalternativet för bostäderna längs Alströmergatan. Skuggningen bedöms också vara acceptabel eftersom planförslaget inte innebär mer skuggning på bostäderna längs Torstenssonsgatan. Bild 12 och 13 nedan som visar skuggningen från nollalternativet och planförslaget för samma datum och tid.

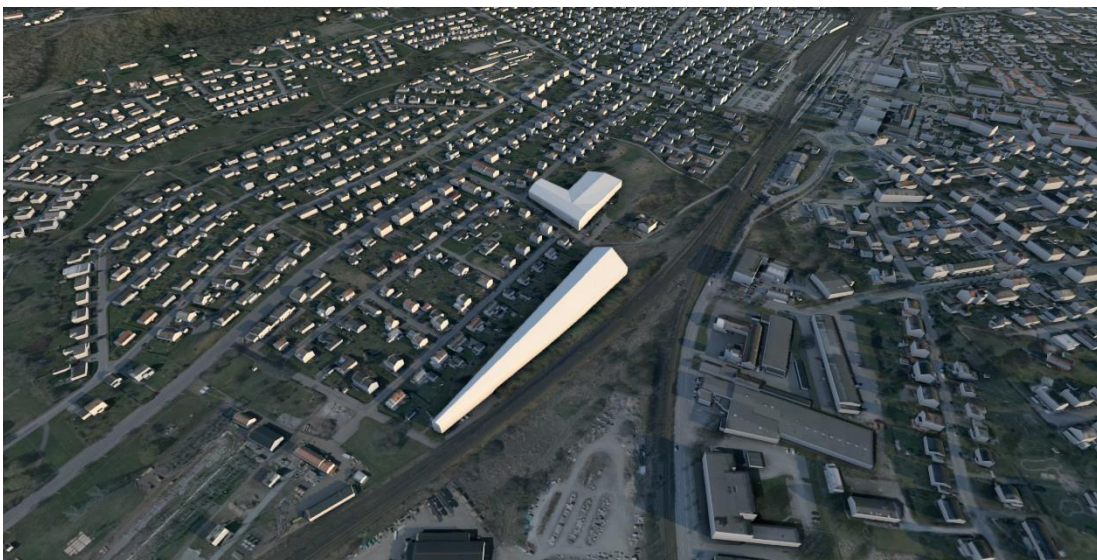


Bild 12 visar skuggningen klockan 09:00 den 22 september vid ett genomförande av nollalternativet.



Bild 13 visar skuggningen klockan 09:00 den 22 september vid ett genomförande av planförslaget.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Förutom trottoarerna längs Daléngatan och Torstenssonsgatan går det gång- och cykelvägar i Kung Rahns park som sammankopplar planområdet med resterande gång- och cykelvägar i Falköping, se bild 14 nedan.



Bild 14 visar cykelvägar, markerade i gult, inom och i närheten av planområdet som markerats med röd linje.

Biltrafik

Fastigheten Hattmurklan 1 ansluts till det allmänna gatunätet via både Torstenssongatan i norr och Daléngatan i söder. Godstrafik till fastigheten har in- och utfart via Torstenssongatan. Fastigheten Mösseberg 50:13 ansluts via en gång- och cykelväg i Kung Rahns park till Daléngatan. En trafikräkning som genomförts visar det genomsnittliga trafikflödet per dygn under ett år (ÅDT) på de intilliggande gatorna Torstenssongatan, Daléngatan och Alströmergatan. Mätningen gjordes dock efter att äldreboendet Ranliden stängt. Se tabell 1 nedan för trafikflödet på gatorna i nuläget.

Gata	ÅDT (f/dygn)
Daléngatan (Sträckan Danska vägen - Torstenssongatan)	140
Daléngatan (Sträckan Torstenssongatan - Alströmergatan)	60
Torstenssongatan	110
Alströmergatan	90

Tabell 1 visar nuvarande trafikflöde på gatorna i närheten av planområdet.

Kollektivtrafik

Knappt 200 meter nordväst om planområdet finns busshållplatser på Danska vägen som trafikeras av buss 2 och 312. Cirka 500 meter nordost om planområdet ligger Falköpings centralstation med flertalet tåg- och bussförbindelser.

Parkeringsplatser

På fastigheten Hattmurklan 1 finns cirka 36 parkeringsplatser för bilar varav en handikapparkering i fastighetens södra del och det finns cirka tio parkeringsplatser för cyklar. Inom pågående bygglovsprocess planeras ytterligare 42 parkeringsplatser tillskapas så att det finns totalt 78 parkeringsplatser för bilar och 13 nya parkeringsplatser för cyklar på fastigheten. På fastigheten Mösseberg 50:13 finns möjlighet till parkering för cirka sex bilar i den sydöstra delen och det finns cykelställ med möjlighet att parkera 11 cyklar.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Gång- och cykelvägarna i Kung Rahns parks södra del föreslås inte ändras men ansluts till vändzonen på Daléngatan som möjliggörs enligt förslaget.

Biltrafik

Eftersom planförslaget medger möjlighet att skapa parkeringsplatser söder om bostadsbebyggelsen längs Alströmergatan samt användningarna kontor, bostäder och restaurang på Hattmurklan 1, kan det innebära en ökad trafik till och från fastigheten Hattmurklan 1 samt till parkeringsplatserna, främst på Daléngatan. En uppskattning av trafikmängden som följd av ett maximalt genomförande av planförslaget visar ökningen i genomsnittliga trafikflödet per dygn under ett år. Tabell 2 nedan visar nuvarande trafikmängd tillsammans med uppskattad trafikmängd som planförslaget bidrar med.

Gata	ÅDT (f/dygn)
Daléngatan (Sträckan Danska vägen - Torstenssongatan)	425
Daléngatan (Sträckan Torstenssongatan - Alströmergatan)	630
Torstenssongatan	253
Alströmergatan	233

Tabell 2 visar nuvarande genomsnittliga trafikmängd per dygn tillsammans med uppskattad genomsnittliga trafikmängd per dag som planförslaget bidrar med vid full utbyggnad.

En prognos har även beräknats för trafikmängden för år 2040 med full utbyggnad enligt planförslaget i enlighet med Trafikverkets nyckeltal. I jämförelse med den faktiska utvecklingen i Falköping är Trafikverkets nyckeltal något höga. Tabell 3 nedan visar resultatet av prognosen.

Gata	ÅDT (f/dygn)
Daléngatan (Sträckan Danska vägen - Torstenssongatan)	531
Daléngatan (Sträckan Torstenssongatan - Alströmergatan)	788
Torstenssongatan	316
Alströmergatan	292

Tabell 3 visar prognostiserade genomsnittliga trafikmängden per dag vid full utbyggnad enligt planförslaget för år 2040.

Det är möjligt att inom det föreslagna gatuområdet göra åtgärder för att minska biltrafiken eller dess hastighet antingen genom lokala trafikföreskrifter eller genom att ändra gatans utformning. Sådana åtgärder kan vara speciellt viktiga där gång- och cykelvägarna ansluter till allmänna gatunätet så att barn och vuxna på ett säkert sätt kan ta sig till dem.

För att möjliggöra anslutning till det allmänna gatunätet från fastigheten Mösseberg 50:13 utökas fastigheten med så kallad skafttomt fram till vändzonen på Daléngatan som möjliggörs i förslaget. Anslutningen till gatunätet måste alltså skapas på själva fastigheten.

Användningen restaurang föreslås inom som mest 350 kvadratmeter bruttoarea eftersom det för tillfället finns ett storkök som tillagar och distribuerar mat till olika äldreboenden i Falköping kommun. Den trafik som detta kök bidrar med är transporter från storköket till dem olika äldreboenden vid de tillfällen måltiderna serveras samt leveranser av råvaror till köket. Planförändringen av detaljplanen möjliggör även för kommersiell restaurangverksamhet vilket kan leda till ökad trafik vid andra tidpunkter än vid ett genomförande utan restaurang exempelvis enbart bostäder. Vilket dessa tidpunkter skulle kunna vara beror vilken typ av restaurangverksamhet och dess verksamma tider.

Kollektivtrafik

Planförslaget innehåller inga förändringar för kollektivtrafiken utöver eventuellt ökat resande till följd av möjligheten att skapa fler arbetsplatser på fastigheten Hattmurklan 1 och bostäder på fastigheten Mösseberg 50:13.

Parkeringsplatser

Eftersom planförslaget innebär ändrad användning på fastigheten Hattmurklan 1 samt ändrad användning och utökning av fastigheten Mösseberg 50:13 förändras parkeringsbehovet för båda fastigheterna. Anläggande av parkeringsplatser för de olika användningarna ska följa Parkeringsnorm och parkeringspolicy, fastslagen av kommunfullmäktige den 25 juni 2018, § 107. Nedan följer parkeringstal enligt parkeringsnormen för de olika användningarna inom denna del av staden. Se tabell 4 nedan för parkeringstal för cykel- och bilparkeringsplatser för användningen kontor och se tabell 5 nedan för användningen kontor.

Parkeringstal för cyklar		Parkeringstal för bilar			
P-tal verksamma/ 1 000 m ² BTA	P-tal besökande/ 1 000 m ² BTA	P-tal verksamma/ 1 000 m ² BTA		P-tal besökande/ 1 000 m ² BTA	
		Min	Max	Min	Max
9,5	0,3	11,6	22,1	1,2	2,1

Tabell 4 visar parkeringstal enligt parkeringsnorm och policy för cykelparkering och bilparkering vid användningen kontor inom planområdet.

Parkeringstal cyklar		Parkeringstal bilar			
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA	Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA	Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA	Enbostadshus, egen uppställning	Enbostadshus, gemensam uppställning	Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA

P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande
28,3	3,3	33	6	8,4	1,1	1,6	0,1	1,3	0,1	9,8	2

Tabell 5 visar parkeringstal enligt parkeringsnorm och policy för cykel- och bilparkering vid användningen bostäder inom planområdet.

Genomförs planförslaget maximalt med användningen kontor på fastigheten Hattmurklan 1 blir BTA (Bruttoarean) 8 700 kvadratmeter. Det behövs enligt parkeringsnormen då finnas möjlighet att som minst iordningställa 86 cykelparkeringsplatser samt som mest 218 parkeringsplatser för bilar. Genomförs planförslaget istället maximalt med användningen bostäder blir bruttoarean 11 400 kvadratmeter eftersom det går in fler våningar av bostäder än kontor. Då behöver det finnas möjlighet att skapa som mest 361 cykelparkeringsplatser och 109 parkeringsplatser för bilar.

Eftersom planförslaget möjliggör för både bostäder och kontor inom fastigheten Mösseberg 50:13 behöver det skapas 12 parkeringsplatser för cyklar och 29 parkeringsplatser för bilar om hela byggrätten används som kontor. Används byggrätten som bostäder i flerbostadshus ska det finnas möjlighet att uppföra 50 parkeringsplatser för cyklar och 15 parkeringsplatser för bilar. Om det uppförs enbostadshus är behovet av parkeringsplatser för bilar och cyklar mindre.

För att möjliggöra för tillräckligt med parkeringsplatser för den ändrade användningen och ett maximalt utnyttjande av byggrätten på fastigheten Hattmurklan 1 och Mösseberg 50:13 behövs ytterligare cirka 150 parkeringsplatser möjliggöras. Planförslaget innehåller därför knappt 4 100 kvadratmeter med användningen parkering söder om Daléngatan. Dessutom finns möjlighet att uppföra parkeringsgarage med en våning inom knappt 2 050 kvadratmeter av användningsområdet. Maximalt kan ungefär 150 parkeringsplatser iordningställas inom området.

Planförslaget möjliggör för restaurangverksamheter inom 350 kvadratmeter bruttoarea på Hattmurklan 1. För tillfället finns ett storkök som tillagar och distribuerar mat till olika äldreboenden i Falköping kommun och dess parkeringsbehov är redan beaktad. Ifall det i framtiden skulle öppnas en restaurang som är öppen för allmänheten skulle det krävas 5 parkeringsplatser för cyklar och 18 parkeringsplatser för bilar. I planförslaget finns det möjligheter att uppföra dessa parkeringar eftersom det skulle ersätta uppförandet av bostäder eller kontor inom area.

