



Granskningsutlåtande

Detaljplan för Gradskivan 11 med flera

Tätort, Falköpings kommun

Datum 2024-11-25

Hur samråd och granskning har bedrivits

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 19 april 2023, BN § 51 beslutat att genomföra samråd enligt 5 kap. § 11 plan- och bygglagen (PBL) i rubricerat ärende.

Kända sakägare och myndigheter som har ett väsentligt intresse av detaljplanen har beretts tillfälle till samråd.

Samrådet har ägt rum mellan den 1-22 maj 2023. Den 10 maj 2023 hölls ett samrådsmöte om den aktuella detaljplanen, där berörda sakägare var inbjudna att ta del av förslaget, ställa frågor och komma med synpunkter.

Rubricerat planförslag har enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL) varit utställt för offentlig granskning på stadshuset och Falköpings kommuns webbplats under tiden 2023-07-05 till och med 2023-08-02.

Underrättelsen inför granskningen har funnits på kommunens webbsida och brev har översänts till kända sakägare samt till andra som kan ha ett väsentligt intresse av detaljplanen. Länsstyrelsen har tillsänts planhandlingarna inför granskningen.

Remissinstans	Samråd	Granskning		
Avfall & Återvinning Skaraborg	-	Synpunkter	-	-
Förpackningsinsamlingen, FTI	-	Synpunkter	-	Synpunkter
Länsstyrelsen	-	Synpunkter	-	Synpunkter
Miljösamverkan östra Skaraborg	Ingen erinran	-	-	Synpunkter
Sakägare 1	-	-	-	Synpunkter
Sakägare 2 & 3	-	-	-	Synpunkter
Skanova AB	-	Synpunkter	-	-
Statens geotekniska institut	Ingen erinran	-	Ingen erinran	-
Totalförsvarets	Ingen erinran	-	-	-
Trafikverket	Ingen erinran	-	Ingen erinran	-
Västtrafik	-	Synpunkter	-	-

Sammanfattning av inkomna yttranden med kommentarer

Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil.

Avfall & Återvinning Skaraborg

Synpunkter under samråd

I sitt yttrande har Avfall & Återvinning Skaraborg angett följande:

Gällande sophämtning vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i avfallsföreskrifterna:

Behållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt. Är det trottoar ser vi att den är sänkt vid hämtningsplatsen. Transportvägen till hämtningsplatsen ska ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärlast för ett fordon på 18 ton. Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter. Säkerheten vid hämtning är ytterst viktig. Därför ska placering vara sådan att backning, utöver normalt vändning- och tömningsarbete, inte behöver ske.

För återvägdsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan. Vändning kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall. I områden med kraftig lutning vid hämtningsplatser kan det bli aktuellt att hämtning inte kan ske vid tomtgräns.

Vidare vill vi framhålla att innehavare av hushållsavfall eller förpackningar har ansvar för att sortera och lämna det enligt gällande nationella lagar, förordningar och föreskrifter samt i enlighet med Avfall & Återvinning Skaraborgs föreskrifter och anvisningar meddelade till dessa föreskrifter.

Från och med år 2027 blir det förutom hämtning av rest- och matavfall obligatorisk fastighetsnära hämtning även för förpackningar. Det vill säga plast-, papper-, färgat- och ofärgat glas- samt metallförpackningar. Detta innebär att större ytor kommer att behöva avsättas för fler antal kärl både för flerfamiljshus samt småhus.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör för en återvinningsstation inom den yta som är planlagd för parkering. Om en återvinningsstation uppförs, bedöms det finnas tillräckligt med utrymme i planen för att uppfylla reglerna i avfallsföreskrifterna.

Efter samråd har plankartan tillförts en användningsbestämmelse för allmän plats gata i syfte att möjliggöra en vändplats på Valsbogatan som är en återvägdsgata.

Förpackningsinsamlingen, FTI

Synpunkter under samråd

I sitt yttrande har FTI angett följande:

Den 1 januari 2024 börjar en ny förpackningsförordning (SFS 2022:1274) att gälla, som bland annat innebär att insamlingsansvaret för förpackningar övergår till kommunerna och att fastighetsnära insamling ska vara införd för alla hushåll i kommunen 1 januari 2027.

