



Planbeskrivning

Ändring av förslag till Stadsplan för Otterbäckens industriområde,
del av Åsen 1:3 m.fl.
Gullspångs kommun

Antagandehandling
Juni 2023



Ändring av förslag till stadsplan för Otterbäckens industriområde, del av Åsen 1:3
m.fl., Gullspångs kommun

Antagandehandling
Juni 2023

Planinformation
Diarienumr.: Ks 2020/307
Planuppdrag: 2020-10-14, Ksau § 185
Lag: PBL (2010:900), SFS 2020:603
Antagande: 2023-09-18, Kf § 18
Laga kraft: 2023-10-13
Arkiv-id: O 14

Kontaktuppgifter
Gullspångs kommun
Planenheten
Besöksadress: Torggatan 19, Hova
Telefon: 0506-360 00
E-post: info@gullspang.se

BAKGRUND OCH SYFTE.....	4
Detaljplaneändringens syfte.....	4
Upplysning.....	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN.....	5
Ärendeinformation.....	5
Planområdets lokalisering och omfattning.....	5
Genomförandetid.....	5
Allmän plats.....	5
Kvartersmark.....	5
Varför ändring av detaljplan valts.....	6
PLANERINGSUNDERLAG, PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplan.....	7
Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).....	7
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	9
Miljökvalitetsnormer.....	9
Riksintressen.....	9
Natur och miljö.....	11
Kulturmiljö.....	11
Fysisk miljö.....	11
Trafik.....	12
Teknisk försörjning.....	12
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	12
Borttaga, reviderade och nya planbestämmelser.....	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Tekniska frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	14
Organisatoriska frågor.....	14
Prövning enligt annan lagstiftning.....	14

BAKGRUND OCH SYFTE

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.

Gällande detaljplan för fastigheten Åsen 1:3 m.fl. möjliggör industriverksamhet. Marken är nu aktuell för industrietablering. Begränsningarna i gällande detaljplan hindrar aktuell industrietablering att nyttja marken på ett optimalt sätt. Genom en planändring för att justera regleringen av området, kan etableringen komma till stånd inom området. Tillståndsprövning enligt miljöbalken, för aktuell industrietablering, pågår parallellt med planändringsarbetet, och säkerställer att erforderlig miljöhänsyn och anpassningar av verksamheten görs.

Vid etablering som kräver tillstånd enligt miljöbalken prövas verksamhetens miljöpåverkan vilket kan leda till krav på anpassningar av verksamheten. Vid etablering som inte kräver tillstånd enligt miljöbalken bedöms inte planändringen medföra en sådan förändring av planen att det utlöser en risk för betydande miljöpåverkan.

Den ändring av gällande detaljplan som behöver göras är att införliva mark planlagd som parkmark i befintligt användningsområde för industri samt att ta bort prick- och korsmarken och ändra höjdregleringen inom kvartersmarken för industri.

Boverket bedömer att det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte.

Den föreslagna planändringen följer planens grundstruktur och syfte.

Detaljplaneändringens syfte

Syftet med planändringen är att hålla planen aktuell genom att möjliggöra utökad byggrätt inom planområdet.

Upplysning

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap 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.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

Ärendeinformation

Planändringen hanteras med standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900, BFS 2020:5.

Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet är cirka 18 hektar stort och omfattar fastigheten Åsen 1:4 samt del av Åsen 1:3, Sanden 2:1 och Sanden 2:6 och är beläget nordväst om Otterbäckens tätort.

Planområdet angränsar i norr, öst och söder till fastigheten Åsen 1:3 som består av skogsmark, i väst till Sanden 2:1, 2:6 och industrin Moelven Vänerply AB. Planområdet ansluter till Industrivägen med kommunalt huvudmannaskap från söder.

Planändringen omfattar del av fastigheten Åsen 1:3 samt Åsen 1:4 som ägs av Gullspångs kommun. Marken inom planändringsområdet som ingår i fastigheten Åsen 1:3 avses fastighetsregleras till fastigheten Åsen 1:4.



Fastigheter som omfattas av planändringen.



Planområdets lokalisering i rött

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från det att planändringen får laga kraft.

Allmän plats

Planändringen omfattar ändring från allmän platsmark för park till kvartersmark för industri.

Kvartersmark

Planändringen omfattar kvartersmark för industri, där användningen kvarstår. Inom kvartersmarken upphävs planbestämmelserna för prickmark samt korsprickad mark. Höjddregleringen ändras för att anpassas till aktuell etablering.

