



# Granskningsutlåtande

Detaljplan för Gamla stan 2:11 med flera

Tätort, Falköpings kommun

Datum 2024-11-21

## Hur samråd och granskning har bedrivits

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 21 augusti 2024, BN § 71 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 29 augusti till och med den 20 september 2024. Den 10 september 2024 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 i receptionen i stadshuset och Falköpings kommuns webbplats under tiden 2024-10-25 till och med 2024-11-10.

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	
<i>Myndighet/Organisation:</i>				
Länsstyrelsen	-	Synpunkter	-	Synpunkter
Lantmäteriet	-	Synpunkter	Ingen erinran	-
Skanova	-	Synpunkter	-	-
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)	-	Synpunkter	-	Synpunkter
Postnord	-	Synpunkter	-	Synpunkter
Statens geotekniska institut (SGI)	-	Synpunkter	Ingen erinran	-
Trafikverket	Ingen erinran	-	Ingen erinran	-
Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS)	-	-	-	Synpunkter
<i>Privatpersoner och fastighetsägare:</i>				
Sakägare 1	-	Synpunkter	-	Synpunkter
Sakägare 2	-	Synpunkter	-	-

Sakägare 3	-	Synpunkter	-	-
Sakägare 4	-	Synpunkter	-	-
Sakägare 5	-	Synpunkter	-	Synpunkter
Sakägare 6 och 7	-	Synpunkter	-	Synpunkter
Sakägare 8	-	Synpunkter	-	Synpunkter

## Sammanfattning av inkomna yttranden med kommentarer

Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil.

### Inkomna yttranden från myndigheter och organisationer:

#### Länsstyrelsen:

#### Synpunkter under **samråd**

I yttrandet har följande punkter angetts.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning:

1. Kommunen behöver förtydliga vart vattnet vid pil 3 i bild 9 i planbeskrivningen tar vägen och vilka konsekvenser detta medför. Detta är betydelsefullt med avseende på att lågpunkten kan försvinna genom höjdsättningen, vilket skulle kunna påverka flödet från området om inte åtgärder uppströms har blivit utförda vid detaljplanens genomförande. Kommunen behöver också tydliggöra hur skyfallskarteringen är utförd och val av metod bör motiveras (se MSB:s vägledning för skyfallskartering).

#### *Kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats ytterligare gällande dagvatten- och skyfallshantering inom och kring området.*

2. I Falköpings kommun kan det finnas naturligt höga bakgrundshalter av tungmetaller och särskilt arsenikhalter, vilket inte nämns i samrådshandlingarna. Granskningshandlingen ska innehålla en bedömning av bakgrundshalterna samt vilka försiktighetsåtgärder som eventuellt behöver vidtas för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål och hur massor ska hanteras.

#### *Kommentar:*

*Kommunen bedömer att det inte är ekonomiskt rimligt att genomföra en platsspecifik markmiljöutredning inom de tre fastigheterna längs Trädgårdsgatan, med hänsyn till planens storlek, syfte och förutsättningar.*

*Risken för förekomst av höga naturliga arsenikhalter inom dessa fastigheter bedöms som låg. Planbeskrivningen har därför kompletterats med underlag och motivering kring denna bedömning och en del förslag för hantering av eventuella markföroringar.*

3. Planförslaget möjliggör att tomterna längs Trädgårdsgatan ska kunna bebyggas med ändamålet som bostad, kontor och detaljhandel. I bullerutredning och planhandling framgår att viss del av tomterna är bullerutsatt och om nya bostäder ska uppföras ska hänsyn tas till placering och utformning. För bostaden i korsningen överskrider riktvärdena idag och bullerskärm och utformning av bostadsrum mot ljuddämpad sida diskuteras i handlingarna. Det finns dock ingen planbestämmelse om bullerskärm för att skapa ljuddämpad sida på plankartan. I granskningshandlingarna bör eventuellt behov av skärm tydliggöras.

*Kommentar:*

*Planförslaget har redan identifierat områden med risk för höga bullernivåer och infört en skyddsbestämmelse för att åtgärda problemet. Att bygga plank är en möjlig lösning som kan vara lämplig, men det finns flera sätt att hantera bullersituationen. Exempelvis kan byggnadsdelar disponeras så att vissa delar skymmer fasader mot buller, och det finns också tekniska lösningar såsom utanpåliggande glasskivor. Vid val av plank kan detta också placeras på olika sätt för att dämpa bullret. Den lösning som redovisats i planhandlingarna är endast ett förslag för att hantera bullersituationen i det befintliga huset. Kommunen vill därför undvika att genom reglering av en lösning utesluta andra lösningar som kanske bättre passar exploatörerna. Hur bullersituationen löses kommer att hanteras vid bygglovsprövningen.*

4. Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2024-09-13. Följande är ett utdrag från SGI:s yttrande. Läs mer i SGI:s yttrande som bifogas i sin helhet. (Se SGI Yttrande vid samråd).

*Kommentar:*

*Se kommentar till SGI!*

Råd enligt PBL och MB:

5. Kommunen behöver beskriva om närheten till polishuset medför några risker för människors säkerhet och hur dessa risker i så fall hanteras.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende polishuset.*

### Synpunkter under **granskning**

I yttrandet har följande punkter angetts:

1. 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.
2. Myndigheten bedömer att synpunkterna som lämnades under samrådet har hanterats på ett tillräckligt sätt.

*Kommentar:*

*Ingen kommentar.*

### **Lantmäteriet:**

### Synpunkter under **samråd**

I yttrandet har följande punkter angetts.