FTI har inget att tillägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (lip) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen.

FTI kommer inte att etablera några nya stationer under övergångsperioden och hänvisar därför frågan till kommunens avfallsplanerare.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Avfall och Återvinning Skaraborg.

Synpunkter under granskning

I sitt yttrande har FTI angett följande:

Den 1 januari 2024 börjar en ny förpackningsförordning (SFS 2022:1274) att gälla, som bland annat innebär att insamlingsansvaret för förpackningar övergår till kommunerna och att fastighetsnära insamling ska vara införd för alla hushåll i kommunen 1 januari 2027.

FTI har inget att tillägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (lip) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen.

FTI kommer inte att etablera några nya stationer under övergångsperioden och hänvisar därför frågan till kommunens avfallsplanerare.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Avfall och Återvinning Skaraborg.

Länsstyrelsen

Synpunkter under samråd

I sitt yttrande har Länsstyrelsen angett följande punkter:

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot provningsgrunden Hälsa/säkerhet avseende översvämning samt förorenad mark.

Kommunen behöver säkerställa att marken är lämplig utifrån ett översvämningssperspektiv samt säkerställa att det framgår av plankartan att marklov för schaktning inte ska lämnas innan en anmälan är gjord till MÖS.

1. Hälsa/ Säkerhet – Översvämning: Kommunen skriver att parkeringsytan och naturmarken kan användas som multifunktionell översvämningssyta men att utformningen av parkeringsytan behöver beakta risken för skada på transformatorstationerna. Kommunen behöver beskriva vilka åtgärder som kan vara aktuella och hur dessa åtgärder säkerställs (givet att de är nödvändiga för att skapa lämplighet från översvämningssperspektiv).

Kommentar: Inför granskning har plankartan kompletterats med en planbestämmelse inom användningsområde för teknisk anläggning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tekniska anläggningar inte tar skada vid en översvämning genom att de ska vara utformade eller utförda så att de klarar av en översvämning till en nivå av +213,47 meter över nollplanet.

2. Hälsa/ Säkerhet – Förorenad mark: I den översiktliga markundersökningen konstateras att på platsen finns ett heterogent fyllnadsmaterial. Byggavfall såsom elkablar, skrot, virke, tegel och rödfyr har påträffats. Oljekabeln befaras innehålla PCB-olja. Länsstyrelsen anser att vid schaktning ska dessa massor och avfall hanteras på ett godtagbart sätt.

Anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska göras till tillsynsmyndigheten MÖS innan schaktning i mark. Kommunen behöver säkerställa att det framgår av plankartan att marklov för schaktning inte ska lämnas innan anmälan är gjord.

Kommentar: Enligt 4 kap. 14 § PBL får kommunen i en detaljplan bestämma att lov för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att

1. En viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd,
2. Ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen,

Byggnadsnämnden

3. *Utfarten eller annan utgång från fastigheten har ändrats,*
4. *Markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten,*
5. *Åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits*

Kommunen anser det inte vara möjligt att reglera en sådan bestämmelse på plankartan utifrån 4 kap. 14 § PBL. Inför granskning har planbeskrivningen däremot uppdaterats med en upplysning om att schaktning i förorenad mark är en anmälningspliktig verksamhet som ska föregås av en anmälan till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd som gäller parallellt med vad detaljplanen reglerar.

Råd enligt 2. Kap PBL

3. Naturmiljö: Till följd av planen ersätts planlagd industrimark med naturmark. Planförslaget möjliggör således för att del av befintligt naturområde kan bevaras istället för att exploateras med industriverksamheter.

I planförslaget skyddas den gamla asken och sex av de gamla almarna med planbestämmelser. Detta då de har höga biologiska värden och kan bidra till att platser för mikrohabitat finns kvar i området. Eftersom även naturområdet där träden växer planeras som naturmark, bedöms de inte påverkas negativt av planförslaget. Mycket positivt att kommunen väljer att anpassa planen så att träden kan vara kvar.

