



Ändring av detaljplan för Hönsäter 5:12 m.fl. Paroc Plan- och genomförandebeskrivning

Laga kraft 2024-03-21

Antagande KS 2024-02-22 § 36

Diarienummer: KSK 2023/480



Götene kommun

Innehåll

Inledning	3
Planförslag	6
Motiv till regleringar.....	8
Planeringsunderlag, planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	9
Genomförandefrågor.....	15
Medverkande.....	17

Inledning

Bakgrund, ansökan och uppdrag

I västra delen av Hällekis ligger sedan 1970-talet Paroc som tillverkar stenullsisolering. Verksamheten är inne i ett utvecklingssprång. För att möjliggöra utvecklingen, där byggnation av en el-ugn som ska ta ner företagets utsläpp av koldioxid ingår, genomfördes under 2021-2022 en detaljplaneprocess och en ny detaljplan antogs och vann laga kraft. Detaljplanen styr bland annat nockhöjd på byggnaderna, vilken varierar i olika delar av planområdet. Även storleken av byggnadsarea för byggnadsdelar högre än 25 meter styrs.

När nästa fas i utbyggnaden nu sker är detaljplanen för begränsande för verksamheten. De byggnadsdelar som överstiger 25 meter behöver kunna placeras inom fler delar av planområdet. En av de högre byggnaderna är för en el-ugn, som för att kunna nyttja fler av de befintliga delarna av verksamheten behöver placeras inom annan del inom planområdet än först avsett.

Som en följd av ovan ansökte Paroc om planbesked för att ändra den gällande detaljplanen och på så vis möjliggöra för fler utbyggnadsmöjligheter för verksamheten inom fastigheten. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-08-23 att ge positivt planbesked och att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram en ändring av detaljplanen.

Detaljplaneändringens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra en ändamålsenlig utveckling av befintlig industri anpassad till omgivningens höga kulturmiljövärden. Ändringen ska skapa en större rörelsefrihet för industrins utveckling.

Plandata

Planändringsområdet är cirka 2,6 hektar. Hela det ursprungliga planområdet är cirka 23 hektar. Området består av ett befintligt industriområde som funnits på platsen sedan 1970-talet och utgör en del av ett större sammanhängande industriområde beläget strax nordväst om Hällekis centrala delar mot Vänern. Minsta avståndet från planändringen till befintlig bostadsbebyggelse är cirka 340 meter.

Det ursprungliga planområdet gränsar till Natura 2000-området Kinnekulle i väster och 50 meter in i planområdet går gränsen för Naturreservatet Hönsäter sjöskog. Planändringen ligger på ett avstånd om cirka 200 meter respektive 150 meter öster om dessa områden.

Planprocessen

Ändring av detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900, BFS 2020:5. Standardförfarande används i de flesta fall för att ta fram en detaljplan.

Detaljplanen ska vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsutlåtande, inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och den får inte antas medföra betydande miljöpåverkan om ett standardförfarande ska kunna användas.

När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådsgruppen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning utan förslaget kan antas direkt efter samrådet.

Aktuellt planskede är laga kraft.



Varför ändring har valts

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för en ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Den ursprungliga planen syftar till att möjliggöra en ändamålsenlig utveckling och utökning av befintlig industri, anpassad till omgivningens höga natur- och kulturmiljövärden.

Ett planändringsförfarande har valts utifrån motivet att de justeringar som krävs och föreslås inom området även fortsatt följer den ursprungliga planens syfte och struktur. Planändringen bedöms inte skapa behov av att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan eftersom den inte förändrar områdets markanvändning.

Uppllysning

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

När en detaljplan ändras ska den ändrade detaljplanens planbeskrivning kompletteras med en beskrivning av ändringen.

Planhandlingar

Till ändringen finns följande framtaget:

- **Plankarta med bestämmelser.** Av plankarta med bestämmelser framgår detaljplanens bindande föreskrifter.
- **Planbeskrivning** (denna handling) med genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.

- **Fastighetsförteckning**

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.

Planförslag

Allmän plats

Planändringen innehåller ingen allmän plats.