Parkeringsplatser för cyklar kan iordningställas både på marken och i byggnadernas källare.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Närmaste parkområde är Kung Rahns park som delvis ligger inom planområdet. Parken består av öppna gräsytor med slätterängar och klippt gräs samt en lövskogsdunge. Genom parken går

gång- och cykelvägar, se bild 14 under kapitel 2.3. Inom planområdet finns inga ytvattenområden.

Naturområden

Närmaste naturområde är Mösseberg som ligger cirka 1 kilometer väster om planområdet.

Lek & rekreation

I Kung Rahns park finns möjlighet till lek och spontanidrott, i form av fotbollsmål som är utställda, och rekreation i form av stadsnära grönska.

Friyta

Marken inom planområdet är inte planlagd för varken bostäder eller skolverksamhet. I byggnaden på fastigheten Mösseberg 50:13 bedrivs dock boendeverksamhet i socialförvaltningens regi. Inom fastigheten finns liten friyta men omkringliggande mark inom fastigheten Mösseberg 50:25 är ianspråktagen och bildar friyta.

Avstånd till närmsta grönyta

Närmaste grönyta är Kung Rahns park som delvis ligger inom planområdet.

Grönytefaktor

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

Delarna av Daléngatan och Torstenssonsgatan som ingår i planområdet består av asfalterad gata och trottoar. Enligt gällande detaljplaner skulle dock Daléngata fortsätta österut mot järnvägen för att vika av söderut. Den delen av gatan har aldrig anlagts och bidrar därför till en samlad grönytefaktor om 0,21.

Kung Rahns park, det område som i gällande detaljplaner planlagts som parkmark, omfattar drygt 12 400 kvadratmeter varav cirka 1 700 kvadratmeter är hårdgjorda. Inom detta område ingår fastigheten Mösseberg 50:13 eftersom den planlagts som park i gällande detaljplan. Utan att räkna med det stora antal träd, buskar och annan grönska som finns inom området har de delar av parken som ingår i planområdet en grönytefaktor om 0,86.

Ett område om knappt 12 500 kvadratmeter, som är planlagt för småindustri, mellan bebyggelsen längs Alströmergatan och Västra stambanan skulle kunna bli helt hårdgjort vid ett genomförande och grönytefaktorn blir då 0.

Fastigheten Hattmurklan 1 omfattar knappt 10 800 kvadratmeter och är bebyggd med det före detta äldreboendet Ranliden samt har en del asfalterade ytor i form av parkeringsplatser och gångar. Totalt är drygt 5 900 kvadratmeter hårdgjorda och resterande består av gräsytor som är genomsläppliga. Det finns ett antal träd, buskar och marktäckande buskar. Sammanlagt får fastigheten en grönytefaktor om 0,48.

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 närheten av planområdet bedöms det finnas försörjande tjänster i form av en möjlig reservvattentäkt samt möjlighet till ytor för energiproduktion på taket av byggnaden på fastigheten Hattmurklan 1. Det bedöms finnas reglerande tjänster som rening av luft och dagvatten samt bindning av koldioxid men även reglering av skyfall, buller och pollinering kopplat till de många träd som finns inom och i närheten av planområdet. Inom och i närheten av planområdet finns kulturella värden som ytor för rekreation, estetiska värden samt ytor för social interaktion och lek i ytorna kopplade till Kung Rahns park. Det finns även kulturella värden i form av ytor för friluftsliv och historiska värden i form av fornlämningar. Stödjande tjänster i form av biologisk mångfald på artrika torrbackarna som också är värdefulla naturtyper. Kung Rahns park fungerar även som spridningskorridor för växter och djur. För beskrivning av rödlistade och fridlysta arter se kapitel 2.6. Bild 15 nedan illustrerar ungefär var de artrika torrbackar finns.



Bild 15 illustrerar ungefär var de artrika torrbackarna finns, planområdet markerad med röd linje.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

De delar av Kung Rahns park som består av en skogsdunge planläggs med användningen natur eftersom det stämmer bättre överens med gällande skötsel av området än den gällande användningen park. Gräset längs gång- och cykelvägen klipps kort i enlighet med gällande

skötselplan. Den nordvästra delen av parken som ingår i planområdet planläggs dock med användningen park eftersom det överensstämmer med gällande skötsel av det området.

Naturområden

Delen av Kung Rahns park som består av en skogsdunge planläggs med användningen natur och kommer därmed endast skötas med viss städning förutom gräset närmast gång- och cykelvägen som går igenom skogsdungen.

Lek & rekreation

De delar av Kung Rahns park som ingår i planområdet fortsätter att bidra med stadsnära grönska.

Friyta

Fastigheten Mösseberg 50:13 föreslås kunna bli en bostad och utökas för att bland annat möjliggöra friyta. Inom fastigheten kan ungefär 1 400 kvadratmeter friyta tillskapas, därutöver ligger fastigheten även nära Kung Rahns park. Fastigheten Hattmurklan 1 föreslås också kunna bli flerbostadshus. Friytans storlek påverkas av antalet parkeringsplatser som anordnas men cirka 7 000 kvadratmeter kan iordningsställas. Även Hattmurklan 1 angränsar till Kung Rahns park som även den kan användas som friyta.

Avstånd till närmaste grönyta

Avståndet till närmaste grönyta förändras inte av ett genomförande av planförslaget eftersom Kung Rahns park fortsatt angränsar till och ligger inom planområdet.

Grönytefaktor

Planförslagets förändrade markanvändning skulle vid ett helt genomförande innebära förändringar för grönytefaktorn som beskrivs nedan.

Planförslaget innebär ingen förändring för Torstenssonsgatan men Daléngatan avslutas i en vändzon vilket innebär att den inte fortsätter mot Västra stambanan i enlighet med gällande detaljplan. Hela ytan med användning gata beräknas bli hårdgjord och därmed blir grönytefaktorn för gatorna 0.

Eftersom fastigheten Mösseberg 50:13 får användningen bostäder och kontor samt utökas tillsammans med Daléngatans vändzon minskar parkens totala yta med drygt 2 500 kvadratmeter. Även mängden hårdgjord yta minskar eftersom del av gång- och cykelvägen hamnar i vändzonen och eftersom bebyggelsen och de hårdgjorda ytorna på fastigheten Mösseberg 50:13 inte längre ingår i parken. Den delen av parken som ingår i planområdet uppgår, efter ett genomförande av planförslaget, till drygt 9 900 kvadratmeter varav knappt 690 kvadratmeter är hårdgjord. Utan att inkludera de många träd och andra växter som finns i området blir den sammantagna grönytefaktorn för Kung Rahns park 0,93. Att grönytefaktorn blir högre än innan planförslaget beror främst på att tidigare nämnda ytor, Mösseberg 50:13 som även innehöll bebyggd och hårdgjord mark samt vändzonen på Daléngatan, numera inte ingår i parken.

Området planlagt för småindustrier som omfattar cirka 12 500 kvadratmeter får ändrad användning i planförslaget där parkeringsplatser kan uppföras på knappt 3 900 kvadratmeter och

resterande cirka 8 600 kvadratmeter blir naturmark. Inom området som parkeringsplatser förslås få uppföras ska en yta om knappt 500 kvadratmeter, närmast bostadsfastigheterna i väster, bevaras från att bli hårdgjorda. Sammantaget innebär ett genomförande av planförslaget att detta område får en grönytefaktor om 0,73, utan hänsyn tagen till träd och annan vegetation.

På fastigheten Hattmurklan 1 får enligt planförslaget 25 procent av fastigheten förses med byggnad, vilket innebär cirka 100 kvadratmeter mer än befintlig byggnad. Troligen kommer fler parkeringsplatser att behöva skapas på fastigheten vilket innebär mer hårdgjord mark och eventuellt att vissa träd, buskar och annan vegetation försvinner. Sammantaget bedöms grönytefaktorn efter ett genomförande uppgå till 0,45. Minskningen bedöms som acceptabel eftersom skillnaden inte bedöms vara så stor och fastigheten angränsar till parkmark.

Fastigheten Mösseberg 50:13 utökas till att omfatta knappt 2 380 kvadratmeter och enligt planförslaget får 20 procent av fastigheten förses med byggnad, vilket innebär att cirka 480 kvadratmeter får förses med byggnad. Utöver byggnaden kommer troligtvis mer mark bli hårdgjord för parkering och tillfartsväg. Därmed bedöms grönytefaktorn inklusive de träd som finns 0,56. Faktorn bedöms som acceptabel för de förslagna användningarna bostäder och kontor.

Ekosystemtjänster

Planförslaget kan innebära viss negativ påverkan på några av ekosystemtjänsterna inom och i närheten av planområdet. En möjlighet till fler hårdgjorda ytor kan också innebära mindre mängd dagvatten som filtreras ned till grundvattnet, renas eller hanteras vid skyfall. Vissa av de träd som renar luften och binder koldioxid kan komma att påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Möjligheten att uppföra solceller på byggnaden inom fastigheten Hattmurklan 1 kan både minska och öka eftersom planförslaget varken reglerar för eller emot det. Planförslaget möjliggör för uppförande av bostäder inom fastigheterna Hattmurklan 1 och Mösseberg 50:13 vilket medför att fler personer kan komma att använda Kung Rahns park med följden att planförslaget kan vara både positivt och negativt för sociala interaktioner, lek, rekreation och friluftaktiviteter. Ett genomförande av planförslaget kan innebära viss negativ påverkan på en fornlämning samt del av en torräng eftersom båda föreslås omfattas av kvartersmark. Med den ändrade användningen medföljer också en möjlighet att sälja marken och inget skydd förutom förbud att uppföra byggnad där torrängen finns. Fornlämningen placeras inom kvartersmark men skyddas från åtgärder av kulturmiljölagen, se beskrivning i kapitel 2.6 nedan. En eventuell påverkan på torrängen kan i sin tur innebära viss påverkan på biologisk mångfald och rödlistade arter men inte den fridlysta arten backsippa som inte inventerats inom planområdet. Stora delar av planområdet kan fortsatt fungera som spridningskorridor och eftersom mark som tidigare planlagts för småindustri kan fortsätta vara grönyta bedöms ett genomförande vara positivt för dess funktion som spridningskorridor. Pollinering och estetiska värden skulle kunna gynnas av att ytterligare delar av naturområdet görs om från klippta gräsytor till ängsmark.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Byggnaden på fastigheten Hattmurklan 1 har tidigare varit ett äldreboende och används nu av hemtjänsten. Byggnaden på fastigheten Mösseberg 50:13 används av socialförvaltningen som hem för vård och boende. I närområdet finns främst en- till tvåbostadshus men även några

flerbostadshus. Kung Rahns park som delvis ligger inom planområdet används för både lek och rekreation, det finns två fotbollsmål uppställda och i en skogsdunge finns spår av lek i form av kojor och liknande.

Inom cirka 500 meter från planområdet finns kommersiell service av olika slag, bland annat restauranger, caféer och gym men det finns även offentlig service i form av grundskolan Mössebergskolan och förskolan Mösserberg.

Gång- och cykelvägar finns i Kung Rahns park och ansluter till resterande nät av gång- och cykelvägar, främst längs Danska vägen som ligger cirka 100 meter nordväst om planområdet. Längs Danska vägen finns flertalet busshållplatser där lokalbussar går ungefär var 20:e minut. Bussarna samt gång- och cykelvägarna går till centralstationen där byte kan ske till järnvägstrafik. Gång- och cykelvägen till centralstationen har inte belysning hela vägen och kan därmed bli otrygg. Planområdet angränsar Västra stambanan i öster som bildar en barriär, det finns dock en gång- och cykeltunnel strax norr om planområdet.

