

Ändring av detaljplan för del av Västerby 1:281 med flera

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen 22 oktober 2025 §230
Laga kraft 18 november 2025
Diarienummer: KSK 2025/276



Götene kommun

Innehåll

Inledning	3
Planförslag	6
Motiv till regleringar.....	8
Planeringsförutsättningar	9
Konsekvenser.....	11
Genomförandefrågor.....	16
Medverkande.....	17

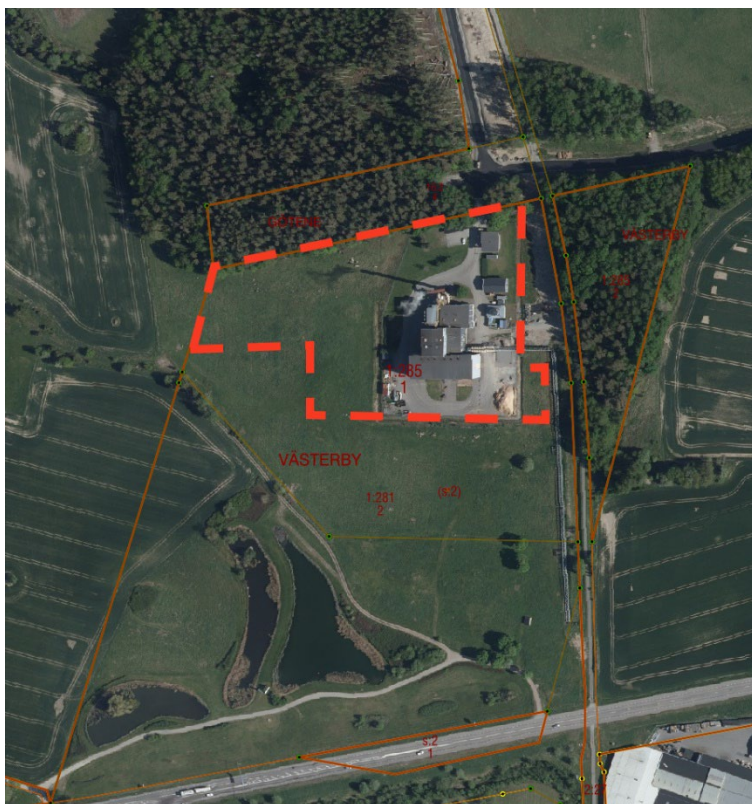
Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att omdisponera befintlig byggrätt på ett mer effektivt sätt samt att höja byggnadshöjden från 8 meter till 25 meter inom all kvartersmark.

Plandata

Området som berörs av ändringen är cirka 2,9 hektar stort. Det motsvarar hela gällande byggrätt inom gällande detaljplan. Inom området finns det kommunala bolaget Götene vatten och värmes värmeverk. Öster om planområdet ligger den före detta banvallen som idag är en gång- och cykelväg. Norr om området finns skogsmark. I väst finns jordbruksmark och i söder finns Arlas dagvattendammar.



Figur 1. Karta där områdets som berörs av föreslagen ändring redovisas.

Bakgrund, ansökan och uppdrag

Götene Vatten och Värme sökte om planbesked för del av sin fastighet Västerby 1:285 den 27 februari 2025. De önskade att möjliggöra utveckling av sin verksamhet, bland annat genom en omdisponering av befintlig byggrätt för att på ett effektivare sätt möjliggöra en ändamålsenlig utveckling av Västerbyverken. I ansökan ville sökanden även att höjden på hela området skulle sättas till 25 meter samt att vissa byggnadsdelar kan tillåtas vara 30 meter höga.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav sökanden positivt planbesked den 22 april 2025.

Planprocessen

Ändring av detaljplanen upprättas med standard förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) BFS 2020:5. Standard förfarande 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 får inte antas medföra betydande miljöpåverkan för att ett standardförfarande ska kunna användas.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen hur man har bemött de olika synpunkterna som inkommit i samrådet. Därefter upprättas granskningshandlingar. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Om inte större förändringar görs till förslaget kan det föras till beslut om antagande. Beslutet och detaljplanen vinner laga kraft efter 3 veckor om det inte överprövas av länsstyrelsen eller överklagas.

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.

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

Upplysning

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. Detta är den beskrivningen.

Planhandlingar

Till planen finns följande framtaget:

- **Plankarta med bestämmelser.** Av plankarta med bestämmelser framgår detaljplanen 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**

Till ursprunglig detaljplan finns följande:

- Beskrivning

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.

