



PROGRAM 

Förtättningsprogram för Falköpings stad

Typ av styrdokument	Program
Beslutsinstans	Kommunstyrelsen
Fastställd	2017-08-09
Diarienummer	KS 2017/318 219
Giltighetstid	Från och med 2017-09-01 och tills vidare
Dokumentet gäller för	Samtliga nämnder och förvaltningar i kommunen
Dokumentansvarig	Erna Pezic
Tidpunkt för aktualitetsprövning	Nästa mandatperiod

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	s. 4
1. FÖRUTSÄTTNINGAR	s. 6
2. FÖRTÄTNINGSMÖJLIGHETER	s. 26
3. KONSEKVENSER	s. 40
AVSLUTNING	s. 42
REFERENSER	s. 43
BILAGOR	s. 44

Dokumentet är framtaget av:

Emmelie Gustafsson, Planarkitekt
Bodil Lorentzon, Planarkitekt
Stadsbyggnadsavdelningen, Falköpings kommun, 2017

INLEDNING

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2016-09-07, §175, att uppdra åt Stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en förtätningsstudie av centrala Falköpings stad i syfte att utveckla Falköpings centrum.

Falköpings översiktsplan 2017-2030 är under framtagande, och ett viktigt ställningstagandet i översiktsplanen är förtätning. Förtättningsprogrammet är en vägledning för hur förtätningen kan genomföras och vilka kvaliteter som eftersträvas.

Förtätning

Den bostadsbrist som råder i Sverige idag har bidragit till att många kommuner arbetar aktivt med förtätning. Vid förtätning tas ytorna i staden tillvara för att göra plats för fler bostäder och verksamheter. På så sätt byggs staden tätare och mer sammanhållen. Det sparar på infrastruktur, så som vatten- och avlopp samt gator, men också värdefull skogs- och åkermark. Framförallt ökar förutsättningarna för ett större flöde av människor och en levande stad. Med fler invånare som samsas om grönytor och andra platser krävs god planering och eftertanke.

Det finns det många sätt att förtäta på, så som bygga om, bygga nytt, bygga på, och bygga ut. Förtättningsprogrammet visar på vilka delar av centrala Falköping som skulle kunna förtätas. Förtättningsprogrammets målbild är *ett sammanhållet Falköping*. Falköpings centrum ska utvecklas, och det ska vara nära till mötesplatser och grönområden där människor kan mötas. Denna målsättning byggs upp av de fem strategierna Byggd miljö, Trafik och infrastruktur, Grönstruktur, Stråk och kopplingar samt Funktion och användning. Med förtättningsstudien får Falköping underlag för en helhetsbild över utvecklingen av centrum, vid framtida etableringar av verksamheter eller bostadsbyggande.

Levande stad

En möjlighet med förtätning är att fler människor rör sig i stadens offentliga rum vilket kan bidra till ett mer levande centrum. Befolkningsunderlaget ökar och fler verksamheter kan drivas, samtidigt som utnyttjandet av teknisk infrastruktur blir mer effektiv. Att förtäta kan innebära att tillgängligheten mellan boende, service och arbetsplatser förbättras.

Hållbar markanvändning

Genom förtätning undviks en utspridning av staden, och därför kan värdefull jordbruksmark bevaras. En studie genomförd av Jordbruksverket visar att mer hektar jordbruksmark togs i anspråk för byggnation av bostäder, lokaler och infrastruktur åren 2006 - 2010 jämfört med perioden 1998 - 2005 (SCB, 2013). Utspridning av staden är inte bara en hot mot matförsörjning och djur- och naturliv utan också en stadsform som genererar en mer bilburen befolkning.

Process

För att skapa förändring krävs det samarbete och initiativ från olika håll. Genom att ge Falköpings invånare möjlighet att komma med synpunkter kan ett bättre resultat uppnås.

Inför framtagandet av förtättningsprogrammet anordnade Stadsbyggnadsavdelningen hösten 2016 en workshop med elever från Samhällsbyggnadsprogrammet på Ållebergsgymnasiet. Under samma period fördes även en dialog med representanter från föreningslivet och från näringslivet. När ett utkast till programmet var färdigt hölls ett öppet hus för allmänheten. Under samrådstitiden, 13 mars - 10 april 2017, kunde även synpunkter lämnas via post och e-post.

Efter samrådstitidens slut genomfördes ett antal förändringar baserat på de synpunkter som inkommit. Förtättningsprogrammet antogs därefter den 9 augusti 2017 av Kommunfullmäktige.

1. FÖRUTSÄTTNINGAR

Förutsättningar vid förtätning

Utmaningar

Att förtäta kräver hänsyn till områdets karaktär och utformning där användbarheten och kvalitén på de offentliga ytorna ska stärkas, inte försummas. Gröna inslag och större grönområden kan lyftas i de stråk som har stor betydelse. Fler invånare och besökare innebär större slitage, och därför behöver närliggande större grönområden värnas.

Vid förtätning ska bostadsbyggandet skapa attraktiva boendemiljöer, för olika behov och intressen. Alla boendemiljöer ska emellertid främja ljusinsläpp och emissioner som dålig luftkvalité, och buller ska begränsas i omgivningen. Utomhusmiljöer för barn och unga drabbas ofta i den rådande urbaniseringen. Antalet och storleken på områden för barn och unga i staden minskar, inte minst naturområden. Dessa områden har betydande inverkan på barns lärande, hälsa och lek.

Förtätning av staden skapar sannolikt konflikter mellan olika intressen. Fler människor och funktioner på samma yta innebär att de gemensamma ytorna kommer att utsättas för större slitage. Nuvarande livsstilar kan komma i konflikt med den täta staden, med sämre framkomlighet för bil, till fördel för att fler kan bosätta sig eller vara verksamma i centrum där gator och torg ger plats åt gång- och cykeltrafikanter. Förtätning innebär att staden kan få en annan karaktär, då är det viktigt att stärka de unika värdena, för att behålla stadens identitet. Med anledning av att förtätning kan innebära sådana konflikter är det viktigt med en tydlig målbild över framtidens stadskärna i Falköping. Med sådan målbild och tillhörande strategier kan intressen vägas mot varann, för att i förlängningen leda till den helhetsbild målbilden visar.

Avgränsning

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2016-09-07, §175, att uppdra åt Stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en förtättningsstudie av centrala Falköpings stad i syfte att utveckla Falköpings centrum.

Avgränsningsområde

Förtättningsprogrammet avgränsas av de två centrumbildningar som finns i Falköpings tätort; Ranten och området runt Stora torget, samt huvudstråket däremellan som är Sankt Olofsgatan. Stora Torget ligger i stadsdelen Gamla stan, där det huvudsakliga utbudet av detaljhandel finns, samt flertalet restauranger och annan service. Ranten, som är ett resecentrum för tåg och buss i Falköping, är mer inriktat mot dagligvaruhandel och affärer inriktat på de som reser.

Stora torget, Gamla Stan

De större gatorna Hollendergatan, Odengatan och Bangatan avgränsar området kring Gamla Stan och består, precis som Gamla stan, av funktionsblandad bebyggelse. De tre gatorna ligger omkring 500 meter från Stora torget.

Ranten

Ranten fyller en mycket viktig och strategisk funktion i Falköping.

Sankt Olofsgatan

Sankt Olofsgatan är huvudstråket mellan Gamla stan och Ranten. Även de närmaste kvarteren ingår i förtättningsstudien.

Beskrivning av avgränsningsområdet

Inom avgränsningsområdet finns både privata grönytor och allmänna grönytor. Inom vissa delar av området finns viktiga samhällsfunktioner eller verksamheter. På vissa platser finns pågående, eller nyligen pågående, planarbeten.

På kommande sidor beskrivs avgränsningsområdet närmare.

Avgränsningsområde



Falköpings utveckling från år 1935 till idag

Bilderna visar att de två centrumbildningarna i Falköping; Ranten och området runt Stora Torget, redan år 1935 hade vuxit samman och lagt grunden för den stadsform som finns idag.

Grönstruktur inom avgränsningsområdet

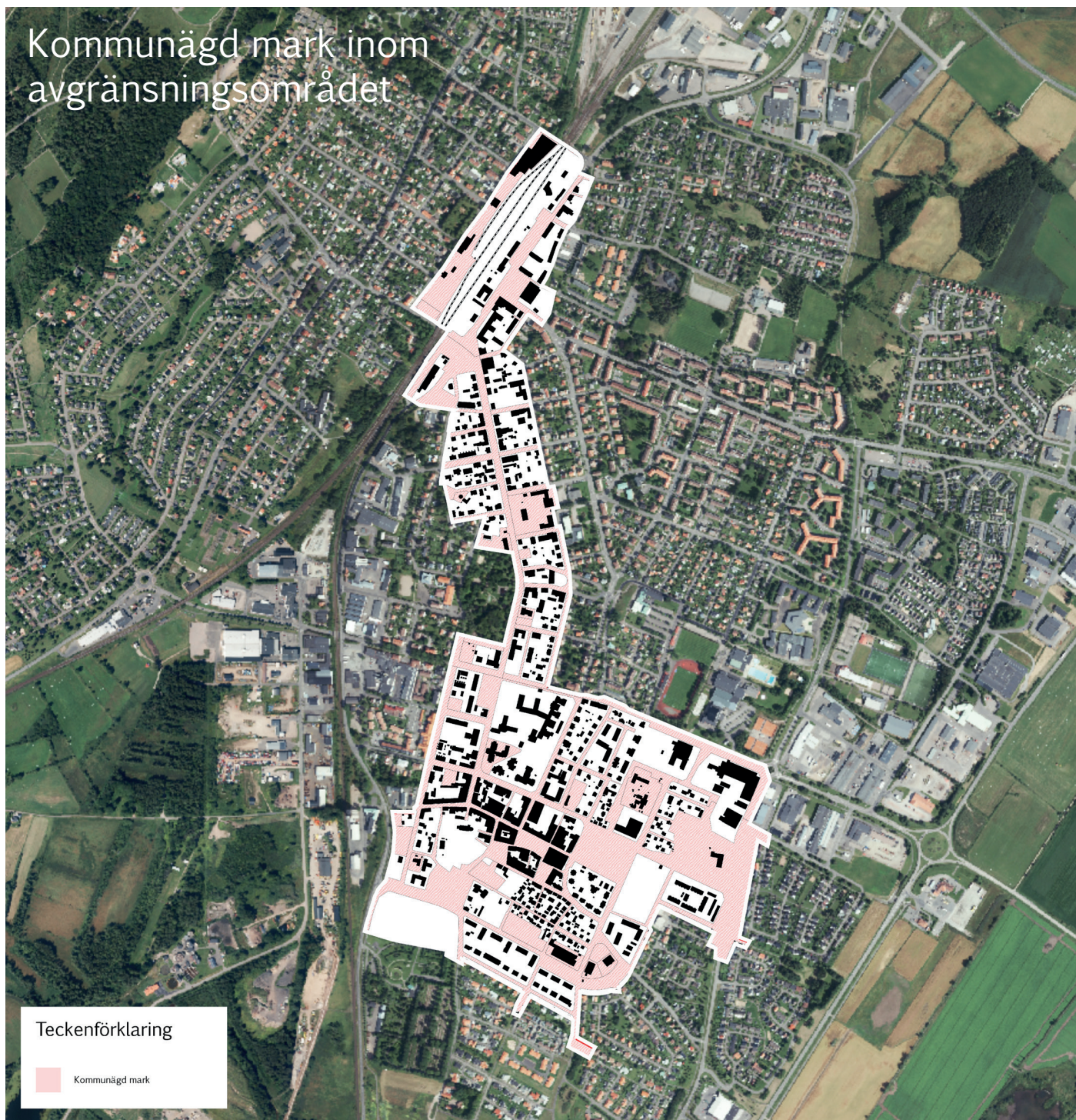


Grönstruktur

Bilden ovan visar vilka delar av avgränsningsområdet som det pågår eller nyligen har pågått planarbeten, det vill säga arbeten med att ta fram detaljplaner som möjliggör för en ny typ av användning eller utformning.

Bilden visar även vilka delar som idag är hårdgjorda, inom vilka områden det finns verksamheter eller samhällsfunktioner, och var det finns allmänna respektive privata grönytor.

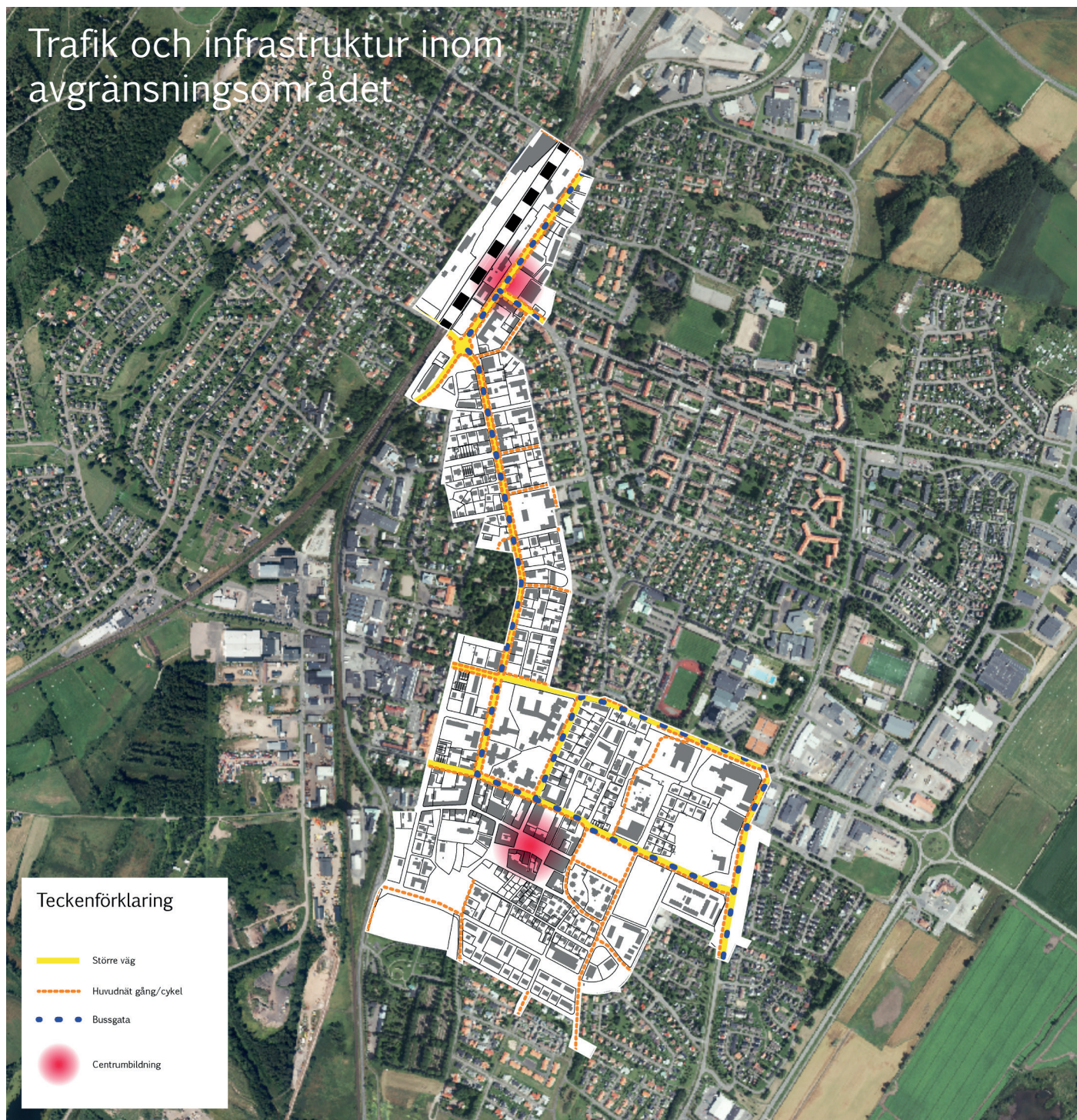
Kommunägd mark inom avgränsningsområdet



Kommunägd mark

Bilden ovan visar vilka markytor inom avgränsningsområdet som ägs av Falköpings kommun.

Trafik och infrastruktur inom avgränsningsområdet



Trafik och infrastruktur

Inom och i närheten av avgränsningsområdet finns större vägar, gång- och cykelvägar, bussgator och järnväg.

Koppling till kommunala strategier, studier och program

Strategier, studier och program

Inom arbetet med förtätningsprogrammet har tidigare utredningar som genomförts vid Falköpings kommunledningsförvaltning och samhällsbyggnadsförvaltning utgjort värdefull information. De strategier, studier och program som är viktiga med hänsyn till förtätning beskrivs kortfattat nedan. Avslutningsvis görs en sammanställning av de målsättningar som formulerats i dessa dokument, vilka har särskild koppling till Förtätningsprogrammet.

Översiktsplan 2017 - 2030

Arbetet med Översiktsplan 2017-2030 pågår samtidigt som arbetet med förtätningsprogrammet och tillskriver förtätning som den huvudsakliga byggnadsstrategin för Falköping. För att bättre kunna motivera var detta skulle vara möjligt utreds förtätningsmöjligheter i detta program.

Falköpings fördjupade översiktsplan

Falköpings fördjupade översiktsplan fastslår att en mer koncentrerad bebyggelse ökar förutsättningarna för kollektivtrafik, service- och kulturutbud genom ett ökat befolkningsunderlag. Ett annat motiv till att bygga tätare är att uppnå stadsmässiga kvaliteter. Mer koncentrerad bebyggelse bidrar till stadslivet genom att fler människor rör sig inne i staden.

Både centrum och Ranten är områden med stor andel hårdgjord mark med högre stenhus och relativt lite grönska. I övrigt upplevs Falköping som en grön stad. Villaområden med trädgårdar och flerbostadshusområden med gröna gårdar är en bidragande orsak till detta.

Flera av gatorna öster om järnvägen är ungefär likvärdiga vad gäller storlek och därför saknas en tydlig hierarki i gatunätet. Det är inte självklart för en utomstående att Sankt Olofsgatan är ett huvudstråk.

Wetterlinsgatan och Odengatan knyter ihop östra och västra delarna av staden. Tydliga stråk i nord-sydlig riktning är Sankt Olofsgatan, Sankt Sigfridsgatan och Hollendergatan samt Danska vägen.

Strategi för bostadsförsörjning

Falköpings kommuns strategi för bostadsförsörjning är under arbete parallellt med förtätningsprogrammet och översiktsplanen. Den påvisar ett behov av bostadsrätter, bostäder för ungdomar samt att en långsiktig investering kräver fokus på huvudorten.