Varför ändring av detaljplan 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 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.

Den ursprungliga planen syftade till att *tillskapa tomtmark för ett ferrolegeringsverk*. Planen möjliggör detta genom att planlägga området för industriändamål. Det område som planläggs som parkmark *avses i första hand utgöra frizoner mot angränsande befintliga eller framtida verksamheter*.

Ett planändringsförfarande har valts utifrån motivet att de justeringar som krävs 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 huvudsakliga markanvändning.

Utökningen av kvartersmarken innebär en relativt liten förändring av användningen av området i jämförelse med ursprunglig plan. Utvidgningen av industrimarken följer den form som finns i ursprunglig plan och medger fortsatt en frizon av parkmark kring området.

Planområdet är väl avskilt från annan bebyggelse, vilket innebär att planändringen inte bedöms medföra risk för ökade störningar för boende på orten. Närmsta bebyggelse utgörs av Moelven Vänerplys verksamhetsområde, som ligger som en barriär mellan aktuellt planområde och Väneren.

Planändringen minskar bredden på parkmarken som är placerad öster om industrimarken, mot ej detaljplanerad eller bebyggd skogsmark. Parkmarkens syfte, att utgöra frizon mot andra verksamheter bedöms inte som omistlig då omkringliggande område inte har planlagts eller bebyggts. Vid eventuell framtida planläggning finns möjlighet att säkerställa erforderliga frizoner i då aktuell detaljplanläggning.

Planändringen minskar även parkmarken i söder och längs med Industrivägen. Inom detta område möjliggörs ingen byggnation, men marken kan fastighetsregleras in i industrifastigheten och möjliggör anläggande av in/utfarter till fastigheten samt interna gator. Införlivandet av parkmarken skapar en mer ändamålsenlig struktur, där mindre remsor av mark med kommunalt huvudmannaskap undviks.

Ett genomförande av planen efter planändringen, i jämförelse med ett genomförande av ursprunglig plan bedöms inte utgöra en betydande skild påverkan på området eller omgivningen. Marken är i huvudsak planlagd för industriändamål vilket gör att genom en planändring hålls planen aktuell.

PLANERINGSUNDERLAG, PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Gullspångs kommun som antogs 2011 görs ställningstagandet att: Kommunen ska tillhandahålla mark och planmässiga förutsättningar för att möjliggöra nyetableringar och trygga expansionsmöjligheterna hos befintliga industrier och verksamheter.

Översiktsplanen anger inga områden för nya industrier. Kommunen bedömer att det behov som finns f.n. (2011) kan klaras inom ramen för befintliga detaljplaner.

Planändringen bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Gällande detaljplan för Otterbäckens industriområde, del av Åsen 1:3 m.fl., Gullspångs kommun, Skaraborgs län (1643-P1) vann laga kraft 1979. Planens huvudsakliga användning är industri men möjliggör även för kompletterande markanvändning i form av så kallat specialområde (transformatorstation) i dess södra del samt allmän platsmark (gata och park).

Industrimarken omfattar totalt 8,8 hektar. Av den är 1,8 hektar reglerad som prickmark (mark får inte bebyggas) och 1,4 hektar med korsmark (mark för garage och förrådsbyggnader). För marken närmast Industrivägen är byggnadshöjden reglerad till 5 meter och inom övrig industrimark till 10 meter. Denna plan kommer fortsatt gälla, med den ändring som görs.

I ursprunglig plan står följande: *Syftet med föreliggande planförslag är att i enlighet med intentionerna i ovannämnda dispositionsplan tillskapa tomtmark för ett ferrolegeringsverk. I samband härmed skall också anvisas område för transformator, skyddsöner m m.*

Kvartersmarken där ferrolegeringsverket skulle möjliggöras planlades som J – med betecknat området får användas endast för industriändamål.

