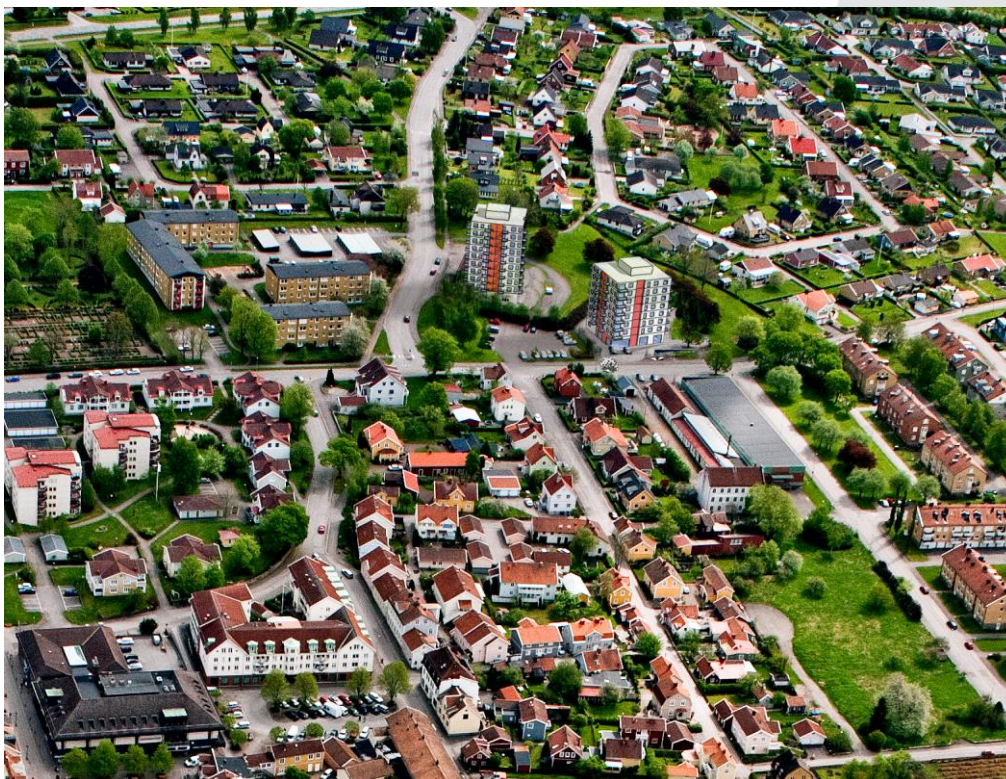


Planbeskrivning (ANTAGANDEHANDLING)

Detaljplan för
KV. DIAMANTEN M. FL.
Falköpings tätort

Antagande: KF § 174, 2015-12-14

Laga kraft: 2016-12-02



Innehåll

1. HANDLINGAR	4
2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
2.1 Bakgrund	4
2.2 Syfte	4
2.3 Planförfarande	4
3. FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 kap. MB	5
4. PLANDATA	5
4.1 Läge	5
4.2 Markägoförhållanden	5
5. GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
5.1 Översiktsplan.....	6
5.2 Kommunens visioner och mål med den här planen.....	6
5.3 Detaljplaner	7
5.4 Naturreservatförordnanden, strandskydd, vattenskydd, riksintressen etc.	8
5.5 Bevarandeplan och Gestaltningssystem.....	8
5.5.1 Bevarandeplan	8
5.5.2 Gestaltningssystem.....	10
5.6 Fornlämningar	12
5.7 Program för planområdet.....	12
5.8 Behovsbedömning och miljökonsekvensbedömning	12
6. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
6.1 Natur.....	12
6.1.1 Mark och vegetation	12
6.1.2 Geotekniska förhållanden.....	13
6.2 Miljöförhållanden.....	14
6.2.1 Miljökvalitetsnormer	14
6.2.2 Förorenad mark	14
6.2.3 Radon.....	15
6.2.4 Störningar (buller, lukt, luftföroreningar).....	15
6.3 Risk och säkerhet (Skred, höga vattenstånd/översvämning, transport av farligt gods m.m.) 16	
6.4 Bebyggelseområden	16
6.4.1 Bostäder.....	16
6.4.1.1 Handel/ mindre verksamhet i bottenplan:.....	16
6.4.1.2 Byggnadshöjder och antal våningar:	17
6.4.1.3 Placering.....	19

6.4.1.4	Utformning	19
6.4.1.5	Skuggor och solstudie:	20
6.4.2	Arbetsplatser, övrig bebyggelse	21
6.4.3	Hälsa och Säkerhet	21
6.4.4	Planens påverkan på kulturmiljö och stadsbild	22
6.5	Friytor.....	29
6.5.1	Lek och rekreation.....	29
6.5.2	Park och naturmiljö	29
6.6	Gator och trafik	30
6.6.1	Gatunät, gång- och cykeltrafik	30
6.6.2	Kollektivtrafik	30
6.6.3	Parkering	30
6.7	Teknisk försörjning	31
6.7.1	Vatten och avlopp.....	31
6.7.2	Dagvatten.....	31
6.7.3	Energi	33
6.7.4	Avfall.....	33
6.7.5	Tele.....	33
6.8	Administrativa frågor	33
7.	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	33
7.1	Inledning.....	33
7.2	Organisatoriska frågor.....	33
7.2.1	Tidplan.....	33
7.2.2	Genomförandetid.....	33
7.2.3	Ansvarsfördelning	34
7.2.4	Huvudmannaskap	35
7.2.5	Etappindelning.....	35
7.2.6	Avtal m.m.	35
7.3	Fastighetsrättsliga frågor	35
7.3.1	Fastighetsbildning m.m.	35
7.3.1.1	Förändring av fastighetsindelningen	35
7.3.1.2	Gemensamhetsanläggningar.....	35
7.3.2	Fastighetsägare	35
7.3.3	Allmän platsmark	35
7.3.4	Kvartersmark	35
7.3.5	Rättigheter	35
7.4	Ekonomiska frågor	36

7.4.1	Planekonomi	36
7.4.2	Gatukostnader.....	36
7.4.3	Övriga kommunala avgifter och taxor.....	36
7.4.4	Andra avgifter och taxor.....	36
7.4.5	Anslutningsavgift för vatten och avlopp	36
7.4.6	Inlösen och ersättning.....	36
8.	Behovsbedömning (Cheklista miljöbedömning)	37

1. HANDLINGAR

Den juridiskt bindande handlingen är en plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör en illustrationskarta, planbeskrivning med genomförandebeskrivning, miljöbedömning, solstudier (bilaga 1) och resultat av en trafikmätning runt planområdet (bilaga 2). Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Rapport om marksanering inom fastigheten Diamanten 4
- Geoteknisk undersökning
- Bullerutredning inom planområdet

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

2.1 Bakgrund

Den 31 juni 2013, § 121, gav byggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen för upprättande av en ny detaljplan för KV. Diamanten. Området är idag avsett för småindustri.

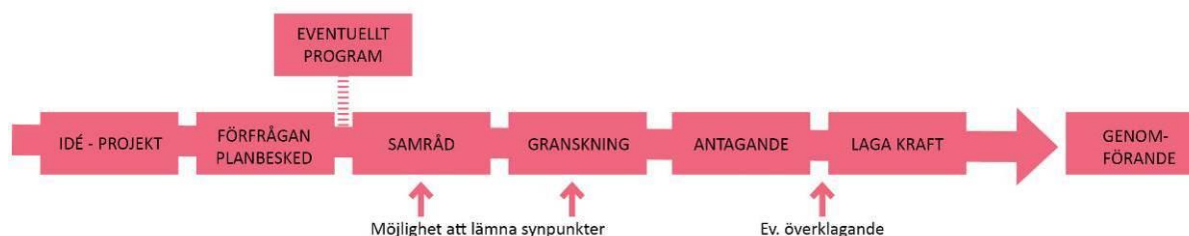
2.2 Syfte

Planen möjliggör byggnation av flerbostadshus, kontor och mindre verksamheter inom kvarteret. Förändringen innebär en förtätning av bostadsbyggnationen i staden och sker i överensstämmelse med fördjupningen av översiktplanen för Falköping.

2.3 Planförfarande

Planläggningen sker med ett normalt planförfarande och detaljplanen upprättas enligt kap. 5 § 7, Plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.



Figur 1 bild över normalt förfarande olika steg

3. FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 kap. MB

En lämplighetsprövning har gjorts enligt 2 kap. plan- och bygglagen (PBL) samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) vid framtagandet av detaljplanen.

Förslaget har prövats mot Falköping kommuns översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m. Inga riksintressen, områden med särskilda naturintressen berörs och planen bedöms inte medföra överskridande av några miljökvalitetsnormer. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § PBL inte bedöms vara nödvändig.

4. PLANDATA

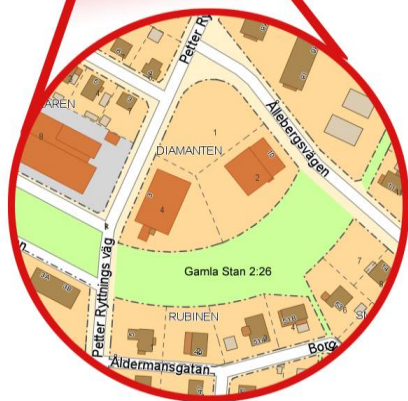


4.1 Läge

Planområdet ligger i sydöstra delen av Falköpings tätort. Området är beläget söder om korsningen mellan Allebergsvägen och Petter Ryttnings väg. Området omfattar cirka 11380 m².

4.2 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar Fastigheterna Diamanten 1, Diamanten 2, Diamanten 4 och en del av fastigheten Gamla Stan 2:26. Alla fastigheterna ägs av Falköpings kommun.



Figur 2 visar planläget

5. GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

5.1 Översiktsplan

För planområdet gäller 'Översiktsplan 2008-2020' (antagen av kommunfullmäktige 15 december 2008) och 'Översiktsplan 2008-2020-Fördjupning för Falköpings stad' (antagen av kommunfullmäktige den 25 mars 2013).

