



Planbeskrivning

Ändring av Stadsplan för del av Hova Samhälle, Mofallet 1:5 m.fl.
Gullspångs kommun



Ändring av Stadsplan för del av Hova Samhälle, Mofallet 1:5 m. fl Gullspångs kommun

Antagandehandling

Mars 2023

Planinformation

Diariennr: Ks 2022/106

Planuppdrag: 2022-04-06, Ks § 121

Lag: PBL (2010:900), SFS 2021:788

Antagande: 2023-04-24, Kf § 95

Laga kraft: 2023-05-19

Arkiv-id: H 42

LM-id:

Kontaktuppgifter

Gullspångs kommun

Planenheten

Besöksadress: Torggatan 19, Hova

Telefon: 0506-360 00

E-post: info@gullspang.se

BAKGRUND OCH SYFTE	4
Detaljplaneändringens syfte.....	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN.....	5
Planområdets lokalisering och omfattning.....	5
Genomförandetid.....	5
Allmän plats	5
Kvartersmark	5
Varför ändring av detaljplan valts.....	6
Upplysning	6
Ärendeinformation	6
PLANERINGSUNDERLAG, PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplan	7
Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).....	8
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Riksintressen	8
Hälsa och säkerhet.....	8
Natur och miljö	9
Fysisk miljö	9
Trafik.....	9
Teknisk försörjning.....	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
Borttaga, reviderade och nya planbestämmelser.....	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor.....	13
Tekniska frågor.....	13
Prövning enligt annan lagstiftning.....	14

BAKGRUND OCH SYFTE

2016 uppförde Revac AS en behandlingsanläggning, inom fastigheten Björnemossen 3:58, för återvinning av kylprodukter (kylskåp etc.) i Hova.

Under 2022 bygger Revac ut sin verksamhet ytterligare, inom sin fastighet i Hova industriområde.

För att möjliggöra ytterligare utökning och förbättring av verksamhetens anläggning och dess lokaler önskar Revac bygga om och uppföra en ny byggnad, främst för kontor, matsal etc. För att få bygglov för den planerade utbyggnaden samt andra förbättringsåtgärder inom området, krävs en ändring av gällande detaljplan.

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. Ändringen ska 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 ändring av planen som behöver göras är att införliva remsan med parkmark öster om planområdet i användningsområde för industri samt ta bort prickmarken i den östra gränsen. Regleringen av byggnadshöjd bör revideras för anpassas till den byggnadshöjd som genom bygglov godkänts i strid mot gällande detaljplan. För att möjliggöra anläggande av parkering söder om befintlig byggnad behöver även formuleringen av prickmarksbestämmelsen revideras.

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 för befintlig verksamhet inom planområdet.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

Planområdets lokalisering och omfattning

Planändringsområdet är beläget i Hova industriområde.

Planändringen omfattar i huvudsak del av fastigheten Björnemossen 3:42 som ägs av Gullspångs kommun. Planändringen justerar även höjddregleringen inom de privatägda fastigheterna Björnemossen 3:58, 3:55, 3:59 samt del av Björnemossen 3:60. Marken inom planändringsområdet som ingår i fastigheten Björnemossen 3:42 avses fastighetsregleras till fastigheten Björnemossen 3:58.



Område där planändringar görs markerat med röd linje.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från det att planändringen får laga kraft. Vid planändring gäller den nya genomförandetiden endast för de planbestämmelser som planändringen avser.

Allmän plats

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

Kvartersmark

Planändringen omfattar kvartersmark för industri, där användningen kvarstår. Planändringen syftar till att justera höjddreglering, ta bort en yta med prickmark samt omformulera prickmarksbestämmelsen inom kvartersmark.

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 *anpassa planläget till befintliga industriers behov och expansion, dels bereda plats för ytterligare industrietablering.*

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 och att detaljplanen anpassas till redan befintliga byggnadshöjder i och kring planändringsområdet. Planändringen möjliggör inte industrimark närmare bostadsbebyggelse än tidigare.

Planändringen syftar bland annat till att anpassa planen till befintlig bebyggelse inom industriområdet, då byggnader har beviljats lov i strid mot gällande detaljplans höjdregering. Befintlig bebyggelse och användning av området har gällande bygglov samt miljötillstånd, och har därmed bedömts som lämpliga trots att de delvis strider mot gällande plan.