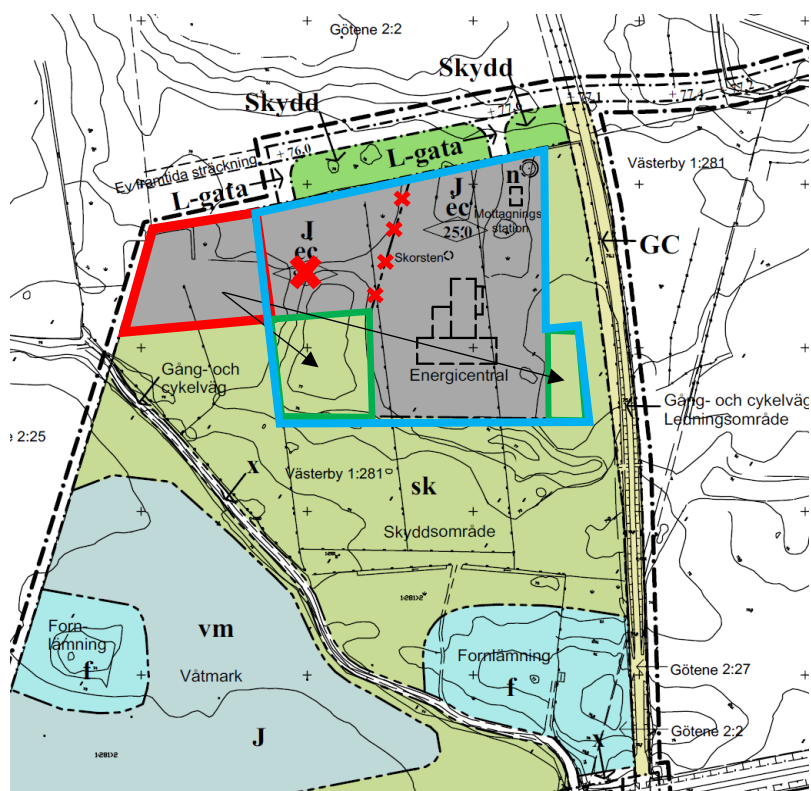
Planeringsunderlag

- Detaljplan för Västerby 1:281 m.fl, laga kraft år 2000.
- Översiktsplan, laga kraft mars 2023
- Undersökning enligt 6 kap 6 § MB (1998:808)
- Geoteknisk utredning

Ökad byggnadshöjd

I gällande detaljplan är byggnadshöjden inom bygggrätten differentierad, där den östra delen medger en byggnadshöjd om maximalt 25 meter och den västra delen en byggnadshöjd om maximalt 8 meter. För att skapa mer flexibla förutsättningar för verksamhetens framtida utveckling och effektivare markanvändning föreslås att byggnadshöjden om 8 meter utgår.

Genom denna ändring kommer hela byggrätten att ha en enhetlig maximal byggnadshöjd om 25 meter. Ändringen syftar till att möjliggöra en anpassningsbar bebyggelsestruktur och underlätta utformningen av framtida byggnader i området, utan att i sig innebära någon förändring av byggrättens totala omfattning eller användning.



Figur 3. Inom den blåmarkerade ytan föreslås byggnadshöjden vara 25 meter. Egenskapsområdet med 8 meter byggnadshöjd utgår helt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Bygglov får lämnas med stöd av denna detaljplan först när genomförandetiden har startat. Under genomförandetiden får detaljplan inte ändras utan synnerliga skäl. 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.

Motiv till regleringar

Vid 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

Energiproduktion och samhöriga ändamål (ec) – Syftet är att skapa förutsättningar för ett mer effektivt och ändamålsenligt nyttjande av industrimarken.

Skyddsområde (sk) – För att inte öka den totala byggrätten gentemot gällande plan inträder denna precisering på den mark som tidigare var reglerad som energiproduktion. Syftet blir också att säkerställa att skyddsavstånd för att begränsa påverkan för omgivningen.

Högsta byggnadshöjd (25 meter) – Den del av byggrätten som i gällande detaljplan hade en högsta tillåten byggnadshöjd på 8 meter ersätts nu med en högsta byggnadshöjd på 25 meter. Syftet med förändringen är att skapa en ökad flexibilitet för framtida utveckling av den befintliga verksamheten. Genom att tillåta en enhetlig byggnadshöjd inom hela byggrätten ges bättre förutsättningar för anpassning till förändrade behov, exempelvis vad gäller teknisk utrustning, logistiklösningar eller utökad produktionskapacitet. Detta stärker möjligheterna till en långsiktigt hållbar och effektiv markanvändning

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Nedan redovisas de kommunala ställningstaganden som ger förutsättningar för planområdet och dess utformning.