Enligt den fördjupade översiktsplanen är området avsett för bostäder. Planen sker i överensstämmelse med förtättnings riktlinjer som står i fördjupningen av översiktsplanen för Falköping (FÖP).

5.2 Kommunens visioner och mål med den här planen

Bevarande av värdefull stadsmiljö är av stor vikt i kommunens planeringsarbete. Centrala delar av Falköping omfattar delar av den medeltida staden med delvis bevarat gatunät. Kommunen har redan tagit fram en "Bevarandeplan" från 1982 och ett "Gestaltningssprogram" från 2009. Kvarteret Diamanten ligger utanför det område som omfattas av gestaltningssprogrammet. Bevarandeplanen har också klassificerat vissa delar av staden enligt olika bevarandeklasser men kvarteret Diamanten omfattas inte av någon sådan klass.

Medlemskapet i "Cittaslow" utgör en vision i kommunens översiktsplan (2008-2010). Det internationella nätverket "Cittaslow" fokuserar på lokala värden inom sex nyckelområden inklusive stadsplanering. Det ingår i Cittaslow-konceptet att ta fram en plan för att bevara stadens särprägel och dess historiska byggnader.

Samtidigt har kommunen i sin översiktsplanering infört "Befolkningsutveckling" som ett viktigt mål. Kommunen har satt målet att öka befolkningen i kommunen till ca 35000 invånare fram till år 2020. Det innebär ett behov av ca 1950 nya bostäder. Även med den nuvarande befolkningsökningen (ca 1400 personer till år 2020) behöver kommunen skapa ca 670 nya bostäder. Enligt översiktsplanen kommer denna befolkningsökning främst att ske i Falköpings stad samt i de båda stationsområdena Floby och Stenstorp.

För att kunna åstadkomma det här antalet bostäder på ett hållbart sätt har kommunen i sin "Fördjupning av Översiktsplan för Falköpings stad" (FÖP 2008-2010) tagit fram en riktlinje som siktar mot "En tätare och mer samlad stad". Det bedöms att en mer koncentrerad bebyggelse ökar förutsättningarna för att utveckla kollektivtrafik, serviceutbud och kulturutbud genom ett ökat underlag. Ett annat motiv till att bygga tätare är att uppnå stadsmässiga kvaliteter. En mer koncentrerad bebyggelse bidrar till stadslivet genom att fler människor rör sig inne i stan.

Ekonomi är en annan fråga som också spelar en viktig roll i utveckling av staden. Det är viktigt att kommunen i sin planering kan skapa goda förutsättningar för exploatörer så att de med större sannolikhet kan investera och bygga i Falköping:

- Det finns större efterfrågan på bostäder i centrala delar av staden än de delarna som ligger längre bort. Detta kan skapa en säkrare bostadsmarknad för exploatörer som

vill investera i Falköping. Dessutom har kommunen mål att skapa olika typer av bostäder i de centrala delarna för att fler personer med bredare behov ska kunna bosätta sig i de delarna.

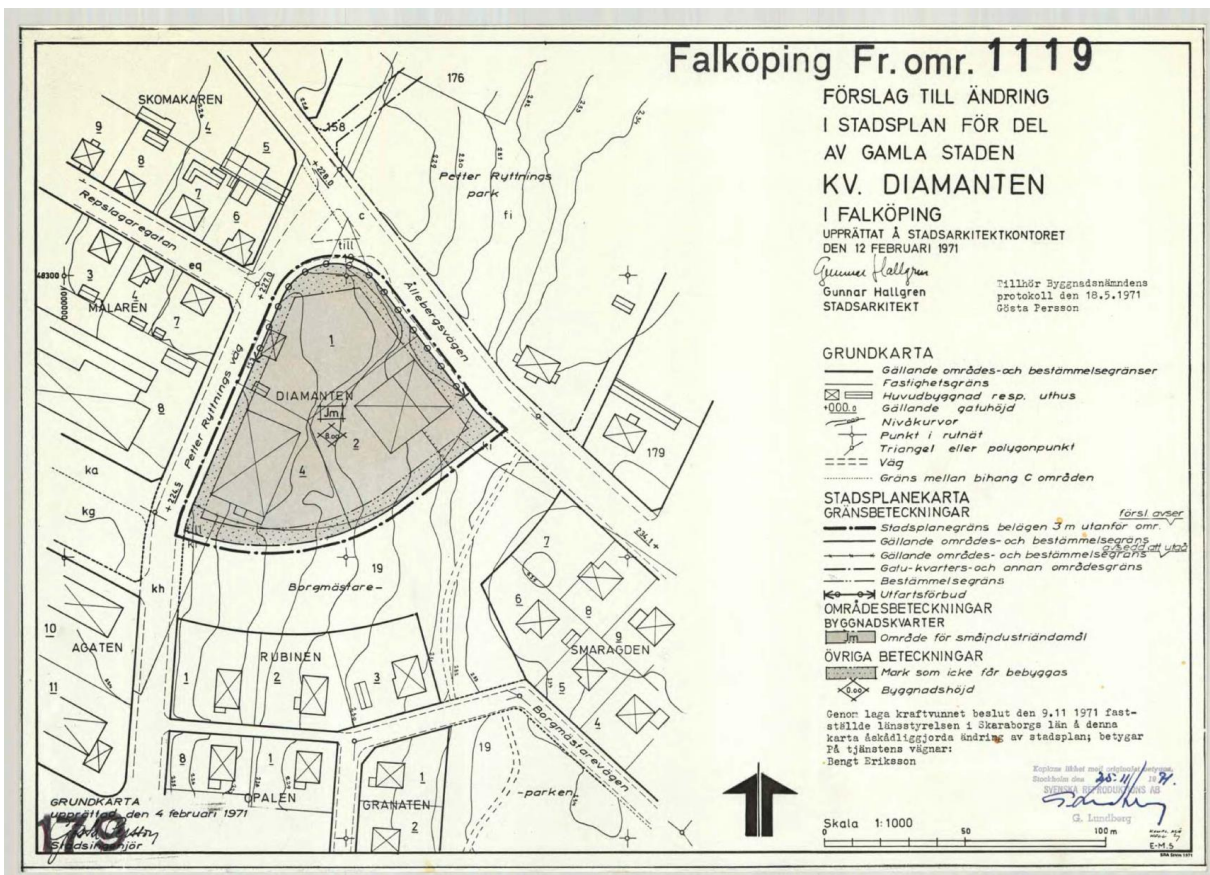
- För att uppmuntra exploatörer att bygga och investera i kommunen är det viktigt för kommunen att planen är flexibel och att den kan erbjuda exploatörerna goda ekonomiska möjligheter. Det är också viktigt att en lämplig bomiljö skapas för invånarna, och samtidigt att närboendemiljön förbättras.
- Järnvägen passerar mitt genom Falköpings stad, därför är en del av de attraktiva områdena i stan utsatta för höga bullernivåer. Detta leder till ännu högre kostnader vid en byggnation. Kv. Diamanten ligger inom ett långt avstånd från järnvägen, därför är det lättare och billigare för exploatörer att hantera buller frågor.

Att bevara den befintliga kulturmiljön, samtidigt utveckla staden plus åstadkomma en lockande situation för investering i Falköping är en stor uppmaning som kommunen står inför.

Den här planen kan betraktas som en avvägning mellan de här punkterna.

5.3 Detaljplaner

För kvarteret gäller detaljplanen ”Stadsplan för del av gamla staden, KV. Diamanten i Falköping”, antagen den 9 november 1971. I denna detaljplan är området avsett för småindustriändamål.



Figur 3 visar den gällande detaljplanen för kvarteret

För kvarteret gäller också en tomtindelning, antagen den 25 mars 1955. Tomtindelningen upphör helt att gälla efter antagandet av den nya detaljplanen.

För södra delen av planområdet (Borgmästareparken) gäller ”Stadsplan för söder och öster om gamla staden”, antagen den 23 november 1951. På plankartan har området betecknats som ”PARK” område.

En liten del i norra planområdet, vid korsningen mellan Ållebergsvägen och Petter Ryttnings väg, omfattas av stadsplan för Kv. Vagnmakaren, antagen den 02 februari 1987.

5.4 Naturresevatförordnanden, strandskydd, vattenskydd, riksintressen etc.

Planområdet omfattas av riksintresset kulturmiljövård. Hela Falköpings tätort ligger inom det här riksintresset. Inget naturresevat eller speciellt skydd (t.ex. strandskydd och vattenskydd) gäller för planområdet.