Falköpings nya översiktsplan pekar ut nybyggnadsområden som ger plats för ca 1000 nya bostäder. Förtätningsprogrammet identifierar redan ianspråkta ytor som ger möjlighet för ytterligare bostadsförsörjning.

Strategin för bostadsförsörjning visar att det finns ett eftersatt tillgodoseende av bostäder för ungdomar. Bostäder i flerbostadshus måste öka markant med 75 enheter per år. Bra pris och långsiktig avkastning kräver inriktning på Falköpings tätort. Nyproduktion av bostadsrätter bör ges förtur till attraktiva lägen. Andelen äldre ökar och 70 % av hushållen består av en eller två personer vilket gör att bostadsproduktionen behöver inriktas på 2-3 r.o.k.

Falköpings centrum har en hög koncentration av trygghetsboende eller andra bostadstyper för äldre. Med centrumutveckling och förtätning kan befolkningen i centrum blir mer varierad.

Social hållbarhet i den fysiska planeringen

Social hållbarhet innebär att människor ska kunna leva ett gott liv oavsett ålder, kön eller etniciteter. I rapporten Social hållbarhet i den fysiska planeringen definieras social stadsbyggnad med två innerbörder: den byggda miljöns utformning och medborgardeltagande. Social hållbarhet handlar inte bara om folkhälsa utan också om stadens attraktivitet och därmed ekonomi.

I rapporten beskrivs att utformning för social hållbarhet kan innebära en funktionsblandad bebyggelse där det är nära och enkelt att ta sig till både mötesplatser och kvalitativa och användarvänliga grönytor. Tillgänglighet stärks också av gena och sammanhängande gång- och cykelstråk samt kollektivtrafiknära lägen. Genom utåtriktade bottenvåningar, levande mötesplatser och trafik på fotgängarens villkor kan tryggheten öka. Blandade boendeformer och hustyper samt minskade barriärer mellan bostadsområden kan motverka segregation.

Att ge möjlighet för att människor med olika livsstilar att mötas i det offentliga rummet är en viktig del i arbetet mot segregation och ökad trygghet. Ett annat sätt är att komplettera med de boendeformer eller funktioner som saknas i området för att fler ska kunna bo nära stadens mötesplatser.

Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategin fastslår att vid planering inom redan bebyggda områden kräver planering av dagvattenhanteringen mer varsamhet med hänsyn till befintliga ledningar och marktytor. Infiltrationsytor bör stärkas i samband med förtätning, genom t.ex. infiltrationsvänlig markbeläggning på parkeringsplatser, gröna tak och översvämningssvänliga allmänna ytor.

Enligt Falköpings översiktsplan 2030, som är under framtagande, ska nya områden planeras med en grönytefaktor, vilket ska bidra till att begränsa andelen hårdgjorda ytor i staden. Grönytefaktor kan handla om både gräsmattor, planteringar, träd och gröna tak. I vissa områden kan det även behövas extra områdesdränering eller översvämningssvänliga ytor. I detaljplanearbetet utreds detta vidare.

Kulturmiljöutredning

Utredningen syftar till att redogöra för riksintresset kulturmiljövård i Falköping och utgöra kommunens ställningstagande kring kulturmiljövårderna, som stöd i avvägningar mot andra intressen. Analysen består av tre steg. Först görs geografisk avgränsning av de värdebärande kulturhistoriska sammanhangen, som t.ex. stationssamhället och trädgårdsstaden. Inom varje kulturhistoriskt sammanhang finns olika fysiska uttryck i form av både s.k. helhetsmiljöer och enskilda objekt. Dessa bedöms efter tålighet respektive känslighet utifrån helhetsmiljöns karaktär och de värdefulla objektens utredning.

Bevarandevärden delas in i A, B, C och D, där A har ett nationellt bevarandevärde, B har regionalt bevarandevärde, C lokalt bevarandevärde och D måttligt bevarandevärde. Utredningen ger generella riktlinjer för kommunens planering i riksintresset, vid både tålighet och känslighet.

Påverkan på enskilda objekt eller helhetsmiljöer kan innebära att riksintresset förstärks, försvagas eller utsätts för påtaglig skada.

Ställningstagande och hantering av helhetsmiljöer och enskilda objekt som ingår i området för förtätningsstudien ska utredas i detaljplan.

Cykelstrategi

Cykelstrategin ligger till grund för kommunens arbete med att främja cykeltrafiken och öka andelen cykelresor jämfört med bilresor. Falköpings kommun eftersträvar ett långsiktigt hållbart transportsystem. Ett led i detta är att planera så att behovet av bilåkande i staden minskar. Idag är biltrafiken ofta prioriterad.

Handelsstrategi

Falköpings handelsstrategi pekar på vikten av att förstärka och utveckla det lokala utbudet av handeln för att öka köptroheten hos Falköpingsborna. Detta underlättas av långsiktig planering och planberedskap för framtida etableringar.

Omsättningen för dagligvaruhandeln var år 2010 89 % av beräknat marknadsunderlag medan försäljning av sällanköpshandel uppgick till 62 %. Marknadsunderlaget beräknas öka i Falköping under perioden 2010-2020, främst inom dagligvaruhandel men även sällanköpshandeln. Marknadsunderlaget växer främst till följd av ökade inkomster.

Målsättningen för handelsstrategin är att minska utflöde av köpkraft till andra delar inom regionen och att omsättningen för sällanköpshandeln år 2020 ska uppgå till 82 %. Det innebär i praktiken expansion av detaljhandel mellan 14 000 - 17 000 BTA, vilket i årstakt bör motsvara 1500 - 2000 m² handelsyta givet en handelsstruktur som liknar dagens. Etableringar bör koncentreras till stadskärnan och Ålleberg.

Handelsstrategin fastslår att god tillgänglighet för olika färdmedel är viktigt för en framgångsrik och hållbar handelsstruktur. Även att Falköpings centrum är levande och attraktivt skapar bra förutsättningar för en blandning av småskalig shopping och dagligvaruhandel. I detta arbete är det viktigt att lokalisera kvarter och stråk med bra flöde av människor.

Ranten skall ha ett utbud som i första hand riktar sig till de boende i närområdet men som också tillfredsställer de behov som resenärer med tåg och buss har. Utbudet bör enligt handelsstrategin därför främst utgöras av dagligvaror, restauranger samt övrig närservice.

Parkeringsstudie

En parkeringsstudie som genomförts på uppdrag av Falköpings kommun år 2010 visar att det finns ett överskott av parkeringar i Falköping. Det vill säga att den faktiska beläggningen är lägre än det uppskattade behovet.

Resvaneundersökning

En resvaneundersökning som genomfördes år 2014 av Koucky & Partners på uppdrag av Falköping kommun visade att 82 procent av invånarna mellan 18-84 år har körkort. Lika många av dessa har också tillgång till bil i sitt hushåll.

Studien visade också att Falköpingsborna tycker att kommunen vid trafikplanering borde prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik högre än idag. Drygt sex av tio Falköpingsbor instämmer i påståendet att cykel borde prioriteras högre. Endast tre av tio instämmer i påståendet att bil borde prioriteras högre än idag.

Gestaltningssprogram

År 2009 tog Falköpings kommun fram ett gestaltningssprogram för Falköpings stad. Detta utgör ett viktigt material i fråga om stadsutveckling och förtätning. Inom gestaltningssprogrammet identifierades nyckelfaktorer att förstärka i stadsbilden, likaså kvarter och gator som har förändringspotential.

Södra Torggränd, Storgatan, S:t Olofsgatan och Kyrkogatan beskrivs som viktiga siktlinjer, då de underlättar orienteringen i staden.

Gestaltningssprogrammet föreslår att entréerna till Falköpings stadskärna förstärks genom att skapa tre tydliga stadsportar. Utformningen skulle kunna avgöras i en konstnärsävling med utgångspunkt i Falköpings historia.

De tre torgen Stora torget, Trätorget och Köttorget skulle kunna utvecklas så att de får mer olika karaktärer, dels att de hänger samman bättre. På så sätt kan orienterbarheten öka och samtidigt skapa ett vackert och variationsrikt promenadstråk.

Fontänen på Stora torget utgör ett viktigt landmärke och syns från flera stråk och siktlinjer. De befintliga åtta lindar som idag står längs torgets kortsidor bör bevaras.

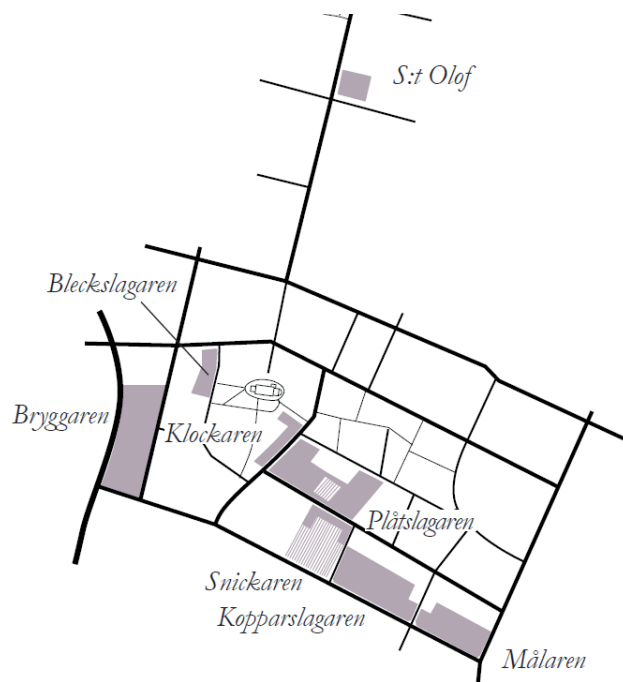
En exteriör upprustning av byggnaderna runt torget med fler butiksentréer ut mot torgen kan skapa mer aktivitet på torget. Långa butiksfasader är dämpande för handelsaktiviteten.

I samband med eventuella omdaningsprojekt på Stora torget bör möjligheterna att skapa en plats för uppträdande och evenemang undersökas. I Gestaltningensprogrammet föreslås att Stora torget blir bilfritt förutom för försäljarna under marknadsdagarna. Den soliga sidan av torget har stor potential och kan reserveras för uteserveringar eller andra aktiviteter. Gestaltningensprogrammet föreslår också att Trätorget delas upp och gör plats för en mindre s.k. "fin-park", med rabatter och formklippta träd och några bänkar.

Byggnaden på Kv. Kemisten som ligger längs Nygatan utgör en stor del av torgkaraktären mot Köttorget såväl som mot Trätorget. Denna byggnad är i behov av en förändring. Arkitektonisk monoton, fasadernas kulörer och proportioner bildar en förvanskning av stadsrummet. En exteriör ombearbetning av denna fastighet skulle förbättra harmonin i tre identifierade nyckelområden och ha stor betydelse för ett antal siktlinjer och fondmotiv i stadsrummet. Inom Kv. Kemisten bör man även planera för ett gångstråk genom kvarteret som skulle ge en direkt förbindelse mellan Trätorget med Köttorget.

Södra Torggränd föreslås utvecklas och bättre förbinda Stora torget med Hwassgatan. Södra Torggränd löper genom Kv. Kemisten och har potential att skapa en levande gårdsmiljö.

I norra delen av Kv. Bryggaren ligger den vackra Lövinggården. Kv. Bryggaren gränsar även till en äldre fabriksmiljö som finns på andra sidan Bangatan med gamla vackra tegelbyggnader. Utmed Parkgatan finns möjligheter att skapa boende och sluta till ett gaturum. Bostäderna kan integreras med verksamhetslokaler som tillsammans med en förstärkt grönstruktur skärmar av mot den trafikerade Bangatan.



Orienteringsplan som visar förtättningsområdena i förhållande till varandra.

Utsnitt från Gestaltningensprogrammet

Sammanfattning av målsättningar inom kommunen

Nedan finns en sammanställning av de målsättningar och ställningstaganden som formulerats i tidigare beskrivna dokument framställda av Falköpings kommun.

Översiktsplan 2017 - 2030

- Förtätning är den huvudsakliga byggnadsstrategin

Falköpings fördjupade översiktsplan

- Förtätning kan bidra till stadslivet och till ett ökat befolkningunderlag
- Centrum utgörs till stor del av hårdjord mark med relativt lite grönska
- Det saknas en tydlig hierarki i vägnätet i nord-sydlig riktning. Sankt Olofsgatan skulle kunna framhävas tydligare

Strategi för bostadsförsörjning

- Det finns ett stort behov av bostäder för ungdomar
- Det behöver byggas mer flerbostadshus, främst 2-3 r.o.k
- Inriktning på Falköpings tätort ger långsiktig avkastning

Social hållbarhet i den fysiska planeringen

- Socialt hållbar stadsbyggnad innebär att invånarna har nära till grönytor och mötesplatser, att bebyggelsen är funktionsblandad, att staden är tillgänglig, samt att det finns en variation av boendeformer

Dagvattenstrategi

- Infiltration av dagvatten kan ske genom t.ex. infiltrationsvänlig markbeläggning på parkeringsplatser, gröna tak och översvämningvänliga allmänna ytor
- Att ersätta parkeringsplatser med ny bebyggelse kan innebära en förbättring av dagvattenhanteringen

Parkeringsstudie

- Det finns ett överskott av parkeringar i centrala Falköping

Cykelstrategi

- Planera så att behovet av bilåkande i staden minskar
- Säkra och trygga cykelparkeringar ska finnas vid större målpunkter, exempelvis Resecentrum och centrum

Handelsstrategi

- Förstärka och utveckla lokala utbudet för att minska utflöde av köpkraft.
- Utveckla och värna om stadskärna för ett attraktivt centrum med småskalig shopping och visst utbud av dagligvaruhandel.
- Ranten skall ha ett utbud som i första hand riktar sig till de boende i närområdet men som också tillfredsställer de behov som resenärer med tåg och buss har.

Kulturmiljöutredning

- Riksintresset för kulturmiljövård består av både helhetsmiljöer och enskilda objekt
- Helhetsmiljöer och enskilda objekt klassificeras i olika bevarandevärden samt tålighet respektive känslighet

Gestaltningssprogram

- Utveckla stadssportarna
- Fontänen utgör ett landmärke
- Utnyttja torgets solsida
- Fler butiksentréer mot torget
- Plats för uppträdande/eventemang på torget
- Bilfritt Stora torg
- Kv. Kemisten kräver upprustning
- Park på halva Trätorget
- Passage mellan Stora torget och Hwassgatan
- Södra Torggränd omvandlas till gårdsmiljö
- Nya bostäder på Kv. Bryggaren

Resvaneundersökning

- Drygt sex av tio Falköpingsbor instämmer i påståendet att cykel borde prioriteras högre.

Utblick

I detta avsnitt presenteras ett antal rapporter och artiklar inom ämnet förtätning.

Sjögren, 2016

Förtätning i mindre kommuner och orter är en stor utmaning, trots att effekten av ett förtättningsprojekt kan vara avgörande för den lilla ortens stadskärna, jämfört med i de större städerna. Förtätning i centrala områden påverkas i högre grad av buller, tillgänglighet, parkering och berörda synpunkter. Det innebär en mer krävande planeringsprocess med fler utredningar, dyrare åtgärder och känsligare politiska ställningstaganden. Bilinnehavet är ofta högre i mindre orter och p-normen svårare att påverka. Vid förtätning är t.ex. parkeringsgarage med bostäder eller verksamheter under eller ovanpå en markeffektiv lösning, men ofta för dyrt i mindre orter. Exploatörer ställer dessutom höga krav på läge och genomförande i mindre kommuner där fastighetspriserna är lägre (Sjögren, 2016).

För att kunna förtäta i mindre orter är det viktigt att visa visionen för stadens utveckling och möjligheterna för intressenter samt förankra det både inom kommunens verksamhet och hos kommunens invånare. Samarbete och dialog med de fastighetsägare som finns i kommunen och verkamma inom handel kan skapa motivation till förtätning. Det är också viktigt att se över den befintliga bebyggelsemiljön, så att de verksamheter som finns i stadens lokaler är ändamålseliga och att gestaltning av stadens offentliga rum inte glöms bort (Sjögren, 2016).

Marcus & Berghauser Pont, 2016

Förtätning syftar ofta till att skapa en levande stadskärna med stort flöde av människor. Gatustrukturen i staden kan ge bättre eller sämre förutsättningar för sådant flöde. Om stadens gator har liknande hierarki och bildar ett rutnät, skapas gena föbindelser mellan platser och stråk. Om staden istället är uppbyggd av olika gatuhierarkier, med återvändsgator in i bostadsenkla ver minskar föbindelser och därmed flöde (Marcus & Berghauser Pont, 2016).

Andelen gatumark i staden påverkar intensiteten av människor. Med större kvarter kan andelen gatumark minska och samtidigt är det lättare att anordna större och ljusare bostadsgårdar (Marcus & Berghauser Pont, 2016).

Marcus, 2016

Att förtäta staden kan skapa närhet, både emellan människor och mellan människor och olika verksamheter. Det är denna närhet som ofta eftersträvas i diskussioner om förtätning, snarare än hur husen ser ut. Eftersom vi rör oss på gator och längs stråk blir det därför viktigt att fokusera på detta nätverk för att kunna öka flödet – eller dra nytta av det som finns. Närhet och flöde skapar bättre investeringsmöjligheter för marknaden. Inom stadsutveckling blir därför nätverket av gator, stråken och relationerna mellan platserna avgörande för platserna i sig (Marcus, 2016).

Le Veau, 2012

Ett vanligt sätt att tala om förtätning är exploateringsgrad. Men exploateringsgrad gör inte skillnad på kvarterstad eller höghusområde, vilka är områden som upplevs väldigt olika. Områdets karaktär och utformning kräver därför särskild hänsyn. För att nyansera förtätning måste vi titta på de offentliga friytorna som gator, torg och parker. Kvalitén och användbarheten på dessa platser kan stärkas inom arbetet med förtätning (Le Veau, 2012).

Minoura, 2016

Hur bostadsgården är utformad påverkar hur de boende använder den och tolkar den. En större gård tillåter också fler aktiviteter. Minoura beskriver hur olika utformningar skapar en varierad grad av trygghet och tillhörighet. Vid tydlig rumslighet där bostadsgården inte lämnas öppen mot offentlig miljö, ökar trygghet och tillhörighet, vilket i sin tur leder till att boende nyttjar bostadsgården i större utsträckning. Vid förtätning förutsätts en effektiv och meningsfull markanvändning. En halvprivat, öppen bostadsgård används av varken boende eller andra invånare eftersom det skapar en osäkerhet. Stora, omslutna bostadsgårdar kan skapa goda boendemiljöer för stadens invånare och vara medel för stärkta relationer med sina grannar (Minoura, 2016).