Kommentar: Kommunen instämmer.

4. Dagvatten: Om 50 eller fler parkeringsplatser anordnas inom ett och samma område anser vattenavdelningen att det behöver finnas någon plan för hur ett eventuellt olje-/bränsleläckage hindras att nå recipienten, till exempel kan dagvatten från området ledas via klass 1 oljeavskiljare. Eventuell utformning och dimensionering av oljeavskiljare bör då ske i samråd med tillsynsmyndigheten, Miljöförbundet Östra Skaraborg.

Kommentar: I planbeskrivningen beskrivs att eventuellt oljeläckage inom parkeringen ska hanteras enligt kommunens Dagvattenplan. Det vill säga att oljeavskiljande åtgärder krävs vid långtidsparkeringar för mer än 20 fordon och vid korttidsparkeringar för mer än 50 fordon. I Dagvattenplanen beskrivs även att sådana anläggningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten Miljösamverkan östra Skaraborg. Denna fråga hanteras vidare i samband med genomförandet av detaljplanen.

Synpunkter under granskning

I sitt yttrande har Länsstyrelsen angett följande:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att ett riksintresse kommer att skadas påtagligt, mellankommunal samordning blir olämplig, miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs, strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att en bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar: Kommunen instämmer.

Miljösamverkan östra Skaraborg

Synpunkter under samråd

Ingen erinran.

Synpunkter under granskning

I yttrandet har Miljösamverkan östra Skaraborg angett följande:

Miljönämnden östra Skaraborg beslutar att lämna följande synpunkter på förslaget:

1. Planhandlingarna och den miljötekniska markundersökningen behöver kompletteras med en miljöteknisk markundersökning av den del av Gradskivan 2 som ingår i planområdet.

Skälen för miljönämndens beslut:

1. Planområdet har utökats med en del av Gradskivan 2. Fastigheten finns med i EBH-stöder, riskklass 3 ytbehandling av metaller elektrolytiska/kemiska processer m.m. Inom fastigheten har det bedrivits ytbehandling i form av kromverkstad under ett fåtal år. Det råder osäkerhet kring hur mycket och vilka kemikalier verksamheten har använt, företaget var enligt uppgift liten i omfattningen. De

branschtypiska föroreningarna har dock hög till mycket hög farlighet. Utöver detta har det bland annat bedrivits bilverkstad, åkeri och billackering inom fastigheten. Detta motiverar att den del av fastigheten som ingår i planområdet undersöks.

Kommentar: Kommunen bedömer, med stöd av Länsstyrelsens granskningsyttrande att det inte är motiverat att genomföra ytterligare undersökningar i området. En del av fastigheten Gradskivan 2 omfattas av planområdet i syfte att möjliggöra en vändplats på Valsbogatan. Planförslaget föreslår ingen känslig markanvändning eller utformning av platsen som bedöms uppmuntra till stadigvarande vistelse. Eftersom syftet är att anlägga en vändplats på en idag öppen gräsyta, bedöms det troligt att ytan kommer att asfalteras och därmed eventuella föroreningar övertäckas, vilket förhindrar människor från att exponeras för dessa.

Sakägare 1

Synpunkter under granskning

I yttrandet har följande angetts:

Vi ser denna vändplan som ett stort hinder för vår trafik som åker in och ut på fastigheten Gradskivan 1 med bilister, snöröjning samt för vår grind och staket som kommer att gränsa till vändplanen.

Antalet fel körningar med tung trafik samt bilister är redan stor idag. Vi ser att det kommer bli stopp på Valsbogatan som gör att vår egen trafik inte kan komma fram till vår fastighet.

Kommentar: Vändplatsen föreslås anläggas väster om er fastighet och infart. Placeringen av vändplatsen bedöms således varken försvåra för trafiken till och från fastigheten eller för ett staket och en grind.

Eftersom det inte finns tillräckligt med utrymme samt begränsad möjlighet att vända på Valsbogatan idag, möjliggör vändplatsen för att fordon lättare ska kunna vända på gatan vid en eventuell fel körning.

