



Ändring av detaljplan för Nordskog 2

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling 2023-06-08
Diarienummer: KSK 2021/749



Götene kommun

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	4
Planeringsförutsättningar	5
Planförslag	6
Konsekvenser	9
Genomförande av projektet.....	10
Medverkande.....	12

Sammanfattning

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.



Figur 1. Planprocessens olika skeden. Det aktuella skedet är antagande.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning

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.

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Undersökning

Inledning

Plandata

Planområdet ligger i norra delen av Källby och avgränsas i väster av fritidsbebyggelse, i öster av Vänervägen, i norr av Hamngatan och i söder av ett mindre lövskogsområde. Totalt omfattar planområdet cirka 28 000 kvadratmeter.

Bakgrund och syfte

Gällande detaljplan togs fram år 2011 och syftade till att möjliggöra fortsatt utbyggnad av Nordskogsområdet (bostäder). Gällande detaljplan innehåller ingen allmän plats för gata, utan gatan var planerad att skötas genom en gemensamhetsanläggning. Götene kommun har sedan 2011 ändrat sitt förhållningssätt kring ansvar och drift av gator och vill numera stå som huvudman för gator i nya bostadsområden. Därav uppstod ett behov av att ändra detaljplanen för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap på planerad gata.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog den 15 december 2021 beslut om att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja detaljplaneändring för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap på planerad gata.

Syftet med planändringen är att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap på allmän plats - gata inom planområdet samt att justera övriga regleringar så att dessa överensstämmer med det nya huvudmannaskapet av gata och möjliggör för ett smidigt genomförande av detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Riksintresseområdet omfattar Vänern med strandområden. Hela Kinnekulle ligger inom riksintresseområdet. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av den påverkan en exploatering skulle innebära. Götene kommun bedömer att planförslaget inte påverkar riksintresset.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Götene kommun, antagen av kommunfullmäktige i februari 2023, anger aktuellt planområde som bostadsmark. Planförslaget bedöms därmed ligga i linje med översiktsplanen.

Detaljplan

Följande detaljplan ändras: detaljplan för Nordskog etapp 2. Planen medger bostadsändamål. Genomförandetiden gick ut 2017-01-10.

Undersökning

Kommunen har gjort en behovsbedömning/undersökning i enlighet med 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § MB 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



Figur 2. Planområdet utritat på ett ortofoto.