Boverket, Rätt tätt, 2016

Fysisk täthet och upplevd täthet är skilda saker. Utformning av den byggda miljön påverkar upplevelsen av hur tätt det är. Enskilda höga hus påverkar vindförhållanden och begränsar möjligheten till goda ljudmiljöer. Vid förtätning går det att förbättra sådana förhållanden (Boverket 2016).

Förtätning sägs leda till socialt blandad stad, men det finns risk att förtättningsprojekt i centrala delar resulterar i höga markpriser som leder till höga bostadspriser och social ojämlikhet samt gentrifiering. Förtätning sägs leda till en promenadvänligare stad men biltrafiken minskar inte automatiskt utan framkomlighet för bilar måste minskas till fördel för gång, cykel och kollektivtrafik (Boverket 2016).

Samhällsservicens markbehov måste tas i beaktning vid urbanisering och befolkningutveckling, så som skola, idrottsplatser, lekytor, bibliotek, vårdcentral etc. Därför är det viktigt att kommunen har en strategi för hur stadsutvecklingen ska gå till (Boverket 2016).

Att kartlägga och analysera det som redan finns och vad som behövs kan ge en bättre blandning av gaturum, friytor, bebyggelse typer och upplåtelseformer (Boverket 2016).

Malmö, 2010

Skolor och allmänhet kan samutnyttja grönytor medan boende och besökare/verksamma inom handel kan samutnyttja parkeringsytorna då behovet varierar över dygnet. Organisatoriska modeller för samutnyttjande av offentlig

mark kan utarbetas för t.ex. parker och uteytor för förskolor och skolor. Vid förtätning blir konkurrensen större om både friytor och parkering (Malmö 2010).

Nulägesbeskrivning och hänsynstaganden

I detta avsnitt görs en beskrivning av aspekter som behöver tas hänsyn till vid framtida förtätning i centrala Falköping.

Kulturmiljö

Hela centrala Falköpings stad omfattas av ett riksintresse som benämns ”Riksintresset för kulturmiljövården: Kam-brosiluumrådet [R 100]”. Detta innebär att hela förtätningsområdet ligger i en värdefull kulturmiljö som skyddas enligt svensk miljölagstiftning. Hanteringen av detta riksintresse är inte enbart en angelägenhet för Falköpings kommun, utan även för staten.

Motiveringen till utpekandet av riksintresseområdet [R 100] är följande:

”Kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Detta utgjorde också basen för en medeltida stadsbildning vars fortsatta utveckling präglades av järnvägens tillkomst. Området, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas. (Odlingslandskap, Kyrkomiljö, Gårdsmiljö, Stadsmiljö, Stenindustri.)”.

Inom förtätningsområdet finns ett antal fastigheter som är särskilt känsliga för förändring. I kvarteret Vidar 1-3 finns det byggnader mot Sankt Olofsgatan som bör bevaras. Även i kvarteret Sankt Bernhard 1 finns det byggnader som ska behållas, samt på Sankt Erik 9 och Södra Frode 15. Även kvarteret Apotekaren 1-3 är känsligt ur kulturhistorisk synvinkel, där befintliga byggnader i huvudsak bör bevaras. Skomakaren 4 kräver varsam förtätning och hänsyn till befintlig bebyggelse, liksom Bokbindaren. Prövning enligt kulturmiljölagen kan också behövas i projekt som ligger i anslutning till markerade fornlämningar, såsom Sankt Erik 9 och 10.

Vid förtätning inom det föreslagna avgränsningsområdet bör utgångspunkten vara att de kulturmiljövärden som finns i Falköping gör staden unik, och att kulturmiljön bidrar till en attraktiv stad som har sin forntid, nutid och framtid med sig.

Vid förtätning inom avgränsningsområdet bör även hänsyn tas till *Bevarandeplan Falköping* som är en översiktlig plan för bevarande av kulturhistoriskt intressanta miljöer och byggnader. Även den *Kulturmiljöutredning* som togs fram som ett underlag till Översiktsplan 2017 - 2020 bör användas som utgångspunkt vid beslutsfattande.

Miljö kvalitetsmål

Riksdagen beslutade år 1999 att det skulle finnas femton nationella miljö kvalitetsmål för Sverige. I november 2005 antogs ett sextonde miljö kvalitetsmål om biologisk mångfald. Miljö kvalitetsmålen beskriver det tillstånd i miljön som ska uppnås. De miljö kvalitetsmål som särskilt behöver beaktas vid förtätning i Falköping är Generationsmålet, Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft samt God bebyggd miljö.

Generationsmålet

Det övergripande målet för miljöpolitiken är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. För att nå generationsmålet ska miljöpolitiken bland annat inriktas mot att främja den biologiska mångfalden, att bevara kulturmiljön samt att öka andelen förnybar energi. I Falköping finns det området centralt i staden med relativt höga naturvärden.

Begränsad klimatpåverkan

Målsättningen är att halten av växthusgaser i atmosfären ska stabiliseras så att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. En betydelsefull utsläppskälla är fossila bränslen, främst för el- och värmeproduktion, inom industrin, och för transporter. I Falköping har målsättningen sedan länge varit att medvetet satsa på hållbara transporter och på så vis minska på utsläppet av fossila bränslen.

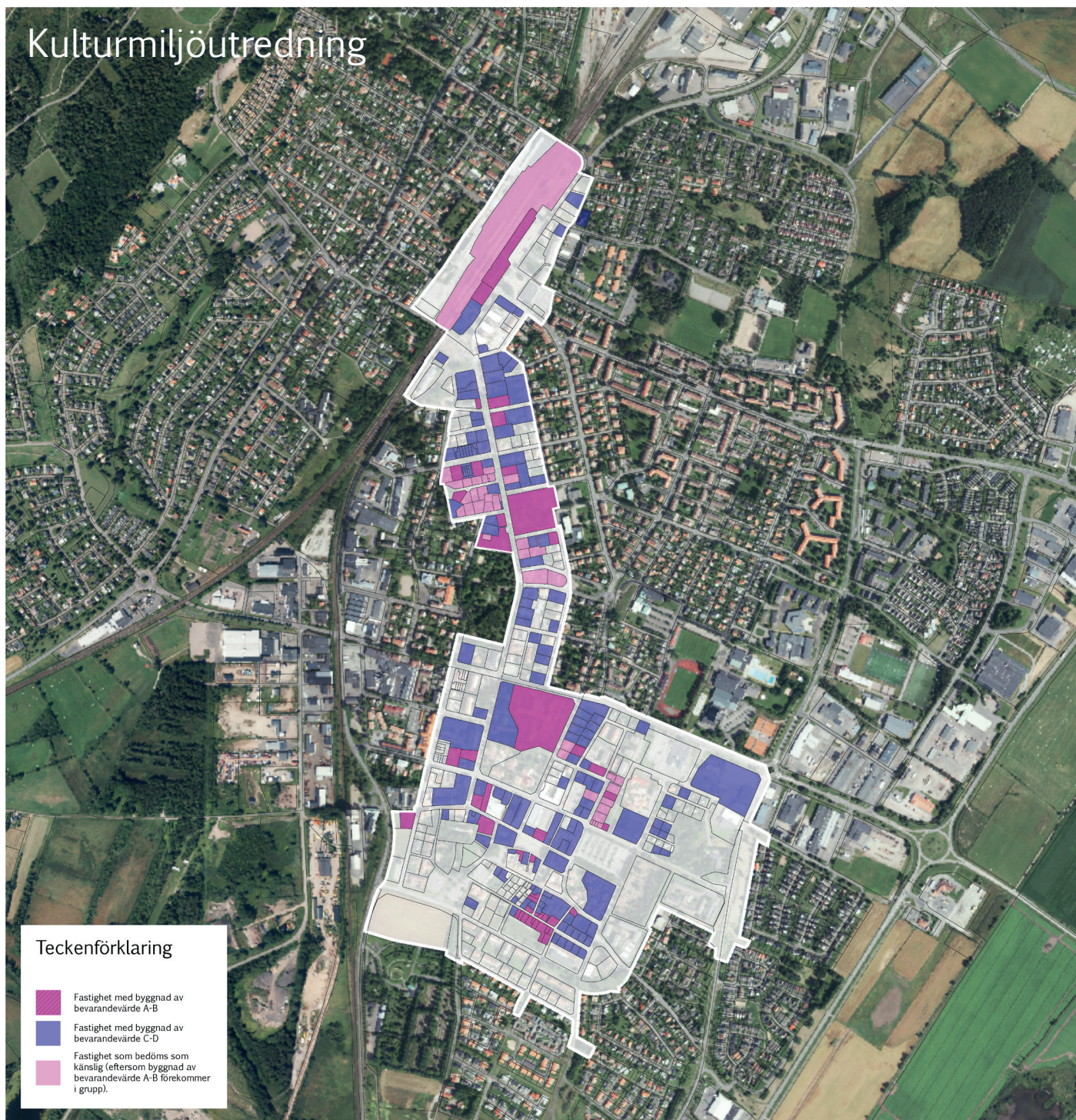
Frisk luft

Målet är att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att nå denna målsättning är utsläpp från transporter en central faktor. Att främja hållbara transportsätt är ett led i att uppnå detta miljö kvalitetsmål. I Falköping är luftkvaliteten idag inte något större problem.

God bebyggd miljö

Målsättningen är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Kulturmiljöutredning



Kulturmiljöutredning

Inom avgränsningsområdet finns flera bevarandevärda byggnader och bebyggelsemiljöer. Dessa beskrivs närmare i den kulturmiljöutredning som togs fram inför framtagandet av Översiktsplan 2017 - 2030.

Markens beskaffenhet

Länsstyrelsens kartläggning över förorenad mark ger en bild av vilka fastigheter som är förorenade, eller kan vara drabbade genom att de ligger i närheten av en konstaterad föroreningspunkt. Som ett exempel finns det en fastighet inom avgränsningsområdet som vi idag vet är förorenad, en lucktomt på Smedjegatan/Vasagatan som klassas som riskklass 2. Det finns även ett flertal punkter inom riskklass 2-4 i närheten av Ranten samt i närheten av Stora torget. Vilka fastigheter som kan behöva utredas och eventuellt åtgärdas blir dock inte en fråga för Förtättningsprogrammet, utan är en bedömning som görs i samband med framtida detaljplanering.

Riskhantering, buller och vibrationer

Inom och i närheten av avgränsningsområden finns väg och järnväg som används som transportled för farligt gods. Länsstyrelsens riskpolicy anger ett riskhanteringsavstånd på 150 meter från transportled för farligt gods. Med hänsyn till detta krävs att nya detaljplaner tas fram inom vissa delar av avgränsningsområdet, så att förtätningen kan möjliggöras.

När ny bebyggelse planeras i närheten av väg och järnväg krävs att riktlinjerna för buller och vibrationer kan uppnås. Den nya bebyggelsen ska inte heller leda till restriktioner för trafiken. Vid förtätning i närheten av järnväg finns det också risk för spårsving, vilket man bör ha i åtanke vid utformningen av bostäder och gångstråk.

Klimatanpassning

Klimatet förändras, vilket i framtiden kan innebära att vi till exempel får större regnmängder eller längre perioder av torra. De olika förändringarna av klimatet kan få olika konsekvenser. Ökade regnmängder kan bidra till översvämningar som i sin tur bland annat kan leda till erosion av ständerna längs våra vattendrag vilket i sin tur kan resultera i ras och skred. Långa perioder av torra kan resultera i att de hushåll som har egen vattenbrunn inte längre har tillgång till dricksvatten. Att förbereda sig och därigenom skapa en viss motståndskraft mot det förändrade klimatet kan bidra till att risker, skador och problem lättare kan undvikas eller lösas när det extrema vädret slår till. Det är detta som kallas för klimatanpassning, att tänka efter före och därmed vara beredd när det väl händer.

Falköpings kommun har gjort en risk- och sårbarhetsanalys (2015) som visar på hur kommunen som organisation kan hantera framför allt skyfall men även andra plötsliga och oförutsedda händelser. I kommunen finns även en Energi- och klimatstrategi (2011). Risk- och sårbarhetsanalysen samt Energi- och klimatstrategin fungerar som underlag till den framtida klimatanpassningen i kommunen. Det saknas dock en övergripande strategi kring hur kommunen ska arbeta proaktivt för att förhindra eller avhjälpa eventuella framtida klimatförändringar.

Ett sammanhållet Falköping

All verksamhet i Falköping ska syfta till Det Goda Livet, som är kommunens vision om det hållbara samhället, ett samhälle i balans och harmoni, även för kommande generationer. Det Goda Livet bygger på allas lika värde och på samhällsaktiva invånare. Denna vision ligger även till grund för den nya översiktsplanen. Utifrån den övergripande visionen om det goda livet arbetar kommunen mot fyra övergripande mål för kommunens verksamheter som finns formulerade i kommunens flerårsplan:

1. Ett socialt hållbart Falköping
2. Ett attraktivare Falköping
3. Ett näringsliv som utvecklas
4. Kvalitén i verksamheten ska öka

Kommunens översiktsplan 2017 - 2030 inriktas mot de fyra övergripande målen. Översiktsplanens strategi är Hållbara livsstilar som syftar till en förändring mot hållbar samhällsutveckling och ökad livskvalité. Strategin byggs upp av tre teman: Bebyggelse, Transporter och teknisk försörjning, samt Natur och rekreation. Ett av översiktsplanens viktigaste ställningstaganden är förtätning. Förtättningsprogrammet är en vägledning i hur detta kan genomföras i centrala Falköpings stad.

Förtättningsprogrammet följer översiktsplanens viljeinriktning om hållbara livsstilar, både socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Förtättningsprogrammets målbild är Ett sammanhållet Falköping. Detta innebär att Falköpings centrum ska utvecklas som attraktiv stadskärna, genom att vara en sammanhållen stad med en stark framtidstro och där människor med olika livsstilar kan mötas. En sammanhållen stad, där det är nära och enkelt att ta sig till mötesplatser och grönområden. Förtättningsprogrammets målbild byggs upp med hjälp av de tre teman översiktsplanen använder, samt Stråk och kopplingar och Funktion och användning, som är viktiga beståndsdelar i förtätning av centrum. Varje tema tydliggörs med ett antal strategier.

Strategier för att uppnå målbilden: Ett sammanhållet Falköping

1. Byggd miljö

- Aktivera oanvända eller dåligt utnyttjade fastigheter i centrum, framförallt intill betydelsefulla stråk
- Skapa bostäder för olika önskemål och behov
- Framhäva unika värden i stadskärnas fysiska miljö

2. Trafik och infrastruktur

- Stärk underlaget för befintlig service och kollektivtrafik i centrum
- Främja cykeltrafik för att göra cykeln till det självklara valet

3. Grönstruktur

- Värna om olika typer av gröna inslag i staden och framhäva kvalitativa och användbara grönområden
- Använd grönytefaktor i arbete med detaljplaner

4. Stråk och kopplingar

- Gör gång- och cykelnätet tillgängligt
- Tydliggör gång- och cykelnätet mellan målpunkter
- Stärk och tydliggör gröna stråk genom staden

5. Funktion och användning

- Skapa mötesplatser
- Samla stadens olika aktiviteter i centrum för så att olika verksamheter kan dra nytta av varandra och göra centrum vaket under olika tider på dygnet
- Skapa intressanta förutsättningar för näringsliv och verksamheter

Utformningsprinciper

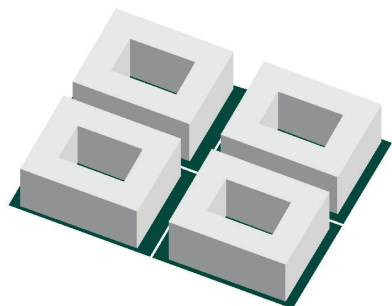
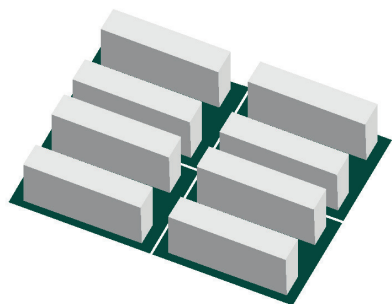
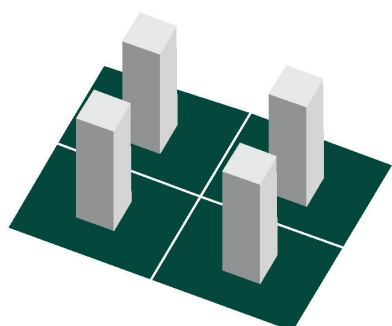
Upplevelsen av gaturummet påverkas av hur husen placeras på fastigheten. Är bostadsgården på insidan av en kvartersstruktur, finns det en förgårdsmark mot gatan, eller är det en öppen struktur med grönytor emellan? Forskning visar att en mer sluten bostadsgård används i större utsträckning av de boende (Minoura, 2016). Vid förtätning behöver därför vi tänka på att en sluten bostadsgård ofta blir en meningsfull oas för de boende, jämfört med om man bygger punkthus. Man bör också ha i åtanke att parkering i underjordiska garage under gårdsrummet ger innergården sämre möjligheter för vegetation.

Förtätningen i Falköping syftar till att skapa ett levande centrum. Med ett större flöde av människor på våra gator och allmänna platser kan detta ske. Då är det viktigt att tänka närhet, snarare än täthet.

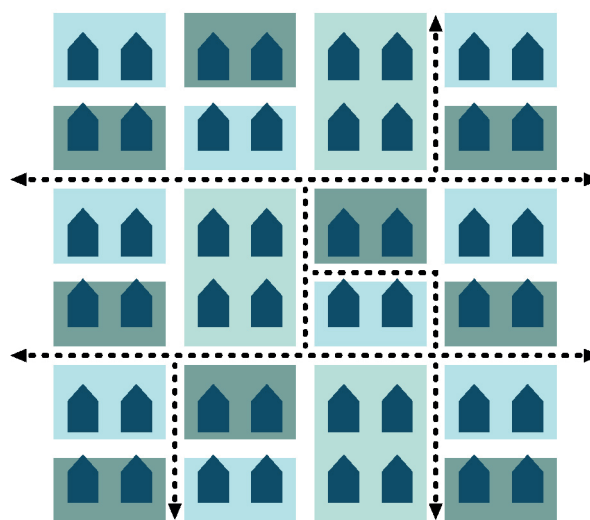
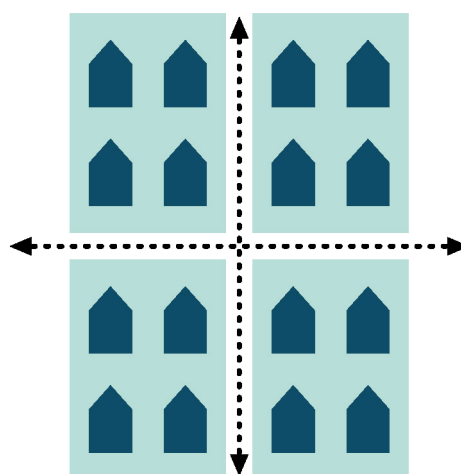
Olika bebyggelsestrukturer bidrar i varierande grad till den närhet till olika funktioner och verksamheter som eftersträvas. Bilderna nedan till vänster visar vilka gaturum och bostadsgårdar som skapas, beroende på hur bebyggelsen placeras och utformas.