Planändringen syftar även till att möjliggöra ianspråktagande av en remsa parkmark för att reglera in denna till den huvudsakliga markanvändningen i området; industri. Denna förändring samspekar med en övervägande andel av de övriga industrifastigheterna i området, där kvartermarken och fastigheterna går fram till anslutande gatumark.

Den remsa med parkmark som avskiljer industrifastigheterna från Industrivägen i söder kvarstår för att även fortsatt följa ursprunglig detaljplans grundstruktur.

Genom en planändring anpassas planen till befintliga och nya förhållanden och planen hålls därmed aktuell.

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.

Ärendeinformation

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

PLANERINGSUNDERLAG, PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Gullspåns 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.

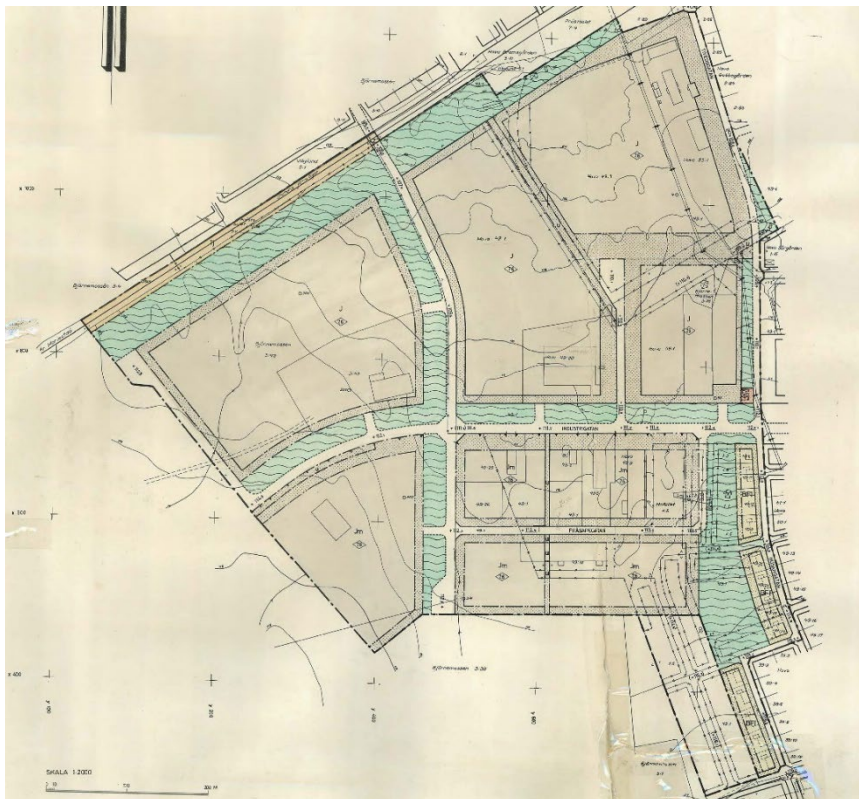
Detaljplan

Området omfattas idag av Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för del av Hova samhälle, Mofallet 1:5 m.fl. fastigheter, antagen 1970. Denna plan kommer fortsatt gälla, med den ändring som görs.

I ursprunglig plan står följande: *Planförslaget har tillkommit dels för att anpassa planläget till befintliga industriers behov och expansion, dels bereda plats för ytterligare industrietablering.*

Planförslaget innebär en väsentlig utvidgning av befintligt industriområde med plats för industrier av skiftande storlekar. Förslaget innebär även att den etablerade industrin ges möjlighet att expandera.

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



Ursprunglig plankarta.

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

Kommunen har bedömt att planändringen inte innebär betydande miljöpåverkan.
Länstyrelsen (2023-01-26) delar kommunens bedömning.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

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.

Riksintressen

Planändringsområdet omfattas av MSA yta för *Riksintresse för totalförsvarets militära del Karlsborgsområdet - TM 0056*.

MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. MSA syftar till att säkerställa möjligheten att genomföra visuell inflygning till en flygplats. För höga objekt gäller att samtliga objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse (enligt LFV:s definition) kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen.

Planändringen medger inte höga objekt.

Hälsa och säkerhet

Markmiljö

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

Buller

Buller inom det aktuella området regleras i det miljötillstånd som finns för verksamheten. Planändringen bedöms inte medföra en betydande förändring av bullernivåerna i området.