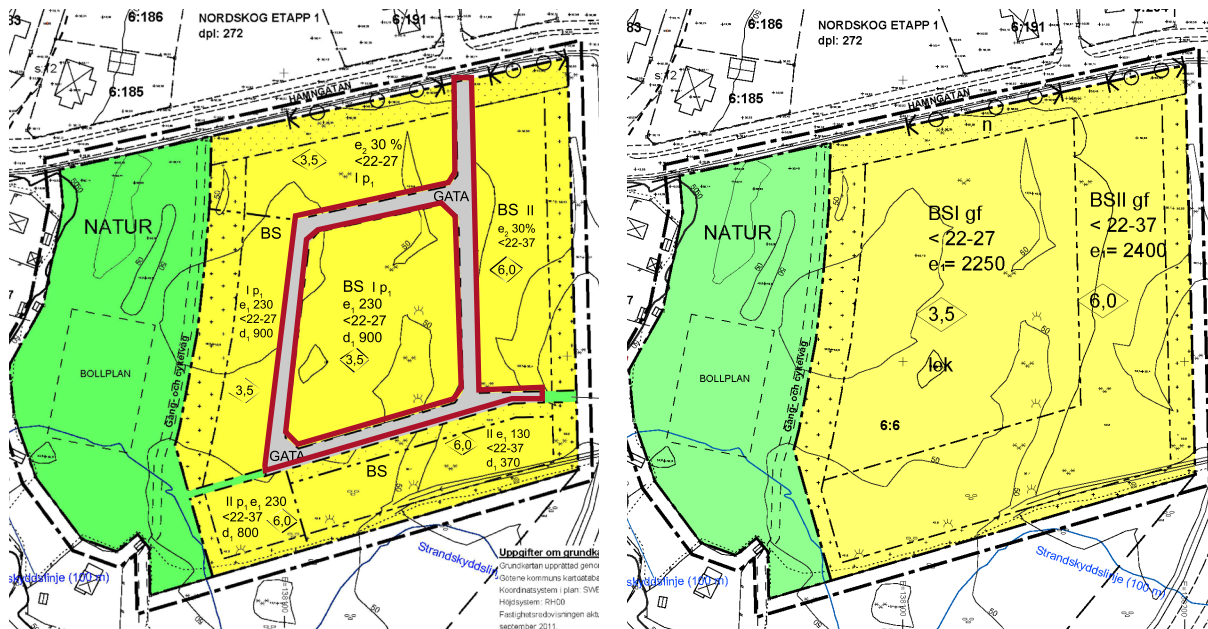
Mark och vegetation

Planområdet består idag till största delen av slyskog av björk med inslag av ett fåtal större träd. I planområdets västra del finns en större naturyta som innehåller en lekplats och en gång- och cykelväg. Området är i stort sett helt flackt (+50 meter över havet).

Planförslag

Föreslagna ändringar

Införande av GATA



Figur 3. Den nya plankartan till vänster med nytt användningsområde för gata markerat. Till höger den gällande detaljplanen.

I planförslaget föreslås en kommunal gata läggas till inom planområdet. Gällande detaljplan innehåller ingen allmän plats för gata, utan gatan var planerad att skötas genom en gemensamhetsanläggning. Götene kommun har sedan 2011 ändrat sitt förhållningssätt kring ansvar och drift av gator och vill numera stå som huvudman för gator i nya bostadsområden.

Införande och ändring av reglering av utnyttjandegrad

Som en följd av införandet av användningsområdet för gata separeras byggrätten inom planområdet till fyra användningsytor för bostadsändamål istället för ett (som i ursprungsplanen). För att underlätta för olika upplåtelseformer inom området och för framtida fastighetsägare ändras också bestämmelsen för byggrätten. Inom delar av området som planeras för mindre fastigheter fastslås en största byggrätt i kvadratmeter per fastighet (e_1). I övriga delar regleras utnyttjandegraden som procent av fastigheten (e_2). Den totala byggrätten i den ändrade planen är något större, 150 kvm, i det ändrade förslaget mot gällande detaljplan.

Införande av bestämmelse om fastighetsstorlek (d_1)

För att inte fler fastigheter än planerat ska kunna bildas har en bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek (d_1) införts. Denna reglerar berörda fastigheter till minst 900 kvadratmeter respektive minst 370 kvadratmeter.

Införande av bestämmelse om placering (p_1)

En bestämmelse som reglerar bebyggelsens avstånd till allmän gata införs i de tre norra och del av det södra användningsområdet för bostadsändamål. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett gaturum som inte upplevs alltför trångt. Bestämmelsen innehåller även reglering av hur nära andra fastighetsgränser som bebyggelse får placeras.

