



Ändring av detaljplan för Nordskog 3

Plan- och genomförandebeskrivning

Granskningshandling upprättad 2021-11-30, reviderad 2022-01-24
Diarienummer: 2021/719



Götene kommun

Innehåll

Sammanfattning	3
Planprocessen.....	3
Inledning... ..	4
Planeringsförutsättningar	5
Planförslag	6
Konsekvenser... ..	8
Genomförande av projektet.....	9
Medverkande.....	11

Sammanfattning

Planändringen syftar till att justera användningsområdet gata för att anpassa planen till rådande förutsättningar.

Planprocessen

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av en ny detaljplan. Vid ändring av detaljplaner ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan.

Planen upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler. I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar där kommunen i samrådsredogörelsen redovisar hur man har bemött de olika synpunkterna som inkommit i samrådet. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Efter granskningen sammanställs synpunkterna som inkommit i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.



Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Inledning

Plandata

Planområdet ligger i norra delen av Källby och avgränsas i väster av fritidsbebyggelsen öster om gamla Strandvägen och i öster av Väternvägen. Ändringen omfattar dock endast en mindre del längs med Strandvägen.

Bakgrund och syfte

Gällande detaljplan togs fram år 2013 och syftade till att möjliggöra fortsatt utbyggnad av Nordskogsområdet (bostäder). Flera år efter gällande detaljplan vunnit laga kraft upptäcktes ett plantekniskt misstag i plankartan. I planområdets nordvästra del är Strandgatan reglerad som lokalgata. Användningsområdet för lokalgata är satt till 6 meter förutom längst upp i det nordvästra hörnet, där bredden uppgår till ca 15 meter. Konsekvensen av detta har blivit en diffus oanvänd yta mellan befintlig väg och bostadsfastigheterna.

Sökanden har önskat ändring av gällande detaljplan för att justera ytan till tomtmark. Götene kommun meddelade positivt planbesked 2021-09-23.

Syftet med planändringen är att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planändringen påverkar inga riksintressen.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Götene kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-10-11, anger aktuellt planområde som ianspråktaget. Planförslaget bedöms därmed inte strida mot översiktsplanen.

Detaljplan

Följande detaljplan ändras: detaljplan för Nordskog 3. Planen medger bostadsändamål. Detaljplan för Nordskog 3 ändrades genom tillägg år 2015. Tillägget gällde inte de ytor som är föremål för ändring i aktuellt planförslag. Genomförandetiden går ut i juli 2023.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 4 kap 34 § PBL¹ och 6 kap 11 § MB² för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet



Planområde markerat i rött. Grön markering visar ungefärlig avgränsning av föreslagen ändring.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av friliggande villabebyggelse.

Planförslag

Föreslagna ändringar

Syftet med planändringen är att rätta till bredden av användningsområdet GATA vid planområdets nordvästra del. Användningsområdet GATA vid Strandvägen är genomgående 6 meter brett, förutom vid planområdets nordvästra del där bredden uppgår till 15 meter

Här går användningsområdet även in på en privat fastighet. Strandvägens läge har varit fastställt långt innan gällande detaljplan togs fram. Det har därmed aldrig funnits något behov av att nyttja dessa 15 meter eller att lösa in den allmän platsmark som går in på en privat fastighet. Götene kommun drar därmed slutsatsen att det rör sig om ett plantekniskt misstag.

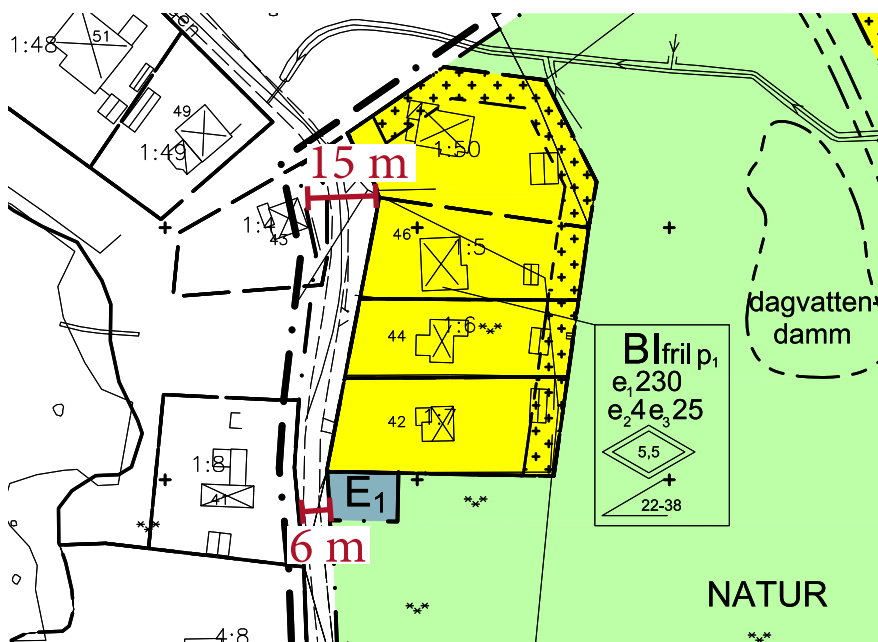


Illustration som visar skillnaderna i bredd på användningsområdet GATA.