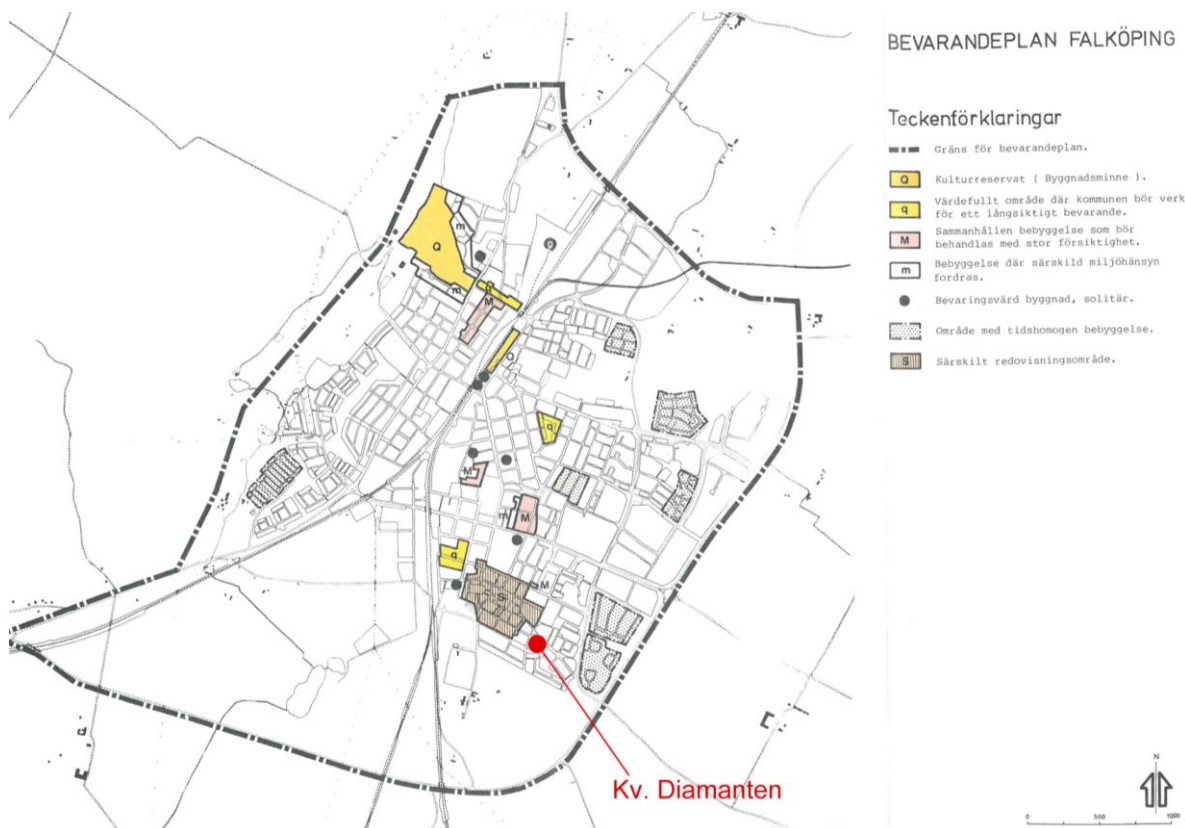
5.5 Bevarandeplan och Gestaltningprogram

5.5.1 Bevarandeplan

Det finns en Bevarandeplan för Falköpings stad från 1982. Delar av planen kan fortfarande betraktas som aktuell medan andra är i behov av uppdatering. I planen redovisas flera kulturhistoriskt värdefulla objekt och miljöer. Bevarandeplanen har klassificerat olika områden utifrån bevarandeintresse.

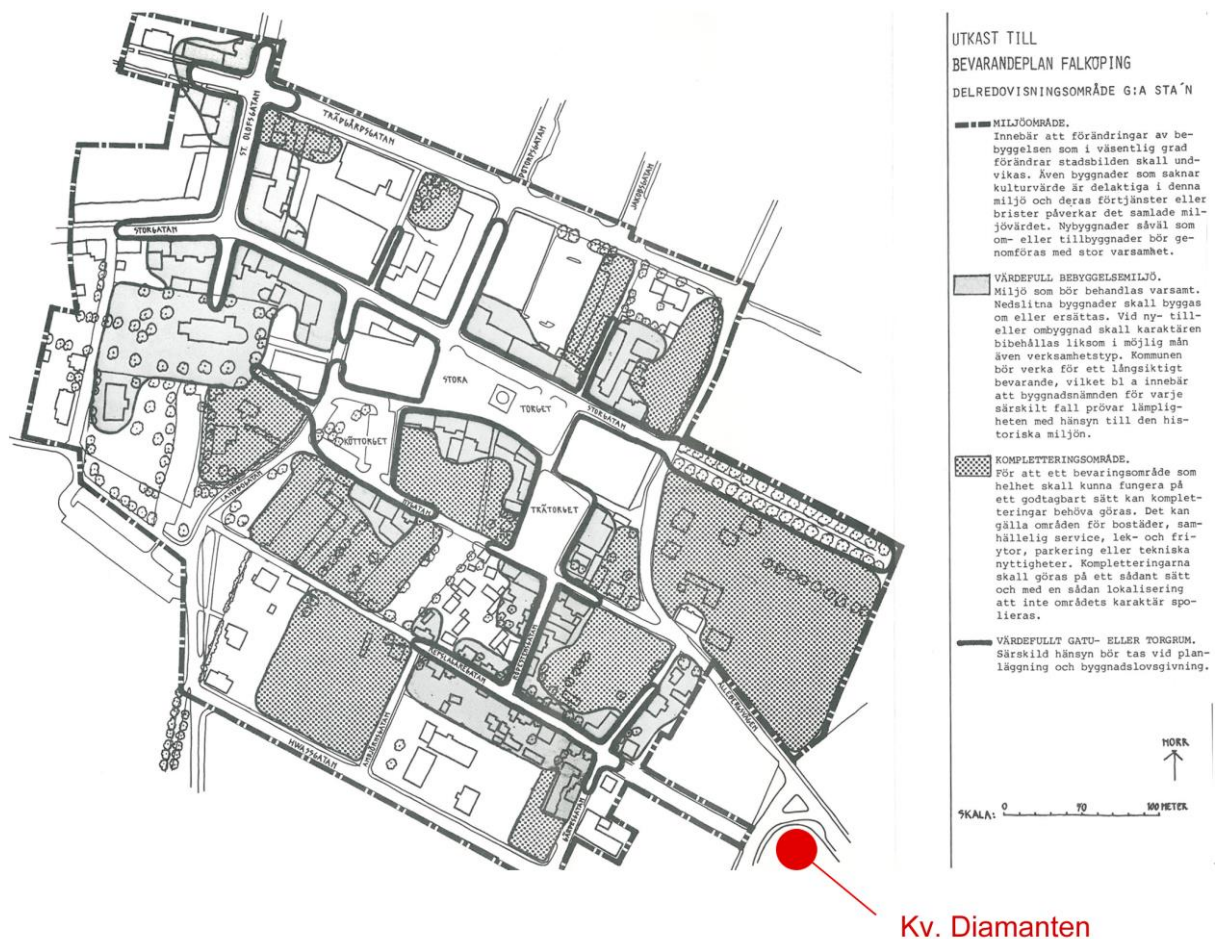
Kv. Diamanten omfattas inte av någon sådan klassificering. Den närmaste klassen till området är klass-S¹. Enligt Bevarandeplanen kan Falköpings centrum (klass-S) karaktäriseras idag som en ganska idyllisk men ändå levande småstadsmiljö. Den största och mest enhetliga miljön är de små trädhusen vid Repslagaregatan. De vackra trädhushusfasaderna utmed södra delen av Stora Torget och de lika vackra fasaderna på norra sidan bildar andra hela miljöer.

¹ Bevarandeplan- Falköping, Stadsarkitekt kontoret, Falköpings kommun, 1984-05-28, KF§56



Figur 4 visar områden som har klassificeras av bevarandeplanen och Kv. Diamanten

Bebyggelsekaraktären i centrum är mycket heterogen. Detta för med sig att en karaktärisering av bebyggelsen inte låter sig göras på samma sätt som i övriga redovisade miljöer i bevarandeplanen. Framför allt gäller detta den enskilda byggnadens inpassning i den omgivande miljön. Byggnaderna har mot bakgrund därav graderats främst med hänsyn till sitt individuella värde.



Figur 5 visar olika områdes karaktär inom klas-S

Även under rubriken "Homogena miljöer där förändring av miljökaraktären bör undvikas" (Bevarandeplan, s 81) har området runt Kv. Diamanten inte tagits upp.

5.5.2 Gestaltningsprogram

År 2009 antog kommunfullmäktige "Gestaltningssprogram-Falköpings stadskärna"². Syfte med programmet är att fastställa principer för gestaltning i ett givet område, principer som är vitala vid utformning av staden. Nedanstående bilden visar planområdet och området som omfattas av gestaltningssprogrammet:

² Gestaltningssprogram-Falköpings stadskärna, Falköpings kommun, 2009-09-28, KF§99



Figur 6 visar planområdet och detta område som omfattas av gestaltningsprogrammet

Gestaltningsprogrammet strävar efter en modern utveckling baserad på den historiska grund som staden vilar på. Programmet har definierat två visioner för sig: ”Det goda livet” och ”Den goda staden”. För att uppnå den andra visionen har vissa rekommendationer införts:

- Platsens identitet (bibehålla och utveckla stadens särdrag)
- Aktivare flöde av människor till Falköpings innerstad
- Lång hållbarhet i detaljplanerna
- Lösa upp funktionsseparerade områden
- Multifunktionella byggnader
- Skapa attraktiva miljöer
- Förstärka gemenskap och delaktighet för alla
- Blandning av olika typer av boende och verksamheter och aktivitet
- Främja och tillgängliggöra kultur och socialt liv för alla

Kommunen bedömer att planen kan bidra till flera av ovan nämnda punkterna och därigenom hjälper till skapande av en mer levande stadskärna.

Gestaltningsprogrammet har också klassificerat områden i centrala delen av Falköping under 5 kategorier. Den kategorin som ligger närmast planområdet består av ‘småskalig träddhusbebyggelse’. Inom den kategorin har kvarter strax i anslutning till planområdet (kvartereten Skomararen och Målaren) yngre kvartersstruktur med mer ordnad husplacering

och tomtindelning. Medan de kvarteren som ligger längre bort från planområdet (kvarteren Plåtslagaren, Tunnbindaren och Kopparslagaren) har äldre kvartersstruktur med mindre ordning när det gäller husplacering och tomtindelning. Tomter inom de senast nämnda kvarteren har mindre storlek och byggnader ser äldre ut. Men i verkligheten finns det inte stor skillnad mellan nybyggnadsår av husen inom de här kvarteren. Nybyggnadsår av husen i kvarteren varierar från 1900 fram till 1990.

Programmet har tagit fram en del övergripande riktlinjer för utformning i centrala delar. Planen föreslår att de här riktlinjerna beaktas av exploatörer vid exploatering av planområdet.

5.6 Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet. Den närmaste registrerade fornlämningen ligger cirka 12 meter väster om planområdet.

5.7 Program för planområdet

Inget program har upprättats för planområdet.

5.8 Behovsbedömning och miljökonsekvensbedömning

En behovsbedömning har gjorts enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11-12-13 § och finns som bilaga.

Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en separat miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats. Behovsbedömningen har avgränsat de frågor som kan innebära en viss miljöpåverkan och dessa frågor belyses i planbeskrivningen.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

6.1 Natur

6.1.1 Mark och vegetation

Marken inom kvarteret omfattas mestadels av hårda ytor inklusivt asfalterade ytor och byggnader. Marken inom området lutar från öst mot väst. Södra delen av planområdet, Borgmästareparken, är täckt med en stor gräsyta. Där finns en del blodlönnar, ekar och buskar.



Figur 7 visar ett flygfoto över planområdet

Träden inom den här grönytan är en kombination av unga och gamla träd. I nordöstra delen av parkområdet står några stycken gamla askar som har stort naturvärde. Planen avser att behålla den gröna ytan så långt som möjligt, därför har den södra delen behållits som parkmark in den nya planen.

För att undvika skada på de befintliga träden ska stor hänsyn tas vid nybyggnation.



Figur 8 visar markförhållandet inom planområdet

6.1.2 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet (se PM-Geoteknik 2014-12-09).

Undersökningen rekommenderar att eftersom byggnader kommer att anläggas i slänt finns periodvis risk för riklig vattenföring, vilket bör beaktas vid projekteringen exempelvis utförs dräneringar med dubbla dräneringsledningar, beroende på grundläggningsnivå.

Det åvilar byggherren (exploatören) att vid bygglovprövningen redovisa en objektsanpassad grundundersökning.

6.2 Miljöförhållanden

6.2.1 Miljö kvalitetsnormer

Enligt den gällande detaljplanen är området avsett för småindustri. Den aktuella planen kommer att förvandla området till ett bostadsområde. På detta sätt kan planen bidra till bättre luft- och vattenförhållanden inom/kring området.

Planen skapar möjligheter för cirka 80 nya lägenheter (med en genomsnittlig lägenhetsstorlek på 70 kvm). Det är svårt att beräkna antal trafikrörelser i planskedet, men kommunen bedömer att en sådan exploatering inte medför en betydande påverkan på luftförhållanden. Det finns idag cirka 30 definierade parkeringsplatser och stora odefinierade parkeringsytor inom och kring planområdet som används regelbundet av kontor och verksamten inom kvarteret.

Idag ligger planområdet inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. Dag- och spillvattenhantering inom planområdet kommer att ske enligt kommunala regler. Spillvatten från nya byggnationer kommer att hamna i kommunala spillvattenledningar och ledas till det kommunala reningsverket. Därför bedömer kommunen att en exploatering av området inte medför en betydande påverkan på vattenförhållandena.

Detaljplanen befinner sig inom område för grundvattenförekomsten Falköping kalksten. Falköping kalksten har en stor geografisk utbredning, där hela Falköpings tätort och Mösseberg ingår. Vattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status då gränsvärde för bly och bekämpningsmedel överskrids. Inom planområdet finns det ingen ytvattenförekomst. De närmaste ytvattenförekomsterna till planområdet är Hulesjön och vattendraget Lidan som ligger ca 1450 meter väster om planområdet. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Lidan en otillfredsställande ekologisk status. Idag rinner dagvatten från planområdet till Hulesjön. I planen har ett område söder om kvartersmarken avsetts för anläggning av en dagvattendamm/underjordiskt magasin. I framtiden kommer delar av dagvattnet att hamna i dammen/magasinet och infiltrerats lokalt.

Enskilda detaljplaner kan ha stor påverkan på grundvatten och ytvatten som till exempel av påverkanskällorna industri- och jordbruksverksamhet. Detaljplan för kvarteret Diamanten utgör en mindre geografisk yta och endast bostäder varpå bedömningen är att detaljplanen inte påverkar Hulesjön, Lidan och grundvattenförekomsten Falköping kalksten, speciellt med tanke på att markanvändningen kommer att ändras från industri till bostäder.

Inom området skall dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor och byggnader hanteras i första hand genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). För att kunna hantera dagvatten i vissa delar av planområdet och förbättra dagvattenavledning från Ällebergsvägen har en del i mitten av parkmark tagits i anspråk för dagvattendamm/underjordiskt magasin.

6.2.2 Förorenad mark

Fastigheten Diamanten 4 användes tidigare som bensinstation och verkstad. Under 2011 utfördes en marksanering inom fastigheten. Enligt rapporten från marksaneringen ligger föroreningshalten på en låg nivå och marken är anpassad för bostadsändamål. Bedömningen är att det inte finns kvar några föroreningar som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning på platsen där cisternerna varit placerade. Om föroreningar påträffas inom planområdet ska det så fort som möjligt anmälas till miljönämnden.

Fastigheten Diamanten 1 har varit tom under några decennier (minst från 50 talet). Inom

fastigheten Diamanten 2 fanns tidigare en textilindustri utan färgningsverksamhet. Sedan användes byggnaden till klädförsäljning. Byggnaden används idag som kontor.

6.2.3 Radon

En geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet. Undersökningen visar att marken skall klassas som normalradonmark vilket innebär att byggnader skall uppföras med radonskydd.

6.2.4 Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Området är mestadels omringat av bostadsområden och det finns inga verksamheter kring det som kan orsaka lukt, buller och luftföroreningar.

Området gränsar i norr mot Ållebergsvägen och i väst mot Petter Ryttnings väg . En trafikmätning har utförts vid två platser på de här vägarna (bilaga 3). Nedanstående tabell visar resultat av trafikmätningen:

Gatunamn	Fordon per dygn i snitt (ÅDT)	procentandel av lastbiltrafik
Ållebergsvägen 10	1515	1 %
Ållebergsvägen 28	1465	1 %
Petter Ryttnings väg	1490	7 %

Figur 9 visar resultatet av trafikmätningen (se bilaga 3)

En platsspecifik bullerutredning har genomförts för planområdet i samband med trafikbuller. Bullerutredningen visar att området endast får ljudnivåer över riktvärdena på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå för områden nära vägarna. Huset till öst mot Ållebergsvägen får ljudnivåer under riktvärdet på 55 dB(A) på alla fasader.

Västra huset mot Peter Ryttnings väg får ljudnivåer över riktvärde på 55 dB(A) på fasaden mot vägen. Detta kan åtgärdas om huset placeras 17 meter bort från väggkanten.

Ett förslag på sänkt hastighet ner till 40 km/timme visar att ekvivalenta ljudnivåerna generellt blir något lägre. Den maximala ljudnivån förblir oförändrad. I detta fall krävs ca 12 meter avstånd från Peter Ryttnings väg (väggkanten) för att sänka ljudnivåerna på fasaden tillräckligt. På plankartan ligger byggrätten 12 meter från väggkanten längs Petter Ryttnings väg.

Redan idag finns en hastighetsplan i Falköpings tätort som är antagen av Tekniska nämnden (2011). Planen avser att sänka fordons hastighet i stora delar av Falköpings tätort, inklusive på gatorna runt kvarteret Diamanten, till högst 30 och 40 km/timme. Med ändringar i utformning av gatorna (i en kortare del nära korsningen) kan sänka hastigheten ännu mer.

Utredningen visar också att utemiljön bakom byggnaderna (den avsedda platsen för lekplatser och utevistelse) utsätts för ekvivalent ljudnivåer 40-45 dB(A).

Innan hastigheten sänks till 40 km/timme på Petters Ryttnings väg, endast genom en genomtänkt byggnadsutformning, och tillämpning av avsteg från riktvärdet 55 dB(A) på fasad, kan planerad bebyggelse uppföras i ett kortare avstånd än 17 meter från vägkanten. I så fall kan västra huset utföras med genomgående lägenheter eller en lösning med inglasade balkonger för att avsteg från huvudreglerna kan utföras.

För att inomhusnivåer ska klaras bör fasader inklusive fönster och eventuella fasadventiler utformas så att tillräcklig ljudisolering erhålls. Hänsyn ska tas till både ekvivalent och maximal ljudnivå så att det värde som kräver högst fasadreduktion styr vilken konstruktion som väljs. Generellt gäller att den maximala ljudnivån är dimensionerande för fasadisolering. Östra huset får maximala ljudnivåer vid fasad upp till 71 dB(A). Detta medför att en dämpning på minst 27 dB(A) skulle krävas på fasaden mot Allebergsvägen. Det västra huset får maximala ljudnivåer upp till 75 dB(A) mot Petter Ryttnings väg. Här krävs en ljudreduktion på minst 31 dB(A).

6.3 Risk och säkerhet (Skred, höga vattenstånd/översvämning, transport av farligt gods m.m.)

Inom och i närheten av planområdet finns det inga risker för skred, höga vattenstånd, översvämning, transport av farligt gods.

6.4 Bebyggelseområden

6.4.1 Bostäder

Planområdet är omringat i de flesta riktningar av bostäder. En redovisning av befintlig bebyggelse runt planområdet har tagits fram av bilaga 1. Den enda byggnaden som använd idag i ett annat syfte än bostad är ett lager (fastigheten Målaren 8) väst om planområdet.

Idag finns det inga bostäder inom planområdet. Planen möjliggör byggnation av flerbostadshus i norra och västra delarna av kvarteret. Syftet med placeringen är att skapa ett bättre gaturum utmed vägarna samt en solig innergård och en trevlig plats för lek och utevistelse mellan byggnaderna. Det finns också möjlighet att integrera innergården med grönskan inom parkområdet i söder. Dagvattendammen kan bidra till en bättre utemiljö om dammen utformas på ett estetiskt sätt.

Ett viktigt syfte med planen är att skapa flexibla förutsättningar för framtida byggnationer inom området. Därför reglerar inte planen exakt placering av huskroppar, komplementbyggnader, garage och carporter etc. Eftersom kommunen äger all mark inom planområdet kommer sådana frågor regleras genom exploateringsavtal.

6.4.1.1 Handel/ mindre verksamhet i bottenplan:

Planen medger etablering av mindre verksamheter och handel i bottenplan. Vid bygglovsprövning ska stor hänsyn tas till områdets karaktär och förutsättningar. Bebyggelsen runt planområdet utgörs mest av bostäder, framförallt villatomter. Därför är det av stor vikt att verksamheter/handel inte är störande varken för omgivningen eller för bostäder på övre våningar, speciellt när det gäller buller, bilparkering och varuleverans.