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen har området identifierats som ett verksamhetsområde, vilket medger en bred användning såsom kontor, handel, bilservice, industri och lager. Den föreslagna förändringen ligger delvis utanför denna angivna användning och har inte explicit pekats ut i översiktsplanen. Sektor Samhällsbyggnad gör dock bedömningen att åtgärden inte står i strid med översiktsplanen, då den innebär en anpassning av en befintlig verksamhet och ryms inom översiktsplanens tolkningsutrymme.

Detaljplan

Området omfattas idag av "Detaljplan för del av Västerby 1:281 med flera" som fick laga kraft år 2000. Denna plan kommer fortsätta att gälla i de delar som inte ersätts med den ändring som görs nu.

Riksintressen

Totalförsvaret

Hela planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 10 § MB. Planområdet ligger inom ett av Försvarmaktens MSA-områden (minimum safety altitude), ett influensområde för luftrummet 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 sammanhållen bebyggelse (enligt LFV:s definition) kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flygflottiljen.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Silån/Göteneån är recepiënt för områdets dagvatten. Vattendraget har i senaste statusklassningen (VISS, 2022) bedömts ha måttlig ekologisk status. Påverkan av övergödning och andra faktorer, inklusive belastning av näringsämnen är det som bidrar till klassningen. Det förekommer även problem med särskilda förorenande ämnen så som kvicksilver och bromerade difenyleter (PBDE), vilket bidrar till att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status.

Dagvatten

Omhändertagandet av dagvatten sker lokalt genom infiltration i marken. Del av dagvattnet leds till våtmarken i söder.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig geoteknisk undersökning består grunden överst av ett cirka 0,5 meter tjockt skikt av sandig mulljord eller mullhaltig sand. Härunder följer lera som via siltig eller grusig sand vilar på morän och/eller berg. Mäktigheten hos jordlagren varierar relativt mycket. Längst i sydväst ligger de fasta jordlagren 5-8 meter under markytan. Jorddjupen minskar mot norr och nordost till 2-4 meter under mark. På vissa ställen finns berg i eller omedelbart under markytan.

Grundvattennivån har uppmätts till 0,8-2 meter under mark. Mätningen har skett under en period när grundvattenytan ligger på normal nivå. Man kan därför räkna med att vattennivån kan ligga både 0,5 meter högre och 0,5 meter lägre än de uppmätta värdena. Marken är i huvudsak plan där förekomst av lera har konstaterats. Detta innebär att marken är stabil och ej skredbenägen under nuvarande förhållanden. Vid belastning i form av byggnader eller grundvattensänkning kan dock sättningar befaras. Frånsett förekomsten av lera är grundförhållandena goda. Bebyggelse inom partier med lös lera förutsätts bli grundlagd till fasta bottenlager genom pålning.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns två fornlämningar inom planområdet. Dessa påverkas dock inte av föreslagen ändring och de är skyddade i gällande plan.

Fysisk miljö

Inom planområdet finns ett värmeverk med tillhörande byggnader. Värmeverket har en byggnadshöjd på 25 meter och det finns även en skorsten som är ännu högre. I planområdets södra del ligger Arlas våtmark som utgör ett viktigt inslag i miljön. I anslutning till våtmarken ligger riksväg 44. Österut ligger den före detta banvallen. Västerut finns jordbruksmark och norrut finns skogsmark.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär. Fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs i genomförandedelen.

Ställningstagande 4 kap. 33b § PBL (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte 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 § 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 miljökvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Natur

Landskapsbild

Planändringen innebär att en större del av byggrätten får en tillåten byggnadshöjd om 25 meter, vilket medför viss påverkan på landskapsbilden genom en ökad visuell dominans. Påverkan bedöms dock som begränsad eftersom området redan idag präglas av industribebyggelse och tekniska anläggningar med relativt stora volymer och höjder. Vid en sammantagen bedömning anses förändringen inte medföra någon påtaglig skada på landskapsbilden, utan påverkan bedöms vara marginell och acceptabel inom ramen för planens syfte.

Miljö

Dagvatten

Planändringen medför ingen ökning av de hårdgjorda ytorna i jämförelse med den omfattning som redan medges i gällande detaljplan. Den totala arealen bebyggd och hårdgjord mark förblir oförändrad, och planändringen innebär endast en justering av byggrättens placering och byggnadshöjd, utan att exploateringsgraden ökar.