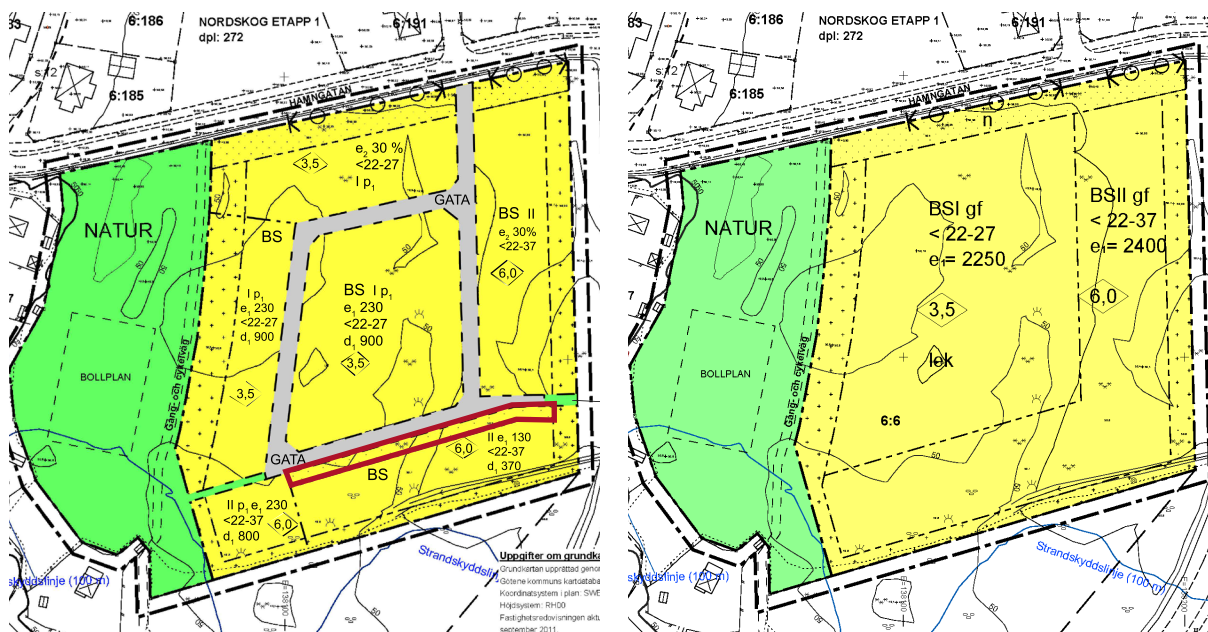


Figur 4. Ny detaljplan med bestämmelsen e_1 inom röd markering och e_2 inom blå markering till vänster. Till höger gällande detaljplan.

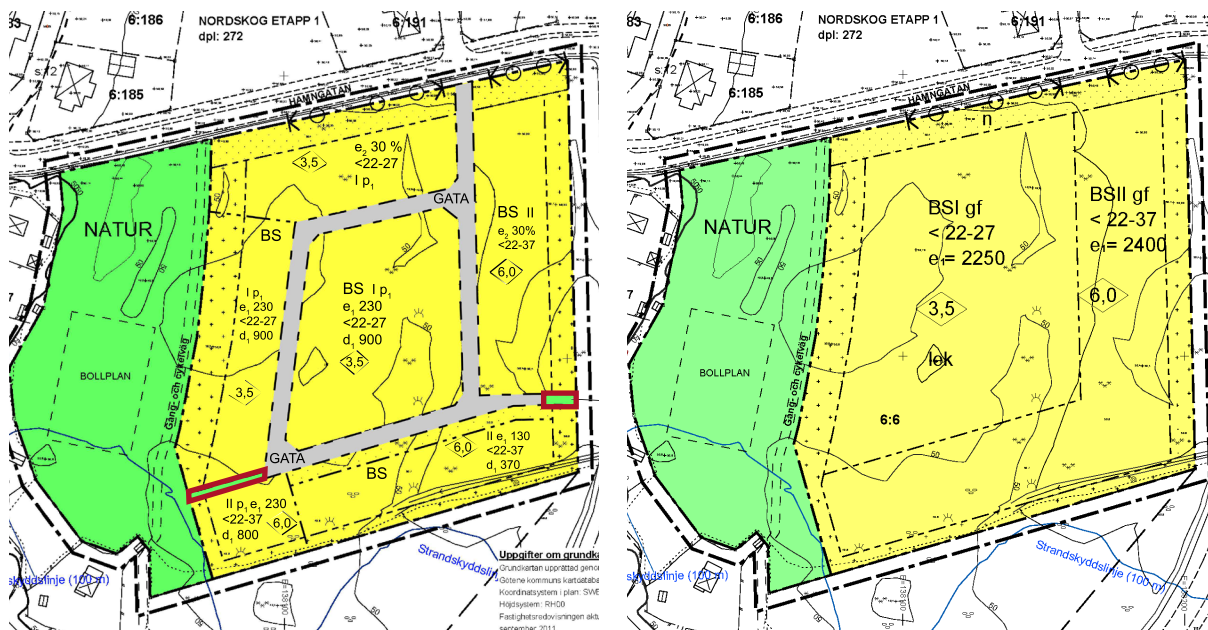
Införande av bestämmelsen Marken får inte bebyggas (prickmark)

I det södra området regleras bebyggelsens närhet till gatan genom mark som inte får bebyggas. I dess södra kant finns redan i gällande detaljplan mark som endast får bebyggas med uthus och garage. Dessa två tillsammans bedöms som tillräcklig styrning då området föreslås tillåtas vara tätare bebyggt än övriga delar av planområdet.