Typ av verksamhet/handel ska anpassas efter områdets förutsättningar (gatornas bredd, säkerhet m m) samt antal parkeringsplatser som finns inom och i närheten av planområdet. Anordning av kundparkering ska inte leda till att nödvändigt antal parkeringsplatser för bostäder minskas. Bilparkering längs gatorna får ske endast enligt kommunala parkeringsregler.

Det centrala läget av området och närheten till en välfungerande kollektivtrafik kan bidra till att flera kunder/besökare använder gång-och cykelvägar samt kollektivtrafik, eller parkerar på andra parkeringsplatser utanför centrum.

6.4.1.2 Byggnadshöjder och antal våningar:

Planen har reglerat antal våningar högst till 8 och 9 våningar. Byggnadshöjder ska räknas enligt den närmaste gatunivån. Om byggnaden placeras parallellt längs gatan är det medelhöjden på gatunivåer som ska räknas. Anledningen att östra delen av planområdet har reglerats med 9 våningar från gatusidan är att marken i fastigheten Diamanten 2 lutar ganska kraftigt. Därför blir en byggnation med ett visst antal våningar från gatusidan ungefär en våning högre från baksidan.

Idag kan de brandbilarna som används av Falköpings räddningstjänst nå höjder upp till 23 meter (ca 8 våningar). Därutöver ska exploatörer uppfylla extra krav för att kunna klara brandkravet (t.ex. extra trapphus eller trapphus typ TR2). Med tanke på att en byggnation av åttavåningshus blir nio våningar från baksidan, beroende på placering av lägenheter är det möjligt att brandbilar inte kan nå en del lägenheterna från innergården. I så fall behöver exploatören även med byggnation av åttavåningshus att uppfylla de extra kraven som gäller för byggnader högre än åttavåningar.

Därför har kommunen beviljat en våning högre i den delen för att exploatörer får större val och bättre ekonomi vid byggnationen. Vid bygglovansökan är det viktigt att ett tidigt samråd utförs med räddningstjänsten för att kunna stämma av brandsäkerhetsfrågor i ett tidigare skede.



Figur 10 visar ett exempel av exploatering inom området



Figur 11 visar ett exempel av exploatering inom planområdet



Figur 12 visar utsikten mot planområdet vid korsningen mellan Ållebergsvägen och Petter Ryttnings väg

För att hindra utformning av byggnader med stora byggnadsytor och låga höjder har planen reglerat att byggnaderna inte får uppföras med en större byggnadsarea än 600 kvm. Det kan leda till ett luftigare utrymme mellan byggnaderna samt mindre skugga på innergården. Det blir också lättare att bygga tillräckligt med parkeringsplatser.

På plankartan har bygrätten närmast till korsningen markerats med 'korsmark' för att endast komplementbyggnader typ carport, förråd etc. får uppföras där.



Figur 13 visar en illustrationskarta över planområdet

6.4.1.3 Placering

Innan hastigheten sänks till 40 km/timme på Petters Ryttnings väg, endast genom en genomtänkt byggnadsutformning, och tillämpning av avsteg från riktvärdet 55 dB(A) på fasad, kan planerad bebyggelse uppföras i ett kortare avstånd än 17 meter från väggkanten. I så fall kan västra huset utföras med genomgående lägenheter eller en lösning med inglasade balkonger för att avsteg från huvudreglerna kan utföras.

Planen föreslår också att byggnaderna placeras närmast till gatorna för att ett luftigare utrymme åstadkommas i innergården.

6.4.1.4 Utformning

De nya höghus kommer att syns väl från de närliggande gator, samt från Repslagaregatan som sträcker sig rakt mot planområdet. Husen utmed Repslagaregatan utgör del av Falköpings Gamla Stan som är en viktig kulturmiljö i staden. Områdena i söder och öster om planområdet är bebyggda med villor.

Därför är det av stor vikt att utformning av ny bebyggelse tar hänsyn till omgivningen och områdets karaktär, speciellt gentemot Repslagaregatan, så att de nya och gamla samspekar

med varandra i ett lämpligt sätt. Vid utformning av fasader ska de färger eller material som uppenbarligen strider mot områdets karaktär undvikas.

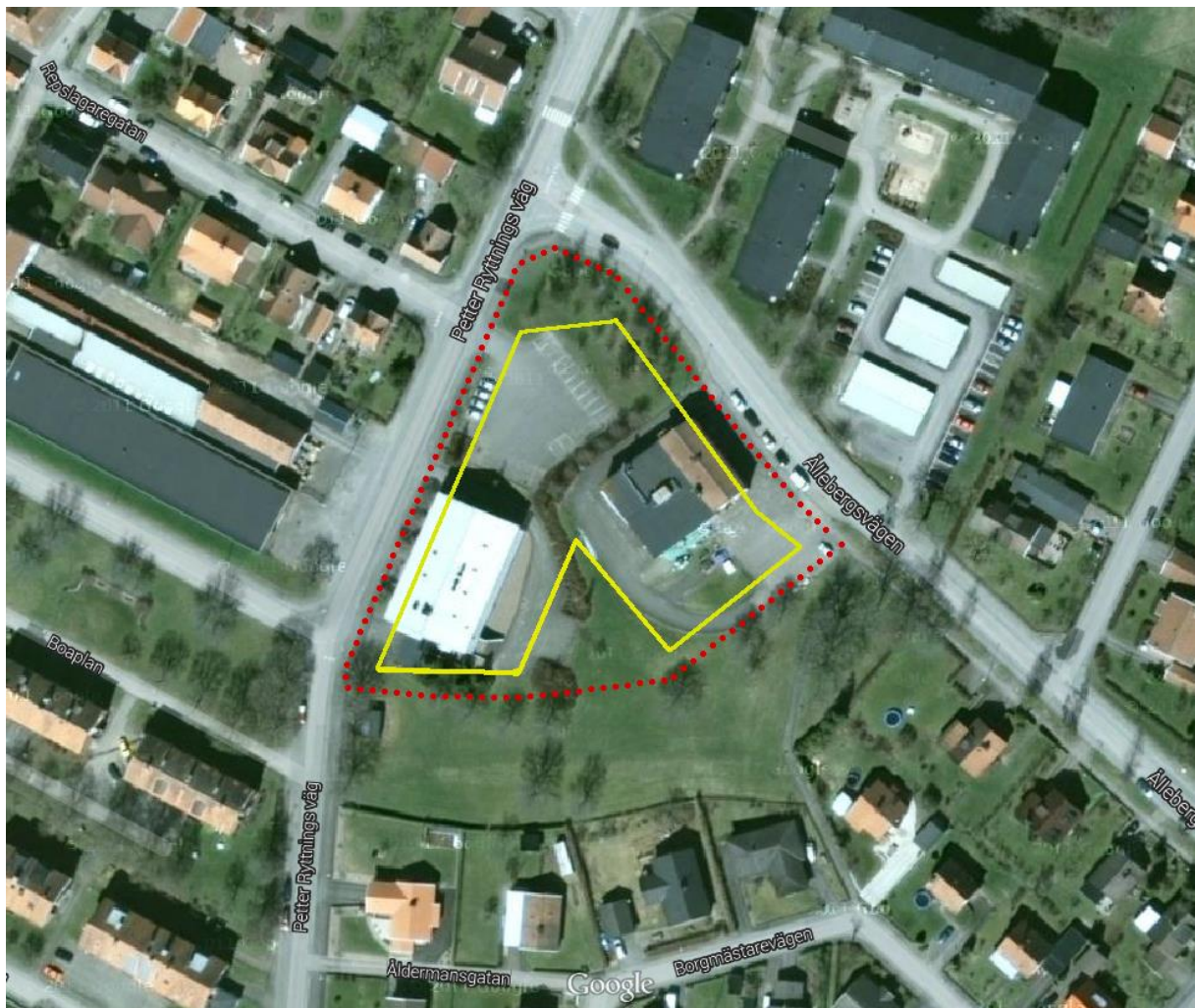
6.4.1.5 Skuggor och solstudie:

En solstudie har genomförts för att undersöka hur byggnadernas skugga kommer att falla (bilaga 2). Solstudien utgår från en placering av byggnaderna med närmast möjliga avstånd mellan byggnaderna och villorna i öster och väster.

Solstudien visar att alla grannfastigheterna har minst 5 timmars sol mellan 9.00 -17.00 vid vår- och höstdagjämning.

För att minska skuggning på innergården/lekplatsen föreslår planen att garage, carport och komplementbyggnader placeras runt innergården/lekplatsen, med en byggnadshöjd på max 3 meter.

Planen tillåter också byggnation av ett installationsutrymme på max 3 meter över tillåtna byggnadshöjderna. Planen föreslår att de här installationsutrymmena placeras mitt på taket för att förkorta skuggor på grannars fastigheter.



Figur 14 visar kvarteretsgränser (röda linjer) och byggrätten inom kvarteret (gula linjer)

6.4.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns två byggnader. Ingen av byggnaderna har något särskilt kulturmiljövärde. Inom fastigheten Diamanten 2 ligger en gammal verkstad och bensinstation. Byggnaden användes av Allebergs gymnasium för att hålla vissa program. Fastigheten Diamanten 4 används idag som kontor. Diamanten 1 är tom och används som parkeringsplats för kontorsbyggnaden. Dessutom ligger en transformatorstation väster om planområdet.



Figur 15 visar byggnader inom fastigheterna Diamanten 2 och 4

På grund av marklutningar inom kvarteret är det svårt att skapa en bra bostadsmiljö i bottenvåningarna på de framtida byggnaderna i västra delen av kvarteret. Därför skapar planen möjligheten att bottenvåningar används för kontor och mindre verksamheter, t.ex. restaurang, mindre affärer, butiker, frisör etc. Det är viktigt att tillräckliga parkeringsplatser för verksamheter skaffas på så sätt att inte skapar något problem för bostädernas parkeringsplatser.

6.4.3 Hälsa och Säkerhet

I Boverkets Bygg Regler, BBR, har olika åtgärder tagits fram för att skydda byggnader mot brandolyckor. Enligt BBR extra åtgärder ska beaktas vid utformning av byggnader högre än åttavåningar när det gäller utrymning, material och tekniska lösningar.