1. Kommunen tar i planbeskrivningen upp vilka gällande detaljplaner som finns för området. Det bör framgå att dessa upphör att gälla där ny plan antas men att det fortfarande gäller i övrigt.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på detta.*

2. Där u-område är utlagt är det något svårt att se var egenskapsgränserna för bestämmelsen går. Det blir otydligt med prickmarken som bakgrund. Istället för att använda prickmark finns möjligheten att använda bokstäver för att redovisa bestämmelsen om.

*Kommentar:*

*Kommunen delar myndighetens bedömning. Eftersom u-området utgör en liten del av planområdet bedömer kommunen att det skulle vara tydligare vid en eventuell bygglovshantering att behålla prick-symbolerna. Därför har kommunen tydliggjort området ytterligare i planbeskrivningen (2.10 Plankarta & Planbestämmelser).*

### Synpunkter under **granskning**

Ingen erinran.

## **Skanova:**

### **Synpunkter under samråd**

I yttrandet har följande punkter angetts.

1. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga 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:*

*Planen har redan reserverat mark för allmännyttiga underjordiska ledningar, där Skanovas ledningar kan komma att hamna inom privata fastigheter vid en eventuell fastighetsreglering. Frågan om kostnader för flytt eller borttagande av ledningar har redan beskrivits i planbeskrivningen.*

### **Synpunkter under granskning**

Inget yttrande har lämnats.

## **Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS):**

### **Synpunkter under samråd**

I yttrandet har följande punkter angetts.

1. Det kan finnas naturligt förhöjda halter av arsenik i jorden, vilket behöver tas hänsyn till vid eventuellt schaktningsarbete.

*Kommentar:*

*Kommunen bedömer att det inte är ekonomiskt rimligt att genomföra en platsspecifik markmiljöutredning inom de tre fastigheterna längs Trädgårdsgatan, med hänsyn till planens storlek, syfte och förutsättningar. Risker för förekomst av höga naturliga arsenikhalter inom dessa fastigheter bedöms som låg. Planbeskrivningen har därför kompletterats med underlag och motivering kring denna bedömning och en del förslag för hantering av eventuella markföröring.*

### **Synpunkter under granskning**

1. Miljönämnden östra Skaraborg har inga ytterligare synpunkter än de som myndigheten redan har framfört i tidigare samråd.

*Kommentar:*  
*Se kommentar till samrådsyttrandet!*

#### **Postnord:**

##### **Synpunkter under samråd**

I yttrandet har följande punkter angetts.

1. Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Yttrandet innehåller uppgifter om bra förutsättningar för postutdelning och information om postutdelning vid nybyggnation av villor och radhus.

*Kommentar:*  
*Planbeskrivningen har kompletterats gällande Postnords roll i godkännandet av placering och standard för postmottagningsfunktionen.*

##### **Synpunkter under granskning**

1. Samma yttrande har lämnats.

*Kommentar:*  
*Se kommentar till samrådsyttrande!*

#### **Statens geotekniska institut (SGI):**

##### **Synpunkter under samråd**

I yttrandet har följande punkter angetts.

1. Av kapitel 6.2 i framgår att avståndet mellan kalkbrottet och den begränsningslinje innanför vilket inga byggnader eller byggnadsverk rekommenderas kan komma att ändras efter bedömning av eventuella sprickriktningar i berget. Den geotekniska utredningen som stödjer sig på bifogas inte som underlag till detaljplanen. SGI anser att bedömning av berget skall göras i planprocessen. Eventuella risker kopplat till block- och bergstabilitet i planområdet behöver vara utredda i detaljplaneskedet. Även bergslänter i nära anslutning till planområdet behöver omfattas av sådan utredning i den mån de kan påverka risker i planområdet, alternativt påverkas av planens genomförande. Befintliga risker samt risker som kan uppstå med hänsyn till de förhållanden som planen medger behöver tas upp i utredningen. SGI anser att befintliga risker behöver minimeras innan planen antas. Tillkommande risker i byggskedet regleras i första hand

genom planbestämmelser. I de fall detta av någon anledning inte är plantekniskt möjligt, behöver det säkerställas att riskerna beaktas och hanteras vid planens genomförande. Även tillsyn av riskbild och åtgärder i byggskedet behöver säkerställas, samt reglering av ansvar och verkställande av underhållsplan för naturliga och konstruerade slänter. Utredningar av detta slag ska ske med stöd av bergtekniskt sakkunnig.

*Kommentar:*

*Geotekniskt utlåtande har kompletterats gällande avståndet mellan riskzonen och byggrätten inom planområdet. Den tidigare genomförda geotekniska utredningen inom kalkbrottet har också bifogats till planhandlingarna.*

Synpunkter under **granskning**

Ingen erinran.

**Trafikverket:**

Synpunkter under **samråd**

Ingen erinran.

Synpunkter under **granskning**

Ingen erinran.

**Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS):**

Synpunkter under **samråd**

Inget yttrande har lämnats.

Synpunkter under **granskning**

I yttrandet har följande punkter angetts.

1. I sitt yttrande har organisationen angett de standard och mått som krävs för att sophämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt.