I planområdets norra del finns sedan tidigare reglering med bestämmelsen mot Hamngatan norr om planområdet.



Figur 5. Ny detaljplan med ny yta reglerad med "Marken får inte bebyggas" markerad till vänster. Gällande detaljplan till höger.



Figur 6. Ny detaljplan med nya användningsytor NATUR markerade till vänster. Gällande detaljplan till höger.

Införande av NATUR

För att säkerställa att planområdet kan knytas ihop med omkringliggande gångstråk, föreslås två ytor i planområdets sydvästra och sydöstra hörn regleras som NATUR.

Reglering att Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g) utgå

Den tänkta gemensamhetsanläggningen skulle främst anlägga och sköta driften av gata i området. Då kommunen efter denna ändring av detaljplanen blir huvudman för gata inom området är bestämmelsen inte längre nödvändig.

Reglering att Området skall utföras med sammanhållen gestaltning (f₁) utgå

Då kommunen avser dela området i mindre fastigheter och delvis sälja villatomter blir bestämmelsen mycket svår att genomföra och följa upp. Därför anses dess värde ha försvunnit och bestämmelsen utgå.

Reglering att Alléplantering skall utföras i gräns mot gata (n) utgå

Kommunen har i förberedelsen inför byggnation inom området lämnat vissa träd öster om planområdet som också kan kompletteras. Norr om planområdet är ett mindre dike och därefter direkt en gata varför plats för träd inte finns inom kommunal mark.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m

Aktuell planändring bedöms inte ha en negativ påverkan på hushållning av mark- och vattenområden. Planförslaget möjliggör för en förtätning av Källby tätort, vilket är positivt ur ett markhushållningsperspektiv.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medför 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 miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintresset eller naturreservat

Påverkan på luft och vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft eller vatten.

Störningar

Vid planering för bostäder ska beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och eventuell uteplats redovisas, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen.

Detaljplaneändringen innebär ingen ny mark för bostäder utan berör enbart ny gata och ändringar i utnyttjandegrad och placering av bebyggelse inom planområdet. Därför bedöms det obehövt att redovisa värden för omgivningsbuller.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för fler boendeformer i en miljö där det i övrigt är en homogen boendestruktur med likvärdiga boendeformer. Fler typer av boenden innebär fler valmöjligheter av bostäder för olika generationer i olika skeden i livet och gynnar en blandad befolkningssammansättning med de fördelar detta oftast innebär.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att planerad gata inte kommer byggas eller skötas av Götene kommunen utan kommer skötas av en gemensamhetsanläggning.

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. Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Detta innebär att det inom ett område där detaljplanen ändrats kan finnas genomförandetid för vissa planbestämmelser trots att genomförandetiden för den ursprungliga planen har gått ut. Genomförandetiden för ändringen ska vara mellan 5-15 år.

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Källby 6:6 - Götene kommun

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig för drift 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.

Utförande

Allmän plats

Götene kommun ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark.

Kvartersmark

Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Drift och underhåll

Allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering är sökt av kommunen. Det avses bildas 8 fastigheter med en storlek om cirka 1000 kvadratmeter i den centrala och västra delen av planområdet. 7 fastigheter om cirka 400 kvadratmeter i planområdets södra del. Därutöver två fastigheter om cirka 3000 resp 3800 kvadratmeter i den norra och den östra delen av planområdet.

Allmän platsmark blir kvar i den kommunala fastigheten Källby 6:6.

Avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Köp

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder och intrångsersättningar ansvarar Götene kommun.

Tekniska frågor

Vatten, spill och dagvatten

Området ligger inom Götene Vatten och Värmes verksamhetsområde för vatten och spillvatten. I dagsläget omfattas inte området av verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområdet avses utökas för att även omfatta planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster:

Kommunen får inkomster vid försäljning av mark.

Utgifter:

Kommunen får utgifter för plankostnad, förrättningskostnader och iordningsställande av allmän platsmark

Medverkande

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

John Cronqvist
Planarkitekt

Elin Perjos
Planarkitekt