Planen möjliggör byggnation av flerbostadshus upp till nio våningar i östra delar av kvarteret. Grundkravet för bostäder är att det alltid ska finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar. De brandbilar som används idag av Räddningstjänsten i Falköping kan nå högst upp till 23 meter (ca 8 våningar).

Med tanke på att en byggnation av åttavåningshus blir nio våningar från baksidan, beroende på placering av lägenheter är det möjligt att brandbilar inte kan nå en del lägenheterna från innergården. I så fall behöver exploatören även med byggnation av åttavåningshus att uppfylla de extra kraven som gäller för byggnader högre än åttavåningar (t.ex. ett extra trapphus eller trapphus typ Tr1 och Tr2). Vid bygglovansökan är det viktigt att ett tidigt samråd utförs med räddningstjänsten för att kunna stämma av brandsäkerhetsfrågor i ett tidigare skede

Byggnader och körbara ytor inom området ska utformas och disponeras på så sätt att räddningstjänstens behov av räddningsutrymnen och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon samt ambulans och färdtjänst säkerställs.



Figur 17 visar utsikt till planområdet från korsningen mellan Repslagaregatan och Ambjörnsgratan (punkt nr. 1)



Figur 18 visar utsikt till planområdet från mitten av Repslagaregatan (punkt nr. 2)



Figur 19 visar utsikt till planområdet från korsningen mellan trädgårdsgatan och Peter Ryttnings väg (punkt nr. 3)



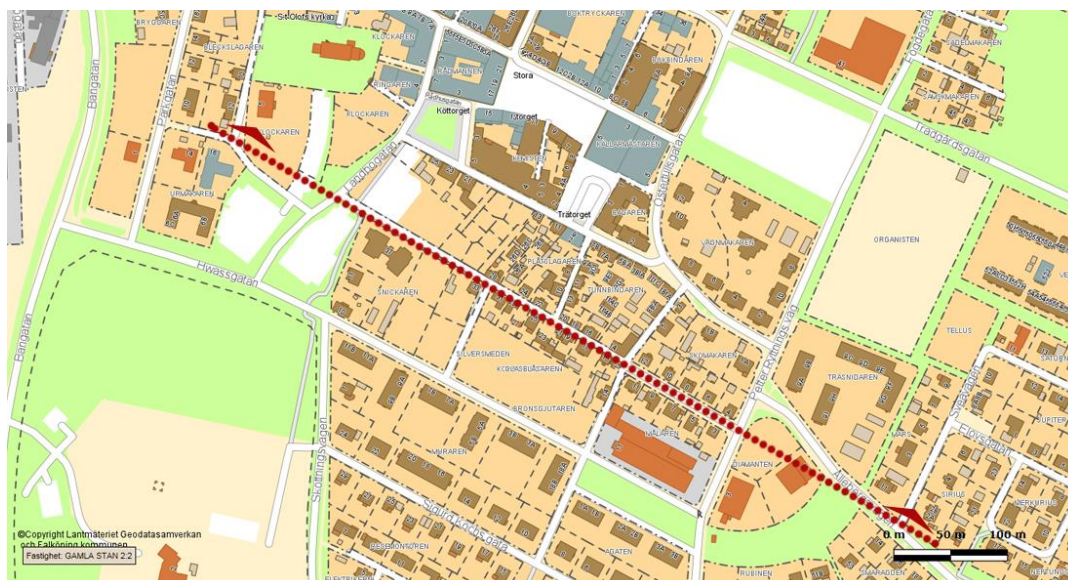
Figur 20 Figur visar utsikt till planområdet från rundelen mellan Hollendergatan och Lönnerbladsgatan (punkt nr. 4)



Figur 21 Figur visar utsikt till planområdet från Stora Torget- nordvästra hörnet (punkt nr. 5)



Figur 22 visar utsikt till planområdet från Mössebergs camping (punkt nr. 6)



Figur 23 visar en ungefärlig sektion genom planområdet och delar av Gamla Stan

Denna plan ska beaktas som en balansgång mellan bevarande av kulturmiljövård, kommunens övergripande mål och ekonomiska aspekter. Med tanke på detta bedömer kommunen att planens påverkan på stadsbilden är acceptabel.

Bilden som upplevs från de nya lägenheterna är ganska varierande. Generellt ser de lägenheterna som vetter mot söder och öster ett parkområde och villaområde. Allebergs platåberg syns från de övre våningarna. Västra och norra lägenheter har en bra utsikt mot både gamla stan och Mösseberg.

6.5 Friytor

6.5.1 Lek och rekreation

Södra delen av kvarteret, i närheten av parkområdet, är avsedd för lekplatser, grillplatser och utevistelse. En estetisk utformning av dagvattendammen kan bidra till en bättre miljö i denna del.

6.5.2 Park och naturmiljö

Södra delen av planområdet är idag parkmark och planen avser att behålla denna del som parkområde.

6.6 Gator och trafik

6.6.1 Gatunät, gång- och cykeltrafik

Idag gränsas området av två gator i norr och väst. I norr ligger Ållebergsvägen och i väst ligger Petter Ryttnings väg. En gång- och cykelväg (GC-väg) sträcker sig inom östra delen av planområdet.

Planen möjliggör att anordna in/utfart från bostadsområdet till båda gatorna. Ut/infarter får inte anordnas i närheten av korsningen mellan gatorna. Planen behåller också GC-vägen i dess nuvarande plats.

6.6.2 Kollektivtrafik

Det finns ingen busshållplats i närheten av planområdet. Den närmaste bushållplatsen ligger cirka 300 meter österut (korsningen mellan Hollendergatan och Mandelblomsgatan).

6.6.3 Parkering

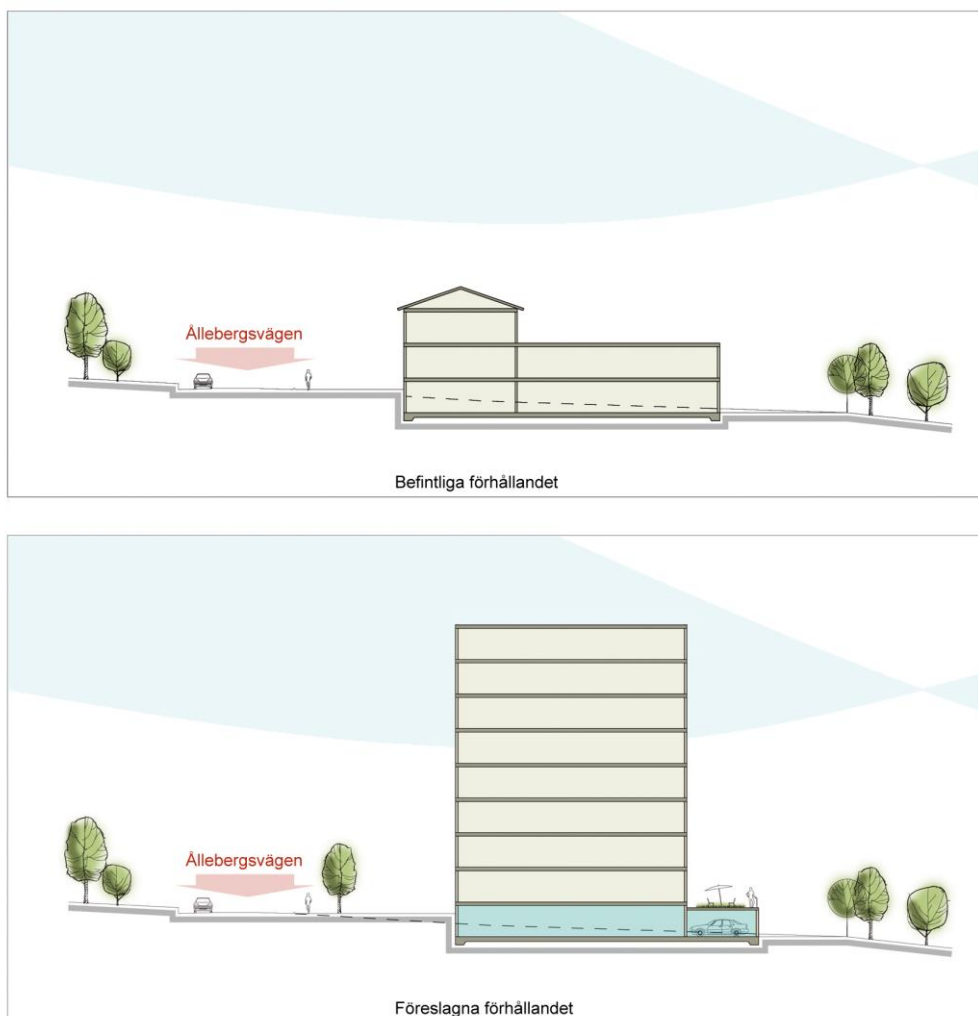
Idag finns en del parkeringsytor inom planområdet. Fastigheten diamanten 1 innehåller en stor asfalterad yta som används som parkeringsplats för kontorbyggnaden inom fastigheten Diamanten 4. Bakom byggnaden i Diamanten 4 finns också några parkeringsplatser. Inom Diamanten 2, öster om byggnaden finns en stor yta med privata parkeringsplatser. Ett område söder om byggnaden är också asfalterat och kan användas för parkering.

Tillräckliga parkeringsplatser för bostäder är en viktig fråga som ska lösas med exploatörer vid bygglovsansökan. Enligt planen är anordning av parkeringar möjligt inom hela byggrätten. Planen föreslår att endast garage, carport och komplementbyggnader uppförs inom områden vid lekplats och utevistelse.

Marklutningen i nordöstra delen av kvarteret (Diamanten 2) är på cirka 2,5 meter. Den här höjdskillnaden kan användas på ett smart sätt för att placera garage vid byggnadsfasad och använda garagetaket som ett däck för uteplats (figur 16). Taket kan utformas som ett grönt tak. Höjdskillnaden ger också möjligheten att placera parkeringarna under byggnaden.



