

Ändring av detaljplan för Björsgårds hage Plan- och genomförandebeskrivning

Granskningshandling: 2025-11-21
Diarienummer: KSK 2025/448



Götene kommun

Innehåll

Inledning	3
Planförslag	5
Motiv till regleringar.....	7
Planeringsförutsättningar	8
Konsekvenser.....	10
Genomförandefrågor.....	12
Medverkande.....	14

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att möjliggöra ett bredare användningsområde inom ramen för användningen C-centrum. Genom en bredare användning ökar flexibiliteten och förutsättningarna för att byggrätten ska kunna nyttjas effektivt och bidra till ett levande centrum över tid. Utöver samlingslokaler föreslås även handel inkluderas i användningen.

Plandata

Området som berörs av ändringen är cirka 5100 kvadratmeter stort. Det motsvarar hela gällande byggrätt för C-centrum med preciseringen ”samlingslokal” inom gällande detaljplan. Lite mer än hälften av byggrätten är utbyggd och består av ett församlingshem för Svenska kyrkan. Öster om planområdet ligger Stinsvägen och Kinnekullebanan. Norr om området finns bostadsbebyggelse. I väst bostadsbebyggelse och i söder Järnviksvägen

Bakgrund, ansökan och uppdrag

Svenska kyrkan har sökt om planbesked för del av sin fastighet Källby 6:168. Sökanden önskar ta bort eller ändra preciseringen av användningsområdet ”Centrum-samlingslokaler” för att möjliggöra för en livsmedelsbutik.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beviljade planbeskedet den 5 februari 2025 § 10.

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.

Aktuellt planskede är granskning.



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 Björsgårds hage, 1986-02-24
- Översiktsplan, laga kraft mars 2023
- Undersökning enligt 6 kap 6 § MB (1998:808)

Planförslag

Kvartersmark

Planändringen avser kvartersmark avsedd för centrumändamål, där den befintliga användningen fortsatt gäller inom hela den aktuella byggrätten. Syftet med planändringen är att möjliggöra en mer flexibel och önskvärd utveckling av området. I detta sammanhang föreslås att den nuvarande preciseringen av användningen, som anger "samlingslokal", kompletteras med "handel"

Genom denna justering förblir byggrätten oförändrad när det gäller den maximalt tillåtna omfattningen av tillkommande bebyggelse. Samtidigt skapas större handlingsutrymme för etablering av olika typer av verksamheter som ryms inom användningen C – centrum.



Figur 1. Illustration som redovisar föreslagen ändring.

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

Användning av kvartersmark

Centrum, samlingslokal, handel (C): Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Användningen är preciserad till samlingslokal samt handel för att dels möjliggöra befintlig användning samt för att möjliggöra en utveckling med handel inom området.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

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

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, laga kraft mars 2023, anger området som "Tätortsutveckling". Dessa områden utgörs av befintlig bebyggelse med blandad användning av bostäder, fritidsanläggningar och samhällsservice. Utveckling inom dessa områden ska stärka orten och området genom komplettering av bostäder, service och mötesplatser som bidrar till en levande tätort. Utveckling inom ytan ska utgå från platsens befintliga kvalitéer och förutsättningar och en god bebyggd miljö ska alltid eftersträvas.

Detaljplan

Området omfattas idag av "Detaljplan för Björsgårds hage" som fick laga kraft år 1986. 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 Försvarsmaktens MSA-områden (minimum saftey 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 sammanhållen bebyggelse (enligt LFV:s definition) kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flygflottiljen.

Rörligt friluftsliv

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv och turism miljöbalken 4 kapitel 2 §. Riksintresseområdet omfattar Väneren 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. Bedömningen ska utgå från ett helhetsperspektiv på området. Områdets karaktär ska bevaras med utgångspunkt i de samlade natur- och kulturvärdena som finns inom det geografiska området.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

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.