*Kommentar:*

*Planen kommer i princip inte att leda till några större förändringar längs Fogdegatan och Marmorgatan utan syftar enbart till att göra de befintliga markanvändningarna planenliga inom planområdet. Detta görs för att underlätta administrativa ärenden såsom försäljning av mark, eventuella fastighetsregleringar och bygglovshantering. Sophämtningen kommer därför att ske på samma sätt som idag. För närvarande uppfyller inte alla gator inom planområdet den standard som organisationen kräver. På grund*



*av markägarförhållanden, de befintliga bebyggelserna och topografiska förutsättningar har kommunen inte möjlighet att tillgodose organisationens önskemål. Ett alternativ vore att kommunen exkluderar Marmorgatan från planområdet, men detta skulle ändå inte förbättra sophämtningen på plats.*

### **Inkomna yttranden från privatpersoner och fastighetsägare:**

Kommunen tycker det är viktigt med delaktighet och ser positivt på att medborgarna lämnar sina synpunkter. Dock innebär det inte att kommunen kan tillmötesgå varje enskild önskan eftersom kommunen måste göra avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunen arbetar mot såväl nationella som regionala och lokala mål där både ökad trafiksäkerhet och främjande av hållbar utveckling ingår.

En del i detta arbete är att göra det mer tillgängligt och mer trafiksäkert för dem som går och cyklar. Det ska vara lika enkelt att ta sig fram till fots eller på cykel som det är att ta sig fram med bil. Idag har bilen god framkomlighet medan det för dem som går och cyklar inte är lika god framkomlighet.

### **Sakägare 1**

#### Synpunkter under samråd

I yttrandet har följande punkter angetts:

1. Fastighetsägarna är positiva till att köpa mark enligt detaljplanen.

*Kommentar:*

*Ett eventuellt markköp kan verkställas först när planen har vunnit laga kraft.*

2. Kommunen har satt upp ett plank i samband med ett tidigare planarbete, och fastighetsägarna förutsätter att kommunen står för flytt av planket.

*Kommentar:*

*Det finns en nyttjanderätt tecknad 2000-08-11 där det framgår att fastighetsägarna till Hattmakaren har en rättighet, undertecknat av fastighetsägarna. Nyttjanderätten medger Hattmakaren 1 att tills vidare nyttja marken för planket men att rättigheten upphör om kommunen behöver marken. I händelse av att nyttjanderätten upphör är fastighetsägarna till fastigheten Hattmakaren 1 skyldiga att återställa marken utan ersättning från kommunen. I och med detta är det ägarna till fastighet Hattmakaren 1 som får ombesörja och bekosta flytt av planket. Avtalet kan på begäran skickas till fastighetsägarna.*

#### Synpunkter under granskning

1. Samma som samrådsyttrande.

*Kommentar:*

*Se kommentarer till samrådsyttrandet!*

## Sakägare 2 och 3

### Synpunkter under samråd

I yttrandet har följande punkter angetts:

1. Vägen ska flyttas mot polishuset, och gång- och cykelvägen kan flyttas till den östra sidan av gatan. Kommunen hävdar att det är dyrt, men att riva gatan, plantera träd eller gräsmatta och sköta det under en längre tid är också kostsamt. Två korsningar har redan gjorts, och dessa är inte så gamla. Är korsningarna inte trafiksäkra?

*Kommentar:*

*För närvarande finns det inga planer på att ändra den befintliga gång- och cykelbanan på den västra sidan av gatan. Att flytta körbanan är dyrt och minskar möjligheterna för framtida lösningar, till exempel för hantering av skyfall, gestaltning av gatan (eller en kombination av båda) samt möjligheten att nå målpunkter med cykel på den västra sidan av gatan. Därför är utgångspunkten att kommunen ska kunna anlägga en ny gång- och cykelväg på den östra sidan av gatan utan att behöva flytta körbanan. För att det ska vara enkelt, gent och trafiksäkert att gå och cykla på samma sätt som det är för dem som kör bil behöver kommunen fortsätta att anlägga fler gång- och cykelbanor likväl som förhöjda passager. Beroende på vart man kommer från och vart man ska har det så klart betydelse för vilken sida en gång- och cykelbana ligger på, man ska helst inte behöva korsa samma gata fram och tillbaka. Att korsa en körbana är en risk i sig, oavsett hur väl och säkert övergångsstället har byggts. Den här gatan ligger också centralt och har målpunkter och bostadsområden i alla riktningar.*

2. Kommunen resonerar att en gång- och cykelväg behövs för de kommande 50 åren. Det finns ingen garanti att badhus, sporthall och polishus kommer att finnas kvar i 50 år. Det finns en tendens att sådana anläggningar och köpcentrum flyttas ut från centrum.

*Kommentar:*

*Kommunen arbetar och planerar för de visioner och mål som finns i dagens strategiska dokument, t.ex. befolkningsmålet, hållbar transport och förtätning av tätorten. Detta planarbete har potentialen att bidra till dessa mål. Att inte vidta nödvändiga åtgärder när möjligheten finns, baserat på spekulationer om framtida förutsättningar, bedöms inte vara rimligt.*

3. Lägg energi på andra ställen i Odengatan där det inte finns något övergångsställe, till exempel vid Odenhallen och Lidl.

*Kommentar:*

*Kommunen arbetar mot såväl nationella som regionala och lokala mål där både ökad trafiksäkerhet och främjande av en hållbar utveckling*

*ingår. Kommunen arbetar kontinuerligt med att knyta ihop alla stråk i staden för att kunna erbjuda säkra och gena vägar för dem som går och cyklar. Detta planarbete handlar om genomförandet av målet inom det specifika geografiska området.*

4. Vad händer med marken mellan den verkliga tomtgränsen och gång- och cykelvägen om fastighetsägaren inte vill köpa mark? Det kan påverka beslutet om man vill köpa mark.

*Kommentar:*

*När detaljplanen görs om kommer alla kunna köpa till marken som hamnar inom kvartersmark. Vad som blir om inte kvartersmarken köps går inte svara på då vi inte vet hur området kommer se ut efter att alla flyttat in sina ägodelar.*

5. Det har begåtts fel vid ritningsbordet med tanke på detaljplaner och fastigheter. Vi på gatan får konsekvenser av detta.