Gällande friytor (Park) står följande: *Föreslagna grönområden avses i första hand utgöra frizoner mot angränsande befintliga eller framtida verksamheter.*

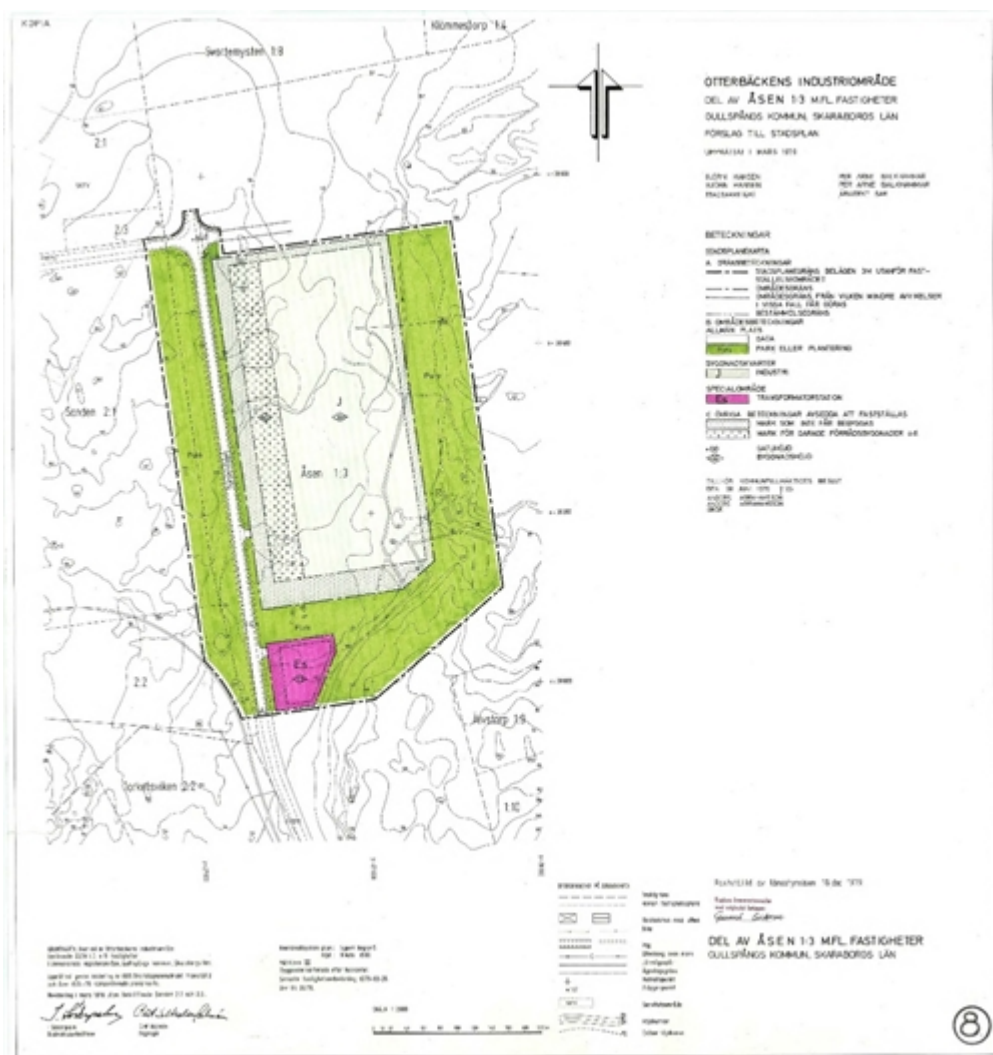
Nu aktuell planändring bedöms inte avvika från den ursprungliga planens syfte och struktur.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförande av föreslagen ändring av detaljplan inte antas medföra betydande miljöpåverkan, därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning genomföras, inte heller någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Länsstyrelsen meddelande i yttrande daterat 2021-02-11 att tidigare förslag på planändring, som i huvudsak liknar nu aktuellt förslag, inte antas medföra betydande miljöpåverkan men att en betydande miljöpåverkan i planändringens genomförande inte går att utesluta med anledning av dess påverkan på riksintresse för rörligt friluftsliv.

Ett beslut om planförslagets miljöpåverkan, enligt Miljöbalken 6 kap 7 §, fattas senast i samband plangranskning.



Ursprunglig plankarta.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planändringsområdet omfattar inte jordbruksmark, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden. Marken inom planändringsområdet är detaljplanelagd för industriändamål samt parkmark.

Miljökvalitetsnormer

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

Riksintressen

Planområdet omfattas av Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1–2 §§ miljöbalken (1998:808).

Markområdet inom detaljplanen som berörs av aktuell planändring är placerat ca 35 meter från riksintressegränsen. Markens lämplighet för byggnation med en byggnadshöjd om maximalt 10 meter har prövats i samband med antagande av gällande detaljplan och bedömts som lämplig. Den nya prövning som initieras i samband med denna planändring avser endast påverkan på riksintresset utifrån en högre tillåten höjd på byggnader.