Kvartersmark

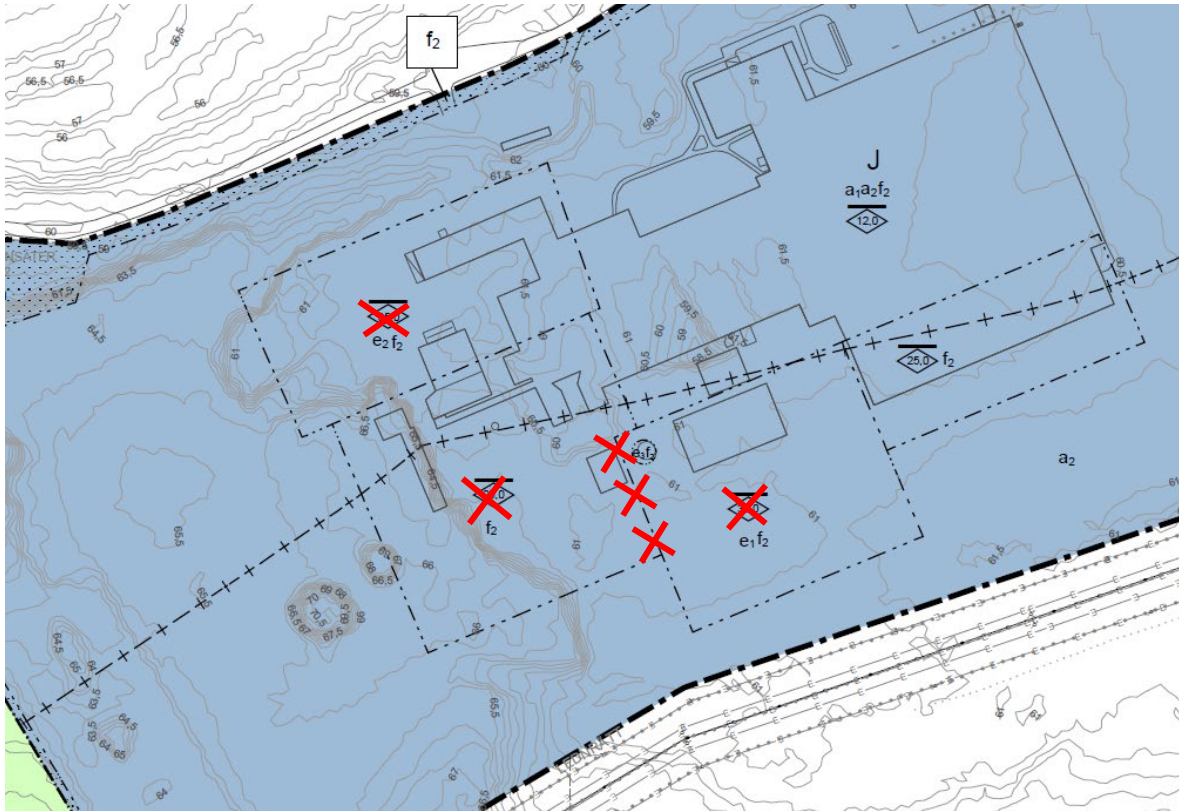
Planändringen omfattar kvartersmark för industri, där användningen kvarstår inom hela ändringsområdet. För att skapa fler möjligheter till utveckling av befintlig verksamhet föreslås att det östra av de två egenskapsområdena med högsta nockhöjd på 35 meter slås samman med egenskapsområdet väster om detta med en högsta nockhöjd på 25 meter. Högsta nockhöjden föreslås regleras till 38 meter. I det norra området idag reglerat med högsta nockhöjd på 35 meter föreslås nockhöjden ökas till 38 meter. Reglering av hur stor byggnadsarea byggnader/byggnadsdelar över 25 meter får ha avses vara kvar.

På nästa sida i figur 1 och 2 visas del av ursprungliga plankartan och del av den ändrade plankartan för att tydliggöra vilka ändringar som gjorts i plankartan. Nedan i nästa kapitel följer en beskrivning av vilka bestämmelser som läggs till, ändras och tas bort.