De flesta parkeringsplatserna ligger mellan 25 och 50 meter från entréerna, handikapparkering finns i nära anslutning till en av entréerna. Planförslaget innebär att parkeringsplatser kan ordnas strax sydöst om villorna längs Alströmergatan, parkeringsplatserna kommer främst användas av fastigheten Hattmurklan 1 och kommer då vara cirka 70 till 80 meter från befintliga entréer. Hela området lutar åt sydost, mot järnvägen, och befintlig bebyggelse på fastigheten Hattmurklan 1 ligger till viss del lägre än omgivande mark men entréer ligger inte avsevärt högre än närmaste gatumark. Marken lutar åt sydost och vissa områden, främst inom Kung Rahns park, är otillgängliga på grund av topografin och vegetationen. Även vissa delar av fastigheten Hattmurklan 1 är svårtillgängliga på grund av att marken har schaktats ut för att ge plats för byggnaden.

Det finns avskilda platser i form av en skogsdunge, bakom en vall längs järnvägen och en gång- och cykeltunnel strax norr om planområdet som kan vara möjlig suicidplats. Det finns också delar av byggnaden på fastigheten Hattmurklan 1 som är höga, över 14 meter över mark.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget bidrar till funktionsblandning, förtätning samt möjlighet till ökad användning av hållbara transporter eftersom bostäder och arbetsplatser placeras nära centralstationen, gång- och cykelvägar och busshållplatser. Eftersom planförslaget dock innehåller yta för parkeringsplatser ökar möjligheten att köra bil och därmed även ohållbara transporter.

Förslaget kan även bidra till att förstärka den barriär för människor, djur och växter som Västra stambanan utgör. Eftersom en yta som tidigare planlagts för småindustri föreslås bli naturmark kan det skapa förutsättningar för bland annat växt- och djurlivet.

Förslaget bedöms eventuellt kunna innebära effekter som bidra till att skapa ett mindre jämställt område eftersom män generellt kör mer bil och yta skapas för parkeringsplatser.

Det finns platser för möten i närområdet och planförslaget inskränker inte på dessa platser men förslaget innehåller inte heller specifikt nya mötesplatser, men det kan skapas fler beroende på utformningen av bebyggelsen.

Området i närheten av planområdet består främst av bostadsbebyggelse i olika former, både en- till två bostadshus och flerbostadshus. Planförslaget innehåller användningen bostäder och specificeras inom fastigheten Hattmurklan 1 till flerbostadshus och därmed bedöms planförslaget bidra till blandningen av hustyper. Eftersom planförslaget möjliggör för uppgörande av bostäder kan det komma att vistas fler barn i området. Trafiken kan dock komma att öka på främst Daléngatan och eventuellt Torstenssonsgatan vilket kan leda till problem, speciellt i korsningen mellan Daléngatan och Danska vägen där trafiken måste korsa en gång- och cykelväg.

Eftersom exempelvis socialförvaltningens kontor kan placeras i bebyggelsen på fastigheten Hattmurklan 1 finns en risk för förhöjd koncentration av personer med hög suicidrisk eftersom verksamheten omfattar beslut som kan vara avgörande för personer som kan vara i en utsatt situation. Utöver det ligger fastigheten i närheten av Västra stambanan vilket även det kan vara en suicidrisk. I byggnaden på fastigheten Mösseberg 50:13 finns idag ett kommunalt boende vilket kan innebära en förhöjd koncentration av personer med hög suicidrisk och fastigheten planläggs för bostäder för att bland annat möjliggöra för hem för vård och boende vilket även det kan innebära en förhöjd koncentration. Planförslaget innehåller möjligheten att uppföra ett parkeringsgarage vilket kan innebära att det finns sidor på bebyggelsen som är skyddad från insyn. Med anledning av ovanstående har kommunens folkhälsstrateg och park- och gatuenheten deltagit på ett möte för att diskutera eventuellt förhöjda risker. Slutsatsen från mötet var att det staket som Trafikverket satt upp vid spårområdet är tillräckligt hindrande för att minska riskerna.

Planförslaget har utformats utifrån ett barnperspektiv så att inte områden som bedömts användas av barn försvinner och att barn som rör sig igenom planområdet ska kunna göra det säkert.

Sammantaget bedöms planen förhålla sig till Barnkonventionen och innebära en positiv inverkan på den sociala strukturen i närområdet.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmurar

Inom planområdet finns en stenmur i Kung Rahns park nära gränsen till fastigheten Mösseberg 50:13. Stenmuren angränsar inte till jordbruksmark och skyddas därmed inte av det generella biotopskyddet.

Alléer

Enligt naturvärdesinventeringen finns en björkallé som delvis ligger inom fastigheten Hattmurklan 1 längs en gångväg. Allén omfattas av det generella biotopskyddet eftersom den ligger inom ett öppet landskap. Se bild 16 på sidan 31 för alléns placering och sträckning.

Jätteträd

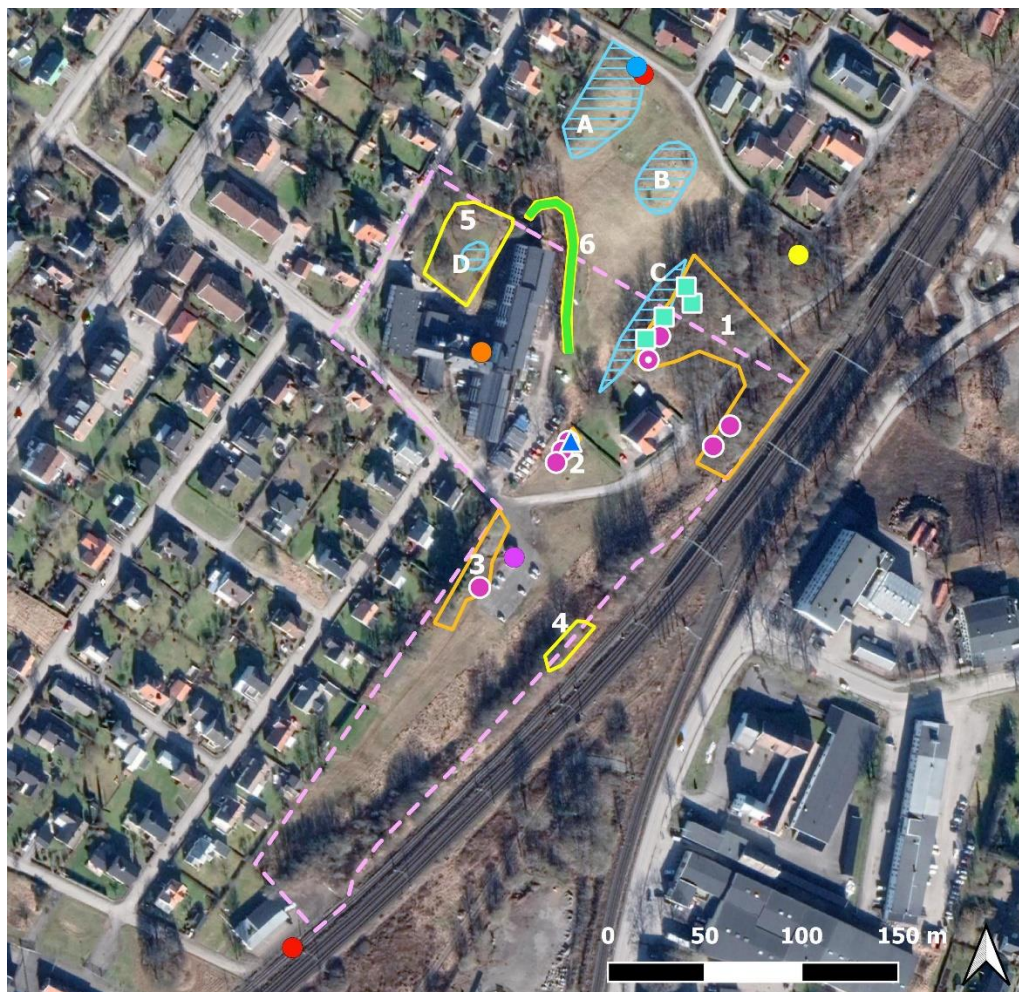
Enligt naturvärdesinventeringen finns det ett jätteträd av arten Alm i planområdet norra del, strax norr om fastigheten Mösseberg 50:13. Jätteträdets placering framgår av bild 16 på sidan 31.

Åkerholmar

Det finns inga åkerholmar i planområdet eftersom det inte finns jordbruksmark.

Skyddade arter

Det finns enligt artportalen inga fridlysta arter inom planområdet men följande fem rödlistade arter har noterats: björktrast (*Turdus pilaris*, NT), stare (*Sturnus vulgaris*; VU); flentimotej (*Phleum phleoides*; NT), slätterfibbla (*Hypochaeris maculata*; NT) och åkerkål (*Brassica rapa subsp. Campestris*; NT). I nära anslutning till området har även stortimjan (*Thymus pulegioides*, VU), vanlig backsippa (*Pulsatilla vulgaris subsp. Vulgaris*; VU) och klasefibbla (*Crepis praemorsa*, NT) noterats. Enligt naturvärdesinventeringen som genomförts, se bilaga, finns även de rödlistade arterna Ask (*Fraxinus excelsior*, EN), Alm (*Ulmis glabra*, CR) varav en klassas som jätteträd och därmed innehar skydd enligt miljöbalken som innebär att samråd med eller anmälan till antingen länsstyrelsen eller skogsstyrelsen krävs om trädet riskerar att skadas. Även den arten Gullviva (*Primula veris*), som är fridlyst enligt 9 § artskyddsförordningen, lokaliserades under inventeringen. Se bild 16 nedan för naturvärdesinventeringens resultat och arternas placering.



--- Planområde

Naturvärdesobjekt

▭ Påtagligt naturvärde (klass 3)

▭ Visst naturvärde (klass 4)

Generellt biotopskydd

— Allé

Biotop

▨ Torräng

Tidigare artvärden (Artportalen)

● Åkerkål (NT)

● Stortimjan (VU)

● Klasefibbla (NT)

● Vanlig backsippa (VU)

● Björktrast (NT) och stare (VU)

● Flentimotej (NT) och slätterfibbla (NT)

Naturvårdsarter (fältinventering)

● Alm (CR)

● Alm jätteträd (CR)

■ Ask (EN)

▲ Gullviva (ASF, bilaga 2)

Bild 16 visar naturvärdesinventeringens resultat och arternas placering.

Naturvärdesinventeringen identifierade även sex naturvärdesobjekt varav tre har påtagligt naturvärde (klass 3) och resterande tre har visst naturvärde (klass 4).

Känsliga vattenmiljöer

Det finns inga vattenmiljöer inom planområdet och närmaste vattendrag är Skogssjön (Pankasjön) på Mösseberg. Planområdet avvattnas till Hulesjön som ligger knappt 2 kilometer söder om planområdet men sjön räknas inte som en känslig vattenmiljö.

Jordbruksmark

Ingen mark inom eller i närheten av planområdet är jordbruksmark.

Fornlämningar

I närområdet finns sju fornlämningar, se bild 16 nedan, med beteckningarna Falköping 17:1, 12:2, 12:1, 15:1, 15:2, 15:3 och 16:1. Samtliga ligger inom fastigheten Mösseberg 50:25. Fornlämningarna ligger på mark som planlagts för parkändamål inom Kung Rahns park men Falköping 16:1 ligger på mark som är ianspråktagen av fastigheten Mösseberg 50:13. Fyra av fornlämningarna ligger inom planområdet, resterande utanför.



Bild 17 visar fornlämningar med beteckning inom och i närheten av planområdet som är markerat med en röd linje.

Planförslag & konsekvenser

Skydd av träd

Inom kvartersmark med användningen parkering finns ett drygt 10 meter brett område närmast bostadsfastigheterna inom kvarteret Röksvampen. Inom detta område finns ett antal träd som föreslås bevaras för att bilda en buffertzoon mellan fastigheterna och själva parkeringen. För att

skydda träden från att avverkas föreslås området omfattas av bestämmelser som reglerar att träd ska bevaras och att marklov krävs för fällning av träd, läs mer under kapitel 2.10. Det innebär att träd inom detta område samt att de endast får avverkas om de utgör en fara för människors hälsa och säkerhet samt att träd ska återplanteras om det måste avverkas. En arborist ska avgöra om träd som ska avverkas utgör en risk.