*Kommentar:*

*Dagens situation är en konsekvens av tidigare detaljplaner som av någon anledning inte har genomförts som planerat. Detta utesluter dock inte fastighetsägarens grundläggande skyldighet att känna till och hålla sig inom sina fastighetsgränser.*

6. Många har köpt fastigheter så, och kommunen har tidigare byggt plank och kört matjord som har tagits i anspråk av fastighetsägaren. Kommunen har reagerat underligt under många år med muntliga överenskommelser, plank och asfaltering m.m. Kommunen ska stå för de misstagen och inte drabba villaägarna.

*Kommentar:*

*Det är självklart svårt att veta exakt vad som framkommit i de muntliga beskederna, och det är beklagligt att situationen har resulterat i ett läge som skapar besvär för fastighetsägarna. Detta utesluter dock inte fastighetsägarens grundläggande skyldighet att känna till och hålla sig inom sina fastighetsgränser. Det är ju en del i denna detaljplan, att kommunen rättar till så att fastighetsägare nu, och i framtiden, ska kunna veta vad det är som ägs eller köps utan risk att marken plötsligt blir ianspråktagen.*

7. Att anlägga en gång- och cykelväg på den sidan med tre utfarter är en fara för framtida gångare och cyklister, och husen kommer väldigt nära gång- och cykelvägen, vilket begränsar sikten avsevärt.

*Kommentar:*

*Förvaltningen delar synpunkten att det inte är helt optimalt med ett antal anslutande gator och ett garage till gång- och cykelvägen. Det är dock inte ovanligt med flera anslutningar till gång- och cykelvägar i de centrala delarna av stan, och säkerhetsåtgärder, såsom att behålla en god*

*siktinkel, gäller även här. För närvarande finns det inga planer på att ta bort gång- och cykelvägen på den andra sidan av gatan. Det viktigaste målet med att anlägga gång- och cykelvägen på den östra sidan är att minska antalet onödiga korsningspunkter för de cyklister som ska färdas i nord-sydlig riktning.*

8. Gatan är redan högt trafikerad (till exempel av förskolan och polishuset), och det kan bli ännu mer trafik i framtiden med tanke på nya planer (till exempel Platåskolan och Ciselören). Det spelar ingen roll vilken sida gång- och cykelvägen ligger på, eftersom man ändå måste korsa gatan förr eller senare.

*Kommentar:*

*Att gatan redan är högt trafikerad och att det kan bli ännu mer biltrafik på gatan förklarar vikten av att minska antalet gånger som cyklister och gående behöver korsa gator i onödan. Varje korsningspunkt medför en risk för cyklister. Syftet med den nya gång- och cykelvägen på den östra sidan av gatan är att minska sådana onödiga korsningar. Det kan medföra risker för cyklister och gående samt besvärigheter för biltrafiken.*

9. Idag korsas gatan av personer som cyklar över det gamla Willys-området. Vi ser ingen funktion av att cykla upp och korsa Marknadsgatan över till Åslegatan för att sedan cykla ner igen, vilket gör att denna korta väg är helt onödig för att anlägga en gång- och cykelväg. Det finns flera ställen att lägga pengarna på.

*Kommentar:*

*Den här gatan ligger centralt och har målpunkter och bostadsområden i alla riktningar. Till dessa ska eventuella nya målgrupper läggas, t.ex. Platåskolans elever, nya invånare i Ciselören och de framtida exploateringar som tillkommer. Kommunen arbetar aktivt för att uppnå sina övergripande mål, såsom förtätning av staden, en ökning av antalet invånare och främjande av hållbara transporter. Dessa frågor ska ses ur ett långsiktigt perspektiv, det vill säga flera decennier framåt. Denna gång- och cykelväg sträcker sig långt ner i samhället (från Uddebo och Gamla stan i söder till Odengatan i norr), och flera gång- och cykelvägar ansluter till detta cykelstråk längs vägen.*

## Synpunkter under **granskning**

Inget yttrande har lämnats.

## Sakägare 4

Synpunkter under samråd

I yttrandet har följande punkter angetts:

- 1- Jag har bott i området i många år och visste inte hur fastighetsgränsen är dragen.

*Kommentar:*

*Det är beklagligt att situationen har blivit sådan. Detta utesluter dock inte fastighetsägarens grundläggande skyldighet att känna till och hålla sig inom sina fastighetsgränser. Det är inte önskvärt att delar av grönytorna försvinner i de centrala delarna av stan, men kommunen ska göra en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. I det här fallet är förvaltningens bedömning att det är viktigare att bevara möjligheten att kunna anlägga en gång- och cykelbana på den östra sidan av gatan.*

- 2- Bergvärmen har borrats i fastigheten och rör kan bli kvar i kommunal mark.

*Kommentar:*

*Ledning till bergvärme behöver kommunen se över var det ligger och så behöver de i så fall servitut beroende var det är. Enligt uppgifter från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) ligger brunnen 5 meter från fasaden. Om den ligger 5 meter från den västra fasaden (dvs. mot Fogdegatan) kommer brunnen att hamna inom fastigheten om fastighetsägaren skulle vilja köpa mark enligt detaljplanen.*

## Synpunkter under **granskning**

Inget yttrande har lämnats.

## Sakägare 5

### Synpunkter under samråd

I yttrandet har följande punkter angetts:

1. Det är slöseri med pengar att anlägga en ny gång- och cykelväg. Det finns redan en gång- och cykelväg på den andra sidan av gatan. Dessutom finns det en förhöjd och säker överfart/korsning i början av gatan.