Fysisk miljö

Området som ändringen berör består idag av en samlingslokal åt Svenska kyrkan samt en obebyggd trädbevuxen yta som inte används. Närområdet präglas i huvudsak av bostadsbebyggelse och närheten till Kinnekullebanan med Källby station.

Trafik

Planområdet ligger utmed Stinsvägen i öst och Hagvägen i väst.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

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

Hälsa och säkerhet

Planändringen innebär att preciseringen ”samlingslokal” komplettera med handel, vilket medför att marken kan användas för olika typer av handelsverksamheter inom oförändrad byggrätt. Planområdet ligger i närhet till Kinnekullebanan, som i huvudsak trafikeras av persontrafik men där även transporter av farligt gods kan förekomma.

Även om planändringen möjliggör ett något bredare spektrum av verksamheter bedöms detta inte innebära någon ökad risk för människors säkerhet eller hälsa jämfört med nuvarande planbestämmelser. De typer av verksamheter som tillåts inom den förslagna användningen bedöms inte ge upphov till större riskpåverkan än en samlingslokal, varken vad gäller vistelsetid, personantal eller exponering mot järnvägen. Detta på grund av att den yta som omfattas är begränsad till storleken.

Eftersom byggrättens omfattning, placering och avstånd till järnvägen kvarstår oförändrade, bedöms planändringen inte medföra någon påtaglig förändring av risknivån. Frågan om risker kopplade till transporter av farligt gods anses därmed redan vara tillräckligt prövad och behöver inte prövas på nytt i detta planärende.

Riksintresse

Totalförsvar

Planförslaget påverkar inte riksintresset.

Rörligt friluftsliv

Planförslaget är en typ av förtätning och påverkar inte riksintresset.

Trafik

Planändringen innebär att preciseringen "samlingslokal" kompletteras med handel och marken blir tillgänglig för olika typer av handelsverksamheter inom samma byggrätt. Eftersom byggrätten inte förändras bedöms den totala byggnadsvolymen och därmed behovet av parkering och trafikrörelser inte öka väsentligt.

Närområdet består huvudsakligen av bostäder och trafikflödet är idag begränsat. Ändringen berör en relativt liten yta, och den typ av verksamheter som kan etableras inom "handel" bedöms inte medföra påtagligt ökade trafikflöden. Även med viss ökad kund- eller leveranstrafik bedöms påverkan på gator, korsningar och parkering vara begränsad och inte påtaglig.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att detaljplanen inte genomförs och att gällande planbestämmelser fortsätter att gälla. Det skulle innebära att den nuvarande preciseringen till "samlingslokal" kvarstår och att marken därmed inte kan användas för andra typer av centrumverksamheter. Ingen ny bebyggelse eller utveckling av verksamheter möjliggörs utöver vad som redan är tillåtet.

Ett genomförande av nollalternativet skulle begränsa områdets användbarhet och försvåra en önskvärd utveckling av ett mer levande och varierat centrum.

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 samordat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av planens genomförande avseende kommande fastighetsbildning beskrivs.

Markägoförhållande

Marken ägs idag av Källby församling.

Förändrad fastighetsindelning

Fastigheten Källby 6:168 kommer styckas av till två stycken nya fastigheter. Exakt hur dessa kommer se ut är inte fastställt idagsläget.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Exploatören för Källby 6:168 får kostnader för:

- Planarbete

Planavgift

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

Vatten och avlopp

Driften för att tillhandahålla dricksvatten, hantera spillvatten och dagvatten ligger hos det kommunala VA-bolaget Götene Vatten och Värme. Planområdet planeras ingå i det kommunala verksamhetsområdet.

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar som krävs för exploateringen bekostas av exploatören. Kostnaden för vatten och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Organisatoriska frågor

Plankostnadsavtal

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

Övriga avtal

Följande avtal ska upprättas inför och under planarbetet:

- Planavtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll (eller har upprättats för att kunna genomföra detaljplanen):

- Fastighetsregleringar

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriåtgärder ansvarar exploatören.

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