Allé

Den biotopskyddade björkallén som delvis finns på fastigheten Hattmurklan 1 förelås inom fastigheten regleras av bestämmelse om utökad lovplikt för marklov så att även fällning av träd omfattas. Regleringen kombineras med bestämmelse om att allé ska bevaras. Detta innebär att marklov får ges för fällning av träd som inte ingår i allén samt att om träd i allén måste fällas ska det planteras om igen.

Jätteträd

Alm som inventerades och klassades som jätteträd föreslås skyddas genom bestämmelse om att den inte får avverkas såvida den inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Vidare föreslås trädet skyddas genom utökad lovplikt vad gäller markarbeten samt bestämmelse om att trädets rötter inte får skadas.

Skyddade arter

Strax norr om fastigheten Mösseberg 50:13 finns en torrbacke med en area om cirka 500 kvadratmeter. Planförslaget innebär förändrad markanvändning och en utökning av fastigheten så att cirka 20 kvadratmeter av torrbacken inkluderas. Markanvändningen som föreslås är bostäder och kontor men bebyggelse är inte tillåten. Den rödlistade arten slätterfibbla noterades inom torrbacken under 2016 med en noggrannhet på 10 meter, men arten noterades längre än 10 meter från området som får ändrad användning. I närheten av Mösseberg 50:13 noterade även en jättealm vid inventering. Eftersom det finns rödlistade almar och fridlyst Gullviva i närheten av den del av Mösseberg 50:13 som bildar anslutning till gata breddas den delen av kvartersmarken så att anslutning kan upprättas utan att gullvivan tar skada.

Enligt genomförd naturvärdesinventering föreslås att anläggningsarbete inte genomförs i närheten av jättealmen för att undvika skador på rötter och trädet bör avskäras för att minska risken för skada. I planförslaget är trädet placerat inom mark med användningen natur och rotsystemet bedöms inte omfattas av mark som kan bebyggas. Jätteträd innehar ett skydd mot åtgärder enligt miljöbalken. I övrigt föreslås lövskog mellan befintlig GC-bana och banvall, inom naturvärdesobjekt 1 bevaras, likaså bör alm, ask och sälg i största möjligaste omfattning bevaras. En masshanteringsplan bör upprättas för de jordmassor där invasiva arter växer för att minska deras spridning.

Naturvärdesinventeringen förslår även kompensationsåtgärder om ingrepp inte kan undvikas. Plantor av de rödlistade örterna slätterfibbla, flentimotej och åkerkål kan flyttas av sakkunnig person till torrängar utanför planområdet. Ängsskötsel bör inrättas på torrängarna genom ängsslätter. Områden mellan torrängarna kan med fördel omfattas av samma skötsel för att på så sätt gynna arterna på ängarna och skapa möjlighet till spridning. Om lövträd av alm, ask och sälg måste avverkas bör veden lämnas inom kvarvarande lövskog inom naturvärdesobjekt 1 samt gärna placeras soligt. Lövskogen inom naturvärdesobjekt 1, väster om gång- och cykelvägen kan röjas på yngre lövträd för att skapa mer ljus och öppenhet runt de äldre träden.

På så sätt återskapas den tidigare miljön och markfloran gynnas. Om sälg avverkas bör nya planteras i närområdet eftersom sälgen erbjuder en viktig nektarresurs för bland annat humlor och bin.

Känsliga vattenmiljöer

Planförslaget innebär att fler ytor kan bli hårdgjorda och att mer vatten kan nå recipienten Hulesjön som inte räknas som känslig vattenmiljö.

Fornlämningar

Planförslaget innebär en utökning av fastigheten Mösseberg 50:13 som innebär att fornlämningen med beteckning Falköping 16:1 och tillhörande fornlämningsområde hamnar inom fastigheten. Förslaget innebär också att marken får ändrad användning från park inom allmän plats till bostad och kontor inom kvartersmark. Det innebär att fastigheten kan säljas till privatperson och att kommunen inte har garanterad rådighet över marken med fornlämningen. Oavsett vem som äger Mösseberg 50:13 är fornlämningen och fornlämningsområde skyddade enligt kulturmiljölagen (KML), planförslaget tillåter därutöver inte bebyggelse där fornlämningen finns. En tillfartsväg behöver anläggas inom fastigheten till allmän gata och fler parkeringar kan behöva uppföras. Denna kommer inverka på fornlämningsområdet och är därför tillståndspliktigt. Ansökan om ingrepp i fornlämning ska därför ställas till länsstyrelsen i god tid innan byggnation påbörjas.

Efter samråd angående fornlämningarna har Länsstyrelsen i ett yttrande beskrivit att föreslagen förändring är positiv för fornlämningen Falköping 16:1.

Planförslaget innebär inte någon förändrad markanvändning för eller påverkan på övriga sex fornlämningar inom planområdet.

Eventuella arbetsföretag vid samtliga fornlämningar och inom deras fornlämningsområden är tillståndspliktiga enligt KML, och samråd ska hållas med länsstyrelsen innan arbete påbörjas.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Skanova och Falbygdens Energi AB har ledningar för telefoni, strömförsörjning och fjärrvärme i Torstenssongatan och Daléngatan samt över fastigheten Hattmurklan 1 söder om bebyggelsen som sedan fortsätter norrut i Kung Rahns park. Fastigheten Hattmurklan 1 försörjs med serviser till ledningarna i Daléngatans östra ände och Mösseberg 50:13 försörjs genom serviser mot ledningar under gång- och cykelvägen samt ledningar norr om inom fastigheten Hattmurklan 1.

IP-Only har ledningar för elektronisk kommunikation i Daléngatan, Torstenssongatan, Erik Dahlbergsgatan samt Alströmergatan men inga av fastigheterna inom planområdet är anslutna.

Dricksvatten & spillvatten

Ledningar för dricks- och spillvatten finns under Daléngatan, Torstenssongatan samt gång- och cykelvägen i Kung Rahns Park. Fastigheten Hattmurklan 1 försörjs genom servis till

ledningarna i Daléngatans södra del. Bebyggelsen på fastigheten Mösseberg 50:13 försörjs genom servis till ledningar som går under gång- cykelvägen i parken.

Inom planområdet, i närheten av fastigheten Mösseberg 50:13, finns två borrpunkter för reservvattentäkter varav båda bedömts vara skyddsvärda. Reservvattentäkten omfattas ännu inte av något vattenskyddsområde.

Dagvatten

Dagvattenledningar går under Daléngatan, Torstenssonsgatan samt delvis längs gång- och cykelvägen i Kung Rahns park. Byggnaden på fastigheten Hattmurklan 1 ansluts till ledningarna med servis i Daléngatans södra del. Byggnaden på fastigheten Mösseberg 50:13 ansluts med servis till ledning under gång- och cykelvägen i parken.

Vid ett kraftigt skyfall kan inte allt vatten hanteras i dagvattennätet, utan rinner på markytan, regnvattnet följer då markens lutning åt sydost mot järnvägen. Strax sydost om Daléngatans ände finns en höjdpunkt som bildar en vattendelare, dagvattnet från Daléngatan och norr om vattendelaren rinner mot gång- och cykeltunnel under järnvägen strax norr om planområdet som bildar en lågpunkt. Marken söder om vattendelaren rinner söderut för att via diken till sist nå recipienten som är Hulesjön. Vilka områden som översvämmas vid skyfall beskrivs i kapitel 2.9.

Utöver den mark som är hårdgjord idag kan knappt 7 000 kvadratmeter av planområdet bli hårdgjort, mellan Alströmergatan och Västra stambanan, som i gällande detaljplan har användningen småindustri. Bild 18 nedan illustrerar vilket område som skulle kunna bli hårdgjort om planförslaget inte genomförs.



Bild 18 visar den yta som i gällande detaljplan är avsedd för användningen småindustri och därmed kan bli hårdgjord om planförslaget inte genomförs. Planområdet är markerat med röd linje.

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 en brandpost inom planområdet placerad i Daléngatans östra ände, utanför planområdet finns en brandpost vid korsningen mellan Daléngatan och Danska vägen.

Avfall

Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS) ansvarar för hushållssopor i området. Verksamheterna på fastigheterna Hattmurklan 1 och Mösseberg 50:13 ansvarar själva för hanteringen av avfall och får därmed själva välja företag för avfallshantering.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Planförslaget innebär inga förändringar men innehåller ett område för tekniska anläggningar för den transformatorstation som ligger strax söder om Daléngatan samt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark. Ledningsrätt för ledningarna inom dessa områden bör bildas vid fastighetsreglering när planförslag fått laga kraft.

Dricksvatten & spillvatten

Planförslaget innehåller inga förslag på nya ledningar för dricks- och spillvatten. Nya serviser till nya fastigheter kan bildas till ledningarna i Daléngatan.

Dagvatten

Planförslaget möjliggör för att mer mark som idag är genomsläpplig kan bli hårdgjord och därmed att större mängder dagvatten bildas istället för att infiltreras i marken. Dagvattennätet är belastat och kan inte hantera mer dagvatten. Det dagvatten planförslaget bidrar till, utöver det som redan hanteras i dagvattenledningarna, bör därför fördröjas innan det når ledningarna. Eftersom kvartersmarken ägs av Falköpings kommun och kommunen är huvudman för allmän plats har kommunen rådighet att hantera dagvattnet.

Jämfört med nollalternativet med knappt 7 000 kvadratmeter mark avsedd för småindustri som kan bli hårdgjord innebär planförslaget att cirka 3 700 av de 7 000 kvadratmeterna mark troligen inte blir hårdgjord.

Den dagvattenutredning som genomförts, se bilaga, innehåller förslag och exempel på åtgärder för att hantera dagvatten. Dessa åtgärder omfattar en ny breddningsledning under Daléngatan, två makadammagasin med kapacitet att fördröja 240 kubikmeter vatten, en oljeavskiljare kopplad till servis till yta för parkering och en brunn för rening efter oljeavskiljaren. Åtgärderna omfattar också en sänkning av marken öster om ytan för parkering för att skapa en kapacitet för 700 kubikmeter dagvatten som dräneras till befintliga dagvattenledningar via en dräneringsledning. För att leda dagvatten från norra sidan av fastigheten Hattmurklan 1 föreslår

utredningen exempelvis att ett svackdike anläggs men det beror på utformningen av en framtida byggnad.

Se exempel på och förslag till åtgärder i bilaga A till dagvattenutredningen. Nya serviser till nya fastigheter kan bildas till befintlig ledning under Daléngatan.

Planförslaget reglerar att ett fördröjningsmagasin för 700 kubikmeter dagvatten ska skapas i marken öster om parkeringsyta och att makadammagasin som fördröjer 240 kubikmeter.

Brand- och släckvatten

I samråd med Samhällsskydd Mellersta Skaraborg fastslogs att ytterligare brandposter inte är nödvändigt. Exakt placering av brandposter görs i samband med projektering av vatten- och avloppsledningar, efter att detaljplanen antagits. 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 avloppsnätet. Falköpings kommun har tagit fram regler för anslutning av brandvattenanläggningar (sprinkler) inom kvartersmark på det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vid uppförande av sprinkleranläggning ska dessa följas.

Avfall

Skulle fastigheten Mösseberg 50:13 och Hattmurklan 1 säljas till privatperson och bilda bostadsfastighet ansvarar AÖS för hanteringen av avfall. För verksamhetsavfall kan nuvarande och framtida verksamheter inom planområdet fritt välja operatör för hämtning av avfall som plast och kartonger från själva verksamheten medan Avfallshantering Östra Skaraborg hanterar avfall från lunchrum och toaletter, alltså hushållssopor. Kommunens renhållningsordning ska följas.

Post

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

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen kommersiell service men det finns offentlig service i form av ett hem för vård eller boende (HVB) inom fastigheten Mösseberg 50:13 och tidigare fanns offentlig service i form av äldreboendet Ranliden på fastigheten Hattmurklan 1.