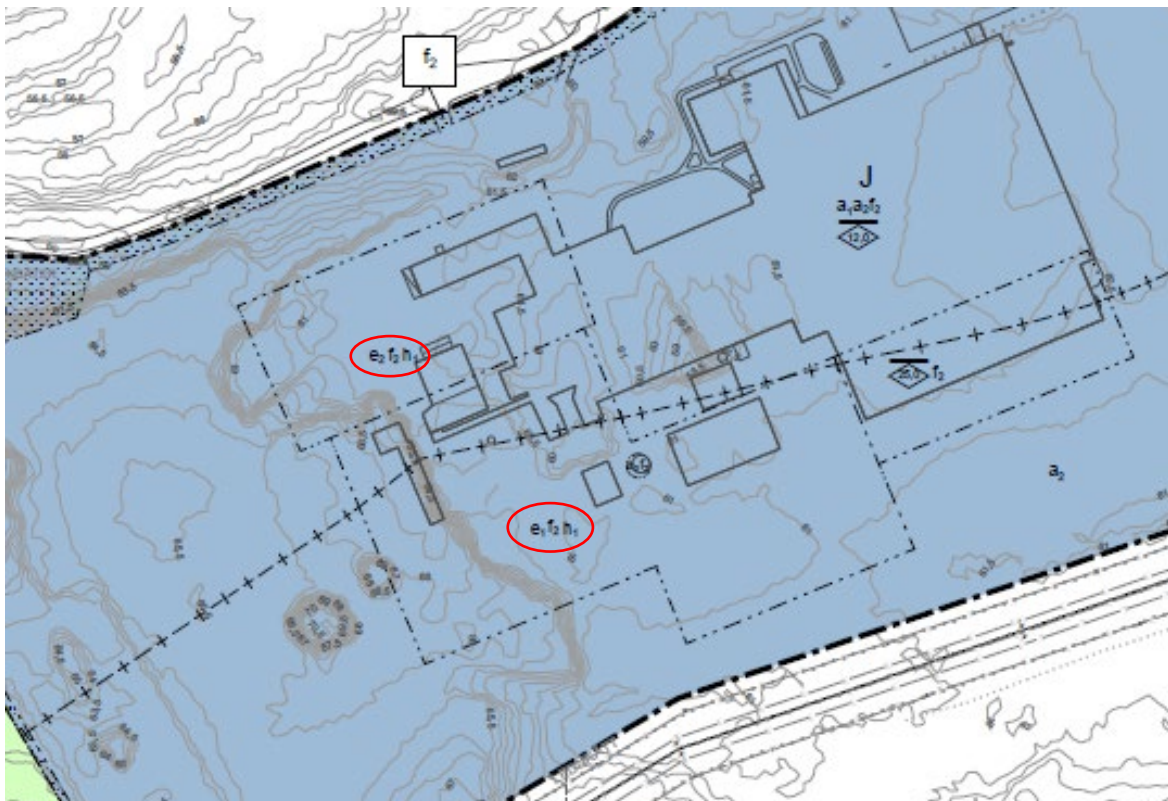
Genomförandetid

Genomförandetiden för ursprungsplanen gäller till och med 2027-11-30. Då ändringen genomförs inom gällande detaljplans genomförandetid får de ändrade bestämmelserna samma genomförandetid som detaljplanen, dvs till och med 2027-11-30. Genomförandetiden för ändringen startar när beslut att anta ändringen vinner laga kraft.

Bygglov får inte lämnas med stöd av denna ändring innan genomförandetiden har startat. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Detaljplanen gäller och ska följas även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.



Figur 2. Utdrag ur ursprungliga plankartan med markeringar av de ändringar som föreslås. Egenskapsgränser inom röd ring tas bort. Symbol för bestämmelser om nockhöjd ersätts med bestämmelsen h_1 . Bestämmelsen e_1 gäller inom hela det nya egenskapsområdet och e_2 tas bort.



Figur 1. Utdrag ur ändrad plankarta. Två egenskapsområden har slagits samman och fått gemensamma bestämmelser och bestämmelsen h_1 – högsta nockhöjd på 38 meter införs i två områden.