Mot denna bakgrund bedöms att frågor som rör påverkan på dagvattenhantering inte aktualiseras i denna prövning. Dessa aspekter är redan prövade och reglerade genom den ursprungliga detaljplanen och omfattas inte av de föreslagna förändringarna.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planändringen medför ingen ökning av de hårdgjorda ytorna i jämförelse med den omfattning som redan medges i gällande detaljplan. Den totala arealen bebyggd och hårdgjord mark förblir oförändrad, och planändringen innebär endast en justering av byggrättens placering och byggnadshöjd, utan att exploateringsgraden ökar.

Mot denna bakgrund bedöms att frågor som rör påverkan på dagvattenhantering inte aktualiseras i denna prövning. Dessa aspekter är redan prövade och reglerade genom den ursprungliga detaljplanen och omfattas inte av de föreslagna förändringarna.

Hälsa och säkerhet

Ändringsförslaget bedöms innebära en viss ökad omgivningspåverkan i form av förändrad landskapsbild och potentiellt ändrade bullerspridningsmönster till följd av den ökade byggnadshöjden. Då avståndet till närmaste bostäder och andra bullerkänsliga miljöer är cirka 400 meter och i stort oförändrat, bedöms buller inte utgöra någon olägenhet för omgivningen.

Omdisponeringen av byggrätten inom markanvändningen J medför ingen förändring av olycksrisken för omgivningen. Planändringen avser ingen ny typ av verksamhet och innebär inte heller att befintlig verksamhet kommer närmare omgivande bebyggelse. Byggrätten är preciserad till energiproduktion, vilket begränsar den potentiella påverkan.

Riskenivån bedöms därför fortsatt vara acceptabel och inga särskilda riskreducerande åtgärder behöver vidtas utöver de krav som redan följer av gällande lagstiftning och tillståndsprövning. Eventuella effekter av den ökade byggnadshöjden bedöms vara marginella och hanterbara inom ramen för gällande miljö- och säkerhetskrav. Sammantaget bedöms planändringen inte medföra någon väsentlig ökning av påverkan på människors hälsa eller säkerhet.

Verksamhetens planerade utveckling och bedömda konsekvenser

Götene Vatten & Värme planerar för en ökad flexibilitet i produktionen på Västerbyverket. Produktionen historiskt har varit ånga och värme från en biobränsleeldad panna med oljepannor som reserv. Nyligen kompletterades detta med leverans av hetvatten och för framtiden behöver produktionen bli mer flexibel för att möta leveranskrav och produktionsmöjligheter.

Flexibiliteten bygger på två nya anläggningsdelar, en elångpanna och en ackumulatortank. Med dessa installationer kan verket nyttja variationer i elnätet med överskott/underskott av el vilket inte bara kan sänka energikostnaderna för produktionen utan också hjälpa till att balansera behoven för elnätet samtidigt som förbränningen minskas. Eftersom industrierna i Götene också ser över sina möjligheter till leveranser av spillvärme kan även detta tas med i energimixen då ombyggnationen medför att större mängder spillvärme kan användas i produktionen.

Både elproduktion och spillvärme kommer att minska behovet av att förbränna flis för energiproduktion. Uppskattningen är omkring 50-60 GWh eller runt 30% mindre flis i produktionen när de nya installationerna är på plats. Parallellt med detta kommer också den fossila olja som används vid spetslast, haverier och underhåll att bytas mot förnyelsebar olja (HVO).

Eftersom fasta bibränslen är grundbulten i energiproduktionen behöver även denna bli mer flexibel för att systemet ska fungera och denna flexibilitet fås genom ett bränslelager på anläggningen som möjliggör att möta upp- och nedgångar i produktionsbehov. För att få denna hantering rationellt behöver lagret ligga i anslutning till pannan vilket det inte finns utrymme för med nuvarande markanvändning.

Med de planerade förändringarna kan såväl förbränning som transporter av flis till anläggningen minska. Miljöpåverkan från anläggningen kommer att minska med lägre fossila utsläpp men också genom minskade utsläpp av biogent koldioxid, stoft, kväveoxider och kolmonoxid från förbränning. Som nämnts minskar även transporterna till och från anläggningen, även ljud/buller från förbränningsanläggningen kommer att minska. Under sommarmånaderna kommer elpanna troligtvis vara den enda pannan igång vilket bör reducera ljudet under den perioden.