Figur 24 visar höjdskillnaden inom Diamanten 2



Figur 25 visar de befintliga och föreslagna förhållandena för garage inom Diamanten 2

På plankartan har byggrätten närmast till korsningen markerats med 'korsmark' för att endast komplementbyggnader typ garage, carport, förråd etc. får uppföras där.

6.7 Teknisk försörjning

6.7.1 Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. Idag finns det kommunala ledningsnätet runt planområdet i norr och väst. De befintliga byggnaderna är anslutna till det här nätet. Nya bostäder ska anslutas till det befintliga ledningsnätet. Spillvatten från nya byggnationer kommer därmed att hamna i kommunala spillvattenledningar anslutna till kommunalt reningsverk.

6.7.2 Dagvatten

Idag finns dagvattenledningar i norr och väst om planområdet. Inom området skall dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor och byggnader hanteras i första hand genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Genomsläppliga beläggningar speciellt inom parkeringsytor och stenfyllningsmagasin kan byggas för lokal hantering av dagvatten.



Figur 26 visar några exempel för lokalt omhändertagande av dagvatten. Bilder visar stenfyllningsmagasin och genomsläppliga beläggningar³

På grund av en del problem med dagvattensavledning från Ållebergsvägen ska en del av parkområdet tas i anspråk för placering av en dagvattendamm eller ett underjordiskt magasin. Dammen kan fungera som ett fördröjningsmagasin och kommande dagvatten från Ållebergsvägen och bostadsområdet kan avledas vidare mot väst.

Planen föreslår att estetiska aspekter ska beaktas vid utformning av dagvattendammen. En estetisk utformning av dagvattendammen kan bidra betydligt till en trevligare miljö på innergården.



Figur 27 visar en lokal fördröjningsdamm i ett bostadsområde⁴

³ Stahre, Peter, En långsiktigt hållbar dagvattenhantering-Planering och exempel, Malmö, Svenskt Vatten, 2004, pp. 29,31, 35

⁴ Stahre, Peter, En långsiktigt hållbar dagvattenhantering-Planering och exempel, Malmö,

6.7.3 Energi

I väster och söder om planområdet finns fjärrvärmeledningar, lågspänningsledningar och optokanalisationer. Ledningarna ägs av Falbyggdens energi (FEAB).

6.7.4 Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning.

6.7.5 Tele

Telekommunikationskablar finns runt planområdet. Ledningen ägs av Skanova AB. Befintliga byggnaderna är anslutna till telekommunikationskablarna.

6.8 Administrativa frågor

För att underlätta planens genomförande kan byggnationen ske i två etapper. Som framgått ovan används fastigheten Diamanten 1 som parkeringsplats för kontoren inom fastigheten Diamanten 4. Det innebär att vid en exploatering inom Diamanten 1 försvinner cirka 25 parkeringsplatser och detta antal parkeringsplatser ska då ersättas. Därför föreslås att en exploatering av fastigheterna Diamanten 1 och 4 ske samtidigt, medan Diamanten 2 kan exploateras separat.

7. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

7.2 Organisatoriska frågor

7.2.1 Tidplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

2015, 1:e och 4:e kvartalet, samråd om detaljplanen

2015, 2:e kvartalet, granskning av detaljplanen

2015, 3:e kvartalet, antagande av detaljplanen

2015, 4:e kvartalet, utbyggnad kan vid behov inledas

7.2.2 Genomförandetid

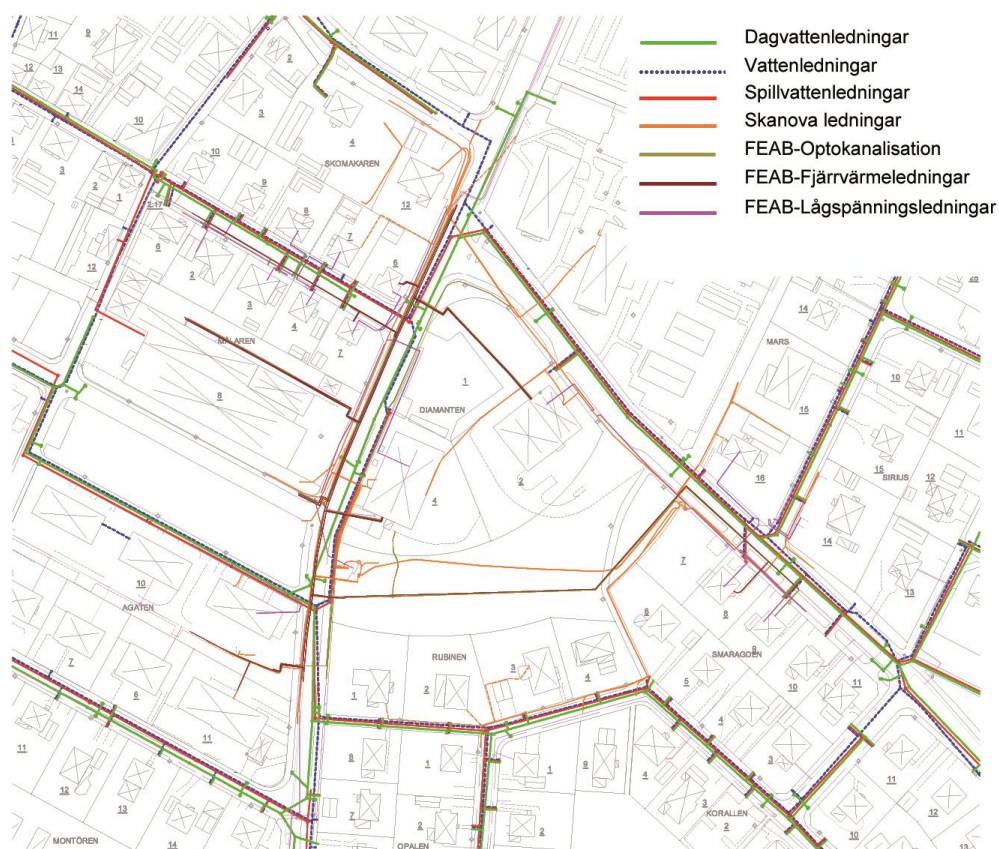
Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

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

7.2.3 Ansvarsfördelning

Kommunen	<ul style="list-style-type: none"> - allmän plats - det allmänna va-ledningsnätet
Fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none"> - egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvarterersmark
Falbygdens Energi Nät AB (FEAB)	<ul style="list-style-type: none"> - Elförsörjning - Fjärrvärme
Odefinierat ansvar	<ul style="list-style-type: none"> - data, telekommunikation via fast eller mobilt nät

Kommunen för diskussioner med de leverantörer av data- och telekommunikation som är intresserade av att anlägga ett fast nät till området. Idag äger Skanova telekommunikationsledningar inom området. FEAB har också en del fjärrvärme/optokanalisation/lågspänningsledningar inom planområdet. Exploatören bekostar eventuell ledningsflytt om sådan blir nödvändig. Bolagen ska informeras i förväg enligt bolagensregler.



Figur 28 visar ungefärliga lägen av de befintliga ledningarna

7.2.4 Huvudmannaskap

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

7.2.5 Etappindelning

Detaljplanen kan genomföras i flera etapper. Lämpligast är att utbyggnaden inleds med byggnation av den östra delen som ligger på Diamanten 2. Därefter kan den västra delen på Diamanten 1 och 4 genomföras antingen som en sammanhållen etapp eller uppdelad på två etapper.

7.2.6 Avtal m.m.

Planområdet kan säljas helt eller i delar. I de avtal om försäljning som träffas måste genomförandefrågorna regleras ingående så att en etappvis utbyggnad inte försvåras. Vissa frågor t.ex. placering av huskroppar, antal våningar, antal parkeringsplatser kan regleras i exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

7.3 Fastighetsrättsliga frågor

7.3.1 Fastighetsbildning m.m.

7.3.1.1 Förändring av fastighetsindelningen

I och med att beslut om detaljplanen vinner laga kraft upphör tomtindelning enl. 1686K-B230/1955 helt att gälla. Det åvilar fastighetsägaren att initiera eventuell fastighetsreglering när planen vunnit laga kraft.

Innan planen i sin helhet kan komma till genomförande föreslås det att delar av Gamla Stan 2:26 som är kvartersmark i planen regleras till Diamanten 1, 2 och 4.

7.3.1.2 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar (g) som tillgodoser behovet av ytor för lekplats och utevistelse inom planområdet ska inrättas.

7.3.2 Fastighetsägare

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsägarförteckning. Planområdet berör de kommunalt ägda fastigheterna Diamanten 1, 2, 4 och delar av fastigheten Gamla Stan 2:26.

7.3.3 Allmän platsmark

Mark för allmän plats utgörs av del av: Gamla Stan 2:26.

7.3.4 Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av del av: Diamanten 1, 2, 4 och Gamla Stan 2:26.

7.3.5 Rättigheter

De rättigheter som berörs redovisas i fastighetsförteckningen. I fastighetsförteckningen redovisas inte hyresrätt för lokaler Falköpings kommun upplåtit inom området.

En del av ledningsrätten 1686-1378.1 kommer att hamna inom kvartersmark efter

fastighetsregleringen. Planen föreslår att denna del tas bort från ledningsrätten vid fastighetsregleringen.

Ledningsrätt kan komma att behöva inrättas för fjärrvärmeledningar inom området. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploitören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomi

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnader för planeringen, utbyggnad av allmän plats och allmänt va-nät.

7.4.2 Gatukostnader

Ingen gatukostnad är aktuell för planen.

7.4.3 Övriga kommunala avgifter och taxor

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

7.4.4 Andra avgifter och taxor

Den som köper mark inom planområdet får stå för kostnaderna för fastighetsbildning och lagfart m.m.

7.4.5 Anslutningsavgift för vatten och avlopp

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.

7.4.6 Inlösen och ersättning

Ingen inlösen av allmän plats är aktuell.

Falköping den 2015-10-09

*Soroosh H Rad
Planarkitekt*

8. Behovsbedömning (Checklista miljöbedömning)

En miljöbedömning ska göras om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Behovsbedömning görs för ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte. Den görs enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 12-13 §.

