

Ändring av stadsplan för del av Lundsbrunns samhälle

Götene kommun

Samrådshandling 2024-05-28

Diarienummer 2024/326



Götene kommun

Innehåll

Inledning	3
Föreslagna ändringar.....	6
Motiv till regleringar.....	8
Planeringsunderlag, planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	9
Genomförandefrågor.....	11
Medverkande.....	13

Inledning

Detaljplaneändringens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra en ändamålsenlig utveckling av kvarteret Björken i Lundsbrunn. Nuvarande stadsplan försvårar nyttjande av byggrätter för flera fastigheter på grund av:

- utfartsförbud över befintliga och tilltänkta utfarter, vissa fastigheter går inte att nå utan att passera angränsande fastigheter
- en i stadsplanen planerad gata som går in i kvarteret Björken (gatan är ej utbyggd och avses ej byggas)
- tomtindelningsplan som omöjliggör önskade fastighetsregleringar

Plandata

Området som ändringen avser ligger i södra delen av Lundbrunn och avgränsas av Dalavägen i väst, Lundvägen i syd och sydväst, Furuvägen i öst och Stenåsgatan i norr. Aktuell planändring berör det område som benämns kvarteret Björken i gällande stadsplan. Totalt omfattar kvarteret cirka 17 000 kvadratmeter och består av 10 stycken bostadsfastigheter, varav fyra obebyggda och 6 bebyggda. Bebyggelsen utgörs av friliggande villor med tillhörande komplementbyggnader.

Bakgrund och uppdrag

Stadsplan för del av Lundsbrunns samhälle vann laga kraft den 28 januari 1974. Syftet med stadsplanen var att möjliggöra en ändamålsenlig utveckling av Lundsbrunns tätort både genom att styra upp trafiken samt att ta fram nya utvecklingsmöjligheter (främst genom förtätning). Inom kvarteret Björken har det upptäckts omständigheter som försvårar nyttjande av byggrätter för befintliga fastighetsägare. Utfartsförbudet som finns längs delar av Lundvägen och Dalavägen omöjliggör enskilda fastighetsägares tillgång till sina fastigheter. Från Lundvägen är det också planerat en gata in på kvarteret Björken men som aldrig blivit byggd. Gatan med tillhörande prickmark försvårar bostadsbyggnation för två stycken fastigheter. Götene kommun har idag ingen avsikt att genomföra byggnation av gatan. Till följd av aktuellt planförslag, har en av fastighetsägarna önskat justera fastighetsgränsen på någon/några av de obebyggda tomterna. För att tillåta detta behöver gällande tomtindelningsplan upphävas, vilket föreslås göras i samband med aktuell ändring.

För att på bästa sätt nyttja marken, har Götene kommun beslutat att gällande stadsplan för del av Lundsbrunns samhälle behöver ändras för att möjliggöra en önskad utveckling av kvarteret Björken.

Planprocessen

Ändring av detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900, BFS 2020:5. Standardförfarande 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 den får inte antas medföra betydande miljöpåverkan om ett standardförfarande ska kunna användas.

När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning utan förslaget kan antas direkt efter samrådet.



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 syfte och struktur. Planändringen bedöms inte skapa behov av att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan eftersom den inte förändrar områdets markanvändning i stort utan fastställer den användning som råder idag.

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.

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**

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

- Undersökning enligt 6 kap 6 § MB (1998:808)