Sakägare 2 & 3

Synpunkter under granskning

I yttrandet har följande angetts:

Vi blev kallade till fastigheten Gradskivan 3 för att diskutera en detaljplan för Gradskivan. Kommunen skulle informera oss på plats. Varför kallar inte kommunen oss? Vem har initierat mötet? Kommunen? Ägarna av Gradskivan 3?

Vid mötet framkom förslag på att en vändplats ska utföras mitt på Valsbogatan. Detta skulle ta del av vår fastighet i anspråk. Kommunen vill sälja Valsbogatan utmed Gradskivan 2 till Gradskivan 3 och exproprierar del av Gradskivan 2 för att gynna ägarna till Gradskivan 3. Detta motsätter vi oss bestämt.

I samband med detta, yttrade fler gånger kommunens tjänstemän, främst (namn), att vi ville motverka, inte ville främja ägarna till Gradskivan 3. Också att vår mark inte hade något värde, då den inte kan bebyggas. På vilket sätt som vi har förstört utvecklingen för ägarna av Gradskivan 3, fick vi inget svar på frågan (namn).

Vi erbjöd kommunen att köpa hela fastigheten för att inte förhindra deras utveckling. På erbjudandet fick vi inget svar. Kommunen var inte heller intresserad av hur vi använder vår fastighet.

Vid telefonkontakt med kommunen fanns ingen person tillgänglig som var insatt i ärendet (under tiden då synpunkter ska lämnas in). En person (namn), kunde inte ge oss någon information som vi behövde för att lämna synpunkter. Ej heller förlänga tiden för inlämnandet. Han hänvisade till ordinarie handläggare som har semester under hela tiden för inlämnandet av synpunkter.

Kommentar: Valsbogatan är idag en återvändsgata med begränsad möjlighet för fordon att kunna vända på gatan. Eftersom gatan även ligger i anslutning till ett järnvägsspår bedöms backning av fordon inte vara helt trafiksäkert. För att underlätta för trafikflödet, driften av gatan och förbättra trafiksäkerheten i området föreslås därför att Valsbogatan utformas med en vändplats. Vändplatsen precis som resterande delen av Valsbogatan kommer att ha kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att det är kommunen som kommer att ansvara för utbyggnad och skötsel av vändplatsen.

Enligt Plan- och bygglagen 6 kap. 13 § får kommunen lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas som allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Vidare står det i 6 kap. 17 § att om kommunen använder sig av sin rätt enligt 13 §

Byggnadsnämnden

ska ersättning bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Eftersom kommunen och fastighetsägare inte varit överens om en lämplig placering av vändplatsen sker därför planläggningen i enlighet med 6 kap. 13 § PBL.

Förslaget har utgått från att det är den enda öppna ytan utmed gatan där påverkan på pågående markanvändning ska vara så liten som möjlig. En stor del av markytan som tas i anspråk omfattas i gällande detaljplan av så kallad prickad mark och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det innebär att marken inte får förses med byggnad samt att området ska vara tillgängligt för att kunna anlägga och sköta allmänna underjordiska ledningar. Förslaget har därför även utgått från att ta så lite byggbar yta i anspråk som möjligt.

Efter inkommit yttrande har ansvarig handläggare träffat fastighetsägaren för att besvara frågor om planförslaget. Kommunen och de berörda fastighetsägarna har kommit överens om en lösning så att planen kan genomföras enligt det aktuella planförslaget.

Skanova AB

Synpunkter under samråd

I sitt yttrande har Skanova angett följande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Under avsnitt 4.3 Ekonomiska frågor – avgifter i planbeskrivningen, redogörs för att eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören om ledningsägare och exploatören inte kommer överens om något annat. Skanovas ledningar bedöms inte påverkas till följd av planen.

Statens geotekniska institut

Synpunkter under samråd

Ingen erinran.

Synpunkter under granskning
Inkommit efter sista svarsdag, 18 augusti 2023.

Ingen erinran.

Totalförsvaret

Synpunkter under samråd

Ingen erinran.