*Kommentar:*

*Den gång- och cykelbana som finns på den västra sidan kommer ligga kvar och det handlar om en anslutning på den östra sidan. Det viktigaste målet med att anlägga gång- och cykelvägen på den östra sidan är att minska antalet onödiga korsningspunkter för de cyklister som ska färdas i nord-sydlig riktning. Varje korsningspunkt medför en risk för cyklister (oavsett hur säkert övergångsstället är byggt), vilket bör undvikas så långt som möjligt i de cykelstråk som anses vara strategiskt viktiga. För att det ska vara enkelt, gent och trafiksäkert att gå och cykla på samma sätt som det är för dem som kör bil behöver kommunen fortsätta att anlägga fler*

*gång- och cykelbanor likväl som förhöjda passager. Beroende på vart man kommer från och vart man ska har det så klart betydelse för vilken sida en gång- och cykelbana ligger på, man ska helst inte behöva korsa samma gata fram och tillbaka. Den här gatan ligger också centralt och har målpunkter och bostadsområden i alla riktningar. Därav behöver kommunen bevara möjligheten att kunna anlägga en gång- och cykelbana också på den östra sidan.*

2. Detta minskar värdet på våra hus när fina trädgårdar och gräsytor byts ut mot asfalt. Det måste vara ett misstag att tomtgränserna har ritats längs med husen på 1930-talet.

*Kommentar:*

*Vad gäller fastighetsvärdet kan man inte räkna med värde av något man inte äger. Här gör kommunen det nu möjligt att åtminstone köpa till mark för en ökad fastighetsareal vilket snarare är det som kommer att göra det ökade fastighetsvärdet.*

3. Det finns större behov av cykelbanor, till exempel längs Odengatan. Inga stadsdelar ska byggas ihop med denna gång- och cykelväg, vilket kommunen nämner som ett syfte med den.

*Kommentar:*

*Kommunen arbetar mot såväl nationella som regionala och lokala mål där både ökad trafiksäkerhet och främjande av en hållbar utveckling ingår. Kommunen arbetar kontinuerligt med att knyta ihop alla stråk i staden för att kunna erbjuda säkra och gena vägar för dem som går och cyklar. Detta planarbete handlar om genomförandet av målet inom det specifika geografiska området. Det nya gång- och cykelvägen kommer att utgöra en del av ett större strategiskt viktigt cykelstråk som sträcker sig från området kring Uddebo och Gamla stan i söder till Odengatan i norr. Flertalet gång- och cykelvägar ansluter till detta stråk längs vägen. Det är också viktigt att komma ihåg att denna fråga bör ses ur ett långsiktigt perspektiv, med tanke på de förändringar som förväntas ske i samhället under kommande decennier.*

4. Området är gammalt med fina trädgårdar och ligger i närheten av centrum. Detta måste vara värt att bevara för kommunen.

*Kommentar:*

*Det är inte önskvärt att delar av grönytorna försvinner i de centrala delarna av stan, men i det här fallet är förvaltningens bedömning att det är viktigare att bevara möjligheten att kunna anlägga en gång- och cykelbana på den östra sidan av gatan. Detta eftersom det är en central gata som binder samman andra gång- och cykelbanor med centrum, bostadsområden, skolor och idrottsanläggningar. Att sälja all mark idag gör det svårare i framtiden att anlägga gång- och cykelvägen på denna sida.*

5. Vi önskar att få köpa hela ytan fram till gatan. Genom detta kan området också bevaras.

*Kommentar:*

*Vad gäller förvärv av mark äger kommunen idag mark som enligt nuvarande detaljplan är lagd som allmän plats. Marken har tagits i anspråk utan tillåtelse. Kommunen kan inte sälja mark som i detaljplan anges som allmän plats varför detta nu ändras i den nya detaljplanen. Det kommer att vara möjligt att köpa del av kommunens fastighet när den enligt den nya detaljplanen blir kvartersmark vilket också erbjuds fastighetsägarna. Den del som kvarstår som allmän plats är viktig för kommunen att bevara möjligheten till att kunna anlägga en gång- och cykelbana inom då det är en central gata som binder samman andra gång- och cykelbanor med centrum, andra bostadsområden, skolor och idrottsanläggningar.*

6. En ny gång- och cykelväg kan medföra risker för barnen i Gunghästen. Barnen kan till exempel springa eller cykla över gatan när de ser en bekant på gång- och cykelvägen på andra sidan av gatan.

*Kommentar:*

*Den befintliga gång- och cykelvägen är redan anlagd, och för närvarande finns det inga planer på att ta bort den. Just nu finns det heller inga konkreta planer för hur gatan ska utformas. Huvudsyftet är att kommunen ska kunna anlägga en ny gång- och cykelväg på den östra sidan av gatan utan att behöva flytta körbanan, så att cyklister som kommer från norr eller söder inte behöver byta sida i onödan om de vill fortsätta sin färd. Varje korsningspunkt medför en risk för cyklister, vilket bör undvikas så långt som möjligt i de cykelstråk som anses vara strategiskt viktiga. Därför bedömer förvaltningen inte att den nya gång- och cykelvägen försämrar säkerheten för förskolebarn.*

### Synpunkter under **granskning**

1. Samma som samrådsyttrande.

*Kommentar:*

*Se kommentarer till samrådsyttrandet!*

### **Sakägare 6 och 7**

#### Synpunkter under **samråd**

I yttrandet har följande punkter angetts:

1. Flera fastighetsägare vill förvärva mark. Dessa trädgårdar är välskötta och borde ha ett visst kulturvärde att bevara i ett så pass centrumnära område.

