

Ändring av detaljplan för del av Götene samhälle Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling 2024-05-08
Diarienummer: 2023/105



Götene kommun

Innehåll

Sammanfattning	3
Planprocessen.....	3
Inledning... ..	4
Planeringsförutsättningar	5
Planförslag	7
Konsekvenser... ..	10
Genomförande av projektet.....	11
Medverkande.....	12

Sammanfattning

Planändringen avser del av fastigheterna Mården 7:1 och Majåker 23:1. Syftet med ändringen är att justera användningen för del av planområdet till nya förhållanden.

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.

Ändring av detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (2010:900) regler. I ett första skede upprättas samrådshandlingar, samrådsförslaget kommuniceras därefter med länsstyrelsen samt samtliga berörda i samrådsgruppen. Länsstyrelsens yttrande samt godkännanden från samrådsgruppen samlas in och dokumenteras. Om förslaget aktivt godkänts av samtliga under samrådsskedet kan kommunen utsluta granskningen. Efter genomfört samråd kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.



Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Övriga handlingar

Geoteknisk undersökning (Mitta 2024-01-29)

Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Ensucon 2024-03-08)

Riskutredning (Sweco 2016-10-04)

Inledning

Plandata

Planändringen omfattar en del av stadsplanen för del av Götene samhälle från 1971. Det är endast fastigheterna Majåker 23:1 samt Mården 7 som berörs av ändringen.

Syfte

Syftet med planändringen är att justera användningen för del av planområdet till nya förhållanden. Tidigare har det funnits en luftledning och en banvall som numera är bortplockade. Syftet är även att möjliggöra för högre bebyggelse inom del av planområdet för att på så vis möjliggöra för en mer ändamålsenlig byggnation som ryms inom användningen.

Uppdrag

Miljö och bygglovsnämnden har den 2019-04-23 (MBN §54) beslutat tillstyrka planprövning och därmed beslutat att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra detaljplanläggning för aktuellt område.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planändringen påverkar inte några riksintressen.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Götene kommun, antagen av kommunfullmäktige i februari 2023, anger att aktuellt planområde som ianspråktaget. Planförslaget bedöms därmed inte strida mot översiktsplanen.

Detaljplan

Detaljplan som ändras: Stadsplan för Götene samhälle, som vann laga kraft den 11 augusti 1971. Planens genomförandetid har gått ut.

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



Den rödmarkerade ytan markerar ungefärligt det område som ändringen avser.

Mark och vegetation

Inom det område som ändringen avser består marken av sly (främst av björk) och yngre enstaka tallar, av jordbruksmark samt av industrimark (observera att all yta är planerad som industrimark i gällande detaljplan).

Geotekniska förhållanden

Efter granskning av planförslaget har en geoteknisk undersökning genomförts (Mitta 2024-01-30). Undersökningen är översiktlig och berör ett relativt stort område, som dock är relativt homogent gällande jorddjup och jordlagerföljd. Detta innebär att det lämpar sig relativt bra som verksamhetsmark och inga hinder för de tänkta konstruktionerna verkar föreligga. Det

antas att det kommer att konstrueras industribyggnader inom området, exempelvis verkstäder och/eller lagerlokaler. I dagsläget är det exakt utformning av byggnationen inom området okänt. Val av grundläggningsmetod kommer därför slutgiltigen att vara upp till konstruktören.

Djupen till fast botten inom området ligger inom ett spann som både kan tillåta utgrävning av leran och ersätta det med packad fyllning som grundläggning men också djup som gör att det blir nödvändigt med pålgrundläggning. Inga problem med totalstabiliteten bedöms förekomma med hänsyn till områdets flacka topografi. Vid djupa schakter ska dock lokalstabilitet i schakt beaktas enligt jordart, se kapitel 17 och Schakta Säkert (SvenskByggtjänst, SGI/SBUF 2015).

Teknisk försörjning

Vatten, spill och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Energiförsörjning

Kinneulle energi förser området med el.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom området som ändringen avser består av byggnader som är kopplade till den träindustri som finns inom planområdet. Till stora delar är området som avses ändras obebyggt.