Skyfall

Eftersom byggrätten inte ökar jämfört med den ursprungliga detaljplanen bedöms den totala andelen hårdgjorda ytor förbli oförändrad. Frågor kring dagvatten och skyfall prövades vid den ursprungliga planläggningen, men med anledning av att byggrätten nu omdisponeras har en ny bedömning gjorts för att säkerställa att risker kopplade till skyfall är hanterade, både inom planområdet och för omgivningen.

Inom planområdet finns inga identifierade lågpunkter eller naturliga rinnstråk som riskerar att byggas bort. Den mark som tillförs byggrätt har god höjdsättning och saknar funktion som naturlig avvattningsyta. Området vid tilltänkt byggrätt är beläget något högre än omgivande mark och värmeverksområdet omges av ett dike som både fungerar som barriär mot inströmmande vatten och leder bort ytvatten vid stora regnmängder.

Marken lutar mot söder, där det finns stora gräsbeklädda ytor med god kapacitet att ta emot och fördröja vatten vid extrema regn. Dessa ytor påverkas inte negativt av omdisponeringen.

Som samhällsviktig verksamhet ska värmeverket vara robust även vid kraftigare regn än det klimatanpassade 100-årsregnet. Den befintliga höjdsättningen utgör redan idag en säkerhetsmarginal mot översvämning, och i den fortsatta projekteringen ska det säkerställas att marknivån närmast anläggningen bibehålls något högre än omgivande ytor samt att lutningen mot syd kvarstår, så att avrinning sker bort från byggnader och känslig teknisk utrustning även vid extrema väderscenarier.

Natur

Påverkan på närliggande dammar

Ändringsområdet avvattnas i nuläget via öppna diken till Arlas dagvattendammar, belägna cirka 150 meter söder om planområdet. Syftet med dammarna är dels att rena vatten från Arla-fabriken, dels att bidra till biologisk mångfald. Runt dammarna är gräsmarker som klipps och här finns också flertalet buskage, vissa med inslag av träd. I området ingår även en del av en betesmark, en ohävdad gräsmark och åkerholme samt en bit av angränsande åkermark.

Sedan dammarna anlades har det omkringliggande området utvecklat förhöjda naturvärden, främst genom etablering av vegetation och fauna med koppling till vattenmiljön. Dessa värden har dokumenterats och beskrivs mer utförligt i Arlas gällande miljötillstånd där det gjorts en naturvärdesinventering.

Naturvärdesinventeringen resulterade i sju identifierade naturvärdesbiotoper med förhöjda naturvärden. Fyra av naturvärdesbiotoperna har bedömts hysa naturvärden motsvarande klass 3 (Påtagligt naturvärde), för tre av dessa är bedömningen preliminär. Resterande tre biotoper har bedömts hysa naturvärden motsvarande klass 4 (Visst naturvärde).

Inom inventeringsområdet identifierades totalt 22 värdeelement. Av dessa är tre stycken särskilt skyddsvärda träd och sex stycken naturvärdesträd. Övriga värdeelement utgörs av större eller mindre buskage runt dammarna.

Totalt har tio objekt som bedömts omfattas av det generella biotopskyddet identifierats inom inventeringsområdet. Nio av objekten är odlingsrösen och ett är en åkerholme. Inga värdearter noterades på objekten.

Den föreslagna planändringen innebär ingen utökning av byggrättens totala omfattning och medför således varken någon ökad andel hårdgjorda ytor eller ny byggrätt som innebär påverkan på identifierade naturvärden. Götene kommun gör sammantaget bedömningen att de i inventeringen redovisade naturvärdena inte kommer att påverkas av den föreslagna planändringen, då förändringen är av marginell karaktär och inte förväntas medföra någon faktisk påverkan på befintliga dagvattenflöden eller vattenmiljön i anslutning till dammarna.

Riksintresse

Totalförsvar

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap Miljöbalken

Jordbruksmark

En mindre del av planändringsområdet utgörs idag av betesmark. Området är dock redan i gällande detaljplan avsatt för industriverksamhet (användning J – industri) och utgör således inte jordbruksmark i planläggningsmässig mening. Marken har därmed sedan tidigare varit avsedd för annan användning än jordbruk.

Mot denna bakgrund bedöms den föreslagna förändringen inte innebära någon ny avvägning enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, som särskilt skyddar brukningsvärd jordbruksmark.

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 planområdet ägs av Götene vatten och värme.

Förändrad fastighetsindelning

Planändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning.

Rättigheter

Planändringen medför inte behov av ändrade rättigheter.

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 Götene vatten och värme.

Planavgift

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

Medverkande

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

John Cronqvist
Planarkitekt