*Kommentar:*

*Det är inte önskvärt att delar av grönyterna försvinner i de centrala delarna av stan, men i det här fallet är förvaltningens bedömning att det är viktigare att bevara möjligheten att kunna anlägga en gång- och cykelbana på den östra sidan av gatan. Detta eftersom det är en central gata som binder samman andra gång- och cykelbanor med centrum, bostadsområden, skolor och idrottsanläggningar. Det blir svårt att kunna anlägga gång- och cykelväg här om kommunen säljer all mark.*

2. Det är inte säkrare att anlägga gång- och cykelväg på den östra sidan med tanke på gator, garage och hinder. Det är säkrare med gång- och cykelväg på den västra sidan med tanke på förutsättningarna och de åtgärder som har vidtagits vid polishuset.

*Kommentar:*

*Förvaltningen delar synpunkten att det inte är helt optimalt med ett antal anslutande gator och ett garage till gång- och cykelvägen. Det är dock inte ovanligt med flera anslutningar till gång- och cykelvägar i de centrala delarna av stan, och säkerhetsåtgärder, såsom att behålla en god siktinkel, gäller även här. För närvarande finns det inga planer heller på att ta bort gång- och cykelvägen på den andra sidan av gatan. Det viktigaste målet med att anlägga gång- och cykelvägen på den östra sidan är att minska antalet onödiga korsningspunkter för de cyklister som ska färdas i nord-sydlig riktning. Varje korsningspunkt medför en risk för cyklister (oavsett hur den är byggd), vilket bör undvikas så långt som möjligt i de cykelstråk som anses vara strategiskt viktiga.*

3. På mötet nämndes eventuell anläggning av nya grönytor på den västra sidan av gatan för hantering av skyfall. Det är inte rimligt att ta bort grönytor på den östra sidan och asfaltera ytan, samtidigt som man investerar i nya grönytor på den andra sidan av gatan.

*Kommentar:*

*Detta nämndes på mötet som en möjlig lösning för hantering av skyfall i kombination med gestaltning av gatan, med betoning på att det i dagsläget inte finns några konkreta förslag på hur gatan kommer att utformas. Huvudsyftet är att kommunen ska kunna anlägga en ny gång- och cykelväg på den östra sidan av gatan utan att behöva flytta körbanan. Hur gatan kommer att se ut, val av lösning för skyfallshantering med mera behöver utredas i framtiden.*

4. I planförslaget nämns inget om hur anläggningen av gång- och cykelbanan kommer att påverka träden inom fastigheterna. Kanske borde detta också stå i planförslaget.

*Kommentar:*

*Vad gäller växter som finns kvar och som hamnar utanför den egna fastigheten får dialoger föras hur detta kan genomföras på bästa sätt. Dock ligger det på fastighetsägaren att ordna och bekosta så att egendom som finns på kommunens fastighet kommer innanför den egna fastigheten.*



*Planbeskrivningen har kompletterats angående detta.*

5. Privata fastighetsägare har skött och underhållet kommunal allmän plats i flera år. Hur kan planförslaget hävda att driftkostnaderna för dessa ytor minskas efter den aktuella detaljplanen?

*Kommentar:*

*De kostnader för drift som inte längre behöver utföras gäller de ytor som kommer att bli kvartersmark. Driftkostnader för allmänna platser beräknas schablonmässigt per kvadratmeter. Storleken på allmänna platser minskar i samband med detta planarbete, vilket teoretiskt innebär att kostnaderna för skötsel kommer att minska, även om kommunen i praktiken inte har skött dessa ytor på flera år. Att marken har använts av privata fastigheter i cirka 100 år kan också betraktas som att de privata fastigheterna har nyttjat kommunens mark utan att betala någon avgift under denna tid.*

## Synpunkter under **granskning**

I yttrandet har följande punkter angetts:

1. Fortfarande är det fastighetsägare utmed Fogdegatan som önskar förvärva den parkmark som idag förvaltas/disponeras sedan ca 100 år tillbaka. Tilläggas ska att samtliga dessa trädgårdar är väl skötta med gräsmattor, häckar, grusgångar, blomsterrabatter, fruktträd mm och borde väl ha ett visst kulturvärde att bevara i ett så pass centrumnära område. I en ”kärna” som denna del utgör i Falköping behöver det väl även finnas utrymme för grönytor. Den del av parkmark som nu erbjuds till försäljning har dessutom minskat i area jämfört med det första utskicket vi fastighetsägare fick i juni och minskar därmed intäkterna till kommunen om än marginellt. För oss fastighetsägare är det av större betydelse, förrättningskostnaden på ca 30 000 kronor tyvärr är den samma.

*Kommentar:*

*Kommunen delar uppfattningen att området är välskött och att grönska är viktig i de centrala delarna av staden. Samtidigt ser kommunen ett behov av att anlägga gång- och cykelbanan på den plats som anses strategiskt viktig för stadens cykelnät på lång sikt. Kommunen anser att planförslaget kan tillgodose båda aspekterna på en rimlig nivå. Kommunen är dock motvillig att behålla mer mark än vad som behövs för en säker gång- och cykeltrafik. Det blir svårt att anlägga gång- och cykelvägar senare om kommunen säljer all mark idag. Ytan där gator möter den framtida gång- och cykelvägen har minskats något (med fasning) för att höja trafiksäkerheten vid korsningar till de angränsande gatorna.*

2. Återigen ställs frågan kring hur stort behovet av ytterligare en cykelbana utmed Fogdegatan är i förhållande till kostnad av 2,7 miljoner skattekronor? Sträckan är ca 200 meter! Vi boende utmed gatan observerar hur lite den nuvarande cykelbanan används. I dag finns ju redan färdiga

grönytor som kan hantera skyfall där nya cykelbanan ska vara. Är det verkligen nödvändigt med ännu mer hårdgjord yta som asfalt.