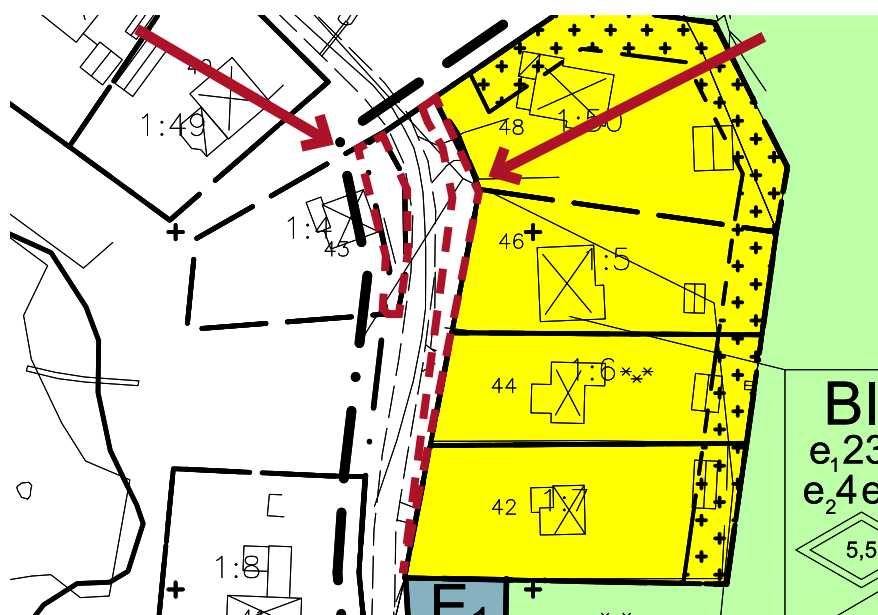


Illustration som visar vilka områden som föreslås ändras från GATA till kvartersmark för bostadsändamål.

Bebyggelse

Kvartersmarken föreslås utökas något längs med Strandvägen för att justera den diffusa ytan mellan vägen och befintliga fastigheter. Den tillkommande kvartersmarken innebär en mycket begränsad ökning av byggrätter på befintliga fastigheter öster om Strandvägen. Gällande detaljplan reglerar max byggnadsarea som högst 25% av fastigheten eller max 230 kvm per fastighet.

Aktuell ändring innebär följande för befintliga fastigheter:

Källby Prästbol 1:4 = Ingen förändrad byggrätt då utökad kvartersmark föreslås bestå av prickmark.

Källby 1:50 = Ingen förändrad byggrätt då fastigheten är över 1000 kvm, vilket innebär att e3 bestämmelsen (max byggnadsarea högst 25% av fastigheten) slår in.

Källby Prästbol 1:5 = Ökning av byggrätt från 185 kvm till 195 kvm.

Källby Prästbol 1:6 = Ökning av byggrätt från 170 kvm till 175 kvm.

Källby Prästbol 1:7 = Ökning av byggrätt från 213 kvm till 217 kvm.

Föreslagen ändring innebär totalt sett en ökning av byggrätter med 19 kvm fördelat på tre fastigheter öster om Strandvägen. I sammanhanget bedöms ökningen vara obetydlig.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m

Planändringen innebär mycket begränsade nya byggrätter och har därmed ingen större påverkan på hushållning med mark- och vattenområden.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts 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 § miljöbalken
- 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 skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Naturmiljö

Föreslagna ändringar bedöms inte påverka någon naturmiljö.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för luft.

Påverkan på vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Genomförande av projektet

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.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Gällande detaljplans genomförandetid pågår fortfarande och sträcker sig till juli 2023. Om ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig det är det möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång. I aktuellt ärende har inga fastighetsägare motsatt sig ändringen, därmed bedöms ändringen av detaljplanen vara möjlig att genomföra trots att det återstår genomförandetid.

När en detaljplan ändras inom pågående genomförandetid ska planens genomförandetid gälla också den fråga som ändringen avser (4 kap 22 § PBL). Detta gäller även om kvarstående genomförandetid är kortare än 5 år. Därför kommer detaljplanen även efter att denna ändring trätt i kraft ha en genomförandetid som sträcker sig till juli 2023. Om en detaljplan ändras före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Källby 6:6 - Götene kommun

Källby 1:50 - Privat fastighetsägare

Källby Prästbol 1:4 - Privat fastighetsägare

Källby Prästbol 1:5 - Privat fastighetsägare

Källby Prästbol 1:6 - Privat fastighetsägare

Källby Prästbol 1:7 - Privat fastighetsägare

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift/skötsel av allmän plats inom planområdet.

Kommunen får enligt 6 kap 13 § PBL lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen har även en skyldighet enligt 14 kap 4 § PBL att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen är huvudman för.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Källby 6:6

Källby 1:50

Källby Prästbol 1:4

Källby Prästbol 1:5

Källby Prästbol 1:6

Källby Prästbol 1:7

Fastighetsbildning

Här redovisas åtgärder som blir aktuella enligt fastighetsbildningslagen.

Del av Källby 6:6 som ändras från GATA till kvartersmark föreslås fastighetsregleras till Källby 1:50, Källby Prästbol 1:5, 1:6 och 1:7.

Avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Köp

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder ansvarar privata fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster:

Kommunen får inkomster vid försäljning av mark.

Utgifter: -

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare:

Källby 1:50: Får kostnader för markköp och lantmäteriatgärder.

Källby Prästbol 1:5: Får kostnader för markköp och lantmäteriatgärder.

Källby Prästbol 1:6: Får kostnader för markköp och lantmäteriatgärder.

Källby Prästbol 1:7: Får kostnader för markköp och lantmäteriatgärder.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av sektor samhällsbyggnad, genom John Cronqvist, planarkitekt i Götene kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Götene kommun har deltagit i planarbetet.

John Cronqvist

Planarkitekt