Trafikverket

Synpunkter under samråd

Ingen erinran.

Synpunkter under granskning

Ingen erinran.

Västtrafik

Synpunkter under samråd

I sitt yttrande har Västtrafik angett följande:

Västtrafik ser positivt på att fler ges möjlighet att kombinera bil och kollektivtrafik, men önskar också att kommunen fortsatt uppmuntrar fler att ta sig till resecentrum med den busstrafik som finns i tätorten och kommunen, samt med cykel och gång.

Kommentar: Kommunen instämmer.

Sammanfattande bedömning

Efter samråd och granskning har följande förändringar skett i planhandlingarna.

Justeringar efter **samråd**:

På plankartan:

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillförts inom användningsområde för järnväg.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att vid ändring av befintlig anläggning eller uppförande av ny anläggning ska den utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till en nivå av +213,47 meter över nollplanet inte skadar anläggningen. Bestämmelsen regleras inom användningsområde för teknisk anläggning.
- Användningsbestämmelse för allmän platsmark gata har tillförts inom del av fastigheterna Gradskivan 2 och Dotorp 6:28 i syfte att möjliggöra en vändplats.
- Kvartersmark för verksamheter utom lager har utökats väster om fastigheten Gradskivan 2.
- Plankartan har kompletterats med markreservat för gemensamhetsanläggning väster om fastigheten Gradskivan 2.

I planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att planförslaget möjliggör en vändplats längs Valsbogatan och dess konsekvenser.
- Illustrationer har uppdaterats efter att planområdet utökats.
- Planbeskrivningen har tillförts information om ett servitut (1686-1399.2) inom fastigheten Gradskivan 11 som ska upphävas.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras inom användningsområde för järnväg.
- Avsnitt 2.9 Hälsa & säkerhet - Översvämningsrisk har uppdaterats med information om hur detaljplanen säkerställer att tekniska anläggningar inte tar skada vid en översvämning. Beskrivning av planbestämmelse har tillförts under avsnitt 2.10 Plankarta & planbestämmelser.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att schaktning i förorenad mark är en anmälningspliktig verksamhet.
- Avsnitt 4.3 Ekonomiska frågor har uppdaterats med de utgifter och intäkter som uppstår till följd av planen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att en gemensamhetsanläggning ska bildas mellan fastigheterna Gradskivan 2 och 3.

Byggnadsnämnden

Justeringar efter **granskning**:

På plankartan:

- Omfattning av grundkartan har minskats.
- Bestämmelserna träd 1, 2 och 3 har kompletterats angående trädenas hälsotillstånd.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning har tagits bort.
- Gränser för natur-, kvarters- och gatumark samt u-området inom den norra delen av planområdet har justerats något.

I planbeskrivningen:

- Text angående gemensamhetsanläggning har tagits bort från rubrikerna 2.3 Gator och trafik/Planförslag och konsekvenser och 2.10 Plankarta & planbestämmelser samt 4.1 Organisatoriska frågor/Ansvarsfördelning. Texten har justerats så att Gradskivan 2 kan få sin in-/utfart från vändplatsen.
- Tabell 3 under rubriken 4.2 Fastighetsfrågor har kompletterats med text angående områdena 3 och 6 samt, lägenhetsarrenden för laddstation och upphävande av nyttjanderätt (16-IM2-54/138.1) inom fastigheten Dotorp 6:28.
- Bild 25 under rubriken 4.2 Fastighetsfrågor har justerats gällande ytorna.

Förslag till beslut

Med anledning av ovanstående föreslår Stadsbyggnadsavdelningen följande beslut:

- Byggnadsnämnden godkänner stadsbyggnadsavdelningens bemötande av inkomna yttranden.
- Byggnadsnämnden antar detaljplanen med stöd av kommunfullmäktiges delegation.

Stadsbyggnadsavdelningen

Granskningsutlåtande

2024-11-25

P 2017-00029

Byggnadsnämnden



Falköpings kommun

521 81 Falköping

0515-88 50 00

www.falkoping.se