Motiv till regleringar

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Användning av kvartersmark

Industri (J): Ursprunglig användningsbestämmelse fortsätter att gälla inom den del av användningsområdet där egenskapsbestämmelser justeras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Bestämmelsen e₁: Bestämmelsen lyder ”Byggnader eller byggnadsdelar med nockhöjd högre än 25 meter får omfatta totalt 4000 kvadratmeter byggnadsarea. Varje sådan byggnadsdel får enskilt omfatta maximalt 2000 kvadratmeter byggnadsarea”. Det område inom vilket bestämmelsen gäller utvidgas till att även omfatta angränsande egenskapsområde där nockhöjden tidigare reglerats till 25 meter. Bestämmelsen förtydligas även genom att det är byggnadsarea som avses.

Motiv: För att uppnå ändringens syfte att möjliggöra fler placeringar av byggnader med en nockhöjd över 25 meter ändras egenskapsområdet tillika området där bestämmelsen gäller.

Högsta nockhöjd h₁ 0,0: Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Högsta nockhöjd inom berört område höjs från 35 respektive 25 meter till 38 meter. Den föreslagna höjden är en avvägning mellan verksamhetens behov och hänsyn till landskapsbilden.

Planeringsunderlag, planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Götene kommun som antogs 2023 görs ställningstagandet att aktuellt område är för verksamheter som är ytkrävande, störande, förenade med risk eller med krav på god kommunikation och skyltläge. Dessa områden rymmer allt från kontor och handel till bilservice, industri och lager.

Planändringen bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Området omfattas idag av ”*Detaljplan för Hönsäter 5:12 m.fl. Paroc*” antagen och laga kraft vunnit 2022. Denna plan kommer fortsätta gälla, med den ändring som görs.

I ursprunglig plan står bland annat följande: *Bakgrunden är att fastighetsägaren tillika aktuell verksamhetsutövare inom fastigheten Hönsäter 5:12 uttryckt ett behov av högre byggnader inom fastigheten än vad gällande detaljplan medger. Detta då verksamhetens produktion har specifika behov som gör att vissa byggnader behöver vara högre än idag. (Sidan 5)*

Högsta tillåtna nockhöjd varierar inom området för att skapa en varierad landskapsbild. De högsta tillåtna nockhöjderna tillåts inom begränsade områden som efter full utbyggnad av industriområdet kommer upplevas vara i mitten av industriområdet med lägre byggnader mot områdets ytterkanter. Nockhöjderna motiveras både utifrån en avvägning mellan tänkt verksamhetsbehov, byggnadernas påverkan på landskapsbilden utifrån ett betraktarperspektiv samt eventuell påverkan på Kinnekulle som ett kulturhistoriskt värdefullt område. (Sidan 33)

Då omgivande bebyggelse generellt är lägre än den som tillåts inom begränsade delar av planområdet kommer maximalt utnyttjande av detaljplanen innebära en bebyggelse som höjdmässigt sticker ut från omgivningen och blir synlig på avstånd. På grund av att den högre bebyggelsen får en större påverkan på landskapsbilden ställs också högre krav på byggnadernas gestaltning. (Sidan 34)

Syftet med detaljplan: *är att möjliggöra en ändamålsenlig utveckling och utökning av befintlig industri inom planområdet, anpassad till omgivningens höga natur- och kulturmiljövärden.*

Nu aktuell planändring bedöms inte avvika från den ursprungliga planens syfte och struktur.

Planbesked

En ansökan om planbesked inkom i juni 2023 och kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om positivt planbesked i augusti 2023. Planarbete ska inledas direkt efter att planavtal har tecknats.

Undersökning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och samråds i samband med samråd av planändringen. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § MB
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett beslut om planförslagets miljöpåverkan, enligt 6 kap 7 § MB, fattas i samband med beslut om granskning av kommunstyrelsens arbetsutskott. 2023-12-13 § 296 fattade kommunstyrelsens arbetsutskott beslut om att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Naturvård

Planändringen ligger inom område för riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB. Riksintresset bedöms inte påverkas då ändringen är inom ett befintlig industriområde.

Friluftsliv

Planändringen ligger strax utanför område för riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB. Riksintresset bedöms inte påverkas då ändringen är inom ett befintlig industriområde.

Kulturmiljövård

Planändringen ligger strax utanför område för riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB. Riksintresset bedöms inte påverkas då ändringen är inom ett befintlig industriområde. Se siktanalys och landskapsbild nedan för utförligare resonemang.