Kvartersstruktur

Bebyggelsens utformning kan påverka flödet, det vill säga hur människor samt trafiken rör sig. Exemplet nedan visar på gatu- och kvartersstrukturens inverkan på flödet.



BEBYGGELSENS INVERKAN
PÅ GATURUMMET

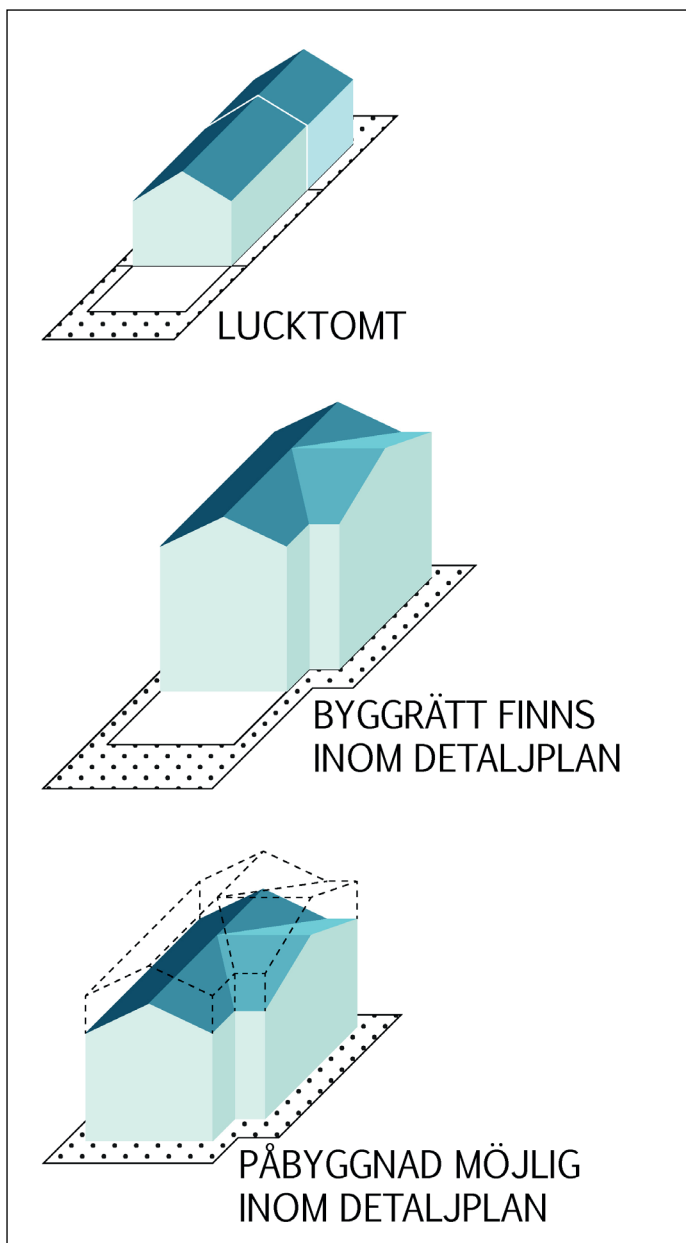


KVARTERSSTRUKTURENS
INVERKAN PÅ FLÖDET AV
MÄNNISKOR OCH TRAFIK

Genomförande

Det finns olika sätt att förtäta på. Exempelvis kan gällande detaljplaner, som inte är fullt utbyggda ännu, utnyttjas. Förtätningen kan också ske genom att nya detaljplaner upprättas som gör det möjligt att förverkliga nya projekt. Det går att förtäta inom enskilda fastigheter, men också att ringa in ett större område och ta ett helhetsgrepp i vad som kan beskrivas som ett större stadsomvandlingsprojekt.

Exemplet nedan visar på hur förtätningen kan genomföras inom gällande detaljplanereglering.



GENOMFÖRANDE AV
FÖRTÄTNING INOM
GÄLLANDE DETALJPLAN

Infrastrukturens utformning

Tidigare studier framtagna av Falköpings kommun visar att Falköpingsborna vill att kommunen ska prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik högre än idag. Endast tre av tio Falköpingsbor instämmer i påståendet att bil borde prioriteras högre än idag.

Grönstrukturens utformning

Grönstruktur är nätverket av större och mindre gröna inslag i staden, som kan variera i karaktär och användning. Det kan handla om parkområden, stråk och alléer, diken, gröna tak, kolonilotter eller privata trädgårdar. Inom dessa miljöer bidrar ekosystemen till vårt samhälle på olika sätt, så som värdefulla gröna oaser för alla stadens invånare, dagvattenhantering genom infiltrationsytor och en bättre luftkvalité.

Inom arbetet med förtättningsprogrammet är målet att förbättra befintliga gröna inslag samt stärka stråken emellan dessa för att tillgängliggöra dessa från centrum. Idag finns längre grönstråk i främst nord-sydlig riktning, mellan t.ex. Fåraberget, längs grönytor vid Odenvi och Hollendergatan ner mot Vilhemsro. Grönstråk i öst-västlig riktning är inte lika starkt framträdande.

Det finns grönområden där människor uppehåller sig och där människor bara passerar, men båda varianterna är värdefulla. Besökare i centrum ska enkelt lotsas till grönområden i närheten. Centrumbildningarna utgörs av mer hårdgjord mark och mindre gröna inslag i stadsbilden.

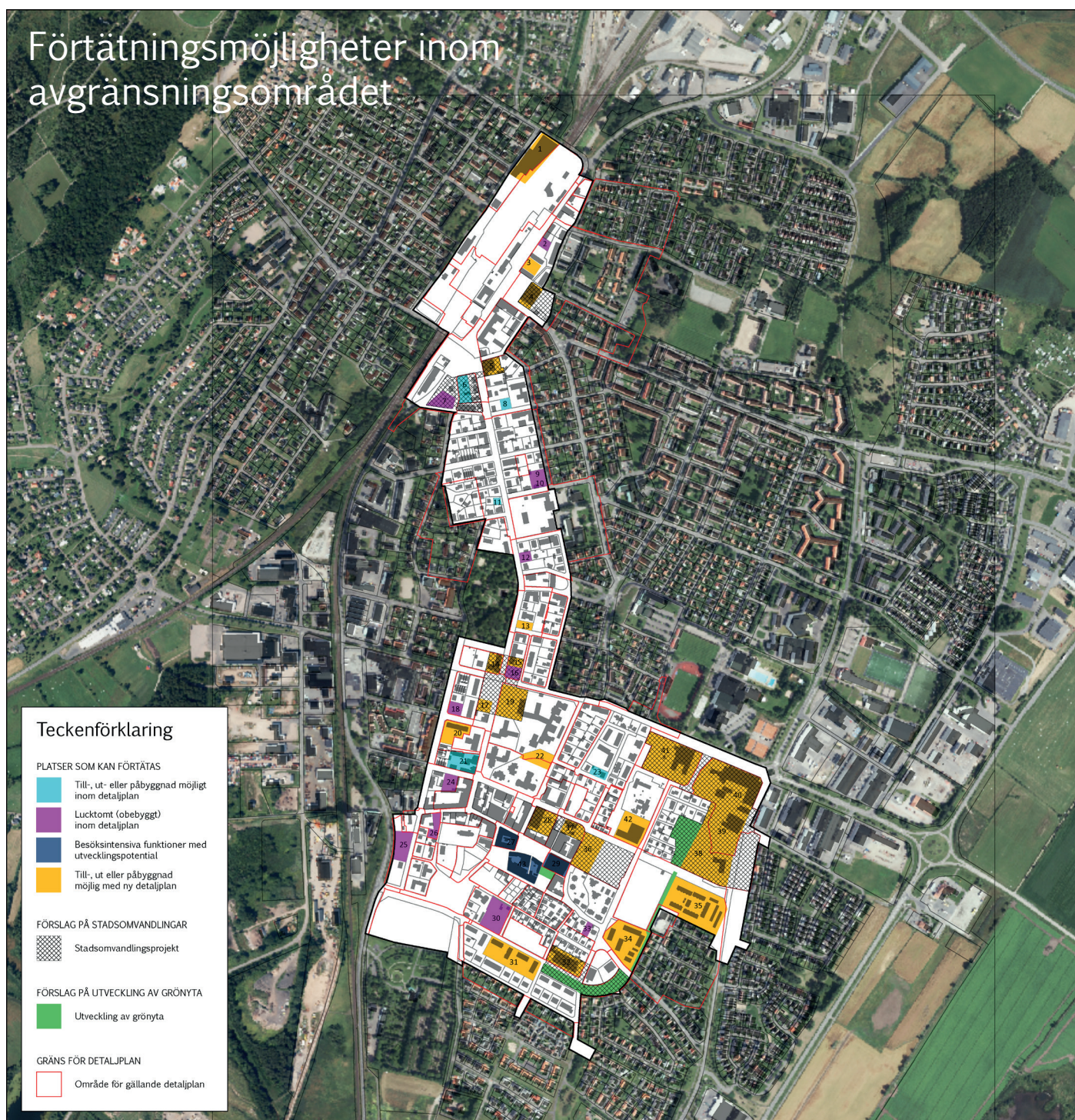
Stora torget utgör idag en stor, hårdgjord yta som skulle kunna utnyttjas för fler funktioner och bjuda in till mer liv i centrum. En mer attraktiv gestaltning och tydligare rumslighet kan förstärka Stora torget som mötesplats, för olika grupper.

2. FÖRTÄTNINGSMÖJLIGHETER

Möjligheter att förtäta

Detta kapitel innehåller förslag på platser där förtätningen kan äga rum, hur dessa platser kan utformas och vad som är särskilt viktigt att ta hänsyn till. I det första avsnittet ges exempel på specifika platser som kan förtätas. Det vill säga vilka möjligheter som finns att förtäta inom en enskild fastighet. Det andra avsnittet ger exempel på platser där helhetsperspektivet är särskilt viktigt, och där en mer stor-skalig stadsomvandling kan ske i vad som beskrivs som

”stadsomvandlingar”. Även Framtida grönstråk beskrivs, då denna hänsyn är särskilt viktig vid förtätning. Bilden nedan visar vilka fastigheter som skulle kunna förtätas, och vilka områden som är särskilt lämpliga att förtäta ur ett helhetsperspektiv (stadsomvandlingsprojekt).



Platser som kan förtätas, och utveckling av befintliga grönytor

Platser som kan förtätas

På kommande sidor beskrivs de platser som pekas ut i kartbilden på föregående sida, och tankar kring hur dessa platser kan utvecklas samt vad som behöver tas hänsyn till.

1. Lärcenter

Lärcenter växer i antalet elever och har ett nära och synligt läge från resecentrum i Falköping. Genom en ny detaljplan för ombyggnation av lokalerna som idag nyttjas av Postnord kan verksamheten fortsätta att utvecklas på ett ställe i Falköping. Idag fraktas posten via lastbilar och det kan finnas bättre lokaler för Postnord, än vid resecentrum inom bostadsområde. Fastigheten har ett attraktivt läge för utbildning, till de som pendlar. I samband med detaljplan kan grönytefaktor skapa en positiv förändring till områdets grönstruktur.

2. Rådjuret 10

Rådjuret 10 har ett attraktivt stationsnära läge där ett nytt bostadshus, inom gällande detaljplan, i anslutning till grannfastigheten skulle skapa en mer skyddad och tyst bostadsgård för hela kvarteret. Fastigheten har ett strategiskt läge intill resecentrum och skulle kunna riktas till en yngre målgrupp som pendlar och inte behöver bil. Bostadsgården skulle bli mer insynsskyddad och därmed en ökad användbarhet.

3. Rådjuret 16

Genom att komplettera Rådjuret 16 med bostäder, genom ny detaljplan, längs Stationsgatan skulle befintliga bostäder få bättre ljudnivåer på bostadsgården. Fastigheten befinner sig nära både resecentrum och matbutik vilket kan minska behovet av bil.

4. Hinden 2 (ICA)

ICA på Hinden 2 är värdefull för boende och passerande i området och har ett strategiskt läge intill resecentrum, men fastigheten är dåligt utnyttjad. Bostäder, fler butiker eller restauranger skulle kunna skapa ett mer inramat torg och liv i området. Fastigheten är ansluten till flertalet gång- och cykelstråk. Genom nya bostäder och ombyggnation kan underlag för fler verksamheter öka.

5. Sankt Bernhard 14

Sankt Olofsgatan som förbinder Ranten med Gamla Stan och börjar vid Ranten-rondellen är viktig att framhäva som huvudstråk. Vid Ranten-rondellen finns Sankt Bernhard 14, som skulle kunna prövas i detaljplan för högre byggnadsvolym, i likhet med omgivande bebyggelse. Därmed skulle fastigheten få en mer effektiv markanvändning och ett trevligare intryck.

6. Vidar 1, 2 och 3

Inom kvarteret Vidar 1,2 och 3 finns det byggnader som är särskilt känsliga för förändring ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Inom gällande detaljplan finns det dock utrymme för att uppföra nya bostäder inom dessa kvarter. Området är stationsnära, på en lugn gata vid äldre trähusbebyggelse. Grönytorna skulle vid förtätning kunna bli tydligt definierade och mer användbara.

7. Smedjegatan/Vasagatan

På kommunal mark finns en lucktomt för bostäder, nära resecentrum och Sankt Olofsgatan med sina goda cykel-förbindelser. Närheten till järnvägen innebär att en bullerutredning för eventuella åtgärder behöver genomföras. Fastighetens grönytor skulle kunna utvecklas till bra bostadsmiljö.

8. Sankt Bernhard 1

Inom Sankt Bernhard 1 finns det byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla. Samtidigt finns det möjlighet att bygga ut enligt gällande detaljplan på nuvarande parkeringsyta. Kvarteren mellan Sankt Olofsgatan och Sankt Sigfridsgatan har byggnader mot gatan och trädgårdar som är vända inåt. En byggnation på Sankt Bernhard 1 skulle stärka denna karaktär.

9-10. Sankt Erik 9 och 10

Sankt Erik 9 och 10 är till stor del obebyggda och ligger på en lugn gata nära Sankt Olofsgatan och Plantis. Fastigheterna har goda gång- och cykelförbindelser. Kyrkerör präglas av grön och lummig trädgårdskaraktär, vilket kan skapa en attraktiv bostadsmiljö. Ny bebyggelse kan uppföras här, dock med hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som finns. I närheten finns även fornlämningar som kan behöva tas hänsyn till.

11. Södra Frode 15

På Södra Frode 15 finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det finns dock möjlighet till utbyggnad av bostäder inom befintlig detaljplan.

12. Sankt Göran 23

Sankt Göran 23 är ett mycket attraktivt läge för nybyggnation, på kommunal mark inom gällande detaljplan vid Sankt Olofsgatan och mitt emot Plantis. Fastigheten befinner sig också mitt emellan resecentrum och Gamla Stan, med goda gång- och cykelförbindelser. Nybyggnation på Sankt Göran 23 är också i linje med att stärka Sankt Olofsgatan, med fler människor i rörelse och fler mötesplatser.

13. Ranten 2:15

Fastigheten Ranten 2:15 är en lucktomt på kommunal mark med ett attraktivt läge vid Sankt Olofsgatan och Plantis, men används idag för parkering. En detaljplan skulle kunna utreda behovet av parkeringsplatsen för t.ex. besökare till Plantis, som istället skulle kunna samnyttja parkeringen på Sankt Staffan 21 som ligger intill.

14. Urd 3

Fastigheten Urd 3 har ett synligt läge, där de större vägar- na Odengatan och Sankt Olofsgatan korsas. Byggnaderna inom fastigheten skulle kunna rustas upp i samband med ny bebyggelse i området, för att samlat lyft.

Verksamheterna inom fastigheten kan dra nytta av fler eta- bleringar.

15. Sankt Olof 16

I detaljplan skulle Sankt Olof 16 kunna utredas för fler vå- ningsantal och i samband med det tillgängliggöra nuva- rande lägenheter med hiss. Fastigheten skulle kunna rustas upp för ett mer attraktivt läge med verksamheter i botten- plan.

16. Sankt Olof 17

Sankt Olof 17 är en lucktomt för bostäder på privat mark i ett strategiskt läge vid Odengatan och Sankt Olofsgatan. Genom nybyggnation på Sankt Olof 17, tillsammans med upprustning av Sankt Olof 16 och Urd 3, skulle området aktivera stråket som helhet. Det finns goda gång- och cy- kelförbindelser, nära Stora torget och vårdcentral. Sankt Olof 16 och 17 kan också på ett bättre sätt stärka grönstrå- ken mellan Kvarteret Läkaren och Plantis.

17. Fastighet inom Byggmästaren

Inom kvarteret Byggmästaren finns stor andel parkeringsy- ta och även en yta som är detaljplanerad för parkering men som inte används. I detaljplan kan detta område utredas för ny bebyggelse som skulle rama in Sankt Olofsgatan bättre och bättre ta tillvara det centrumnära läget.

18. Byggmästaren 21

Byggmästaren 21 är en kommunal lucktomt för bostäder i gällande detaljplan men som idag används för parkering. Omgivande bebyggelse består av flerbostadshus i 3-5 vå- ningar och detaljplanen för Byggmästaren 21 medger bo- städer i två våningar,

19. Läkaren 4, 5

Kv Läkaren utgör ett stort område, med olika verksamhe- ter och stora öppna ytor för dels parkering och grönytor med träd. Vid Odengatan/Sankt Olofsgatan kan ny detalj- plan utreda möjligheterna för ny bebyggelse, med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövård och vårdcentralens parkeringsbehov. Kan parkeringsytorna för vårdcentralen nyttjas bättre och kan nivåskillnaderna längs Odengatan nyttjas för parkeringsdäck? I samband med ny bebyggelse är det viktigt att stärka grönstråken genom mellan Plantis och områdena söderut.

20. Apotekaren 11

Apotekaren 11 är fullt utbyggd enligt gällande detaljplan, men flerbostadshuset som utgörs av tre våningar och platt tak, skulle kunna utredas för fler våningar och därmed ock- så installation av hiss. Två-tre våningar ytterligare skulle vara i skala med omgivande flerbostadshus. Apotekaren 11 är en stor fastighet med relativt liten andel bebyggd yta. I

detaljplan kan det också möjligheten till utbyggnad utre- das.