*Kommentar:*

*Förvaltningen bedömer att behovet finns, och kommunen arbetar aktivt för att öka detta behov genom att uppfylla sina övergripande mål och visioner. Därför är det viktigt att denna fråga betraktas ur ett långsiktigt perspektiv, det vill säga flera decennier framåt. Att förtäta staden med fler bostäder och service, öka antalet invånare i de centrala delarna är några av de övergripande målen som kommunen strävar efter i sin planering. Kommunen arbetar också för att öka de hållbara transportmetoderna genom att göra det enklare för cyklister och gående att nå sina mål på ett enkelt sätt. Målet är att gång- och cykelvägar på sikt ska användas mer av invånarna, även om fastighetsägarna idag uppfattar användningen av gång- och cykelvägen som låg. Därför vill kommunen inte förlora möjligheten att anlägga cykelbanan på den sida av gatan som anses lämplig genom att sälja all mark. På grund av den höga kostnaden för att flytta körbanan vill kommunen kunna genomföra detta utan att behöva flytta körbanan.*

3. Korsningen Trädgårdsgatan-Fogdegatan uppfyller väl alla krav på trafiksäkerhet för cyklister. Likaså Fogdegatan-Marknadsgatan med sin förhöjning. Dock är det fortfarande en garagein- och utfart samt in- och utfarter för 3 berörda bostadsgator där nya cykelbanan är planerad. Hur ökar då säkerheten med ny cykelbana?

*Kommentar:*

*Se kommunens kommentar till punkt 2 i samrådsyttrandet.*

4. Punkt 4:1 Ansvarsfördelning. Ett par 'kommunala tjänstemän' har i samråd med några av fastighetsägarna utmed Fogdegatan kommit överens om nuvarande placering av staket, kantsten. Därefter har också häck planterats. Herr Fransson 85 år, god skattebetalare, som skött den parkmark exemplariskt han förvaltat sedan 1972 "straffas" nu på flera sätt ekonomiskt vid antagande av ny detaljplan. Är det rimligt att dessa fastighetsägare ska bekosta flytt av ovan nämnda när de kommit överens med kommunala tjänstemän?

*Kommentar:*

*Det är svårt att veta exakt vad som framkommit i de muntliga beskederna. Oavsett får den tidigare muntliga överenskommelsen betraktas som ett muntligt avtal som kan sägas upp, liksom den nyttjanderätt kommunen nu säger upp, där fastighetsägarna själva får bekosta flytten. Det är självklart beklagligt att situationen har lett till besvär för fastighetsägarna. En del av denna detaljplan är att fastighetsägarna kan säkerställa sin rätt till marken genom att köpa delar av den. Kommunen anser att detta är en bra lösning som båda parter kan dra nytta av, även om inte alla önskemål tillgodoses.*

## Sakägare 8

### Synpunkter under samråd

I yttrandet har följande punkter angetts:

1. Det finns redan en bra och fungerande gång- och cykelväg på den västra sidan av Fogdegatan. Dessutom finns Gunghästens verksamhet på denna sida. Jag har cyklat på denna gång- och cykelväg i flera år, och den känns trygg eftersom den är bred.

*Kommentar:*

*Den befintliga gång- och cykelvägen är redan anlagd, och för närvarande finns det inga planer på att ta bort den. Just nu finns det heller inga konkreta planer för hur gatan ska utformas. Huvudsyftet är att kommunen ska kunna anlägga en ny gång- och cykelväg på den östra sidan av gatan utan att behöva flytta körbanan, så att cyklister som kommer från norr eller söder inte behöver byta sida i onödan om de vill fortsätta sin färd. Att korsas en körbana är en risk i sig, oavsett hur väl och säkert övergångsstället har byggts.*

2. Jag önskar att de övriga fastighetsägarna får möjlighet att köpa mark som ägs av kommunen.

*Kommentar:*

*Vad gäller förvärv av mark äger kommunen idag mark som enligt nuvarande detaljplan är lagd som allmän plats. Kommunen kan inte sälja mark som i detaljplan anges som allmän plats varför detta nu ändras i den nya detaljplanen. Det kommer att vara möjligt att köpa del av kommunens fastighet när den enligt den nya detaljplanen läggs om till kvartersmark vilket också erbjuds fastighetsägarna. Den del som kvarstår som allmän plats är viktig för kommunen att bevara möjligheten till att kunna anlägga en gång- och cykelbana inom då det är en central gata som binder samman andra gång- och cykelbanor med centrum, andra bostadsområden, skolor och idrottsanläggningar. Det viktigaste målet med att anlägga gång- och cykelvägen på den östra sidan är att minska antalet onödiga korsningspunkter för de cyklister som ska färdas i nord-sydlig riktning. Varje korsningspunkt medför en risk för cyklister, vilket bör undvikas så långt som möjligt i de cykelstråk som anses vara strategiskt viktiga.*

3. Jag önskar att fastigheterna Gamla stan 2:11, 2:13 och 2:24 säljs var för sig och får behålla sitt befintliga utseende.