Totalförsvaret

Hela planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets militära del enligt miljöbalken 3 kap. 10 §. Planområdet ligger inom ett av Försvarmaktens MSA-områden (minimum safety altitude), ett influensområde för lufrummet vilket innebär att höga objekt inte får uppföras inom området. För höga objekt gäller att samtliga objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse (enligt LFV:s definition) kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottiljen. Höga objekt kan eventuellt uppföras inom MSA-områden om totalhöjden över marken inte uppnår de höjdbegränsningarna som gäller (samt om ingen annan konflikt med riksintresse eller påverkansområde föreligger). Planområdet bedöms ligga

inom sammanhållen bebyggelse. Ingen byggnation över 45 meter föreslås varför riksintresse för totalförsvaret inte bedöms påverkas.

Rörligt friluftsliv

Planändringen ligger inom område för riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB. Riksintresset bedöms inte påverkas då ändringen är inom ett befintligt industriområde. Se siktanalys och landskapsbild nedan för utförligare resonemang.

Natura 2000

Ändringen ligger inte inom, men strax utanför Natura 2000-området Kinnekulle. Den begränsade ändringen bedöms inte påverka Natura 2000-området då den ligger inom befintligt industriområde.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planändringsområdet omfattar inte jordbruksmark, mark för skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Miljökvalitetsnormer

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

Miljö

Strandskydd

Delar av planändringen och den ursprungliga detaljplanen omfattas av strandskydd (Vänern). Strandskyddet är genom bestämmelse i ursprungsplanen upphävt och prövas inte igen i denna ändring.

Dagvatten

Området får redan idag bebyggas och ett tillräckligt omhändertagande av dagvatten finns i ursprunglig detaljplan. Ändringen bedöms inte påverka dagvattenhanteringen alls.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Buller inom det aktuella området regleras i det miljötillstånd som finns för verksamheten. Planändringen bedöms inte medföra någon förändring av bullernivåerna inom eller angränsande området.

Risk för översvämning

Området får inte totalt sett en större byggrätt genom ändringen och får bebyggas helt redan genom ursprunglig detaljplan varför ändringen inte förändrar risken för översvämning.