Planförslag

Föreslagen ändring

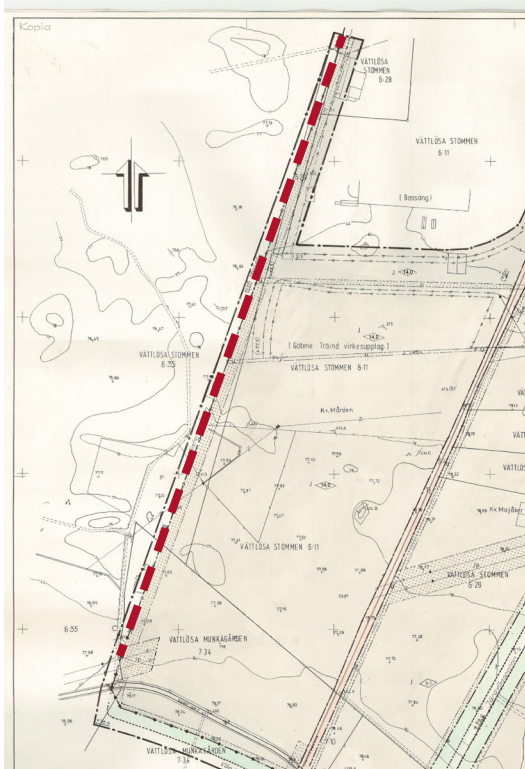
Syftet med ändringen är att justera användningen av industripark/skyddsområde inom Majåker 23:1 och Mården 1 till nya förhållanden. Det användningsområde som föreslås tas bort hade tidigare som syfte att reglera avståndet till dels en luftledning och dels till järnvägen. Idag finns varken järnvägen eller luftledningen kvar. För att utnyttja byggrätten på ett effektivt sätt bedöms ändringen vara lämplig. Ändringen medger cirka 13 000 kvadratmeter ytterligare byggrätt i byggnadsarea.

Byggnadshöjden föreslås höjas från 8 till 14 meter inom hela den orangea ytan för att möjliggöra för samma typ av byggnation som tillåts i den nyare detaljplanen som gäller på östra sidan av den gamla järnvägsbanken.

Del av utfartsförbudet som finns längs planområdets västra gräns föreslås tas bort för att möjliggöra in- och utfarter till området från Västerbyvägen som är en kommunal lågtrafikerad gata.



Inom det rödmarkerade området föreslås användningen ändras från industripark/skyddsområde till industriändamål. Inom den orangemarkerade området föreslås byggnadshöjden höjas från 8 till 14 meter



Röd streckad linje visar var utfartsförbudet föreslås att tas bort.

Trafik

En utökning av byggrätter för industriändamål kan skapa ökade trafikflöden till och från området. Befintligt vägnät inom planområdet bedöms kunna hantera ett eventuellt ökat trafikflöde som planens genomförande kan komma att medföra. Västerbyvägen bedöms som en lågtrafikerad väg där anslutningar till området är lämpliga ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Utfartsförbudet behålls längs med Vättlösavägen samt i anslutning till korsningen Vättlösavägen/Västerbyvägen.

Buller

En utökning av byggrätter för industriändamål kan innebära större störningar för allmänheten i form av industribuller samt buller från transporter. Området som ändringen berör ligger centrerat i ett industriområde, där avståndet som minst är 200 meter till bostäder. Den eventuella ökningen till och från området bedöms i sammanhanget vara marginell. Planändringens genomförande bedöms därmed inte utgöra risk för störningar och påverkan på människors hälsa vad det gäller trafikbuller.

Markföroreningar

I samband med planändringen har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts (Ensucon 2024-03-08). Totalt tio jordprover har analyserats längs undersökningssträckan (längs med den fd banvallen). Analyserade prover har valts ut i olika plan och djup för att få en översiktlig uppfattning av föroreningssituationen inom undersökningsområdet. I tre av provpunkterna påträffades halter av kobolt, koppar och diuron över riktvärdet för KM. Föroreningar >KM har ej påvisats i naturliga jordarter. Till följd av att halter överskridande KM påträffades ska föreliggande rapport delges tillsynsmyndighet i enighet med Miljöbalken

kapitel 10 § 11.

Den planerade markanvändningen är verksamhetsmark vilket bedöms motsvara MKM. Utifrån markanvändning och tillgängliga analysresultat är bedömningen att inga ytterligare åtgärder är nödvändiga. Om schaktning och eventuell borttransport av massor över KM ska ske från området kan en anmälan enligt 28 § förordning (1998:899, FMH) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd krävas. Om undersökningsområdet avses användas i annat syfte än verksamhetsmark, exempelvis bostadsområde eller lekplats kan ytterligare provtagning krävas.