Utanför planområdet finns i närområdet offentlig service i form av Mössebergs för- och grundskola men även förskolan Glädjen. I närheten finns kommersiell service i form av gym, restauranger, caféer och enstaka affärer.

För närvarande finns det ett storkök på fastigheten Hattmurklan 1. Storkökets syfte var tidigare att tillaga mat för det äldreboende som fanns i planområdet. Idag förser detta storkök mat till andra äldreboenden runtom Falköpings kommun då det tidigare äldreboendet som fanns i planområdet inte längre är verksam.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget innebär att den offentliga servicen i form av HVB-hemmet inom Mösseberg 50:13 är planenlig och kan vara kvar men skulle även kunna innebära att det blir en bostadsfastighet och att den offentliga servicen därmed försvinner. Marken som föreslås bli parkeringsplatser kan även den avstyckas och säljas till privat aktör, därmed skulle det kunna bli kommersiell service i form av parkeringsplatser.

I planförslaget föreslås planbestämmelsen restaurang får endast förekomma inom 350 kvadratmeter bruttoarea på fastigheten Hattmurklan 1. Detta för att storköket som finns på Hattmurklan 1 ska bli planenlig. Planbestämmelsen gör det möjligt för att en kommersiell restaurang kan öppnas vilket bidrar med ett ytterligare restaurangutbud i området.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Det finns inga tecken på instabila grundläggningsförhållanden och byggnaderna inom planområdet har källare.

Radon

Bergrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område med alunskiffer, vilket innebär hög risk för radon.

Översvämningsrisk

Vid skyfall med återkomsttid om 20-, 50- och 100 år är mängderna regn så stora att dagvattensystemet inte kan hantera mängderna och marken redan är mättad. Vatten rinner då på marken och ansamlas i lågpunkter tills dess att lågpunkten fyllts och vattnet rinner vidare eller torkar. Eftersom marken runt byggnaden på fastigheten Hattmurklan 1 har schaktats ut bildas en lågpunkt på dess norra sida som fylls av vatten. Vattensamlingen dräneras först när så mycket ansamlats att vattnet rinner runt den norra sidan av byggnaden och når en högsta höjd om drygt +217 meter över angivet nollplan. På den södra sidan av byggnaden ansamlas vatten inom ett område närmast byggnaden och når en höjd om +218,7 meter över angivet nollplan.

Vatten från främst Daléngatan ansamlas också öster om fastigheten Mösseberg 50:13 för att därefter rinna mot gång- och cykeltunneln under järnvägen norr om planområdet. Regnvatten från främst Danska vägen och Källgrensgata men även från planområdet ansamlas också kring de södra delarna av planområdet samt på det järnvägsspår som ligger längs planområdet i öster. Se bild 19 nedan som visar inom vilka områden regnvattnet ansamlas vid ett regn med en återkomsttid om ungefär 100 år.

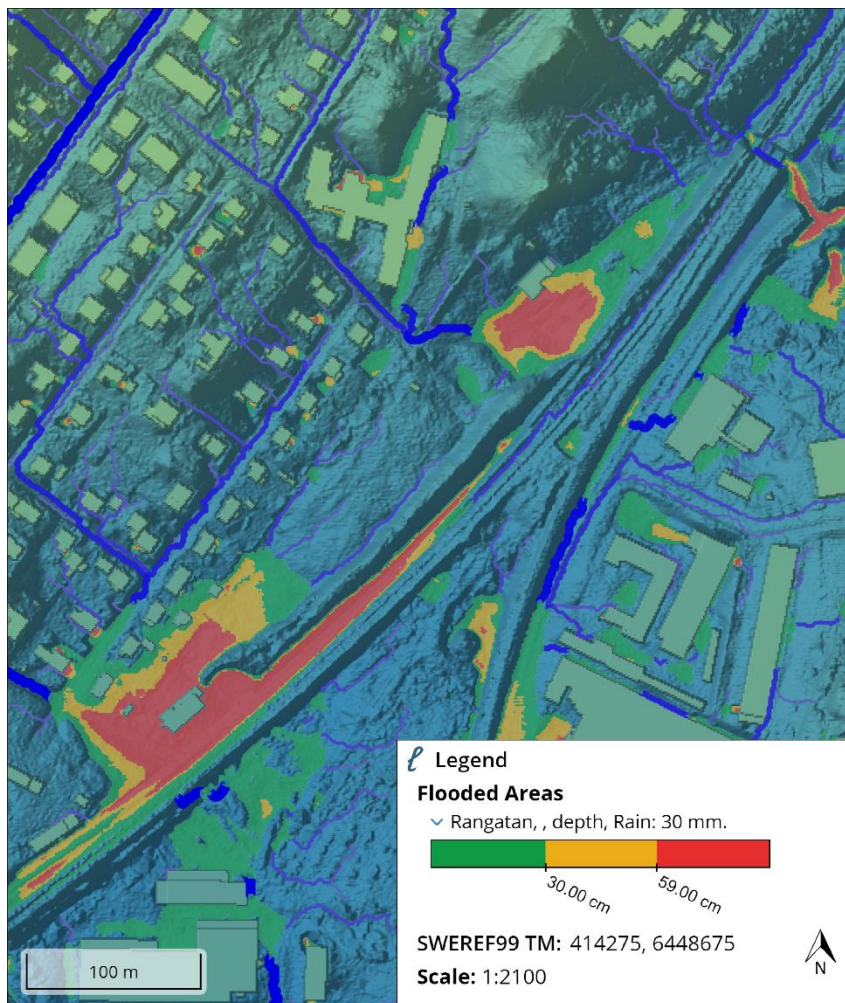


Bild 19 visar inom vilka områden vatten ansamlas vid ett 100-års regn med en varaktighet om 30 minuter. Bilden är framtagen med hjälp av programvaran SCALGO Live

Ras-, skred- & erosionsrisk

Enligt genomförd utredning, se bilaga, om släntstabilitet bedöms risken för skred som liten eftersom slänten är skogbeväxt vilket bidrar till att binda samman övre delen. Rådande jordförhållanden bedöms inte heller vara känsliga eller ha hög sensitivitet. Risken för bakåtgripande skred bedöms också som mycket liten. Förekomsten av lösa block i slänten bedöms inte utgöra säkerhetsrisk.

Buller

Planområdets närhet till Västra Stambanan innebär en risk för buller. För befintliga bostäder gäller riktvärden enligt Naturvårdsverkets vägledning "Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder", reviderad juni 2017.

I tabell 6 nedan sammanfattas bullernivåer från trafik som tillämpas utomhus för att avgöra när skyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått i normalfallet behöver övervägas. Observera att den maximala ljudnivån 55 dBA för spårtrafikbuller gäller inomhus nattetid samt att olika nivåer gäller beroende på när byggnaderna är uppförda.

	1997- 2015 ”Nyare befintlig miljö”	-1997 ”Äldre befintlig miljö”
Buller från väg vid fasad	55 dBA Dygnskvivalent.	65 dBA Dygnskvivalent.
Buller från spår vid fasad	60 dBA Dygnskvivalent.	55 dBA Maximalt inomhus under natten.
Buller från väg och spår vid uteplats	55 dBA Dygnskvivalent. 70 dBA Dygnskvivalent.	-

Tabell 6 visar riktvärden för dygnskvivalenta- och maximala trafikbullernivåer för bostadsbyggnader. Dygnskvivalent innebär genomsnittlig bullernivå under 24 timmar och maximalt innebär högsta bullernivå.

Enligt den trafikbullerutredning som genomförts, se utredningens bilagor 1, 2 och 3, framgår av bullerkarteringen att dygnskvivalenta och maximala bullernivåer är under riktvärden för bostadshusen längs Alströmergatan, Daléngatan och Torstensongatan.

Vibrationer

Planområdets närhet till Västra stambanan innebär risk för störande vibrationer. En utredning som genomförts för ett bostadsområde strax norr om planområdet, se bilaga. Området som utretts ligger cirka 100 meter norr om planområdet och förutsättningarna bedöms vara de samma som för planområdet. Utredningen visar att högsta uppmätta vertikala svängningshastighet är 0,04 millimeter per sekund och medelvärdet var 0,023 millimeter per sekund. Enligt utredningen är högsta horisontella svängningshastighet i utbredningsriktningen var 0,08 millimeter per sekund och medelvärdet 0,042 millimeter per sekund. Vibrationerna låg till största del inom frekvensintervallet 20 – 50 hertz. Enligt svensk standard är högsta tillåtna värden för kontor och bostäder 0,6 millimeter per sekund samt högsta medelvärde om 0,4 millimeter per sekund. Alltså är de uppmätta värdena under värdena enligt svensk standard.

Farligt gods

Delar av planområdet ligger inom 150 meter från Västra stambanan och Jönköpingsbanan som är transportleder för farligt gods. Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län har gemensamt tagit fram en riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods (2006). Enligt dessa skall riskhanteringsprocessen beaktas vid all nybyggnation inom 150 meters avstånd ifrån transportled för farligt gods. I Länsstyrelsens policy finns inga exakta avstånd för tillåten markanvändning utan zonerna är glidande och beroende på platsspecifika egenskaper och förhållanden, se förklarande bild 20 nedan.

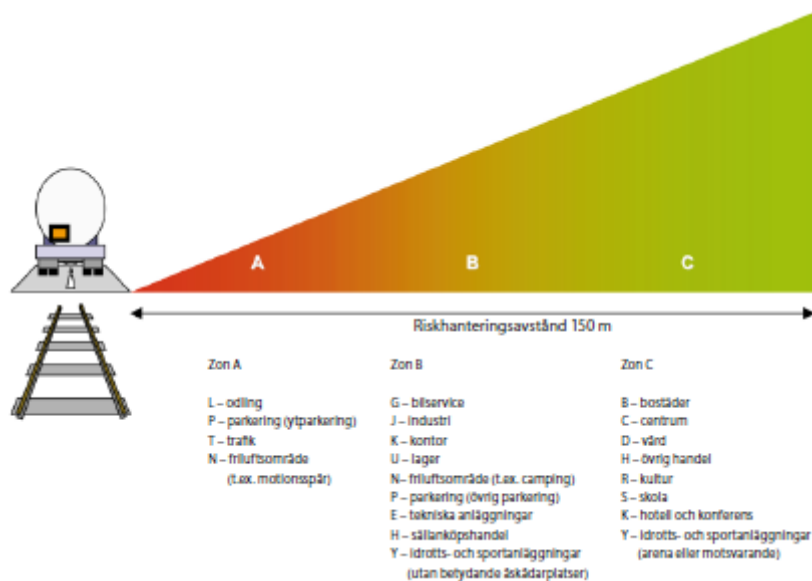


Bild 20 visar zonindelning där zonerna representerar föreslagna markanvändning utmed transportled för farligt gods.

En riskutredning har genomförts som visar att det inom planområdet finns risker kopplade till farligt gods. Bild 21 och 22 nedan visar ungefärliga avstånd till Västra stambanan och Jönköpingsbanan.



Bild 21 visar avstånd till Västra stambanan.