Ett genomförande av detaljplanen hindrar inte fysiskt det rörliga friluftslivet inom närliggande riksintresseområde. Den skada som skulle kunna uppstå gäller uppfattningen av landskapet och den visuella påverkan som byggnation med en högsta nockhöjd på 40 meter kan innebära för de människor som rör sig inom riksintresseområdet, med syfte att utöva rörligt friluftsliv. Bedömningen utgår från att människor som vistas inom riksintresseområdet befinner sig på marknivå.

Planområdet är beläget i skogsmark, vilket ger byggnationen en mindre visuell påverkan på landskapsbilden än om området var en del av ett öppet landskap. Planområdet är även placerat så att befintlig industri, väster om området, kan bedömas utgöra en befintlig barriär mellan nu aktuellt planområde och Vättern.

Norra Otterbäcken är relativt plant, vilket gör att uppfattningen av höjder inte skiljer sig i större omfattning utifrån var betraktaren är placerad inom riksintresseområdet.

Planområdets närområde, inkl. riksintresseområdet, utgörs av skogsmark där skogen domineras av barrträd med lövinslag. Området består övervägande av fullvuxen skog, där träden uppnår höjder på upp till 30–35 meter. En byggnad med nockhöjd på 40 meter bedöms därmed inte synas på särskilt långt avstånd om betraktaren befinner sig på mark eller omkringliggande vatten, då skogen skymmer längre siktlinjer. Ett genomförande av detaljplanen begränsar eller påverkar därmed inte upplevelsen av friluftsliv inom riksintresseområdet.

Kommunen bedömer att förslagen planändring inte innebär påtaglig skada på riksintresset för rörligt friluftsliv.



Foto taget med vy mot sydväst, med planområdet avverkat. Fotot är taget från ca 75 meters höjd. Moelv's fabrik syns till höger i bild. Byggnation enligt förslag till detaljplan kan få en nockhöjd ovanför trädens högsta höjd men kommer fortsatt att omges av tät skog, där friluftslivet inte bedöms påverkas då byggnaden inte kommer uppfattas från mark- eller vattennivå.

Hälsa och säkerhet

Markmiljö

Planändringen omfattar i huvudsak ett stråk med parkmark som avses ändras till att ingå i kvartersmark för industri. Marken bedöms inte omfattas av föroreningsrisker som gör den olämplig som industrimark.

Buller

Planändringen bedöms inte medföra en betydande förändring av bullerförhållandena i område i jämförelse med ett genomförande av ursprunglig plan. Planområdet är väl avskilt från bostadsbebyggelse.

För planerad verksamhet inom området prövas bullerfrågan inom verksamhetens miljötillstånd.

Geotekniska förhållanden, risk för erosion, skred och ras

Planändringen bedöms inte innebära skilda geotekniska förhållanden från den mark som i ursprunglig plan är planlagt för industriändamål.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i Norra Otterbäcken 2012. En provpunkt är placerad inom nu aktuellt planområde.

Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten - troligen morän eller berg. Ytskiktet består i provtagningspunkten för aktuellt planändringsområde, överst av ett cirka 0,1 - 0,4 m tjockt lager av sandig mullhaltig silt.

Det bedöms inte finnas någon skredrisk inom området. Undersökningen påvisar att jorden delvis är erosionsbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten.

Översvämning

Planändringen bedöms inte utgöra en betydande förändring gällande risken för översvämning till följd av skyfall inom området.

Natur och miljö

Natur och vegetation

Planändringsområdet omfattar avverkad skogsmark. Omkringliggande område utgörs av skogsmark där skogen domineras av barrträd med lövinslag.

Dagvatten

Planändringsområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Den enskilda fastighetsägaren/verksamhetsutövaren ansvarar därmed för omhändertagande och avledande av dagvatten.

Omhändertagande och rening av dagvatten ska ske inom kvartersmark för industri. Erforderliga åtgärder och tillstånd för avledande av dagvatten ska inhämtas av verksamhetsutövaren.

Ytterligare reglering i planändringen bedöms inte nödvändig.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planändringsområdet. Arkeologisk utredning har inte utförts inom området, vilket kan innebära att okända fornlämningar finns på platsen.