21. Apotekaren 1, 2 och 3

Detaljplanen för fastigheterna Apotekaren 1, 2, 3 möjlig- gör för fler våningar än vad som finns idag. Samtidigt är platsen känslig ur kulturhistoriskt perspektiv, och det blir därför viktigt att eventuella förändringar inte påverkar Riksintresset för kulturmiljövården negativt. De byggnä- der som idag finns på platsen bör i huvudsak bevaras.

22. Läkaren 3

Inom Läkaren 3 finns också förtättningsutrymme längs Do- torpsgatan, mycket nära Stora torget, men som behöver utredas i detaljplan.

23. Hovslagaren 12

Inom Hovslagaren 12 finns outnyttjad byggrätt för bostä- der om två våningar.

24. Gästgivaren 7

Gästgivaren utgörs idag av en parkeringsplats men där finns enligt gällande detaljplan byggrätt för bostäder i två våningar. Den ursprungliga idén med planen var en mer slutna kvartersstruktur, vilket inte framgår idag.

Gästgivaren 7 befinner sig längs Trädgårdsgatan, en gata i behov av stärkt grönstråk och dagvattenhantering. Fastig- heten är kommunalägd och har ett centralt läge nära Stora torget samt Sankt Olofsgatan.

25. Bryggaren 9

Bryggaren 9 är en stor, obebyggd, kommunalägd fastighet där det finns byggrätt för kontor nära Stora torget. När- mast finns både enbostadshus, lägenheter och verksamhe- ter. Parkgatan utgörs av en blandad byggd miljö med olika tidstypiska stilar. Fastigheten som är obebyggd, består idag av en öppen yta där det finns goda möjligheter att ta utveckla vegetationen. Bryggaren 9 har ett synligt och lätt- tillgängligt läge bredvid Bangatan och samtidigt mycket nära Stora torget.

26. Bleckslagaren 16

Bleckslagaren 16 utgörs av en obebyggd fastighet längs Storgatan där det finns byggrätt för bostäder, i två våningar samt vind som får inredas. Fastigheten har ett lugnt och samtidigt centrumnära läge, intill gångstråket bakom St: Olofs kyrka.

27. Rådmannen 2

Rådmannen 2 föreslås optimeras för sitt läge och skapa fler entéer mot gata, både Landbogatan och Rådhusgatan. Rådmannen fyller en viktig funktion i att förbinda Kötter- get och Stora torget.

28. Boktryckaren 15

Boktryckaren befinner sig längs Trädgårdsgatan, som idag upplevs lite av en baksida trots de goda förbindelserna för

både gång, cykel, bil och buss. I detaljplan kan påbyggnad utredas, med fler butiksentréer, parkeringsdäck och bostäder ovanpå. Detta skulle kunna skapa mer liv åt Trädgårdsgatan och i samband med det stärka grönstrukturen, för bättre infiltrationsmöjligheter av dagvatten och gestaltning.

29. Källarmästaren 4

Källarmästaren 4 föreslås optimeras för sitt läge och skapa fler entéer mot gata, framförallt mot Stora torget. Kanske kan Källarmästarens historia som mindre galleria vara något att återinföra. Det har framkommit önskemål om platser att kunna mötas på utan att vara väderberoende, i workshop med elever.

30. Snickaren 3, 4, 6 och 10

Snickaren 3, 4, 6 och 10 används till stora delar för odling, vilket är ett positivt bidrag till den biologiska mångfalden och luftkvalitén i staden. Samtidigt finns det här en byggrätt för bostäder i två våningar. Inom området finns flera aktuella projekt, så som Diamanten, Kopparslagaren och Prästgårdsgårde, vilket motiverar förbättring av t.ex. gång- och cykelnätet.

31. Fastighet Muraren 3, 4, 5 och 6

Muraren 3, 4, 5 och 6 utgörs av stora luftiga fastigheter med flerbostadshus som skulle kunna byggas på med fler våningar och samtidigt tillgängliggöra nuvarande bostäder genom att installera hiss.

32. Målaren 8 (Aristo)

Målaren 8 har potential för att omvandlas till attraktiv bostadsmiljö, nära centrum och flera andra nyligen genomförda detaljplaner för bostäder. Fastigheten är nära centrum och intill grönyta samt pulkabacke som skulle kunna utvecklas till mer användarvänlig park.

33. Skomakaren 4

Skomakaren 4 utgörs idag av ett enbostadshus, men är i detaljplan planerad för två enbostadshus. Fastigheten har ett mycket attraktivt läge med möjlighet för friliggande enbostadshus intill både Gamla stan och Stora torget. Här krävs dock en varsam förtätning med hänsyn till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

34. Träsnidaren 1

Träsnidaren består av flerbostadshus i fyra våningar och relativt platta tak, vilket skulle kunna utredas i detaljplan för påbyggnad. På andra sidan Allebergsvägen möjliggör detaljplan flerbostadshus upp till 8 resp. 9 våningar. Träsnidaren består samtidigt av stor och luftig tomt och i detaljplan skulle det kunna utredas även för tillbyggnad, t.ex. längs Petter Ryttningsväg.

35. Venus 10

Venus 10 består av flerbostadshus i två våningar och utgörs av en väl tilltagen fastighet. Fastigheten skulle kunna utredas genom detaljplan för fler bostäder. Nya hus

skulle kunna placeras på ytan mellan de befintliga husen mot kyrkogården eller ytan mellan befintliga husen mot Trädgårdsgatan.

36. Hästbacken

Hästbacken kallas den stora parkeringsplatsen längs Trädgårdsgatan, nära Stora torget. Här finns möjligheten att utnyttja höjdskillnader och ett centrumnära läge för att ta delar av parkeringsplatsen i anspråk till handel i markplan med parkering delvis under markplan och bostäder ovanpå. Hästbacken är i behov av bättre infiltrationsmöjligheter för dagvatten och detta kan åstadkommas i samband med ny detaljplan.

37. Bokbindaren 1, 2 och 6

Bokbindaren består idag av parkeringsplats och bebyggelse i en till två våningar. I gällande detaljplan är parkeringen på Bokbindaren 6 planlagd för garage. Ett garage skulle kunna utnyttja höjdskillnader och möjliggöra för både allmänna och privata parkeringsplatser. Bokbindaren 1 har möjlighet för både utbyggnad och påbyggnad inom nuvarande byggrätt. Inom kvarteret Bokbindaren krävs dock en varsam förtätning med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

38. Trädgårdsgatan/Hollendergatan

Vid Trädgårdsgatan/Hollendergatan finns ett större naturområde på kommunal mark. Tidigare fanns vatten inom området och biotopskyddad art men då det inte är vatten kvar bör detaljplan utreda om biotopskyddad art fortfarande finns. Området är till stora delar igenväxt och inte tillgänglig för allmänheten, trots sitt läge nära centrum och Allebergsgymnasiet, samt idrottsplatser. I detaljplan kan området utredas för ett nytt, stort område med bostäder, kommunala verksamheter så som förskola och eftersom området idag utgör en barriär kan istället ett grönstråk förbinda centrum och Alleberg samt tillföra en mer användarvänlig park mellan nytt område och befintliga enbostadshus.

39. Tillskäraren 3

Stora delar av byggrätten för småindustri på Tillskäraren 3 är idag obebyggd. Tillskäraren 3, tillsammans med närliggande fastigheter skulle kunna utredas i detaljplan för ett nytt större område för blandstad där majoriteten av de befintliga verksamheter kan stanna tillsammans med nya bostäder, kommunala verksamheter och grönområde.

40. Tillskäraren 1

Stora delar av byggrätten för småindustri på Tillskäraren 1 är idag obebyggd. Tillskäraren 3, tillsammans med närliggande fastigheter skulle kunna utredas i detaljplan för ett nytt större område för blandstad där majoriteten av de befintliga verksamheter kan stanna tillsammans med nya bostäder, kommunala verksamheter och grönområde.

41. Ciselören 2

Ciselören 2 är fullt utbyggd byggrätt som används för dagligvaruhandel. Centrumnära dagligvaruhandel har stor betydelse de som bor i centralt att kunna handla utan att behöva bil och bidrar samtidigt till människor i rörelse.

Är platsen optimal eller kan det finnas mer strategiska lägen för dagligvaruhandel i centrum? Då skulle Ciselören tillsammans med Tillskäraren kunna utredas för blandad bebyggelse i ny detaljplan.

42. Länsmannen 1

På Länsmannen 1 finns en större byggnad, med platt tak med endast tre våningar. I detaljplan kan påbyggnad utredas.

43. Kemisten 11

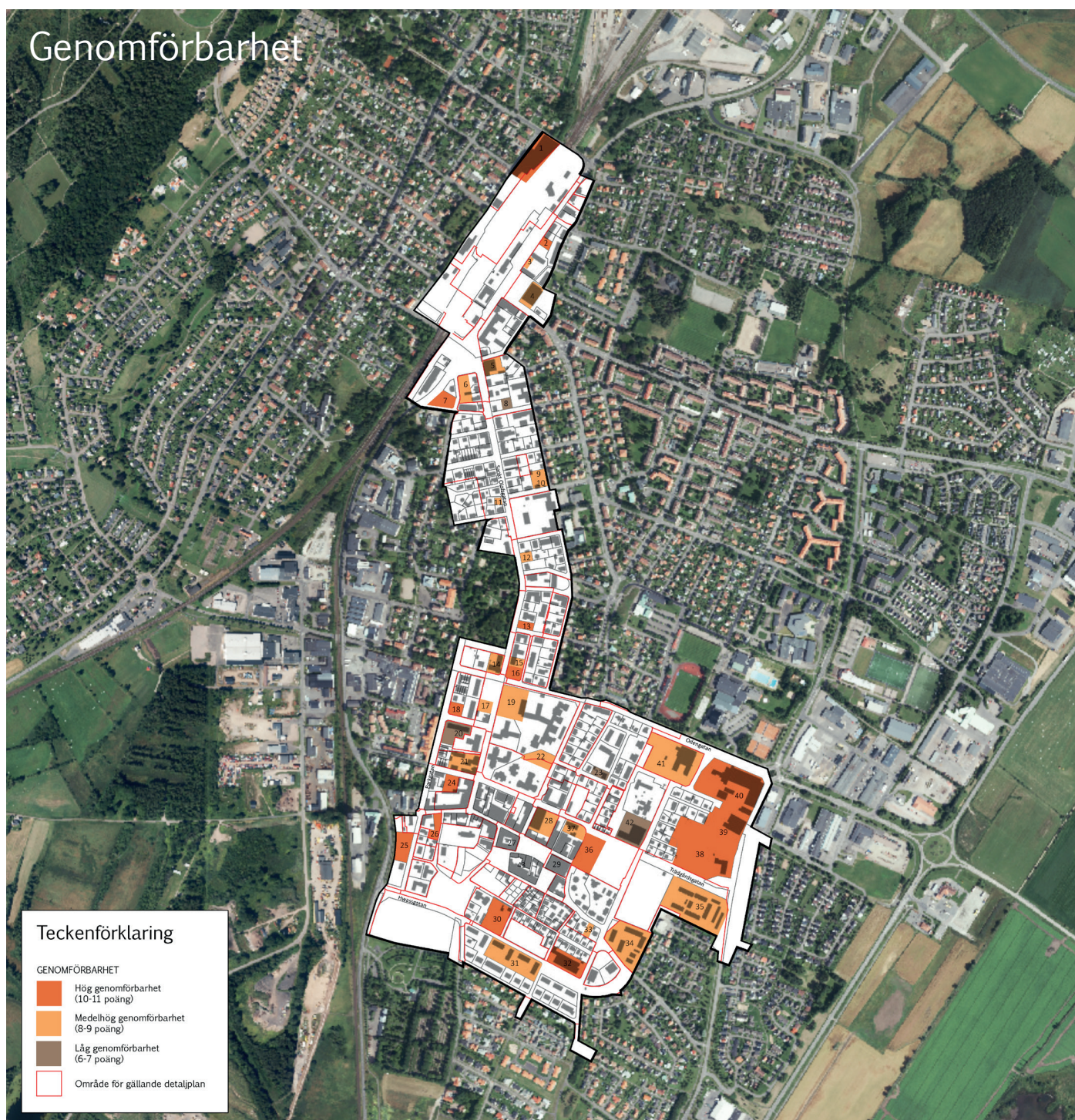
Ombyggnad längs Nygatan för en mer aktiv användning av lokalen.

Genomförbarhet

De platser som pekats ut i detta kapitel har analyserats utifrån hur enkelt det skulle vara att genomföra en förtätning på respektive plats. Ju enklare att förtäta, desto högre genomförbarhetspoäng (se beräkningstabell i bilaga). Genomförbarheten har bedömts utifrån följande kriterier:

- Markägoförhållanden
- Möjlighet till utbyggnad i gällande detaljplan
- Känslighet vad gäller kulturmiljö
- Möjlighet till förbättring av grön-, vatten- och trafikstrukturer

Bilden nedan visar den uppskattade genomförbarheten för respektive område.



Utveckling av grönstråk

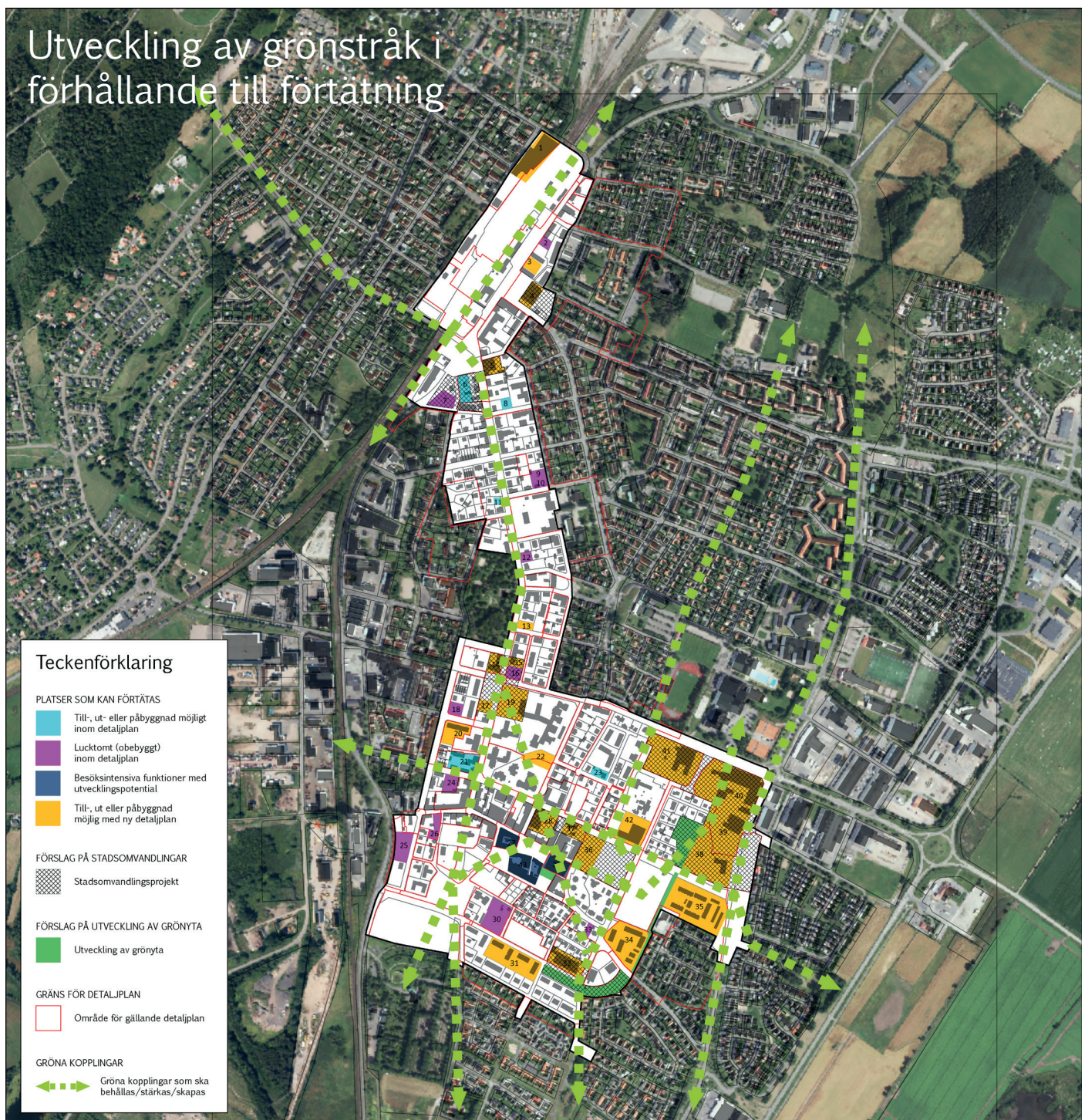
De gröna ytorna och stråken i staden har flera funktioner. De har en social funktion som mötesplats för stadens invånare, och då inte minst för barnen. De används till hälsofrämjande aktiviteter, hjälper till med dagvattenhantering och luftkvalitet, och har betydelse för de växter och djur som finns.

Att grönstråken är sammanlänkade är viktigt. Dels för att möjligheten till rekreation i en grön miljö ofta är uppskattad, och dels för att sammanhängande grönområden skapar ett större utbyte mellan djurpopulationer och spridning av växter. Bilden nedan ger en schematisk bild av vilka kopplingar som eftersträvas i samband med eventuell förtätning. Det vill säga vilka gröna sammanhang som är särskilt viktiga att behålla, stärka eller skapa.



Grönstråk i förhållande till föreslagen förtätning

Bilden nedan är en jämförelse mellan den föreslagna förtätningen och de grönstråk som är viktiga att behålla, stärka eller skapa. Sammanställningen ger en bild av de platser för förtätning där behovet av grönytor, och sambanden till närliggande grönytor, behöver beaktas.