Föreslagna ändringar

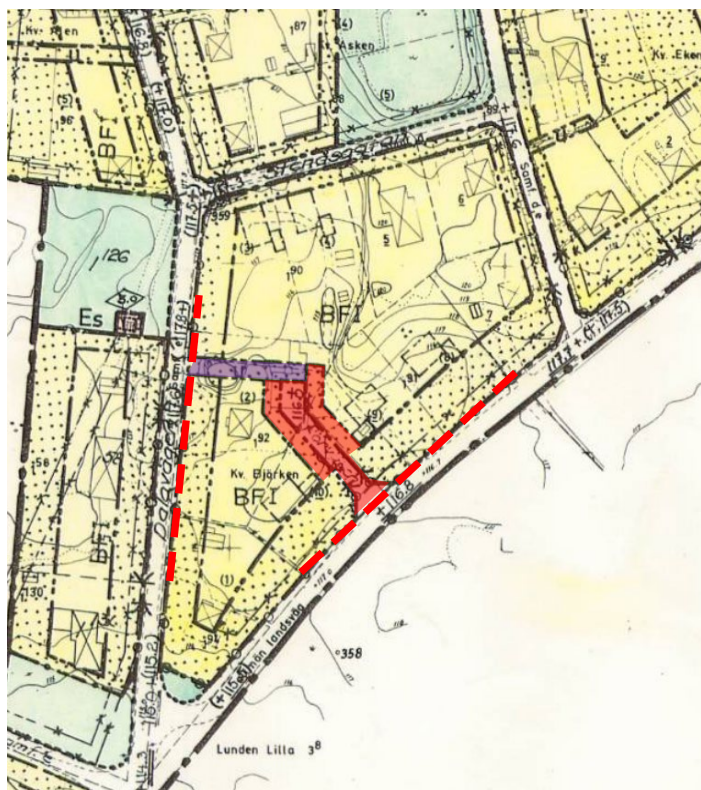
Allmän plats

I gällande stadsplan finns en 40 meter lång stickgata från Lundvägen till kvarteret Björken. Gatan har aldrig blivit byggd och är inte heller aktuell att byggas idag. Gatans läge innebär att två bostadstomter inte kan bebyggas på önskat sätt. I aktuell planändring föreslås det att gatan tas bort och ersätts med kvartersmark med användningen B-bostad.

Kvartersmark

Kvartersmark införs där användningen tidigare varit allmän plats gata. Exploateringsgraden är i gällande plan reglerad (max 250 kvadratmeter per fastighet får bebyggas). Då tomtindelingsplanen föreslås tas bort för kvarteret Björken, införs istället en bestämmelse om största byggnadsarea inom användningsområdet för B-bostäder. Detta för att inte den totala byggrätten ska förändras gentemot gällande förhållanden. Det läggs också till en bestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek för att inte möjliggöra olämpligt små fastigheter.

Delar av utfartsförbudet tas bort för att göra befintliga in- och utfarter planenliga samt för att möjliggöra in- och utfarter till de två obebyggda tomterna längs Lundsvägen. Område för underjordiska ledningar (u-område) inom kvarteret tas bort då det idag saknar funktion.



Figur 1 Bild som redovisar vad som avses ändras. Röd markering visar var gatan tas bort och ersätts med användningen B-bostad. Lila markering redovisar var u-område tas bort. Röd streckad linje visar var utfartsförbudet föreslås tas bort.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ursprungsplanen har gått ut. Genomförandetiden för den ändringen avser är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Bygglov får inte lämnas med stöd av denna detaljplan innan 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 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.

Användning av kvartersmark

Bostäder (B): I aktuell planändring föreslås stickgatan från Lundvägen tas bort och ersättas med kvartersmark med användningen B-bostad. Detta för att möjliggöra en ändamålsenlig utveckling av de bostadsfastigheter som finns inom kvarteret.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 2500 kvadratmeter inom användningsområdet - e₁: Syftet med bestämmelsen är att inte öka byggrätten gentemot gällande detaljplan. Behovet att reglera är en följd av att tomtindelningsplanen för kvarteret föreslås upphävas.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad: Syftet är att reglera byggnaders placering mot Lundvägen, enligt samma struktur som övriga delar av detaljplanen samt plockas prickmark bort där det tidigare fanns ett u-område och en gata.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter – d₁: Fastighetsstorleken är reglerad för att förhindra olämplig förtätning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelningsplan upphör att gälla inom användningsområdet– a₁: För att möjliggöra viss justering av fastighetsgränserna behöver gällande tomtindelningsplan för kvarteret upphävas.