Arkeologisk utredning kommer att genomföras för området, med avsikt att vid eventuellt fynd ansöka om tillstånd för ingrepp i fornlämning för att möjliggöra ett genomförande av planen.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Planändringen medför ingen betydande ändring av landskapsbilden utifrån omfattningen av byggrätten i markareal. Planändringens påverkan på landskapsbilden kan däremot finnas i den ändrade höjddregleringen, där ursprunglig plan reglerade byggnadshöjden till 10 meter vilket i planändringen ersätts av en högsta nockhöjd på 40 meter.

Avståndet till platser där folk i huvudsak vistas och därifrån upplever landskapsbilden är relativt lång. Planändringsområdet är beläget i nordvästra Otterbäcken, med drygt 700 meter till närmsta bostäder och cirka 1 km till Vänern. Området omges av skog. Mellan planområdet och Vänern finns Moelven Vänerplys anläggning.

Planändringsområdet bryter ingen tydlig siktlinje i landskapet och lokaliseringen bedöms som lämplig utifrån omgivningsförhållandena.

Trafik

Planområdet nås via Industrivägen. Planändringens möjliggörande till ökad byggrätt samt höjdregrering bedöms inte medföra en större trafikförändring än vid ett genomförande av ursprunglig plan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning

Kommunfullmäktige i Gullspåns kommun beslutade 2022-10-31 att verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten och spillvatten ska utökas för att även omfatta industriområde i nordvästra delen av Otterbäcken, där nu aktuellt planområde ingår.

Processvatten för nu aktuell industriverksamhet ingår inte i leveransen och avses lösas genom användande av vatten från Vänern. Tillståndprocess för detta pågår parallellt med planarbetet.

El, tele

Planändringsområdet ingår i område som är försett med el och tele. Planändringen bedöms inte medföra konsekvenser för el- och telenätet i området.

Avfall

Planändringen medför inga förändringar eller konsekvenser för hanteringen av avfall i området.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap 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.

Borttagna, reviderade och nya planbestämmelser

PARK ersätts av J – industri: Inom del av planändringsområdet ändras användningsbestämmelsen för park till användningen industri. Ändringen motiveras genom att det bedöms som en lämplig utvidgning av kvartersmarken för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell.

Borttagande av prickmark – mark som inte får bebyggas: Inom planändringsområdet tas prickmark bort för att inte skapa en barriär av mark som inte får bebyggas inom den industrimark som avses införlivas i befintlig industrimark. Borttagande av prickmark motiveras även med att öka planens flexibilitet vad gäller byggnaders omfattning och lokalisering och därmed öka planens genomförbarhet.

Borttagande av korsprickad mark – mark för garage, förrådsbyggnader och dylikt: Borttagande av korsmark motiveras med att öka planens flexibilitet vad gäller byggnaders omfattning och lokalisering och därmed öka planens genomförbarhet.

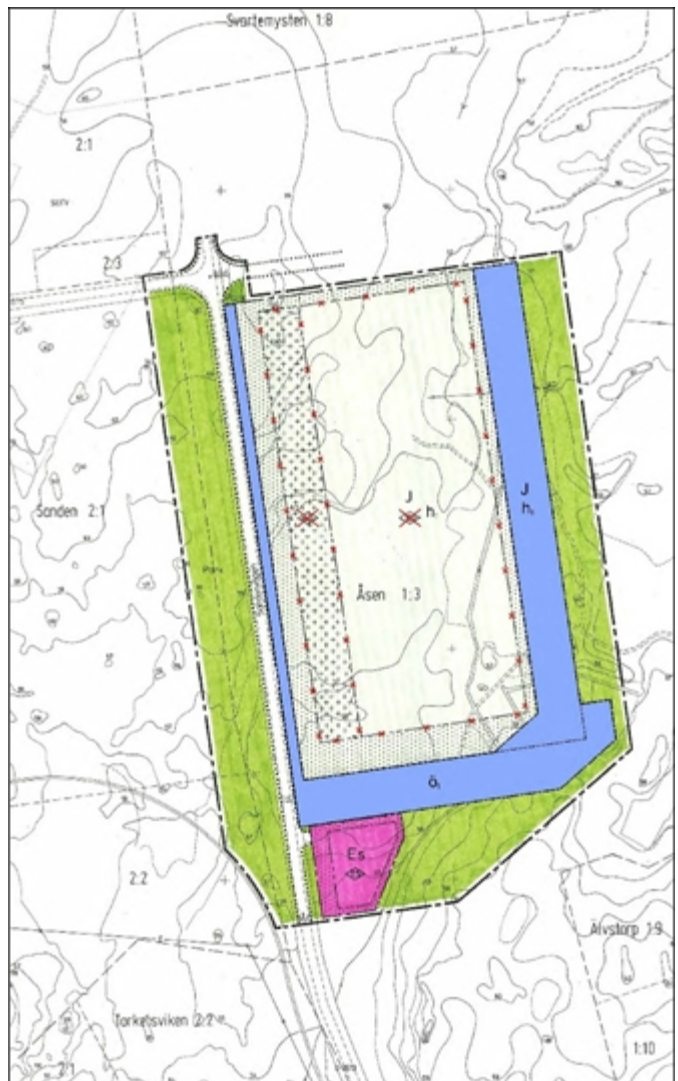
Revidering av höjdregering - Högsta byggnadshöjd (10 meter) tas bort och ersätts med högsta nockhöjd (40 meter): Planändringen motiveras med att öka planens flexibilitet och genomförbarhet. Planområdets lokalisering, med relativt stora avstånd till bostadsbebyggelse och viktiga siktlinjer i landskapet, gör att det bedöms som lämpligt för den föreslagna nockhöjden. Se även rubrik *Stads- och landskapsbild*.