Möjlighet till större stadsomvandlingar

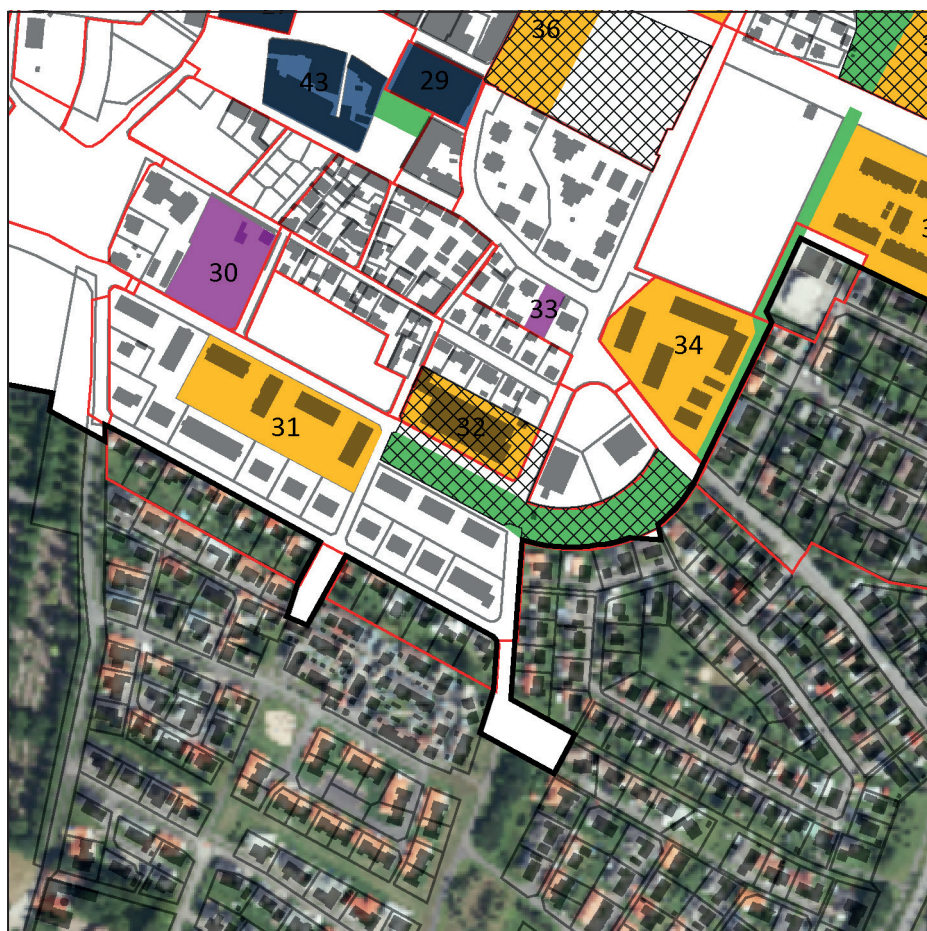
Idén med stadsomvandlingsprojekten är att flera fastigheter tillsammans genererar en större förändring, till skillnad från enskilda förtättningsprojekt. Stadsomvandlingsprojekten kan växa fram genom etapper, mot en gemensam vision för området.

De stadsomvandlingar som föreslås är Hwasssgatan, Sankt Olof m.fl., Ranten, Centrum, samt Tillskäraren m.fl.

Hwasssgatan

Stadsomvandlingen vid namn Hwasssgatan utgörs av Målarer 8 (förtättningsplats 32, Aristo) med omnejd. I samband med förtätningen behöver cykelvägnätet längs Hwasssgatan förbättras. Även förbindelsen med Stora torget behöver förbättras. Boaplan utgör idag en grönyta med låg användbarhet. Under arbetet med detaljplanen Kv. Diamanten framkom att grönytan intill är en populär pulkabačke. Dessa två grönytor skulle därför kunna utvecklas som ett sammanhängande parkområde, genom att införa gångstråk, sittmöjligheter och lekplats. Detta skulle sedan kunna utvecklas till

ett grönt stråk upp mot Odenområdet. Längs Hwasssgatan har flera detaljplaner genomförts de senaste åren. Flerbostadshus på Kv. Diamanten, enbostadshus på Kopparslagaren 14 och lägenheter på Prästgårdsgårde. Detta innebär att förbindelser till andra delar i Falköping behöver förtydligas.



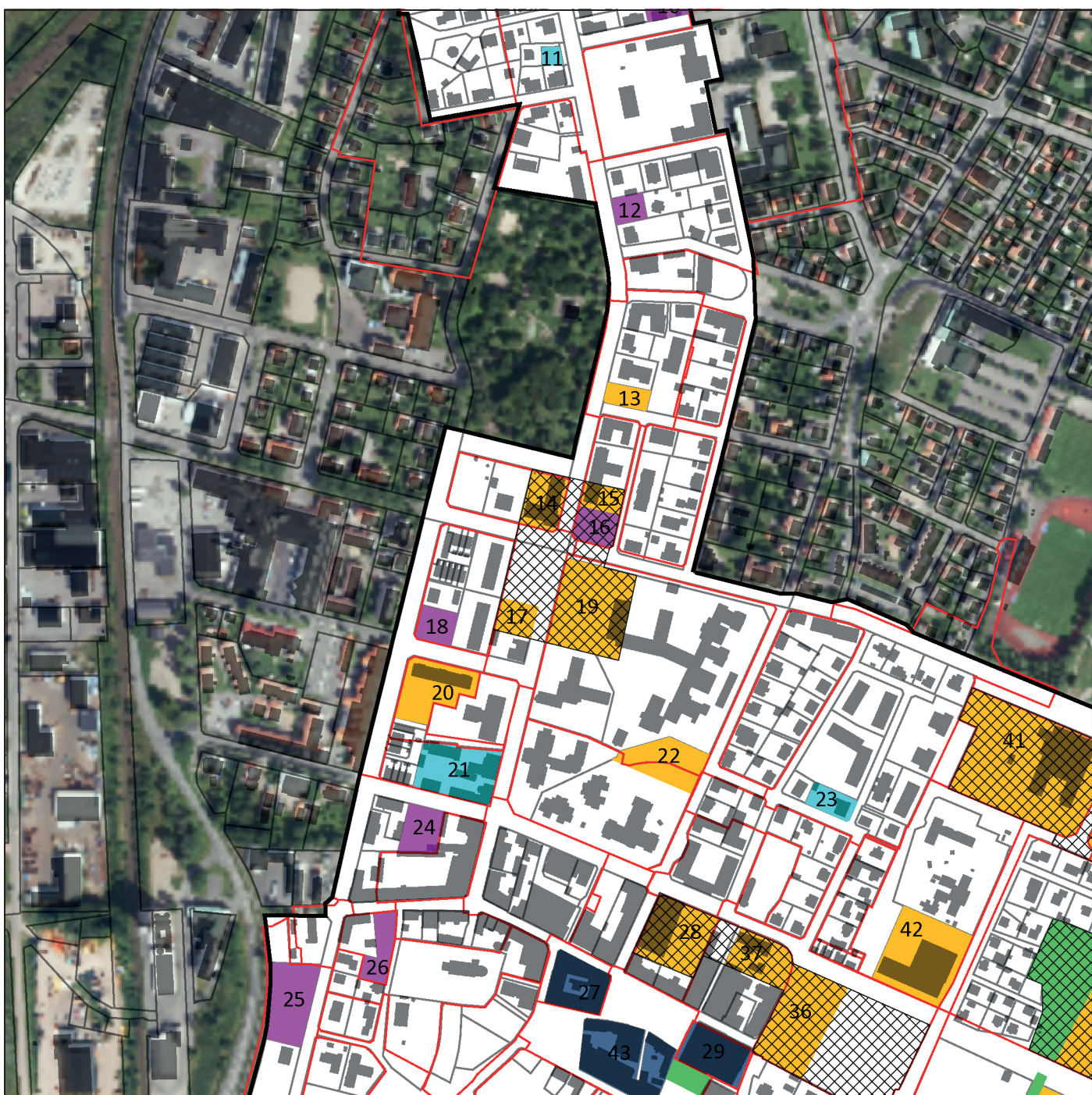
Sankt Olof m.fl.

Falköpings stad och Ålleberg ska erbjuda möjligheter för verksamheter, som handel, att etablera sig. Odengatan och Sankt Olofsgatan (förtättningsplats 14-17 samt 19) har ett synligt läge och skulle kunna vara mer utnyttjat. De olika fastigheterna vid korsningen mellan Sankt Olofsgatan och Odengatan skulle kunna bidra med en ny funktionsblandad miljö. Riksintresse för kulturmiljövård inom kvarteret Läkaren påverkar dock framtida utveckling.

Parkeringsbehovet behöver utredas, vilket också påverkas av funktionerna i den kompletterande bebyggelsen. En effektiv markanvändning skulle kunna uppnås genom att parkeringsplatser mellan olika verksamheter och allmänheten samnyttjas.

Det ska vara enkelt att hitta grönområde i Falköpings stad. Därför kan Sankt Olof m.fl. utformas med tydlig koppling till det gröonstråk som ska sträcka sig genom centrum mellan Vilhemsro och Plantis.

Området består av viktiga stråk och ett starkt flöde av människor. Kollegium park och vårdcentralen utgör viktiga funktioner i området. Kanske kan fler funktioner utnyttjas och stärka flödet av människor?



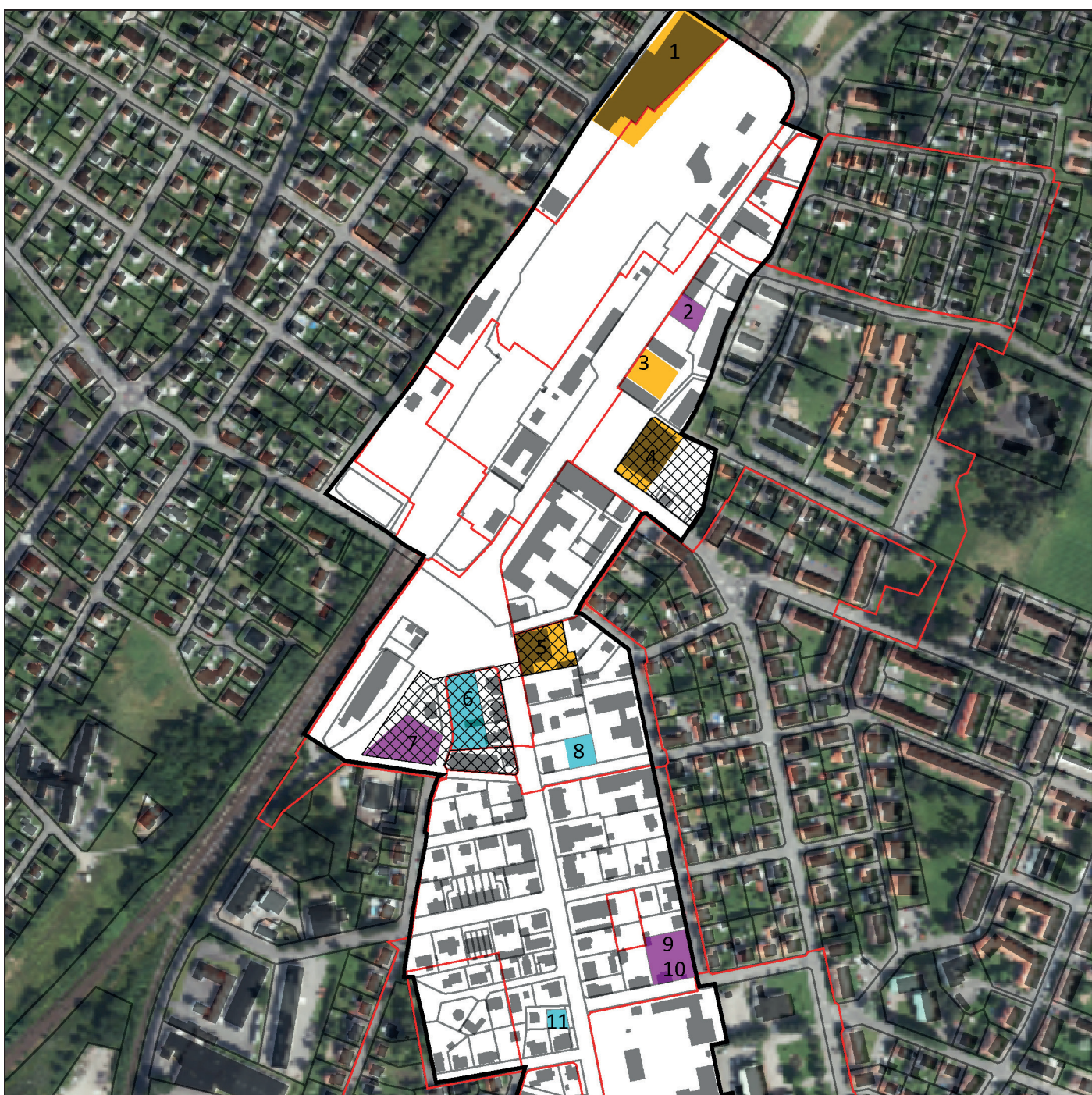
Ranten

En utveckling i Ranten-området (förtätningsplats 4-7) skulle kunna skapa mer liv i området och en mer stadsmässig karaktär. Förändringen kan åstadkommas till stor del inom gällande detaljplaner, och till viss del på kommunal mark. Utvecklingen skulle vara till fördel för handeln i närområdet.

Det finns goda möjligheter för nya bostäder. Ett tillskott av bostäder skulle också kunna göra att Ranten blir mer levande och att upplevelsen av området då blir mer trivsamt. I området finns värdefulla byggnader inom riksintresse för kulturmiljövård, vilket man måste ta hänsyn till. Fullt utbyggda detaljplaner måste inte enbart ta hänsyn till riksintresset utan också stärka kvaliteterna.

I Ranten-området börjar Sankt Olofsgatan med sina goda gång- och cykelförbindelser. Under workshop i arbetet med förtätningsstudien framkom av elever att övre delen av Sankt Olofsgatan, mellan Ranten-rondellen och Plantis är ett mycket värdefullt stråk. Hälsoslingan löper förbi området och det finns goda förutsättningar för att skapa gröna, attraktiva boendemiljöer. Det är inte heller långt till populära Mösseberg.

Med närheten till resecentrum och ICA kan ett lägre bilnehav vara möjligt. Närheten till järnvägen kräver bullerutredning och förslaget är att skapa en mer sluten bostadsgård för en tyst utemiljö och dessutom mer användarvänlig bostadsgård.



Centrum

I centrum (förtätningsplats 28, 37 och 36) går det att ta vara på den befintliga byggda miljön och ge möjlighet för verksamheter som kan tillföra liv i centrum att etablera sig. Mindre ombyggnationer kan optimera byggnaderna vad gäller användning. Flertalet byggnader i centrum ingår i riksintresse för kulturmiljövård, vilket man måste ta hänsyn till.

Centrum består till stora delar hårdgjorda kvarter utan gröna inslag, där Trädgårdsgatan har stor potential att utvecklas till ett grönare och mer livfullt stråk som kan bindas ihop med Stora torget och Köttorget. Med en ny detaljplan skulle Boktryckaren 15 kunna utredas för ut- och påbyggnad. Hästbacken har möjlighet att utnyttja höjdskillnader för att bygga in parkering delvis under mark med in och utfart mot Östertullgatan. Butiker i bottenplan och bostäder ovanpå. Det finns utredningar som visar att Falköping har fler långtidsparkeringar än vad som behövs, och många av dessa finns just på Hästbacken. Under en workshop med elever på Ållebergsgymnasiet (se bilaga) framkom att det går det bra att avstå från bil när man bor i centrum om det finns bra möjligheter för dagligvaruhandel i närheten. Det öppnar för en lägre p-norm i centrumläge.

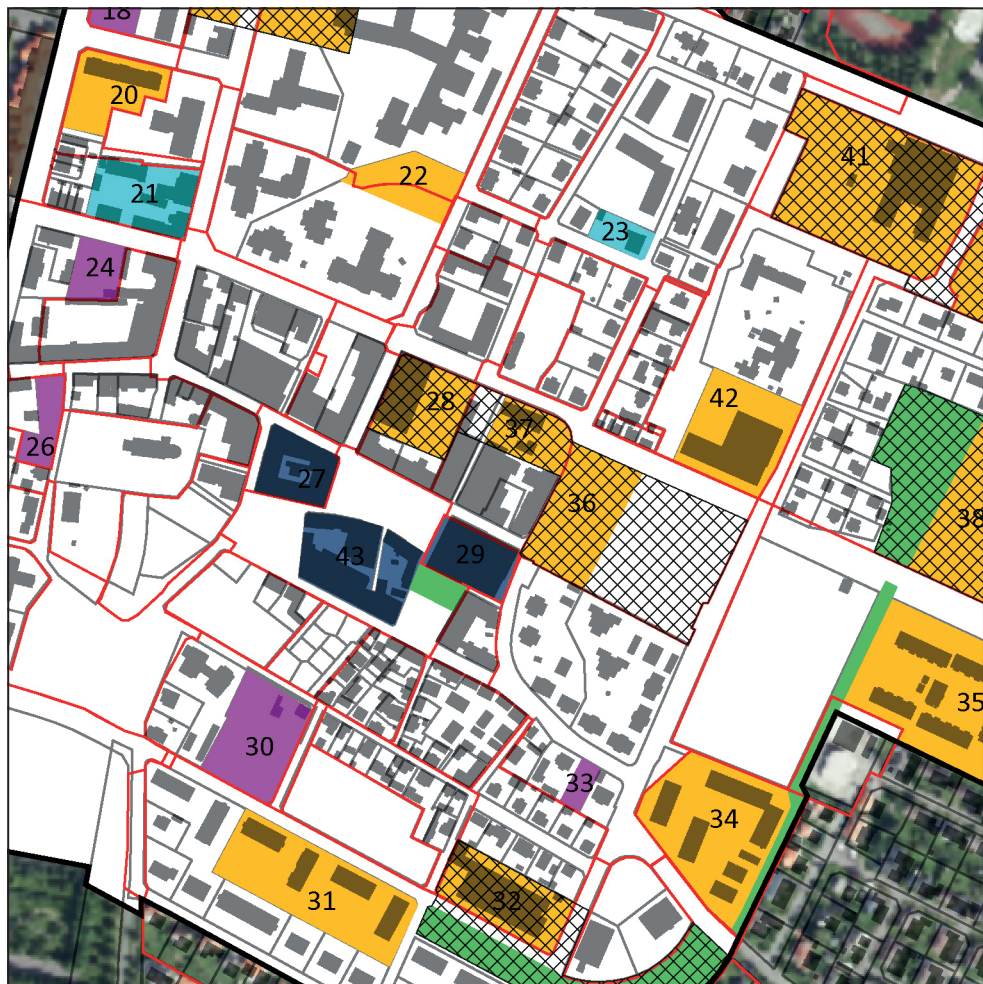
Det ska vara enkelt att hitta grönområden i Falköping. Det kan åstadkommas genom skyltning men också grön gestaltning som leder besökare till antingen Plantis, Bo-

plan, Vilhemsro eller Prästgårdsgårde. Hästbacken, Trädgårdsgatan och Stora torget är också i behov av bättre infiltrationsmöjligheter för dagvatten för att inte drabbas av översvämningar.