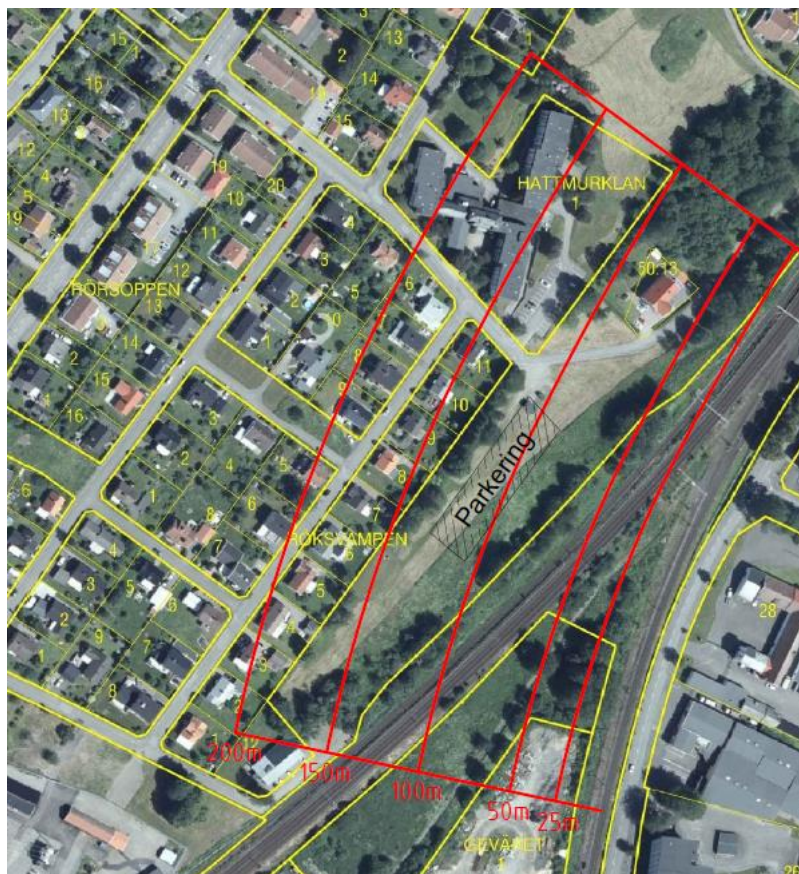


Bild 22 visar avstånd till Jönköpingsbanan.

Markföroreningar

Det finns ingen registrerad historia som pekar på att det funnits någon typ av verksamhet på platsen som betydligt förorenat marken. Någon form av stenbrytningsverksamhet har enligt historiska flygfoton pågått norr om fastigheten Mösseberg 50:13. Marken består därför där till viss del av fyllnadsmassor. De eventuella fyllnadsmassorna ligger dock utanför planområdet och behöver därför enligt Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS) inte utredas.

Det finns ett antal potentiellt förorenade områden inom en radie av 300 meter från området men i samråd med MÖS har de bedömts vara så långt från planområdet att ingen markteknisk undersökning behöver genomföras.

Lukt & luftföroreningar

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

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Eftersom det inte finns tecken på instabila grundläggningsförhållanden föreslås inte heller planbestämmelser som reglerar byggnader grundläggning.

Radon

Eftersom det är hög risk för markradon i området ska alla byggnader uppföras radonsäkert.

Översvämningsrisk

En skyfallsutredning har genomförts i samband med dagvattenutredningen med beräkningar på konsekvenserna av ett 100-års regn. Utredningen föreslår att en lägsta färdiga golvnivå om + 213,17 meter över angivet nollplan plus en säkerhetsmarginal bör anges för bebyggelsen fastigheten Mösseberg 50:13. Föreslagna åtgärder för omhändertagande av dagvatten säkerställer också att planförslaget inte bidrar till ökade vattenmängder och försvårad situation vid skyfall som minst 100-års regn inklusive klimatfaktor. Därför föreslås lägsta färdiga golvnivå regleras till +213,3 meter över angivet nollplan. På fastigheten Hattmurklan 1 ansamlas vatten under ett 100-års regn i en lågpunkt vid byggnadens norra sida tills det avvattnas runt byggnaden mot sydväst. För att avhjälpa detta föreslår utredningen att vattnet avleds genom grävda diken och en kulvert. Planförslaget förhindrar inte att byggnaden på fastigheten rivs men garanterar inte heller att så sker men att reglera med planbestämmelser att ett dike ska uppföras inom kvartersmark bedöms inte heller genomförbart. Inom fastigheten Hattmurklan 1 föreslås istället att byggnad ska utformas eller utföras så att naturligt översvämmande vatten till en nivå av +219 meter över nollplanet inte skadar byggnaden. På så sätt säkerställs att planförslagets genomförande inte negativt påverkar människors hälsa och säkerhet vid ett 100-års regn inklusive klimatfaktor. Eftersom marken inom området sluttar österut mot järnvägen bedöms inte framkomligheten på Daléngatan påverkas vid ett 100-års eftersom vatten inte blir stående på gatan. Därmed bedöms även framkomligheten till både Hattmurklan 1 och Mösseberg 50:13 vara säkerställd.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Utredningen angående släntstabilitet rekommenderar en byggnadsfri zon inom 10 meter från släntkrönet, vilket överensstämmer med planförslaget. Därutöver bör inga upplag av massor förekomma eller tunga arbetsfordon köras inom 10 meter från släntkrönet. Vidare bör ej heller några massuppfyllningar genomföras som påverkar släntens geometri negativt. Växtligheten i slänten rekommenderas också behållas. Alternativt kan släntens geometri åtgärdas genom att skapa en flackare slänt. Den geotekniska utredningen från MITTA redogör att totalstabiliteten för slänten är fullgod och att det inte finns någon risk för ras-, skred- eller erosion.

Buller

Enligt trafikbullerutredningen som genomförts överskrider inte riktvärde för trafikbuller för den befintliga bebyggelsen vid framräkning av trafikmängd till år 2040, se bilagorna 4-8. Riktvärdet dygnsekvivalent ljudnivå 60 dBA överskrider vid fasad som vetter mot järnvägen på fastigheten Mösseberg 50:13 för prognosåret 2040. Genom att föreslå att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en ljuddämpad sida saknas behov av andra bullerskyddande åtgärder. Västra fasaden klarar riktvärden för att kunna projektera uteplatser på markvåning om så önskas, se bilagor 7 och 8. Även uteplatser kan projekteras för samtliga våningar i form av balkonger med avskärmning till exempel med glas som förlängning av nordöstra och sydvästra fasaden. Även en gemensam uteplats på markvåning ansluten till byggnadens västra fasad kan iordningställas om så önskas. Planbestämmelse föreslås som säkerställer att uteplats anordnas på ljuddämpad sida. Ljuddämpad sida definieras som sida där ljudnivån är mellan 45 och 50 dBA ekvivalent

Ljudnivå och maximal ljudnivå om högst 70 dBA. Inom fastigheten Hattmurklan 1 överskrider inte riktvärden för dygnsekvivalent ljudnivå.

Eftersom det finns möjlighet att uppföra ett parkeringsgarage med ett övre däck inom område med användning parkering kan det bidra till minskat buller från Västra stambanan för några av bostäderna längs Alströmergatan.

Vibrationer

Eftersom vibrationerna som uppmätts är under rekommenderade högsta värden och ingen ny känslig markanvändning föreslås gentemot användningen idag innehåller planförslaget inga åtgärder.

Farligt gods

Enligt riskutredningen som genomförts, se bilaga, föreslås att inom 150 meter från Västra stambanan ska luftintag placeras högt och på fasad som vetter bort från Västra stambanan. Inom fastigheten Mösseberg 50:13 ska även utrymningsväg placeras på fasad som vetter bort från Västra stambanan. Enligt utredningen föreslås ett byggnadsfritt område om 30 meter från Västra stambanans närmaste spår. Byggnadsfritt område föreslås genom att reglera markanvändningen till natur. Utredningen föreslår också att en barriär som motverkar att vätska rinner in på planområdet ska finnas vilket redan uppfylls genom de vallar som löper längs Västra stambanan. Inom område med användningarna bostad och kontor ska även fasader och tak utformas med ytskikt av obrännbart material.

Markföroreningar

Eftersom det inte finns kända markföroreningar inom planområdet och på grund av avståndet till de potentiellt förorenade områdena utanför planområdet behöver det enligt MÖS inte genomföras någon markteknisk undersökning. Med anledning av ovanstående finns inte heller några förslag på åtgärder.

Eftersom planförslaget innebär ett område om drygt 4 000 kvadratmeter för parkering med möjlighet till cirka 150 platser ska kommunens dagvattenstrategi följas och dagvattnet renas innan det når grundvattnet eller recipienten.

Lukt & Luftföroreningar

Inga åtgärder föreslås och planförslaget bedöms inte bidra med betydande mängder luftföroreningar även om trafiken på Daléngatan bedöms kunna öka.

2.10 Plankarta & planbestämmelser



Bild 23 visar föreslagen plankarta.

Användningsbestämmelse för allmän plats

GATA

Gata är en generell användningsbestämmelse för allmän plats som är avsedd för alla slags trafikslag som har sitt mål vid gatan, både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudgatanätet och ingår i lokalgatunätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen gata innebär att kommunen kan fatta beslut om bredd på körbanor/gång- och cykelvägar, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering och belysning etcetera.

I planförslaget har en yta om cirka 2 900 kvadratmeter användningen gata. Bestämmelsen och utformningen av dess yta följer befintliga planer samt syftar till att möjliggöra en vändzon vid Daléngatans östra ände.

PARK

Park är en generell användningsbestämmelse för allmän plats som används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde. Parkanvändningen förutsätter skötsel av området enligt skötselplan eller enligt ortens sed. Enligt ortens sed betyder att huvudmannen är skyldig att hålla en likvärdig standard och skötsel för parker inom likartade planområden.

I planförslaget har en yta om drygt 2 300 kvadratmeter användningen park. Denna markanvändning föreslås inom denna yta eftersom det stämmer med tidigare planläggning och med hur marken sköts idag.

NATUR

Natur är en generell användningsbestämmelse för allmän plats som tillämpas för friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Inom ett naturområde kan mindre park-, vatten- eller friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning finnas. Inom denna användning föreslås också mindre pumphus få uppföras för eventuell reservvattentäkt.

I planförslaget har knappt 16 400 kvadratmeter mark användningen natur eftersom marken, trots att delar av den ingår i Kung Rahns park, inte sköts mer än en genom viss städning.

Användningsbestämmelse för kvartersmark

B₁

För användningsbestämmelsen bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte med bebyggelsen och det ska vara av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Med ändamålet bostäder menas även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd, garage eller carport. I

planförslaget har inte bestämmelsen preciserats för att tillåta att olika slags bostäder ska kunna uppföras.

I planförslaget har en yta om knappt 2 400 kvadratmeter användningen bostad. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för att byggnad på fastigheten Mösseberg 50:13 används som HVB-hem men även som vanlig bostad. Användningen har inom fastigheten Mösseberg 50:13 kombinerats med användningen kontor & restaurang för att möjliggöra fler användningar, se beskrivning nedan.

B₂

Användningen flerbostadshus är en specificering av användningsbestämmelsen bostäder som innebär att flerbostadshus är den enda formen av bostäder som får uppföras. Bostads-komplement av olika slag som exempelvis förråd, garage eller carport kan dock också uppföras. Den specificerade användningen föreslås i planförslaget för att säkerställa att endast flerbostadshus kan uppföras eftersom andra bostadsformer inte bedömts vara lämpliga.

I planförslaget har en yta om knappt 10 800 kvadratmeter användningen flerbostadshus. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för att byggnaden på fastigheten Hattmurklan 1 används som flerbostadshus. Användningen har inom fastigheten Hattmurklan 1 kombinerats med användningen kontor & restaurang för att möjliggöra fler användningar, se beskrivning nedan. Ingen av användningarna är huvudsaklig.

C₁

Användningen restaurang är en precisering av användningsbestämmelsen centrumverksamheter vilket möjliggör att restauranger av olika slag kan bedrivas på fastigheten Hattmurklan 1. För närvarande finns det ett storkök i planområdet som tillagar och distribuera mat till olika äldreboenden i Falköping. För att verksamheten ska bli planenlig tillförs denna bestämmelse. Bestämmelsen möjliggör även att planområdet kan bedriva en restaurang utifrån ett kommersiellt bruk i framtiden.

Användningen föreslås inom fastigheten 1 men får mest förekomma inom 350 kvadratmeter bruttoarea. Användningen har inom fastigheten Hattmurklan 1 kombinerats med användningen bostäder & kontor för att möjliggöra fler användningar, se beskrivning nedan. Ingen av användningarna är huvudsaklig.

K

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.