Behovsbedömningen är också ett underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

Följande checklista utgår från bilaga 4 i MKB-förordningen. Om detaljplanen innehåller vissa typer av verksamheter som anges i PBL 4 kap. 34 §, så ska även kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 användas i behovsbedömningen.

Detaljplanens karaktär

Planen medger	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Användning som kräver tillstånd enligt Förordningen om miljöfarlig verksamhet & hälsoskydd 5 §.	x			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 §.	x			
Mark- eller vattenanvändning som är tillståndspliktig enligt MKB-förordningens bilaga 3.	x			
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan.	x			
Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet)	x			
Risk att projektet åstadkommer effekter som motverkar nationella miljömål	x			
Strider projektet mot regionala miljömål (ex Länsstyrelsens)	x			
Strider projektet mot kommunens miljömål	x			

Platsens förutsättningar

Planområdet berörs av	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	x			Berörs inte av samt bedöms inte påverka.
Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			x	Planområdet omfattas av riksintresset kulturmiljövård. Hela Falköpings tätort ligger inom det här riksintresset.
Byggnadsminne, fornminne	x			Närmaste registrerade fornminnen ligger cirka 12 meter utanför planområdet
Skyddad natur enligt 7 kap MB (t.ex. natur- eller kulturresevat, strandskydd, biotop, vattenskydd, naturminne etc.)	x			Berörs inte
Höga naturvärden (regionalt eller kommunalt utpekade i tex naturvårdsprogram)	x			Berörs inte. Det finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet.
Ekologiskt särskilt känsligt område (t.ex. utpekade i ÖP)	x			
Viktigt rekreationsområde (tex utpekade i ÖP)	x			
Området är redan högt exploaterat	x			Det finns redan två byggnader med två våningar inom området

Mark	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Markföreningar (tidigare används som tipp, utfyllnadsplats etc.)	x			Fastigheten Diamanten 4 användes tidigare som bensinstation och verkstad. Under 2011 utfördes en marksanering inom fastigheten. Enligt rapporten från marksaneringen är marken anpassad för bostadsändamål.
Geologiskt instabila grundförhållandena (risk för skred, ras etc.)	x			En geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet. Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området. Eftersom byggnader kommer att anläggas i slänt finns periodvis risk för riklig vattenföring, vilket bör beaktas

				vid projekteringen exempelvis utförs dräneringar med dubbla dräneringsledningar, beroende på grundläggningsnivå.
Radon			x	En geoteknisk undersökning visar att marken skall klassas som normalradonmark vilket innebär att byggnader skall uppföras med radonskydd.

Luft	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Obehaglig lukt	x			
Överskridna miljö kvalitetsnormer	x			Risken för överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga. Mätning av partikelhalter pågår.

Vatten	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Överskridna miljö kvalitetsnormer	x			
Översvämningsrisk	x			
Viktig grund/vattenresurs	x			En geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet. I de öppna provtagningspunkterna påträffades inget vatten vid undersökningstillfället. Inom parkområdet i södra delen av planområdet påträffades den fria grundvattenytan 2,4 m under markyta.

Vegetation och djurliv	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Sällsynt eller hotad art/samhälle	x			

Störningar	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Hälsa och säkerhet				
Lokalisering inom skyddsavstånd för störande verksamhet/farligt gods etc.	x			Det finns ingen störande verksamhet kring planområdet
Exponering av ljudnivåer över riktvärden		x		<p>Det antas fasader som vetter mot gatorna kommer utsättas för ekvivalentnivåer (LAeq24h) 55-56 dB(A). Inga sovrum vetter dock mot vägarna, utan mot de tystare fasaderna. Överskridandet av ekvivalentnivån kan därför anses som acceptabelt med tanke på bostädernas centrala läge.</p> <p>Maximala bullernivån uppkommer vanligen av lastbiltrafik och det är oberoende av antal trafiken. Det antas att alla fasader som vetter mot gatorna kommer att överskrida riktvärdet LFmax = 70 dB(A) som gäller vid uteplats. Överskridandet av maximalnivån kan anses som acceptabelt med tanke på bostädernas centrala läge och få antal lastbiltrafiker som passerar per dag.</p>
Exponering av strålning/magnetfält	x			
Exponering av störande ljussken	x			

Detaljplanens påverkan

Vilken påverkan innebär projektet	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
lanspråktagande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus-, bergtäkt, dricksvatten, högklassik åkermark etc.)	x			

Mark	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Markföroreningar	x			
Geologisk instabilitet	x			
Sättningar	x			
Ras/skred	x			
Erosion	x			
Vibrationer	x			
Skada/förändra värdefull geologisk formation	x			

Luft	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvaliteten	x			Planen skapar möjligheter för cirka 80 nya lägenheter. Det bedöms inte att biltrafik följd av dessa kan medföra väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvaliteten
Obehaglig lukt	x			
Ändrade vindrörelser, temperatur etc.	x			

Vatten	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Förändringar av grundvattenkvaliteten	x			
Förändringar av flödesriktning för grundvattnet	x			
Förändringar av grundvattenkvaliteten	x			
Förändring av ytvattenkvaliteten (bakteriologisk eller kemisk, temperatur och omblandning)	x			
Minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt	x			
Förändrat flöde eller riktning i strömförhållandena i något vattendrag eller sjö	x			
Förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster (med risk för översvämningsrisk eller uttorkning)	x			
Svårighet att lokalt omhänderta dagvatten	x			Planen skapar inte betydligt större hårdastor än den som finns idag. Dessutom en del av planområdet har tagits i anspråk för dagvattendamm eller underjordiskt magasin. En geoteknisk undersökning inom planområdet visar att grundvatten ligger i en låg nivå.
Svårighet att ta hand om släckvatten	x			
Vattendom krävs	x			

Vegetation och djurliv	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Betydande förändringar i antalet/sammansättningen av arter	x			
Minskning av unik, sällsynt eller hotad art	x			
Införande av ny växtart	x			
Införande av ny djurart, utgöra barriär för djurens förflyttningsmönster/rörelser	x			
Skada fortplantningsområden eller viloplatser för fridlysta djur	x			
Försämring för överlevnad (tex födosöksområden)	x			

Hälsa och säkerhet	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Ökning av nuvarande ljudnivå		x		Planen skapar möjligheter för cirka 80 nya lägenheter. Med tanke på den befintliga fordonstrafiken i närliggande gator (cirka 1500 ÅDT) bedöms det inte att detta antal lägenheter kan leda till en stor påverkan på ljudnivå kring området.
Orsaka nya ljussken som kan vara störande	x			
Orsaka skuggningar		x		Exploatering av området skapar en del skuggor på grannars tomter. En solstudie har genomförts för att undersöka hur byggnadernas skugga kommer att falla. Solstudien utgår från att planområdet maxexploateras och att placeringen av byggnaderna är värsta möjliga ur

				skuggsynpunkt (Bilaga 2). Solstudien visar att alla närliggande tomtarna får minst 5 timmar sol mellan kl. 09.00 och 17.00
Risk för utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen (tex vid händelse av olycka)	x			
Hälsa och säkerhet		x		Ökning av fordonstrafik in och ut planområdet kan medföra en del osäkerheter runt planområdet. Men det bedöms inte att osäkerheten ökas betydligt efter planläggningen.

Transporter	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Betydande ökning av fordonstrafik		x		Planen skapar möjligheter för cirka 80 nya lägenheter. En trafikmätning på Ållebergsvägen och Petter Ryttnings visar att antal fordonstrafik i båda gatorna är cirka 1500 fordon per dygn i snitt (ÅDT). Det bedöms inte att detta antal nya lägenheter kan medföra en betydande ökning av fordonstrafik.
Ändrade trafikförhållanden/påverkan på trafiksituationen utanför området		x		Området kommer fortfarande att trafikmatas från de befintliga vägarna. Infart till planområdet kan flyttas från de nuvarande platserna.

Energi	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Ökad användning av icke förnybar energi		x		

Landskapsbild/stadsbild	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Försämra värdefull landskaps/stadsbild	x			Planområdet ligger ganska centralt. I söder och en del av väst om planområdet finns småskaliga hus. En sådan högbyggnad kan medföra en viss påverkan på stadsbild i området.
Påverkan på (siktlinjer, utblickar, landmärken etc)	x			
Utgöra en barriäreffekt	x			

Rekreation, rörligt friluftsliv	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Försämra förutsättningarna för rekreation eller vistelse i natur	x			

Kulturminnesvård	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Förändra eller skada någon kulturhistorisk värdefull miljö		x		De flesta kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i centrala delar av Falköping ligger ungefär 120 meter väst om planområdet. En redovisning av närliggande bebyggelse har tagits fram av bilaga 1. Norr och sydväst om planområdet består av flerbostadshus. I söder, öster och nordväst om området ligger en del villor. Väst om området ligger ett lager.

Kommer projektet att innebära påverkan på:	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Natura 2000-område	x			
Riksintresse för kommunikation	x			
Riksintresse för naturvård	x			
Riksintressen för kulturmiljö		x		Hela Falköpings tätort ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.
Byggnadsminne, fornminne	x			
Skyddad natur enligt 7 kap MB (tex natur- eller kulturresevat, strandskydd, biotop, vattenskydd, naturminne etc)	x			
Höga naturvärden (regionalt eller kommunalt utpekade i tex naturvårdsprogram)	x			
Ekologiskt särskilt känsligt område (tex utpekade i ÖP)	x			
Viktigt rekreationsområde (tex utpekade i ÖP)	x			

Slutsats

Planens karaktär	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planens karaktäristiska egenskaper ställer krav på MKB	x			
Platsens förutsättningar är sådana att MKB krävs	x			
Har projektet effekter som var för sig är begränsande men tillsammans kan vara betydande	x			
Har projektet miljöeffekter som kan skada människors hälsa, direkt eller indirekt	x			
Har projektet effekter som var för sig är begränsande men tillsammans kan vara betydande	x			

Ställningstagande

Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Behovsbedömningen har avgränsat dem frågor som kan innebära en viss miljöpåverkan och dessa frågor belyses i planbeskrivningen.