I gestaltungsprogrammet föreslås att stadsportar och siktlinjer i centrum förstärks, för att lyfta områdets förbindelser med omgivningen.

Centrum kring Stora torget i Falköping anges inte som mötesplats av eleverna på Ållebergsgymnasiet som deltog i workshop under förtätningsstudien. Centrum kan aktiveras genom att tillföra fler funktioner som kan erbjuda varierade aktiviteter.

Fler butiker och entréer kan bidra till ett livligare centrum, men också icke-kommersiella verksamheter, som att flytta Falköpings bowlinghall hit. Det kan bidra till ett större flöde under olika tider och av olika grupper. Ett alternativ till de få kvällsöppna mötesplatserna för unga, men även övriga invånare, skulle kunna vara ett fik med längre öppettider och utsikt över Stora torget. Den soliga sidan av Stora torget skulle kunna utnyttjas till servering, scen eller annan aktivitet. Detta skulle vara i linje med målet om ett sammanhållet Falköping där människor med olika intressen möts i det offentliga rummet.



Tillskäraren m.fl.

Tillskäraren m.fl. (förtätningsplats 38-41) har inga känsliga byggnader inom riksintresse för kulturmiljövård. Byggnaderna och de stora fastigheterna skulle kunna utredas i detaljplan för en helt ny typ av bebyggelse och flerbostadshus, samhällsservice som förskola, och även fortsättningsvis inrymma de verksamheter som finns i området idag. Butiker och träningslokaler skulle kunna blandas med bostäder. En del verksamheter, som t.ex. bowlinghallen, skulle kunna flyttas till centrum.

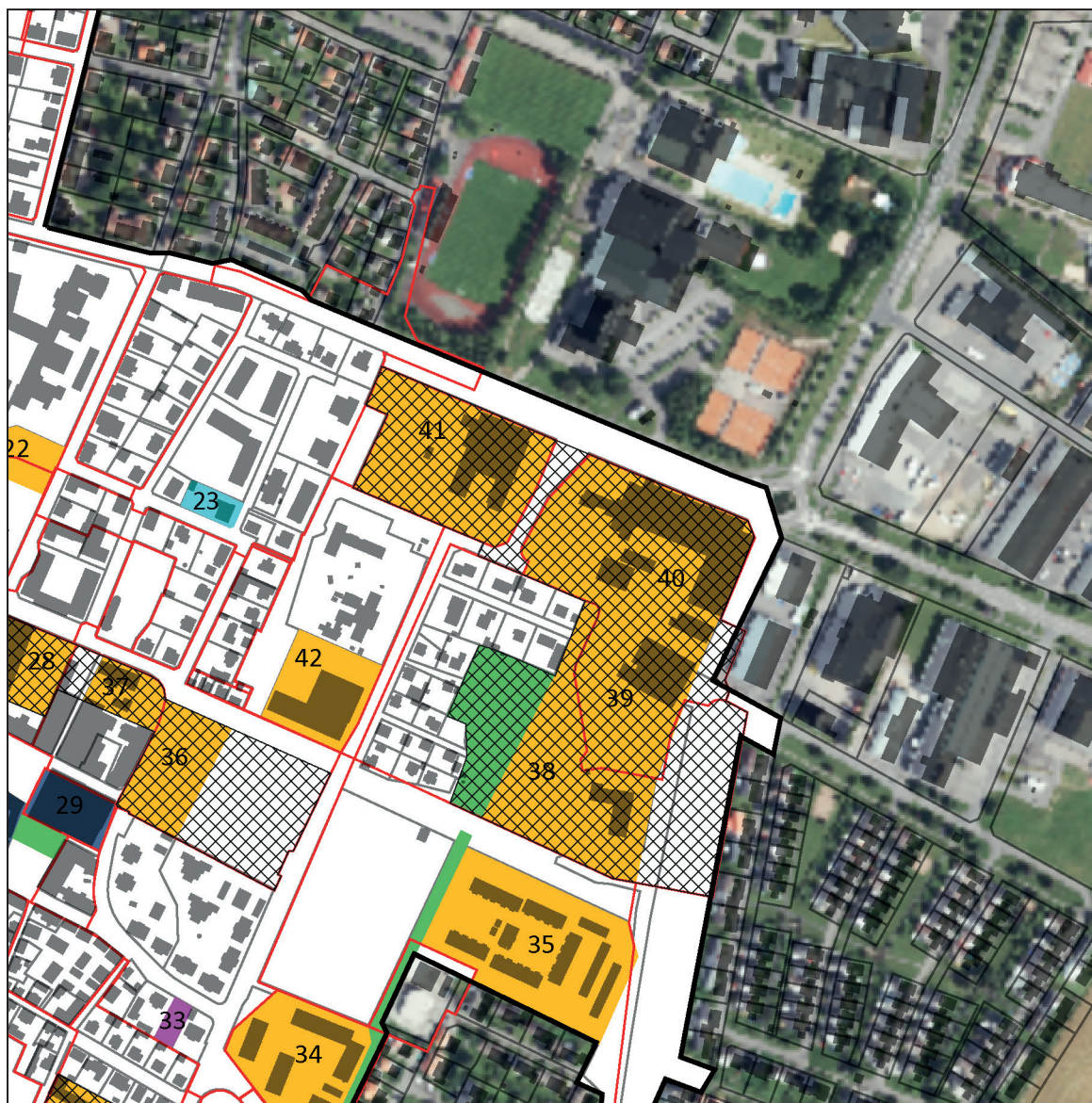
Området pekas ut av eleverna på Ållebergsgymnasiet som en plats för ny bebyggelse i Falköping. Det är ett stort område, vilket ger goda möjligheter att påverka utformning av kvarter, bostadsgårdar och andelen gata.

Området omges av större vägar, Hollendergatan, Trädgårdsgatan och Odengatan. För att minska barriärerna mot omgivningen kan Odengatan och Trädgårdsgatan utformas med fokus på framkomlighet för gång- och cykel. En ny busshållplats skulle kunna göra det bekvämt att ta sig till t.ex. resecentrum.

Stora delar av området är idag planlagt för grönytor men ett grönstråk från Fåraberget, genom Odenområdet kan förbindas till området vidare ner mot både centrum samt pulkabacken och Vilhemsro. Genom att utveckla grönområdet till en mer användarvänlig park blir området av större värde både de som bor i närområdet och för övriga invånare i Falköping.

Under workshop med elever på Ållebergsgymnasiet framkom att många av ungdomarnas mötesplatser ligger i området runt Odenvi, de flesta relaterade till idrott. Kanske kan Tillskäraren m.fl. bli ett naturligt stråk från Odenområdet ner mot Centrum?

Idag finns flertalet värdefulla verksamheter inom området. De föreslås få vara kvar i området eller få mer ändamålsenliga lokaler i antingen centrum eller Ålleberg. Lokalerna kan ersättas med mer markeffektiva och attraktiva byggnader som också omvandlar området till ett nytt bostadsområde.



3. KONSEKVENSER

Konsekvenser av förtätning

Ett förverkligande av alla identifierade förtätningmöjligheter skulle innebära en stor förändring i Falköping. Ny arkitektur kan skapa en ny upplevelse av gaturum och ofentliga platser, och ett större flöde av människor innebär mer liv i gatumiljön men också större risker för konflikter exempelvis vad gäller trängsel i trafiken. Samtidigt kan förtätningen bidra med många positiva aspekter som ligger i linje med bland annat miljö kvalitetsmålen.

I detta kapitel redovisas de konsekvenser som kan tänkas uppstå vid förtätning och hur Falköpings kommun har för syn kring dessa, samt hur förtätningen står i relation till uppsatta mål.

Kulturmiljö

Som nämns tidigare omfattas centrala Falköping av Riksintresse för kulturmiljövården. Utgångspunkten inom kommunen är att de kulturmiljövården som finns i Falköping gör staden unik, och att kulturmiljön bidrar till en attraktiv stad. Om detta synsätt efterlevs vid förtätningen, det vill säga om förtätningen tar hänsyn till de värden som finns, bedöms inte kulturmiljön påverkas negativt.

Miljö kvalitetsmål

För att nå generationsmålet bör förtätningen bland annat inriktas mot att främja den biologiska mångfalden och bevara kulturmiljön. Om de gröna kopplingar som föreslås i Förtättningsprogrammet behålls eller stärks kan den biologiska mångfalden öka i samband med framtida förtätning, eftersom förutsättningarna för utbyte mellan djurpopulationer och spridning av växter förbättras. Vad gäller kulturmiljön kan hänsyn tas exempelvis genom att de mest värdefulla byggnaderna bevaras, och genom att hänsyn tas till det sammanhang som byggnaderna befinner sig i.

Genom medvetna satsningar på hållbara transporter kan användandet av fossila bränslen motverkas, i linje med miljö kvalitetsmålen Begränsad klimatpåverkan samt Frisk luft. Samtidigt bidrar förtätningen sannolikt till att fler fordon rör sig i centrum vilket innebär att dessa målsättningar, trots kommunens ambitioner om hållbart resande, kan påverkas negativt.

Målsättningen God bebyggd miljö handlar om att skapa en hälsosam livsmiljö, och om att ta tillvara på och utveckla natur- och kulturvården. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Genom förtätning kan flera av dessa aspekter tas hänsyn till och påverkas i positiv riktning. Ex-

empelvis innebär förtätningen att fler människor kan bo nära livsmedelsbutiker, skolor osv., vilket gör att människor kan övergå till mer hållbara transportsätt.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen påverkas av hur stor hårdgjord yta som finns. Om alla identifierade förtätningmöjligheter genomförs kommer dagvattenhanteringen bli en fråga som behöver studeras mer ingående, både i samband med detaljplanläggning och ur ett mer övergripande perspektiv.

Dagvattenstrategin fastslår att det vid planering inom redan bebyggda områden kräver planering av dagvattenhanteringen med hänsyn till befintliga ledningar och markytor. Infiltrationsytor bör stärkas i samband med förtätning, genom t.ex. infiltrationsvänlig markbeläggning på parkeringsplatser, gröna tak och översvämningssvänliga allmänna ytor.

Trafik, buller och luftkvalitet

Förtätningen möjliggör för att fler människor bosätter sig i centrum, och att fler verksamheter och arbetsplatser etableras. Detta innebär i sin tur att det är fler trafikanter i rörelse. En ökning av biltrafiken innebär eventuellt högre risker för olyckor samt högre bullernivåer i centrum. Om en omställning vad avser minskat användande av fossila bränslen inte kommer till stånd, kan den ökade biltrafiken även leda till försämrad luftkvalitet.

En fördel vid förtätning är att det blir nära mellan bostäder, arbetsplatser, service osv., vilket gör det enklare att välja miljövänliga transportsätt. Samtidigt är det inte enbart de korta avstånden som påverkar människors beslut i denna fråga. Om det inte finns goda förutsättningar i övrigt, så som cykelparkeringar, pumpar osv., är det sannolikt att människor ändå väljer bilen framför andra transportsätt. Ett aktivt arbete med hållbara transporter är därför ett måste om en hållbar förtätning ska kunna uppnås.

Översvämning och erosion

Förtätning medför generellt till att andelen hårdgjord yta ökar, vilket innebär att möjligheten till infiltration av dagvatten minskar. Inom avgränsningsområdet finns inga större vattendrag som skulle kunna översvämmas. Översvämningssvårheten handlar snarare om de problem som kan orsakas av nederbörd. Inför framtida detaljplanarbeten behöver därför frågor om förekomst av lågpunkter, där ansamling av vatten kan uppstå, utredas vidare. Detta eftersom lågpunkter kan orsaka översvämningar, vilket i sin tur leder till risker vad gäller markstabilitet och erosion med efterföljande ras och skred.

Sociala konsekvenser

Förtätning kan leda till positiva sociala konsekvenser. Främst ur människors vardagslivsperspektiv, det vill säga att många människor kan få tillgång till viktiga funktioner i sin närmiljö så som handel och service, vilket underlättar livspusslet. Förutsättningarna för ett rikt socialt liv i centrum ökar också, både på dagtid och på kvällarna.

Negativa sociala konsekvenser som kan uppstå vid förtätning är, som nämns tidigare, en ökning av biltrafiken och därmed eventuellt högre risk för olyckor samt högre bullernivåer. Denna risk påverkas dock av hur vägnätet utformas och vilka trafikprinciper som tillämpas.

Grönstruktur och ekosystemtjänster

Vid förtätning finns det risk för att befintliga grönytor tas bort, och att det egentliga behovet av grönytor inte kan tillgodoses i takt med den ökande befolkningen. De grönytor som finns utsätts också för ett större slitage än tidigare. Att behålla de grönytor som finns, att anlägga nya samt att underhålla grönytorna, är kommunens ansvar.

Grönytorna i staden tillgodoser behovet av rekreation för invånarna, men också de behov som vi ofta tar för givna och som beskrivs som ekosystemtjänster. Det handlar exempelvis om växternas rening av vatten, syreproduktion samt klimatreglering. Ju mer vi förtätar, i takt med de klimatförändringar som sker, desto viktigare är det att behålla denna typ av tjänster.

AVSLUTNING

Möjligheter och konsekvenser

Förtättningsprogrammet pekar på möjligheter för förtätning i Falköpings stad, inom avgränsningen kring Stora torget och Ranten samt Sankt Olofsgatan. Det finns olika sätt att se på förtätning. Inom studien identifieras både mindre och större möjligheter, men också de risker som finns vad gäller negativa konsekvenser.

Förtättningsprogrammet visar både på de möjligheter som finns, och att det samtidigt är viktigt att värna om exempelvis mellanrummen och grönytorna i staden som kan ha stor betydelse för invånare idag och i framtiden. Ett förverkligande av alla identifierade förtättningsområden skulle innebära en stor förändring av Falköpings karaktär.

Förtätning kan vara tidskrävande. Under tiden behöver Falköping kommun och verksamma aktörer ta vara på det som finns, och ta fram strategier som kan användas som underlag inför framtida beslut. Vilka funktioner och verksamheter finns i lokalerna i centrum? Vad är ändamålsenlig användning, och hur kan gestaltningen av utemiljön förbättras? Riktlinjer för gestaltning och grönstruktur saknas i Falköping och skulle vara till hjälp för kommunen och fastighetsägare i ambitionen att skapa en grönare, trivsammare och tryggare stad.

Med en klar målbild för framtida Falköping kan goda förutsättningar skapas för ett minskat bilanvändande i Falköpings centrala delar för att utmana nuvarande resevanor och behov. Detta till fördel för en levande stad. Även samarbete och dialog med fastighetsägare, verksamma och alla kommunens invånare är viktigt för att kunna genomföra förtätning i en liten ort.

En klassificering av skyddsvärda träd skulle underlätta för kommande stadsutveckling. Detta skulle då ge en mer samlad bild av vilka träd som har betydelse i ett större sammanhang och kan vara en del av ett stråk, men även enskilda skyddsvärda träd.

Parkeringsnorm är en siffra som anger andel parkeringsplats per bostadsenhet. I många kommuner tillämpas en diversifierad p-norm, som är lägre centralt i staden där man antas klara sig bättre utan bil medan den är högre längre ifrån centrum. I Falköping finns inte en utredd parkeringsnorm.

REFERENSER

Boverket (2016). Rätt tätt – en idéskrift om förtätning av städer och orter. ISBN pdf: 978-91-7563-358-9. Boverket, Karlskrona

Le Veau, Elouise (2012). Kan man få en hållbar stad genom förtätning? -en studie om förtätning i allmänhet och om Malmö stads syn på förtätning i synnerhet. Kandidatexamensarbete i Landskapsplanering, SLU Alnarp

Malmö stadsbyggnadskontor (2010). Så förtätar vi Malmö! (Dialog-pm 2010:2). Malmö

Marcus, L. & Berghauser Pont, M. (2016, 6 oktober) Är det verkligen kvartersstad vi vill ha? Plan. Hämtad från <http://www.planering.org/>

Marcus, L. (2016, 21 oktober). Satsa på Göteborgs gator för att få attraktiva hus! Göteborgsposten. Hämtad från <http://www.gp.se/>

Minoura, E (2016, 27 oktober). Bostadsgårdens form viktig för tryggheten. Arkitekten. Hämtad från <http://www.arkitekten.se/>

SCB. (2013) Markanvändningen i Sverige. Statistiska Centralbyrån, sjätte utgåvan.

Sjögren, L. (2016, 17 oktober). Stadsmässig förtätning i mindre städer och tätorter - varför är det så svårt? Plan. Hämtad från <http://www.planering.org/>

BILAGOR

Bilaga 1: Workshop på Ållebergsgymnasiet

Bilaga 2: Beräkning av genomförbarhet

Bilaga 1: Workshop på Ållebergsgymnasiet

Här följer en kort presentation av de frågor som togs upp vdi med en workshop med elever från Ållebergsgymnasiet.

Enligt Falköpings bostadsförsörjningsprogram ska kommunen verka för att fler unga kan bo i centrum. För att skapa ett centrum som är attraktivt för unga är det viktigt för kommunen att inhämta kunskap om vad som kan förbättras. Därför bjöds 10 elever som läser samhällsbyggnad på Ållebergsgymnasiet in till dialog om hur de ser på Falköping centrum.

I mindre grupper diskuterades följande frågor, som skrevs ner eller märktes ut på kartor. Diskussionerna avslutades med genomgång tillsammans och resultatet har sammanställts av stadsbyggnadsavdelningen.

Hur tas elevernas synpunkter tillvara?

Workshopen med eleverna på Ållebergsgymnasiet visar tydligt att det behövs fler mötesplatser och aktiviteter för unga invånare i Falköping.

Kvällsöppna mötesplatser är begränsade och de som finns är utspridda över hela Falköpings stad. De utgörs av större mataffärer, idrottsplatser, restauranger samt hemma hos kompisar.

Idrottsanläggningarna i Falköping framkommer som betydelsefulla och bra mötesplatser. Eleverna gav förslag på att anlägga spontanidrottsplats. Detta skulle vara en flexibel allmän yta som kan användas för olika aktiviteter. Det kan t.ex. vara ett sätt att aktivera Plantis, som både beskrivs som otrygg och i behov av bättre gestaltning.

Flera andra icke-kommersiella aktiviteter och verksamheter föreslås, för både vuxna, äldre och barn med syfte att få mer liv i staden. Det framkommer att centrum inte ses som en mötesplats men att det kunde bli bättre om funktioner i staden samlades så de drar nytta av varann. Under workshopen framkom också att cykelbanor och gestaltning av utemiljön är viktiga komponenter i en attraktiv stadskärna.