I planförslaget har en yta om knappt 10 800 kvadratmeter användningen kontor fördelat på två fastigheter. Användningen kombineras med användningarna flerbostadshus & restaurang på

fastigheten Hattmurklan 1, se beskrivning nedan. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bebyggelsen inom användningsområdet att göras om till kontor för kommunens socialförvaltning. Användningen förslås även inom fastigheten Mösseberg 50:13 tillsammans med användningen bostad för att göra planförslaget mer flexibelt och på grund av det stationsnära läget.

P

Användningen parkering är en generell användning och innefattar till exempel markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen inrymmer även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk, även verksamheter som är knutna till användningen så som möjlighet till att tvätta fordon och enstaka ladd-stationer för elfordon eller liknande. Användningen har inte specificerats så att olika sorters parkering kan anläggas.

I planförslaget har en yta om knappt 4 100 kvadratmeter användningen parkering för att möjliggöra parkeringsplatser för användningarna på Hattmurklan 1 och Mösseberg 50:13.

E

Användningen tekniska anläggningar är en generell användning och omfattar flera olika typer av anläggningar exempelvis för produktion, distribution, omvandling eller hantering av exempelvis elektricitet eller digital datatrafik.

I planförslaget har en yta om cirka 127 kvadratmeter användningen tekniska anläggningar för att säkerställa att transformatorstationen som finns på platsen kan vara kvar.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats fördröjning₁

Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym om minst 700 kubikmeter ska anläggas för att hantera dagvatten och minska risken för översvämning vid skyfall. Planbestämmelsen föreslås också för att säkerställa att slutrecipienten inte förorenas.

fördröjning₂

Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym om min 240 kubikmeter ska anläggas för att hantera dagvatten och minska risken för översvämning vid skyfall. Planbestämmelsen föreslås också för att ta hand om dagvatten från parkeringsplatsen som föreslås samt för att säkerställa att slutrecipienten inte förorenas.

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

Bebyggandets omfattning e₁

Bestämmelsen innebär att största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Det betyder att endast en fjärdedel av fastighetens yta kan täckas med

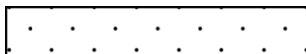
byggnad, inklusive mindre byggnader så som förråd. Eftersom bestämmelsen reglerar byggnadsarea i procent av fastighetens area möjliggörs för delning av fastigheten men aldrig att mer mark kan täckas med byggnad.

I planförslaget har bestämmelsen föreslagits för fastigheten Hattmurklan 1 för att reglera storleken av byggnader inom fastigheten och säkerställa tillräcklig friyta.

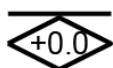
e₂

Bestämmelsen innebär att största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Det betyder att endast en femtedel av fastighetens yta kan täckas med byggnad, inklusive mindre byggnader så som förråd. Eftersom bestämmelsen reglerar byggnadsarea i procent av fastighetens area möjliggörs för delning av fastigheten men aldrig att mer mark kan täckas med byggnad.

I planförslaget har bestämmelsen föreslagits för fastigheten Mösseberg 50:13 för att reglera storleken av byggnader inom fastigheten och säkerställa tillräcklig friyta.



Marken får inte förses med byggnad, prickad mark, innebär att byggnader inte får uppföras på marken med denna bestämmelse. Med byggnad avses en konstruktion med tak och väggar som är varaktigt placerad. Däremot kan exempelvis parkeringsytor, gångvägar och cykelställ anläggas inom den prickade marken. Inom fastigheten Hattmurklan 1 har bestämmelsen placerats 4 meter från gränserna mot gatorna och 3 meter från gränserna mot Kung Rahns park samt 27,5 meter från fastighetsgräns mot Mösseberg 50:13. Inom fastigheten Mösseberg 50:13 har bestämmelsen placerats 1,5 meter från gräns mot Kung Rahns park samt 22 meter från fastighetsgräns mot Hattmurklan 1. Inom område med användning parkering har bestämmelsen placerats 18 meter från fastighetsgränser i kvarteret Röksvampen och minst 13 meter från områdets gräns mot norr.



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan vilket innebär att högsta punkten på byggnader som omfattas av bestämmelsen inte kan uppföras högre oavsett höjden på marken. Inom fastigheten Hattmurklan 1 får byggnaders högsta punkt uppföras till +232 meter över angivet nollplan vilket innebär som mest runt 17 meter över marken och som minst cirka 12 meter. Inom fastigheten Mösseberg 50:13 får byggnaders högsta punkt uppföras till +225 meter över angivet nollplan vilket innebär cirka 12 meter över marken.

Planbestämmelsen föreslås eftersom markens höjd varierar och annan reglering av byggnaders höjd skulle kunna innebära att byggnader kunde uppföras efter markens höjd istället.



Planbestämmelsen tillåter en högsta nockhöjd i meter över marken och i detta fall fyra meter. Det innebär att byggnadens högsta punkt inte får vara högre än 4 meter över markens höjd.

Planbestämmelsen föreslås för området med användningen parkering så att ett parkeringshus kan uppföras med en övre våning.



Högsta byggnadshöjd i meter över marken för byggnader som omfattas av bestämmelsen är 3 meter. Det innebär att byggnader inom området med användningen teknisk anläggning får uppföras så att höjden på väggen där den möter taket är 3 meter över marken.

Planbestämmelsen föreslås för område med användning teknisk anläggning så att transformatorstationen på platsen kan vara kvar.

Högsta byggnadshöjd är 3 meter över marken för komplementbyggnader

Bestämmelsen är generell och gäller över hela planområdet med innebörden att komplementbyggnader som högst får uppföras med en byggnadshöjd om 3 meter.

Placering

p

Planbestämmelsen innebär att huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader ska placeras 1,5 meter från fastighetsgräns. Avstånden till fastighetsgräns gäller även fastighetsgränser som bildas om fastigheterna delas.

Planbestämmelsen föreslås för fastigheterna Hattmurklan 1 samt Mösseberg 50:13 och föreslås parallellt med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Planbestämmelsen innebär att träd ska bevaras och inte får avverkas. Det innebär att träd inom område med bestämmelsen inte får fällas förutom om de utgör fara för människor och ska då ersättas. Planbestämmelsen kombineras med en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt, se beskrivning nedan.

Bestämmelsen föreslås för cirka 1 000 kvadratmeter av den del av området med användningen parkering som ligger närmast bostadsfastigheterna inom kvarteret Röksvampen.

n₂

Rötter tillhörande träd med en stamdiameter om minst 1 meter på det smalaste stället under brösthöjd får inte skadas. Denna bestämmelse föreslås för kvartersmark inom 16,5 meter från ett jätteträd norr om fastigheten Mösseberg 50:13 för att säkerställa att åtgärder inte tillåts som riskerar att skada trädets rötter och därmed dess fortlevnad.

n₃

Allé ska bevaras. Bestämmelsen föreslås för del av fastigheten Hattmurklan 1 och innebär att träden inom björkallén som delvis finns inom fastigheten inte får fällas och om träden behöver fällas på grund av risk för människors säkerhet ska ett nytt träd planteras. Bestämmelsen

kombineras med administrativ bestämmelse om att marklov även krävs för fällning av träd. På så sätt kan marklov nekas för fällning av träd inom allén.

Skydd mot störningar

m₁

Luftintag ska placeras högt och på fasad som vetter bort från Västra Stambanan. Bestämmelsen innebär att luftintag måste placeras på sida av byggnaden som vetter bort från Västra stambanan. Planbestämmelsens efterlevnad säkerställs vid bygglovsprövning.

Bestämmelsen föreslås för drygt 3 000 kvadratmeter inom fastigheterna Hattmurklan 1, Mösseberg 50:13 och området med användningen parkering.

m₂

Alla fasader inklusive tak ska utformas med ytskikt av obrännbart material. Bestämmelsen innebär att ytskiktet på byggnaders fasader och tak ska vara obrännbart. Bestämmelsen föreslås på grund av närheten till Västra stambanan som är transportled för farligt gods.

Bestämmelsen föreslås för området där byggnad tillåts uppföras inom kvartersmark med användningarna bostad och kontor alltså inom cirka 940 kvadratmeter. Planbestämmelsens efterlevnad säkerställs vid bygglovsprövning.

m₃

Utrymningsväg ska placeras på fasad som vetter bort från Västra stambanan. Bestämmelsen innebär att utrymningsväg inte kan placeras så att den vetter mot Västra stambanan. Bestämmelsen på grund av närheten till Västra stambanan som är transportled för farligt gods.

Bestämmelsen föreslås inom fastigheten Mösseberg 50:13 där byggnad tillåts uppföras vilket innebär inom knappt 950 kvadratmeter. Planbestämmelsens efterlevnad säkerställs vid bygglovsprövning.

m₄

Byggnad ska uppföras radonsäkert. Bestämmelsen innebär att byggnader ska uppföras på ett radonsäkert sätt. Denna bestämmelse används eftersom planområdet ligger inom område med generellt hög risk för höga radonhalter.

Bestämmelsen föreslås inom fastigheterna Hattmurklan 1 och Mösseberg 50:13 eftersom det föreslås användningar som innebär att människor vistas där under längre perioder. Planbestämmelsens efterlevnad säkerställs vid bygglovsprövning.

m₅

Lägsta färdiga golvnivå ska vara +213,2 meter över angivet nollplan. Denna bestämmelse föreslås för fastigheten Mösseberg 50:13 för att säkerställa människors hälsa och säkerhet vid skyfall. Genom att reglera att lägsta färdiga golvnivå inte får vara lägre säkerställs också att byggnaden inte översvämmas. Planbestämmelsens efterlevnad säkerställs vid bygglovsprövning.

m_6

Uteplats ska anordnas på ljuddämpad sida innebär att inom område med föreslagen användning kontor och bostäder ska uteplats anordnas på ljuddämpad sida. Bestämmelsen säkerställer att uteplatsen anordnas så att riktvärden för buller uppfylls för uteplats. Planbestämmelsens efterlevnad säkerställs vid bygglovsprövning.

m_7

Minst hälften av sovrummen ska orienteras mot tyst sida. Planbestämmelsen innebär att vid byggnation ska minst hälften av rummen avsedda för sömn och vila samt daglig samvaro, förutom kök, ska vara vända mot en sida av byggnaden som inte är bullerutsatt. Med tyst sida menas en sida som inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå om 70 dBA. Denna planbestämmelse föreslås för området med användningarna bostäder och kontor. Planbestämmelsens efterlevnad säkerställs vid bygglovsprövning.

m_8

Vid ändring av befintlig byggnad eller uppförande av ny byggnad ska den utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till en nivå av +219 meter över nollplanet inte skadar byggnaden. Planbestämmelsen innebär att det ska påvisas att byggnaden är utformas eller utförd så att den klarar en översvämning till en nivå av +219 meter över nollplanet. Bestämmelsen föreslås inom fastigheten Hattmurklan 1 och efterlevnad säkerställs vid bygglovsprövning.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

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

Ändrad lovplikt

a_1

Planbestämmelsen innebär att marklov även krävs för att fällning av träd. Det innebär att träd inte får fällas utan att söka lov för det. Denna bestämmelse kombineras med eigenskapsbestämmelsen om att träd ska bevaras, därmed kan det säkerställas att träden som ska bevaras inte fälls. Bestämmelsen föreslås inom samma område som bestämmelsen om att träd ska bevaras.

a_2

Marklov krävs även för gräv- och schaktarbeten. Bestämmelsen innebär att det krävs marklov för alla gräv- och schaktarbeten inom området med bestämmelsen. Denna reglering föreslås tillsammans med bestämmelse om att rötter tillhörande ett jätteträd inte får skadas och genom denna bestämmelse kan det säkerställas vid ansökan om marklov. Bestämmelsen föreslås för kvartersmark inom 16,5 meter från jätteträdet norr om fastigheten Mösseberg 50:13.

Markreservat

u

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Planbestämmelsen innebär att marken är reserverad för underjordiska ledningar vilket betyder att den ska vara tillgänglig för att lägga ledningar eller sköta dem.

Bestämmelsen föreslås sammanlagt inom knappt 2 900 kvadratmeter fördelat på delar av fastigheten Hattmurklan 1 samt inom områdena med användningarna parkering och teknisk anläggning.