*Kommentar:*

*I nuläget finns det inga planer för att exploatera fastigheterna, och kommunen har för avsikt att sälja fastigheterna vidare i princip som de är idag. Det finns dock ingen garanti för att denna avsikt inte förändras över tid eller att en framtida fastighetsägare inte vill exploatera fastigheterna på ett annat sätt. I så fall gäller reglerna enligt detaljplanen.*

## Synpunkter under **granskning**

I yttrandet har följande punkter angetts:

1. Eftersom vi har bott på Kalkstensgatan 4, sedan 1:e december 1975, upplever vi det mycket främmande att man planerar en gång/cykelväg utmed östra sidan av Fogdegatan, när det finns en befintlig och väl fungerande gång/cykelväg utmed västra sidan av Fogdegatan, dessutom finns Gunghästen på denna sida, vilket är en viktig tillgång för alla barn m.fl. att de har cykel/gångvägen på 'rätt sida'. Förslår därmed att man behåller den befintliga gång o. cykelvägen och istället får de boende utmed Fogdegatan behålla de fina häckar, träd o. trädgårdar som har funnits sedan cirka 100 år. Fastighetsägarna intill Fogdegatan får således köpa till marken som gränsar till Fogdegatan. En besparing för kommunen på minst 2,7 miljoner.

*Kommentar:*

*Se kommunens kommentarer till punkterna 2 och 3 i det tidigare yttrandet under samrådet.*

## **Sammanfattande bedömning**

Efter samråd och granskning har följande förändringar skett i planhandlingarna.

Revideringar efter **samråd**:

På plankartan:

- Planområdet har utvidgats till att inkludera Marmorgatan samt delar av fastigheterna Hjulmakaren 5 och 6.
- Skydd mot störningar: Reglering av den lägsta golvnivån (m1) för entréplan inom fastigheten Gamla stan 2:11 har justerats.

I planbeskrivningen:

- Samtliga bilder med avgränsning av planområdet har justerats efter de nya gränserna, inklusive Marmorgatan.
- Texten under rubrik 1.2 Syfte och huvuddrag har kompletterats angående fastigheterna längs Marmorgatan.
- Texten under rubrik 1.4 Plandata/Befintlig plansituation har kompletterats med ytterligare text kring upphävande av de befintliga detaljplanerna.

- Texten under rubrik 1.4 Plandata har justerats vad gäller areal, markförhållanden, befintlig plansituation med ytterligare information om Marmorgatan.
- Texten under rubrik 2.1 Sammanfattning av planförslag har kompletterats angående fastigheterna längs Marmorgatan.
- Texten under rubrik 2.3 Gator & trafik/Gång och cykelvägar och Biltrafik har justerats angående huvudmannaskap och skötsel både vad gäller förutsättningar, planförslag och konsekvenser.
- Texten under rubriken 2.4 Grönstruktur/Planförslag och konsekvenser/Grönytefaktor har kompletterats med ytterligare information angående flytt av träd, häck med flera.
- Texten under rubrik 2.7 Teknisk försörjning/Planförslag och konsekvenser/Avfall har kompletterats med ytterliga förtydligande text.
- Texten under rubrik 2.7 Teknisk försörjning/Planförslag och konsekvenser/Post har kompletterats med ytterliga förtydligande text angående Postnords roll.
- Rubrik 2.8 Offentlig & kommersiell service/Planförslag & konsekvenser har kompletterats angående närheten av Polishuset till planområdet.
- Texten under rubrik 2.9 Hälsa och säkerhet/Ras-, skred- & erosionsrisk har justerats angående säkerhetsrisker för byggnation inom ytor nära slänten både vad gäller förutsättningar, planförslag och konsekvenser.
- Texten om Översvämningsrisk under rubrik 2.9 Hälsa och säkerhet har ytterligare förtydligats både vad gäller Förutsättningar och Planförslag & Konsekvenser.
- Texten angående markföröring under rubrik 2.9 Hälsa och säkerhet har ytterligare förtydligats både vad gäller Förutsättningar och Planförslag & Konsekvenser.
- Rubrik 2.10 Plankarta & Planbestämmelser/Markreservat för allmännyttiga ändamål har kompletterats med en bild.

- Tabellen under rubrik 4.1 Ansvarsfördelning har kompletterats med fastighetsägare ansvar för flytt av staket, träd, häck med flera.
- Texten under 4.3 Ekonomiska frågor/Avgifter har justerats angående planavgift.

Revideringar efter **granskning**:

På plankartan:

- Bestämmelsen om utnyttjandegrad har delvis reviderats och anger nu att byggnadsarean får utgöra högst 30 procent av fastighetsarean. Bestämmelsen om största bruttoarea per byggnadsverk kvarstår oförändrad.
- Området där endast komplementbyggnader får uppföras har utökats inom de delar av fastigheten Gamla stan 2:13 som ligger närmast slänten i öster.

I planbeskrivningen:

- Texten under rubriken '2.2 Bebyggelse/Planförslag & konsekvenser/Exploateringsgrad' har kompletterats angående reglering av högsta utnyttjandegrad för Byggnadsarea.
- Texten under rubriken '2.10 Plankarta & planbestämmelser/Utnyttjandegrad' har kompletterats med en beskrivning av byggnadsarea och en motivering till planbestämmelsen.
- Texter och bilder avseende bildning av servitut och ledningsrätt för fiber-, vattenledningar inom fastigheten Sämssmakaren 3 till förmån för fastigheten Gamla stan 2:13 har tagits bort eller redigerats. Detta gäller avsnitten under rubrikerna 2.7 Teknisk försörjning/Planförslag och konsekvenser/El, värme & Elektriska kommunikationer, 4.1 Organisatoriska frågor/Avtal samt i bilden och tabellen "Fastighetskonsekvenser" under 4.2 Fastighetsfrågor. Ändringarna har gjorts efter att servitut och ledningsrätt har bildats.

## Förslag till beslut

Med anledning av ovanstående föreslår Stadsbyggnadsavdelningen följande beslut:

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

Stadsbyggnadsavdelningen