Tillägg av bestämmelse: ö1 – marken får inte förses med byggnad:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra in/utfarter samt interna körvägar inom industrimarken, utan att möjliggöra ytterligare utökning av byggrätt. Bestämmelsen motiveras genom att den ger en flexibilitet till utformningen av industrimarken samtidigt som den säkerställer att ett genomförande enligt planändringen inte medför en allt för stor förändring från ursprunglig plans struktur.



Ursprunglig plankarta



Plankarta med ändringar

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen möjliggör fastighetsreglering av den del av planändringsområdet som omfattar del av Åsen 1:3. Marken avses överföras till fastigheten Åsen 1:4.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbeteckning	Konsekvens
Åsen 1:3	Marken inom planändringsområdet överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Åsen 1:4. Markområdet omfattar cirka 3,8 hektar. Fastigheten får genom detaljplaneändringen och fastighetsregleringen byggrätt för industriändamål, med en höjdregering på maximalt 40 meter inockhöjd.
Åsen 1:4	Se ovan. Fastigheten får genom detaljplaneändringen och fastighetsregleringen en ökad byggrätt i yta samt i höjd.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kommunfullmäktige i Gullspångs kommun beslutade 2022-10-31 att verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten och spillvatten ska utökas för att även omfatta industriområde i nordvästra delen av Otterbäcken, där nu aktuellt planområde ingår.

Processvatten för nu aktuell industriverksamhet ingår inte i leveransen och avses lösas genom användande av vatten från Vätern. Tillståndsprövning för detta pågår parallellt med planarbetet.

Planändringen medför inga övriga behov av tekniska åtgärder i allmän infrastruktur.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planarbetet bekostas av kommunen, som är huvudsaklig markägare inom planändringsområdet. Plankostnaden avses räknas in i markpriset vid försäljning av marken.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planändringen genomförs med standardförfarande, planändringen bedöms kunna antas under kvartal 3, 2023.

Prövning enligt annan lagstiftning

Tillstånd enligt miljöbalken

Process gällande tillståndsprövning enligt miljöbalken för miljöfarlig verksamhet samt för vattenverksamhet pågår parallellt med planändringsprocessen.

Markavvattningsföretag

Planområdet belastas av markavvattningsföretag ”Lundens dikningsföretag av år 1982”. Vid ett genomförande av planen ska markavvattningsföretagets lokalisering omprövas enligt 24 kap. miljöbalken (1998:808).

Fornlämning

Arkeologisk undersökning ska göras för området.

Om fynd av fornlämning görs vid genomförande av planen ska detta anmälas till Länsstyrelsen.

Flyghinderanalys

Byggnader högre än 20 meter ska i samband med bygglovsskedet lokaliseringsbedömas (flyghinderanalys) av Luftfartsverket.

Byggnader och andra föremål som är högre än 45 meter ska anmälas av exploatören till Försvarsmakten enligt 6 kap. 25 § luftfartsförordningen (2010:770) senast fyra veckor före byggstart. Med andra föremål avses t.ex. skorstenar, master eller liknande.