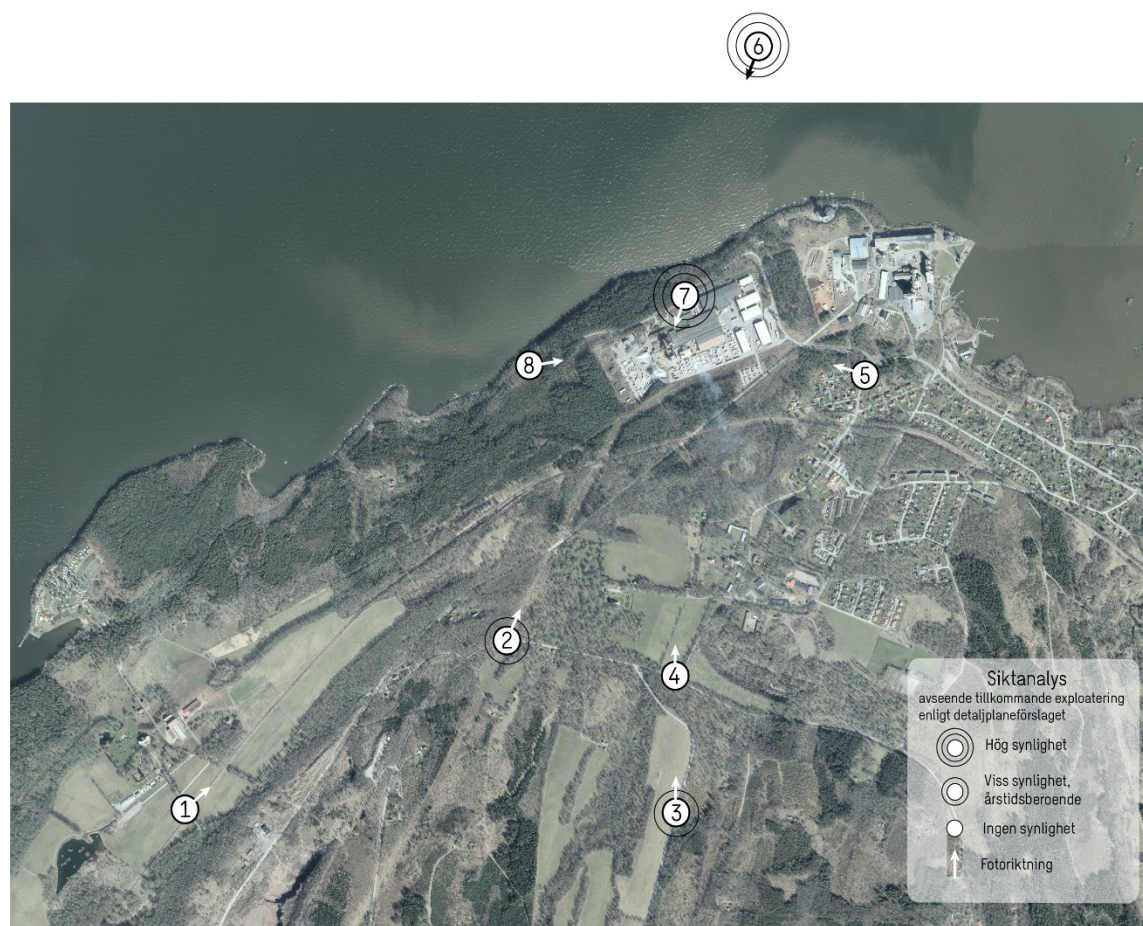
Geotekniska förhållanden

Genom erfarenhet från befintlig bebyggelse och ursprunglig detaljplan som är framtagen relativt nyligen bedöms de geotekniska förhållandena som goda inom planändringsområdet.

Kulturmiljö och fysisk miljö

Siktanalys och landskapsbild

Till den ursprungliga detaljplanen togs en siktanalys fram då planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljö, Kinnekulle, där landskapsbilderna är en av de framstående delarna. Både synlighet från och mot riksintresseområdet har studerats för att visa vilka konsekvenserna blir på riksintresset. Åtta vypunkter valdes ut och på fyra av dessa skulle byggnaderna synas i varierande grad. Utöver dessa punkter är verksamheten synlig från flera platser, men då främst genom att den befintliga skorstenen på 91 meter syns.



Figur 3. Bild hämtad från ursprungliga planbeskrivningen. Beskriver vilka punkter som ingått i analysen och vilken synlighet som exploateringen skulle ha från dessa punkter.

Aktuell ändring föreslår en något högre nockhöjd. Efter genomgång av analysen bedöms fortfarande att byggnationen blir synlig från dessa fyra platser men inte från någon av de fyra andra platserna. Placering av högre byggnader enligt den ändrade detaljplanen påverkar inte synligheten i någon högre grad. Den höjning av tillåten nockhöjd som föreslås är begränsad och byggnaderna kommer fortfarande till största del att avskämmas av växtlighet. Bestämmelse om färgsättning finns liksom att byggnader/byggnadsdelar över 25 meter ska delas upp för att upplevelsen inte ska påverkas negativt i någon större grad.

Från vypunkt 6 togs ett fotomontage fram till ursprungliga detaljplanen då bebyggelsen bedöms bli mest synlig från vattnet förutom platser alldeles intill industriområdet. Nya montage från vypunkt 6 har tagits fram till denna ändring. Byggnadernas färger är valda för att bebyggelsen ska synas i montagen och representerar inte den tillåtna färgskalan.

Byggnaderna har den föreslagna tillåtna nockhöjden på 38 meter. En markering finns för gällande nockhöjd på 35 meter. I figur 4 och 5 visas exempel på tillåten bebyggelse i två olika placeringar, fler möjligheter finns. För att skillnaden mellan tillåten nockhöjd idag och den föreslagna nockhöjden ska synas tydligare har en förstoring av industriområdet gjorts i figur 6.



Figur 4. Fotomontage med byggnader placerade i samma lägen som ursprunglig plan tillåter men med högre nockhöjd. Fotomontage: Sweco.



Figur 5. Fotomontage med byggnader i annan placering, tillåten enligt nu aktuell ändring. Fotomontage: Sweco.