Med avseende på planerad markanvändning (verksamhetsmark) bedöms återanvändning av massor med halter under MKM inom projektet vara acceptabelt och positivt inom miljösynpunkt för att undvika onödiga transporter och deponering. Om massor från området avses återanvändas på annan plats krävs en anmälan om återvinning av avfall i anläggningsändamål krävas enligt kap. 9 i Miljöbalken.

Farligt gods

En sekundärled för farligt gods finns längs Vättnösavägen samt längs Västerbyvägen. I samband detaljplan för kvarteret Poppeln (ligger ca 350 m öster om aktuellt planområde) som antogs 2017 gjordes en riskutredning (Sweco 2016-10-04) gällande farligt gods på Vättnösavägen.

I utredningen gjordes bedömningen att det utan skyddsåtgärder är möjligt att kunna etablera verksamheter där ett mindre antal personer befinner sig i vaket tillstånd så nära som 30 meter från Vättnösavägen. Exempelvis industriverksamheter. Bedömningen gjordes utifrån att det rör sig om en sekundär led utan några uppenbara målpunkter för transporter av farligt gods.

Då Västerbyvägen är samma typ av sekundärled bedöms ovanstående bedömning kunna appliceras även på denna väg. Ingen ny byggrätt tillåts närmare än 30 meter från Vättnösavägen och Västerbyvägen.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för VA och dagvatten. Aktuella fastigheter är anslutna till det kommunala nätet. Den byggrätt som möjliggörs genom aktuell planändring är enligt nu gällande detaljplan, möjlig att hårdgöra genom exempelvis asfaltering. Således bedöms inte aktuell planändring påverka områdets förmåga att hantera dagvatten och skyfall jämfört med rådande förutsättningar.

Kommande klimatförändringar kommer med all säkerhet att innebära större regnmängder/dagvatten med tätare och intensivare intervaller. Då en övervägande del av området är obebyggt bedöms det finnas goda möjligheter till att ordna fördröjningsåtgärder för dagvatten. Exempel på lösningar kan både vara öppna fördröjningsdiken och underjordiska fördröjningsmagasin. Beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig inom området kan dagvattnet även behöva renas.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m

Planändringen möjliggör en effektivare användning av den befintliga byggrätten, vilket är positivt ur ett hushållningsperspektiv.

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 skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Kulturmiljö

Planändringen påverkar inga kulturvärden.

Naturmiljö

Götene kommun har gjort en översiktlig bedömning på ytan som den aktuella ändringen består av. Den skog som finns på del av ytan består av sly (huvudsak björk) samt vissa enstaka exemplar av yngre tall och gran. Götene kommun bedömer att det inte föreligger några större naturvärden inom den del av området som planändringen omfattar.

Påverkan på luft och vatten

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveloxid, bly, partiklar (PM10 och PM 2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Ett genomförande av den föreslagna planen bedöms inte påverka i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormerna inte kan följas.

Göteneån, som flyter genom Götene ca 1,2 kilometer öster om planområdet har enligt vattenvårdsmyndighetens databas, VISS, en ekologisk status som klassas otillfredsställande och det finns risk att god ekologisk och kemisk (exklusive kvicksilver) status/potential inte uppnås till 2021 för övergödning. Anledningen till klassningen är en otillfredsställande bottenfauna, ett otillfredsställande DJ-index, allmänna fysikaliska-kemiska förhållanden och hög näringsförekomst. Dagvatten avses fördröjas och renas innan det leds till recipienten. Åtgärder inom planområdet bedöms inte påverka Göteneåns status.

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

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Den del av planområdet som ändringen avser är privatägd.

Avtal

Följande avtal skall upprättas inför och under planarbetet:

- Planavtal

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

- Mården 7:1
- Majåker 23:1

Dikningsföretag

Detaljplaneområdet deltar i tillrinningsområdet till Stommens dikningsföretag av år 1931 och ingår delvis i båtudsområdet. Tillrinningsområdets dimensionerande flöde ska vara 2,0 l/s och hektar, enligt företagets akt. Medelvattenmängden under vegetationsperioden har antagits vara 0,1 l/s och hektar. Ovanstående markavvattningsföretag skall kontaktas om dagvatten skall tillföras företaget.

Tekniska frågor

Vatten, spill och dagvatten

Området kommer att anslutas till det allmänna VA-nätet. Exploatören ansvarar för att dagvatten ska renas och fördröjas inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planändringen bekostas av exploatör.

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