Resecentrum visade sig vara en otrygg plats i behov av förändring för ett trevligare intryck. Flera målpunkter och stråk genom staden sträckte sig omkring resecentrum och det visar att det finns människor i rörelse vid Ranten och förutsättningar för att utveckla området.

Synpunkter från eleverna liknar de synpunkter som kom in under workshop vid framtagande av Falköpings fördjupade översiktsplan 2008, se bilaga 1. Med utgångspunkt i det kan Falköping dra nytta av omtyckta platser som Mössseberg, Odenområdet och Ållebergsgymnasiet och redan utbyggda cykelvägar. Däremot behöver centrum aktiveras och utbudet i staden behöver utvecklas och blir mer sam-

manhållet. Resecentrum, Folkets park, Plantis och Wetterlinsgatan behöver göras tryggare.

Inom de föreslagna enskilda förtätningsprojekten finns möjlighet att steg för steg arbeta med de brister som finns. Som t.ex. att göra plats för nya funktioner och verksamheter i både park och byggnader.

Utöver det, kan de större stadsomvandlingsprojekten som föreslås inom förtätningsstudien spela en stor roll för att skapa förändring i Falköping.

Men vid sidan om det kan Falköping behöva arbeta fram ett tydlig hjälpmedel med riktlinjer för gestaltning och grönstruktur som kan användas av både fastighetsägare och samhällsbyggnadsförvaltningen i Falköping, vid både större och mindre projekt. Genom en väl gestaltad och grön stad kan trygghet och trivsamhet öka, vilket i sin tur kan öka attraktiviteten för fler verksamheter och aktiviteter i staden.

Vad är en attraktiv stadskärna?

- Mycket folk i rörelse, det skapar också trygghet
- Fräscht, mycket blommor (finns redan en del och det är jättebra!)
- Mötesplatser med varierade aktiviteter, så som fik, dans, klubb, pub, spontanidrottsplatser och andra alternativ,
- Bra park med spontanidrott, fik eller restaurang
- "Chillställe", sittplatser och utkiksplats
- Lekplats
- Cykelbanor
- Det ska finnas mycket att göra
- Aktiviteter som inte är beroende av vädret
- Något för alla
- Aktiviteter, t.ex. badhus
- Vacker arkitektur
- Funktionellt
- Det händer saker
- Variation (t.ex. vad gäller mat)

Vad saknas i Falköpings stadskärna?

- Mötesplats för ungdomar där man kan hänga (olika alternativ)
- Mer samlat
- Lekplats
- Året runt, t.ex isbana på vintern
- Bouleplan för äldre
- Cykelbanor (det har blivit bättre)
- Större utbud
- Inte beroende av vädret
- Ett ställe för barn
- Ett större fik som är öppet senare
- Längre öppettider
- Någonstans att bara vara
- Falköpings stadskärna känns dyster
- Isolerat
- Saknas liv

Bo i centrum och avstå bil?

Det går att bo i centrum, eller Falköpings stad, utan att ha egen bil. Det är nära till det mesta och bra cykelvägar. Dock blir det viktigt att ha nära till mataffär, man vill inte åka buss med påsarna. Däremot om man bor på landsbygden behöver man bil.

Platser och stråk

Målpunkter

Vardag

- Odenvi, Odenplan och andra sportanläggningar
- Ållebergsgymnasiet
- Olika gym runt om i Falköping

Helg

- OLearys, Mc Donalds
- Coop, ICA
- Resecentrum
- Odenvi, Odenplan och andra sportanläggningar
- Olika gym runt om i Falköping
- Kompisar
- Mösseberg

Trevligt/Bra mötesplats

- OLearys
- Mössebergsgården
- Odenvi och Odenplan
- Gondolino
- Resecentrum
- Mc Donalds

Otryggt

- Plantis
- Resecentrum
- Undergångar vid järnvägen
- Cykelbanan genom folkets park
- Löpspåret på Mösseberg när det är mörkt
- OLearys
- Wetterlinsgatan
- Parkering vid Ranten-rondellen

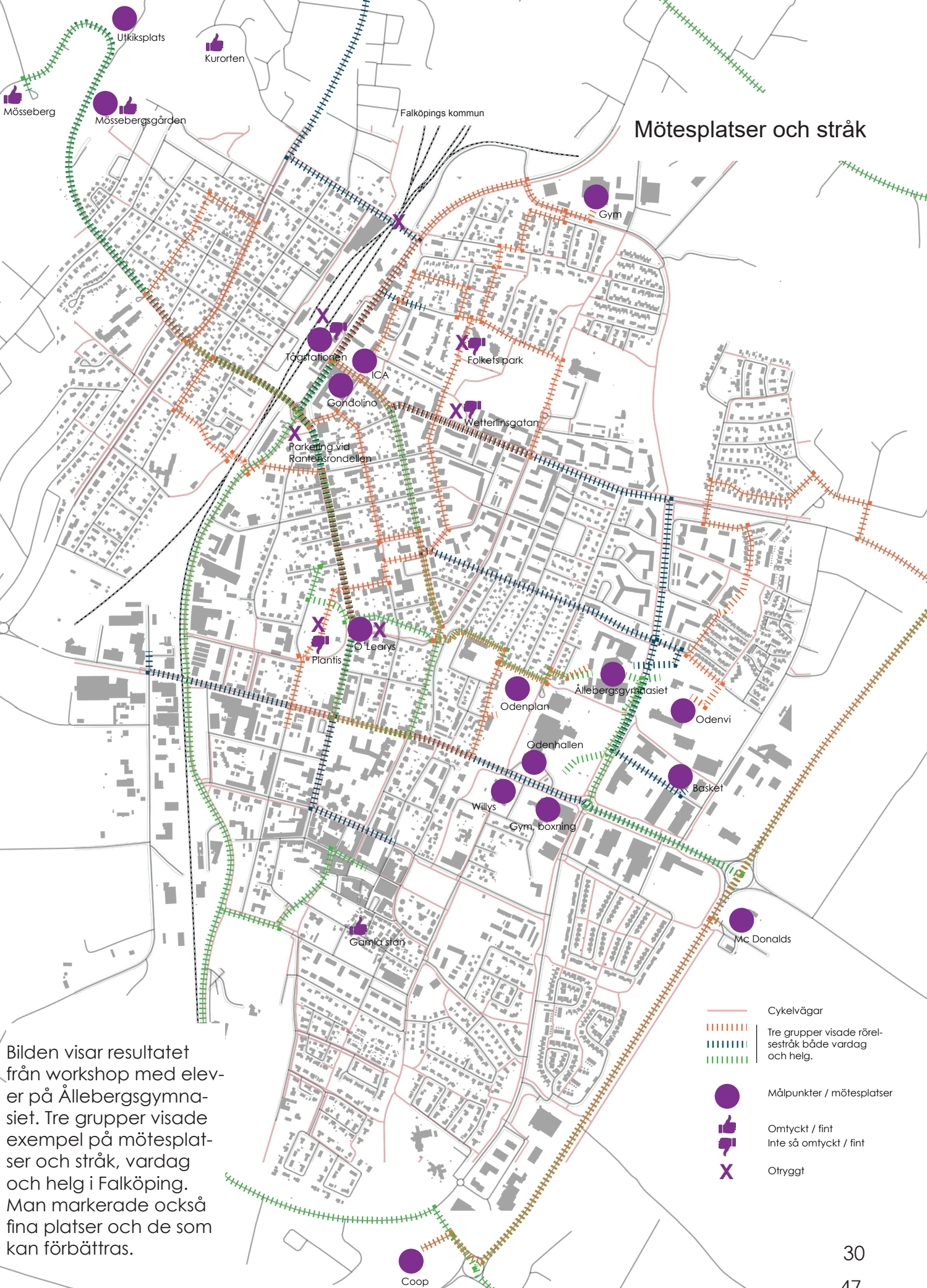
Vackert

- Kurorten
- Mössebergsgården
- Utsiktsberget [på Mösseberg]
- Ålleberg
- Mösseberg
- Vilhemsro
- Gamla Stan

Mindre vackert

- Resecentrum
- Wetterlinsgatan
- Folkets park
- Plantis

Mötesplatser och stråk



Bilden visar resultatet från workshop med elever på Ållebergsgymnasiet. Tre grupper visade exempel på mötesplatser och stråk, vardag och helg i Falköping. Man markerade också fina platser och de som kan förbättras.

- Cykelvägar
- Tre grupper visade rörelsestråk både vardag och helg.
-
-
- Målpunkter / mötesplatser
- 👍 Omtyckt / fint
- 👎 Inte så omtyckt / fint
- X Otryggt

Falköpings kommun

Studenternas förslag
till ny bebyggelse



Förslag till utveckling

© Läroämnet Geografiska samverkan
och Falköpings kommun

© 2014-2015, Geografiska samverkan
och Falköpings kommun

Bilaga 2: Beräkning av genomförbarhet

Poäng	Genomförbarhet	1. Lärcen- ter	2. Fastighet Rådjuret 10	3. Fastighet Rådjuret 16	4. Fastighet Hinden 2 (ICA)	
3	Kommunal mark	3	-	-	-	
2	Privat mark	-	2	2	2	
1		-	-	-	-	
3	En hel lucktomt inom dp	-	3	-	-	
2	Utbyggnad möjlig inom dp	-	-	-	-	
1	Utbyggnad kräver ny dp	1	-	1	1	
3	Kulturmiljö OK	3	3	3	3	
2	Kulturmiljö tålig	-	-	-	-	
1	Kulturmiljö känslig	-	-	-	-	
3	Förbättrar grön-, vatten- och trafik- struktur	3	-	3	3	
2	Oförändrat läge för grön-, vatten- och trafikstruktur	-	2	-	-	
1	Risk för försämring av grön-, vatten- och trafikstruktur	-	-	-	-	
Summa	-	10	10	9	8	

	5. Fastighet Sankt Bernhard 14	6. Fastighet Vidar 1, 2, 3	7. Smedjegatan / Vasagatan	8. Fastighet Sankt Bernhard 1	9. Fastighet Sank Erik 9	10. Fastighet Sankt Erik 10	11. Fastighet Södra Frode 15
	-	-	3	-	-	-	-
	2	2	-	2	2	2	2
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	3	-	3	3	-
	-	2	-	2	-	-	2
	1	-	-	-	-	-	-
	-	-	3	-	3	-	-
	2	2	-	-	-	2	2
	-	-	-	1	-	-	-
	3	3	-	-	-	-	-
	-	-	2	2	2	2	2
	-	-	-	-	-	-	-
	8	9	11	7	10	9	8

Poäng	Genomförbarhet	12. Fastighet Sankt Görän 23	13. Fastighet Ranten 2:15	14. Fastighet Urd 3	15. Fastighet Sankt Olof 16	
3	Kommunal mark	3	3	-	-	
2	Privat mark	-	-	2	2	
1		-	-	-	-	
3	En hel lucktomt inom dp	3	3	-	-	
2	Utbyggnad möjlig inom dp	-	-	-	-	
1	Utbyggnad kräver ny dp	-	-	1	1	
3	Kulturmiljö OK	-	-	3	3	
2	Kulturmiljö tålig	-	2	-	-	
1	Kulturmiljö känslig	1	-	-	-	
3	Förbättrar grön-, vatten- och trafikstruktur	-	-	-	-	
2	Oförändrat läge för grön-, vatten- och trafikstruktur	2	2	2	2	
1	Risk för försämring av grön-, vatten- och trafikstruktur	-	-	-	-	
Summa	-	9	10	8	8	

	16. Fastighet Sankt Olof 17	17. Fastighet inom Byggmästaren	18. Fastighet Byggmästaren 21	19. Fastighet Läkaren 4, 5	20. Fastighet Apotekaren 11	21. Fastighet Apotekaren 1, 2, 3	22. Fastighet Läkaren 3
	-	3	3	-	-	-	-
	2	-	-	2	2	2	2
	-	-	-	-	-	-	-
	3	-	3	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	2	-
	-	1	-	1	1	-	1
	3	3	3	-	-	-	3
	-	-	-	2	2	2	-
	-	-	-	1	-	1	-
	2	-	-	-	-	-	-
	-	2	2	2	2	2	2
	-	-	-	-	-	-	-
	10	9	11	7 / 8	7	7 - 8	8

Poäng	Genomförbarhet	23. Fastighet Hovslagaren 12	24. Fastighet Gästgärdaren 7	25. Fastighet Bryggaren 9	26. Fastighet Bleckslagaren 16	
3	Kommunal mark	-	-	3	-	
2	Privat mark	2	2	-	2	
1		-	-	-	-	
3	En hel lucktomt inom dp	-	3	3	3	
2	Utbyggnad möjlig inom dp	2	-	-	-	
1	Utbyggnad kräver ny dp	-	-	-	-	
3	Kulturmiljö OK	-	3	3	3	
2	Kulturmiljö tålig	-	-	-	-	
1	Kulturmiljö känslig	1	-	-	-	
3	Förbättrar grön-, vatten- och trafikstruktur	-	3	-	3	
2	Oförändrat läge för grön-, vatten- och trafikstruktur	2	-	2	-	
1	Risk för försämring av grön-, vatten- och trafikstruktur	-	-	-	-	
Summa	-	7	11	11	11	

	27. Fastighet Råd- mannen 2	28. Fastig- het Bok- tryckaren 15	29. Fastig- het Källar- mästaren 4	30. Fastig- het Snicka- ren 3, 4, 6, 10	31. Fastig- het Muraren 3, 4, 5, 6	32. Fastig- het Målaren 8 (Aristo)	33. Fastig- het Skoma- karen 4
	-	-	-	-	-	3	-
	2	2	2	2	2	-	2
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	3	-	-	3
	-	-	-	-	-	-	-
	1	1	1	-	1	1	-
	-	3	-	3	3	3	-
	2	-	2	-	-	-	2
	-	-	-	-	-	-	-
	-	3	-	-	3	3	-
	2	-	2	2	-	-	2
	-	-	-	-	1	-	-
	7	9	7	10	8 / 10	10	9

Poäng	Genomförbarhet	34. Fastighet Träsnidaren 1	35. Fastighet Venus 10	36. Hästbacken	37. Fastighet Bokbindaren 1, 2, 6	
3	Kommunal mark	-	-	3	-	
2	Privat mark	2	2	-	2	
1		-	-	-	-	
3	En hel lucktomt inom dp	-	-	-	-	
2	Utbyggnad möjlig inom dp	-	-	-	-	
1	Utbyggnad kräver ny dp	1	1	1	1	
3	Kulturmiljö OK	3	3	3	-	
2	Kulturmiljö tålig	-	-	-	2	
1	Kulturmiljö känslig	-	-	-	-	
3	Förbättrar grön-, vatten- och trafikstruktur	3	3	3	3	
2	Oförändrat läge för grön-, vatten- och trafikstruktur	-	-	-	-	
1	Risk för försämring av grön-, vatten- och trafikstruktur	-	-	-	-	
Summa	-	9	9	10	8	

	38. Trädgårdsgatan / Hollendergatan	39. Fastighet Tillskäraren 3	40. Fastighet Tillskäraren 1	41. Fastighet Ciselören 2	42. Fastighet Länsmanen 1	43. Fastighet Kemisten 11
	3	-	-	-	-	-
	-	2	2	2	2	2
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	(2 inom småindustri)	(2 inom småindustri)	-	-	.
	1	1 bostäder m.m.	1 bostäder m.m.	1	1	1
	3	-	-	3	3	3
	-	2	2	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	3	3	3	3	-	-
	-	-	-	-	2	2
	-	-	-	-	-	-
	10	8 (9)	8 (9)	9	8	8

Genomförbarhet

Indelningen av hög, mellan och låg genomförbarhet görs med utgångspunkt i poängen för genomförbarheten, alltså förtätningsutrymmet och förtätningsfrihet. Prioriteringen baseras på enskilda förtätningsprojekt och tar inte hänsyn till marknadens efterfråga och behov.

(Stadsomvandlingsprojekten består av flera fastigheter med mer eller mindre poäng men ses som strategiska områden med hänsyn till förtätningsbehov och efterfråga. I praktiken har behov och efterfråga betydelse för genomförbarhet eftersom investeringsmöjligheter är avgörande för exploaterer.)

Hög genomförbarhet (10 - 11 poäng)

1. Lärcenter (10 poäng)
2. Fastighet Rådjuret 10 (10)
7. Smedjegatan / Vasagatan (11)
13. Fastighet Ranten 2:15 (10)
16. Fastighet Sankt Olof 17 (10)
18. Fastighet Byggmästaren 21 (11)
24. Fastighet Gästgivaren 7 (11)
25. Fastighet Bryggaren 9 (11)
26. Fastighet Bleckslagaren 16 (11)
30. Fastighet Snickaren 3, 4, 6, 10 (10)
32. Fastighet Målaren 8 (10)
36. Hästbacken (10)
38. Trädgårdsgatan / Hollendergatan (10)

Medel genomförbarhet (8 - 9 poäng)

3. Fastighet Rådjuret 16 (9 poäng)
4. Fastighet Hinden 2 (8)
5. Fastighet Sankt Bernhard 14 (8)
6. Fastighet Vidar 1, 2, 3 (9)
9. Fastighet Sankt Erik 9 (10)
10. Fastighet Sankt Erik 10 (9)
11. Södra Frode 15 (8)
12. Fastighet Sankt Göran 23 (9)
14. Fastighet Urd 3 (8)
15. Fastighet Sankt Olof 16 (8)
17. Fastighet inom Byggmästaren (9)
19. Fastighet Läkaren 4, 5 (7 / 8)
21. Fastighet Apotekaren 1, 2, 3 (7 / 8)
22. Fastighet Läkaren 3
28. Fastighet Boktryckaren 15 (9)
31. Fastighet Muraren 3, 4, 5, 6
33. Fastighet Skomakaren 4 (9)
34. Fastighet Träsnidaren 1 (9)
35. Fastighet Venus 10 (9)
37. Fastighet Bokbindaren 1, 2, 6 (8)
39. Fastighet Tillskäraren 3 (8 / 9)
40. Fastighet Tillskäraren 1 (8 / 9)
41. Fastighet Ciselören 2 (9)

Låg genomförbarhet (6 - 7 poäng)

8. Fastighet Sankt Bernhard 1 (7 poäng)
23. Fastighet Hovslagaren 12
19. Fastighet Läkaren 4, 5 (7 / 8)
20. Fastighet Apotekaren 11 (7)
21. Fastighet Apotekaren 1, 2, 3 (7 / 8)
23. Fastighet Hovslagaren 12 (7)
42. Fastighet Länsmannen 1 (7)

Ombyggnationer

27. Fastighet Rådmannen 2
29. Fastighet Källarmästaren 4
43. Fastighet Kemisten 11