Figur 6. Samma fotomontage som figur 4, men förstorat. En markering finns på de nya byggnaderna som visar tidigare tillåten nockhöjd. Fotomontage: Sweco.



Figur 7. Fotomontage som visar den utbyggnad som är aktuell i närtid. Planförslaget tillåter mer byggnation än detta. Fotomontage: Sweco.

Inom ursprunglig detaljplan varierar tillåten högsta nockhöjd mellan 12-35 meter med en skorstensbyggnad på tillåtna 91 meter. De högre höjderna tillåts i mitten av industriområdet. Bebyggelse högre än 25 meter inom planområdet blir synlig på avstånd på vissa platser. Därför har byggnader och byggnadsdelar över 25 meter i nockhöjd begränsats gällande maximal byggnadsyta och maximal sammanhängande byggnadsyta. Dessa bestämmelser kvarstår även med denna ändring.

Byggnader med nockhöjd mellan 25-35 meter tillåts inom två delar av befintlig detaljplan. Ändringen innebär att ett av dessa områden utökas för att nå en större frihet i placeringen av byggnaderna. Det uppmuntras att placeringen av byggnadsvolymer väljs så att de hamnar bakom varandra för att på så sätt minska risken för att bilda en visuell skärm. Ändringen innebär också att högsta nockhöjd höjs med 3 meter till 38 meter.

Högre byggnadsvolymer tillåts fortsatt endast i mitten av industriområdet och byggnaderna ska fortsatt delas upp i flera delar för att inte skapa för stora volymer. Därför bedöms ändringen inte ge några konsekvenser för landskapsbilden.

Teknik

Söder om planområdet finns en 130kV-ledning. Denna påverka hur byggnation i närheten ska utföras. Metalliska delar marken inom 50 meter från ledningens jordade delar ska elektiskt isoleras med anledning av risker kopplade till steg- och beröringsspänning. Åtgärder inom 50 meter från ledningen som innebär att ledande material byggs/anläggs ovan mark (fasad, tak, stängsel mm) ska föregås av en riskbedömning kopplat till induktion från ledningarna och nödvändiga åtgärder vidtas (t.ex. jordning). Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSÄKFS 2022:1) gäller öfr ledningen. I föreskrifterna (6 kap. 13 §) finns bland annat regler om avstånd mellan ledning och brandfarliga respektive explosiva varor.

Trafik

Planändringen ligger inom befintligt industriområde och innebär ingen utökad byggrätt. Ändringen bedöms inte påverka befintlig trafiksituation.

Genomförandefrågor

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Här beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av planens genomförande avseende kommande fastighetsbildning beskrivs.

Markägoförhållande

All mark inom ändringen ägs av Paroc AB.

Förändrad fastighetsindelning

Ingen ändrad fastighetsindelning är påkallad eller tänkt som följd av ändringen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planändringen medför inte behov av tekniska åtgärder i allmän infrastruktur.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planområdet omfattar ingen allmän plats och planarbetet bekostas genom planavtal varför det inte blir några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planarbetet bekostas av Paroc AB, som är fastighetsägare inom planändringsområdet.

Planavgift

Kommunen avser inte att ta ut planavgift vid bygglov. Omkostnader kring planen regleras i ett plankostnadsavtal.

Organisatoriska frågor

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har upprättats vid inledning av planarbetet. Avtalet har hanterat exploatörens och kommunens åtaganden och kostnader för framställning av ändringen. Kostnaden för ändringen tas ut via plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Tidplan

Planändringen genomförs med standardförfarande och om hela samrådskretsen godkänner förslaget avser kommunen att besluta om antagande direkt efter samrådet, det vill säga tillämpa ett begränsat standardförfarande. Planändringen bedöms då kunna antas under kvartal 1, 2024. Om en granskning behöver genomföras bedöms ett antagande kunna ske i kvartal 2, 2024.

Prövning enligt annan lagstiftning

Här redovisas vilka prövningar som genomförts eller kommer behöva genomföras enligt annan lagstiftning än PBL och vem som ansvarar för att ansöka om dessa.

Tillstånd enligt miljöbalken

Exploatör/Verksamhetsutövare

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av Sektor Samhällsbyggnad, genom Elin Perjos, planarkitekt i Götene kommun.

Elin Perjos
Planarkitekt