Fastighetsindelning

a₃

Förslag till ändring i och utökning av tomtindelning för kvarteret Hattmurklan i Falköping med aktnummer 16-FAF-1135 upphävs. Planbestämmelsen innebär att planen för tomtindelning som berör fastigheten Hattmurklan 1 upphävs och därmed slutar att gälla. Fastigheten kan styckas eller utökas utan att tomtindelningen behöver beaktas. Bestämmelsen föreslås för hela fastigheten Hattmurklan 1.

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 11-12 § miljöbalken. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat den 16 januari 2020, att de delar kommunens bedömning med viss reservation då det finns fler icke undersökta fornlämningar inom planområdet.

Slutsatsen av undersökningen av miljöpåverkan är att varken planens karaktäristiska egenskaper, platsens förutsättningar eller projektets kumulativa effekt på miljön eller människors hälsa är av sådan art att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft bedöms generellt som låg i Falköpings kommun. Enligt uppgifter från Luft i Väst ligger kväveoxidhalterna för de större vägarna i Falköping under den nedre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormen. Värdena för bensen, partiklar, bens(a)pyren, tungmetaller, svaveldioxid samt kolmonoxid underskrider

enligt senaste mätningar miljö kvalitetsnormen och dess utvärderingströsklar. Planförslaget innebär tillskapandet av parkeringsplatser och förändrad användning från allmänt ändamål till kontor och bostäder för fastigheten Hattmurklan 1 men även möjlighet att uppföra bostäder inom fastigheten Mösseberg 50:13. Trafikökningen på gatorna som ett maximalt utnyttjande av planförslaget kan innebära bedöms inte försämra luftkvaliteten i sådan grad att riktlinjerna för miljö kvalitetsnorm överskrids.

Ytvattenkvalitet

Planområdet avvattnas till vattendraget Lidan-Tovarp som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Statusklassningen för vattendraget är måttlig ekologisk status och kemisk status uppnås ej, dock bedöms god ekologisk status uppnås till år 2027 och god kemisk status 2027, med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Planförslaget innebär tillskapandet av parkeringsplatser och ändrad användning till kontor och bostäder för fastigheten Hattmurklan 1 samt möjlighet att uppföra bostäder och en utökning av fastigheten Mösseberg 50:13. Tillkommande dagvattnet kan till viss del hanteras inom respektive fastighet samt inom allmän platsmark, därmed bedöms inte miljö kvalitetsnormen för ytvattenkvalitet försämrats. Hanteringen av dagvattnet ska följa Falköpings kommuns dagvattenstrategi.

Grundvattenkvalitet

Stora delar av Falköpings kommun ligger inom grundvattenförekomsterna Falköping kalksten och Falköping-Skövde, så också planområdet. Den kvantitativa statusen är god i båda men den kemiska statusen är otillfredsställande i Falköping kalksten, främst på grund av miljögifter från jordbruk. Planförslaget innebär att ytterligare mark blir hårdgjord men kommunen har rådighet att fördröja dagvattnet därifrån inom antingen fastigheterna eller inom allmän plats i enlighet med förslagna regleringar av fördröjning av dagvatten. Hanteringen av dagvattnet ska följa Falköpings kommuns dagvattenstrategi, därför bedöms miljö kvalitetsnormen för grundvattenförekomsterna inte försämrats.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövard och angränsar till riksintresse för kommunikationer.

Kulturmiljövard

Enligt kulturmiljöutredningen som togs fram av WSP år 2016, se bilaga, har stadsdelen Ranliden en välbevarad struktur i sin helhet av 1800-talets och tidiga 1900-talets stadsplanering som är en viktig del av riksintresset. Förvanskning är relativt vanlig i området och värdet bedöms därför inneha ett regionalt bevarandevärde. På byggnads- och kvartersnivå finns nationella bevarandevärden, bland annat längs Torstensongatan och Rantens torg i anslutning till spårområdet. Planområdet ingår inte i något specifikt karaktärsområde och marken som omfattas av planområdet är främst inte känsligt för förändring förutom de delar som ingår i Kung Rahns park och fastigheten Mösseberg 50:13, se bild 24 nedan

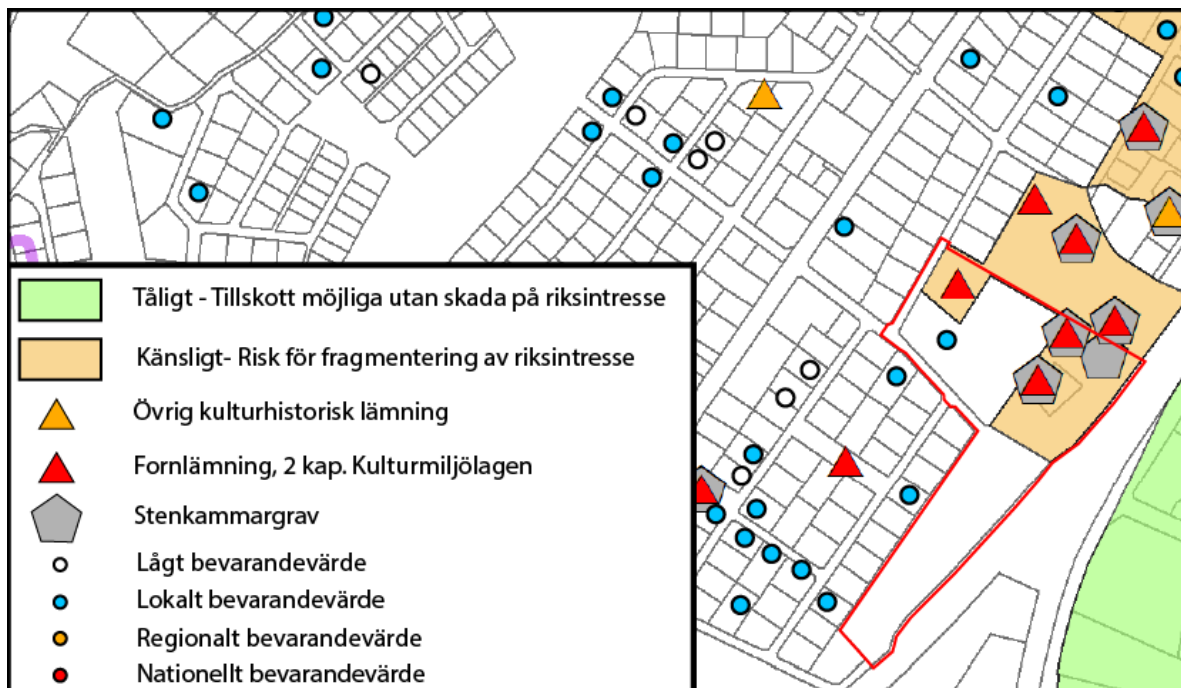


Bild 24 visar markens känslighet och tålighet för förändring samt byggnaders bevarandevärde samt fornlämningar. Planområdet är markerat med en röd linje.

Mark som är känslig för förändring finns främst inom Kung Rahns park eftersom det finns flertalet fornlämningar där. Fastigheten Mösseberg 50:13 föreslås få ändrad användning till bostäder och kontor men bebyggelsen som finns där idag används redan som bostäder. Den fornlämning som finns i närheten av fastigheten kommer ingå i fastigheten och därmed blir den inte lika tillgänglig för allmänheten. Marken runt fornlämningen är dock redan ianspråktagen bland annat eftersom den ligger inom ett område avgränsat med en häck och gräsmattorna klippas. Fornlämningen skyddas av kulturmiljölagen och får enligt planförslaget inte bebyggas. Samråd har hållits med Länsstyrelsen Västra Götaland som bedömer att föreslagen förändring är positiv för fornlämningen Falköping 16:1 För mer information om planförslagets förhållande till fornlämningar i området, se kapitel 2.6. Med anledning av ovanstående är den sammantagna bedömningen att riksintresset inte påverkas och därmed är tillgodosett.

Kommunikationer

Planområdet angränsar till Västra stambanan som omfattas av riksintresse för kommunikationer och ingår i det utpekade TEN-T (Trans-European Transport Network). Banan är mycket viktig för person- och godstrafik och ingår även i det utpekade strategiska godsnätet.

Planförslaget innebär tillskapandet av parkeringsplatser, förändrad användning från allmänt ändamål till kontor och bostäder för fastigheten Hattmurklan 1. Förslaget innebär också förändrad användning till bostäder och kontor samt en utökning av fastigheten Mösseberg 50:13. Med anledning av att ovanstående inte påverkar Västra stambanan bedöms inte riksintresset påverkas och därmed att det är tillgodosett.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2020

Granskning: 1:a kvartalet 2022

Granskning 2: 2:a kvartalet 2022

Antagande: 3:e kvartalet 2022

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Utbyggnad och skötsel av allmän plats.• Utbyggnad och skötsel av VA-ledningar.• Initierar och finansierar lantmåteriförrättningar gällande reglering av fastigheter.
Falbygdens Energi AB	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av el och fjärrvärme.
Skanova	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av Telekommunikationer.
IP-Only	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av Telekommunikationer.

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

Det är inte aktuellt med några avtal i samband med genomförande av planförslaget.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Del av Mösseberg 50:25	Knappt 4 085 kvadratmeter kan avstyckas och bilda en eller flera fastigheter med användningen parkering. Drygt 127 kvadratmeter kan avstyckas och bilda en eller flera fastigheter med användningen teknisk anläggning. Cirka 1 450 kvadratmeter regleras till fastigheten Mösseberg 50:13.
Mösseberg 50:13 (Bostäder & Kontor)	Utökas med drygt 1 450 kvadratmeter genom reglering från Mösseberg 50:25 Fastigheten införlivas i kvarteret Hattmurklan.
Hattmurklan 1	Tomtindelningsplanen för fastigheten upphävs och fastigheten kan avstyckas och bilda en eller flera fastigheter. Alternativt kvarstår fastigheten i nuvarande utformning och storlek.
Område 1 (Parkering)	En eller flera fastigheter kan bildas genom att knappt 4 085 kvadratmeter styckas av från Mösseberg 50:25.
Område 2 (Teknisk anläggning)	En eller flera fastigheter kan bildas genom att drygt 127 kvadratmeter styckas av från Mösseberg 50:25
Ledningsrätt för underjordiska ledningar	Kan skapas inom område med planbestämmelsen u och belastar fastigheten Hattmurklan 1 samt område 1 och 2.
Servitut 1499-766.1 (Trädsäkring)	Servitutet påverkas inte eftersom det är placerat utanför planområdet.



Bild 25 visar fastighetskonsekvenser vid ett genomförande av planförslaget. Gula områden är områden med markreservat för underjordiska ledningar. Planområdet markerat med röd linje.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

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

Exploateringskalkyl

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

Utgifter

Utbyggnad av vändzon på Daléngatan: 250 000 kronor.

Utbyggnad av dagvattenmagasin: 1 500 000 kronor.

Resterande park- och naturmark är redan iordningställd och planförslaget innebär ingen ny parkmark.

Intäkter

Eftersom fastigheterna Hattmurklan 1, Mösseberg 50:13 samt eventuellt nya fastigheter potentiellt kan säljas av kommunen skulle de då innebära intäkter. Kommunens intentioner är att fastigheterna fortsatt ska vara i kommunens ägo. Skulle det i framtiden bli aktuellt med försäljning av kvartersmark kommer den säljas till då aktuellt marknadsvärde.

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen. Eftersom planförslaget omfattar befintlig allmän plats som redan omfattas av drift beskrivs endast kostnader för tillkommande allmän plats och tillkommande dagvattenmagasin.

Vändzon på Daléngatan: 4 000 kronor per år

Dagvattenmagasin: 24 000 kronor per år

Slutsats

Eftersom planförslaget inte innebär intäkter förutom vid en eventuell framtida försäljning bedöms det endast innebära utgifter och driftkostnader för kommunen.

Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas ut i samband med bygglov. Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för detaljplan, 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 hanteras enligt eventuella avtal med

ledningsägare eller bekostas av exploatören om ledningsägaren och exploatören inte kommer överens om något annat.