Planeringsunderlag, planeringsförutsättningar och konsekvenser

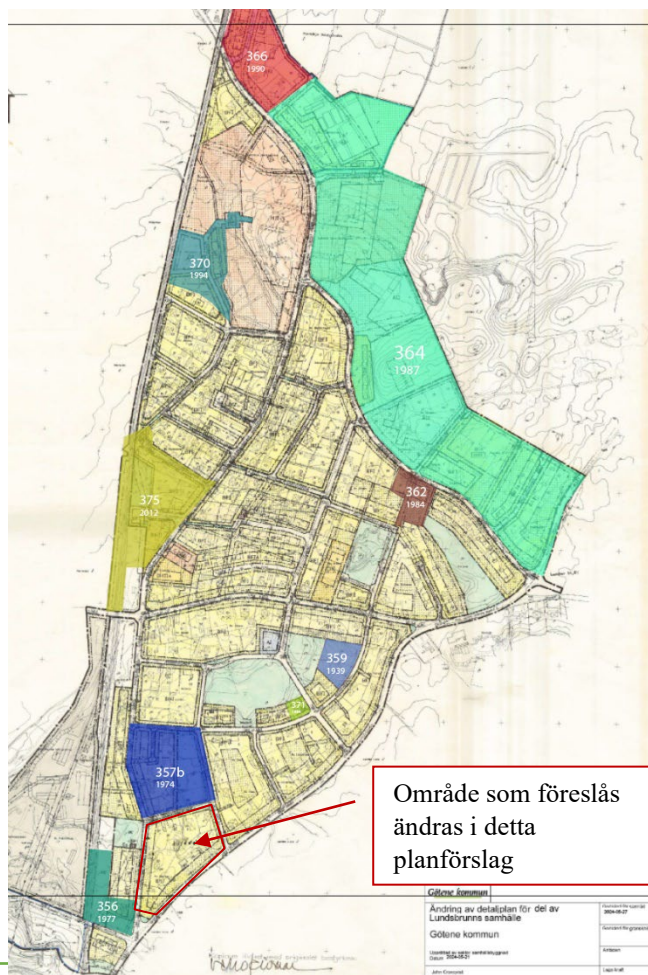
Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Götene kommun som antogs 2023 är aktuellt område utpekat för tätortsutveckling. ”Ytan utgörs av befintlig bebyggelse inom Lundsbrunn tätort med blandad användning såsom bostäder, fritidsanläggningar samt samhällsservice i form av skolor, förskolor och äldreboende. Utveckling av detta område ska bidra till att stärka Lundsbrunn tätort genom komplettering av bostäder, service och mötesplatser, som bidrar till en levande tätort. Utveckling inom denna yta ska utgå från platsens befintliga kvalitéer och förutsättningar och en god bebyggd miljö ska alltid eftersträvas.”

Planändringen bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Stadsplan för del av Lundsbrunns samhälle vann laga kraft den 28 januari 1974. Syftet med stadsplanen var att möjliggöra en ändamålsenlig utveckling av Lundsbrunns tätort både genom att styra upp trafiken samt att ta fram nya utvecklingsmöjligheter (främst genom förtätning). Planens genomförandetid har gått ut. Delar av stadsplanen har under årens lopp blivit ersatta av nya detaljplaner. Se illustration nedan. De delar av stadsplanen som inte ersatts av andra detaljplaner och som inte berörs av aktuell ändring fortsätter att gälla så som idag tills de ändras eller upphävs.



Undersökning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och samråds i samband med samråd av planändringen. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedöms 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 skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat.

Riksintressen

Totalförsvaret

Riksintresse för totalförsvaret omfattar västra delen av Götene kommun och även hela Lundsbrunns tätort. Riksintresset bedöms inte påverkas av föreslagen planändring.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planändringsområdet omfattar inte jordbruksmark, mark för skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Miljökvalitetsnormer

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

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

All mark inom ändringsområdet är privatägd.

Fastighetsindelningsbestämmelser

För att kunna genomföra planen på ett ändamålsenligt sätt föreslås tomtindelningsplan för kvarteret Björken upphävas.

Förändrad fastighetsindelning

Viss justering av fastighetsgränserna mellan några av fastigheterna inom ändringsområdet kan bli aktuella. Sannolikt rör det sig om Guttorp 5:5, Guttorp 1:93, Guttorp 5:1 och Guttorp 1:90. Exakt hur dessa avses justeras är inte fastställt i dagsläget. Den förändrade fastighetsindelningen är en möjlighet skapad genom ändringen. Ändringen i sig medför inget behov av ändrad fastighetsindelning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

- Kostnader för framtagande av planhandlingar (efter överenskommelse med fastighetsägare)

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

De fastighetsägare som avser att justera sin fastighetsgräns får lantmäterikostnader.

Planavgift

Kommunen avser inte att ta ut planavgift vid bygglov.

Vatten och avlopp

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

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

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