Geotekniska förhållanden, risk för erosion, skred och ras

Genom erfarenhet från befintlig bebyggelse bedöms de geotekniska förhållandena i huvudsak som goda inom planändringsområdet. Planändringen bedöms inte medföra risk för erosion, skred och ras.

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 inga identifierade naturvärden.

Dagvatten

Planändringsområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. I miljötillståndet för pågående verksamhet som avses utökas inom planändringsområdet anges följande:

Länsstyrelsen anser att minimikravet för hantering av dagvatten från ytor med verksamhet ska vara att vattnet genomgår slam- och oljeavskiljning. Länsstyrelsen anser vidare att vatten från behandlings- och lagringsytor under tak där avfall hanteras ska avledas till separat slam- och oljeavskiljning innan det samblandas med övrigt dagvatten. Detta för att få en så bra rening som möjligt av vattnet innan det späds ut med övrigt dagvatten. Ett annat alternativ kan vara att bygga avloppslösa system där så är möjligt. Länsstyrelsen bedömer dock risken för förorening av vatten som mycket liten i detta fall och anser att detaljstyrning av hur dagvatten ska omhändertas och kontrolleras kan överlåtas till tillsynsmyndigheten att reglera om det finns behov.

Planändringen bedöms inte ge upphov till förändring av dagvattenhanteringen i området.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planändringsområdet.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Planändringsområdet är beläget i Hova industriområde och bedöms inte medföra betydande avvikelser från nuvarande stads och landskapsbild i området. Planändringen möjliggör en högre byggrätt än tidigare, men anpassas till höjden till befintlig bebyggelse som har getts bygglov med avvikelse från detaljplan.

I de detaljplaner för industrimark som antagits 2016, för mark sydväst om nu aktuellt planområde regleras byggnadshöjden till maximalt 20 meter. Nu aktuell planändring till en nockhöjd på maximalt 20 meter bedöms därför ligga inom en höjd på byggnader som området tål.

Trafik

Planområdet nås via Industrigatan. Planändringens möjliggörande till ökad byggrätt samt höjdregering bedöms inte medföra ökning av transporter eller behov av förändringar i trafikinätet.

Statlig infrastruktur

Planändringen angränsar till Kinnekullebanan och väg 200 för vilken Trafikverket är infrastrukturägare. Kinnekullebanan används främst för persontrafik och förbinder bland annat Mariestad och Lidköping med Västra stambanan respektive Älvsborgsbanan. Kinnekullebanan är oelektrifierad och enkelspårig. Godstrafik förekommer mellan Mariestad och Gårdsjö och ändrad trafikering i framtiden kan inte uteslutas, exempelvis genom utökad godstrafik på en större del av banan.

Tillkommande bebyggelse får därför inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka järnvägsanläggningen negativt. Kommunen bedömer att ändringen inte medför påverkan på järnvägsanläggningen då den inte medger utökning av industriområdet närmare järnvägen

Kinneullebanan är även transportled för farligt gods. Eventuella skydds- eller riskreducerande åtgärder som bedöms nödvändiga för exploateringen ska inte placeras på Trafikverkets fastighet, utan på exploatörens alternativt kommunens mark som ligger mellan järnvägen och industrifastigheten.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och hantering

Planändringsområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten samt dagvatten. Planändringen bedöms inte medföra konsekvenser för va-nätet i området.

Dagvatten från exploateringen får inte belasta den statliga infrastrukturen eftersom Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar enbart är till för vägens respektive järnvägens avvattnings. Inget tillkommande vatten får därmed tillföras Trafikverkets anläggningar jämfört med befintliga förhållanden. Dagvatten ska istället tas om hand om lokalt för att sedan ledas till det kommunala dagvattennätet.

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

J – industriändamål: Ursprunglig användningsbestämmelse fortsätter gälla inom den del av användningsområdet som omfattas av denna användningsbestämmelse och där endast höjdregleringen justeras.

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. Ändringen tar endast en del av planlagd parkmark i anspråk och följer fortsatt den ursprungliga planens struktur. Parkmark kvarstår norr och söder om planändringsområdet, för att fortsatt hålla ett enhetligt avstånd till genomfartsleden samt bostäderna norr om järnvägen.

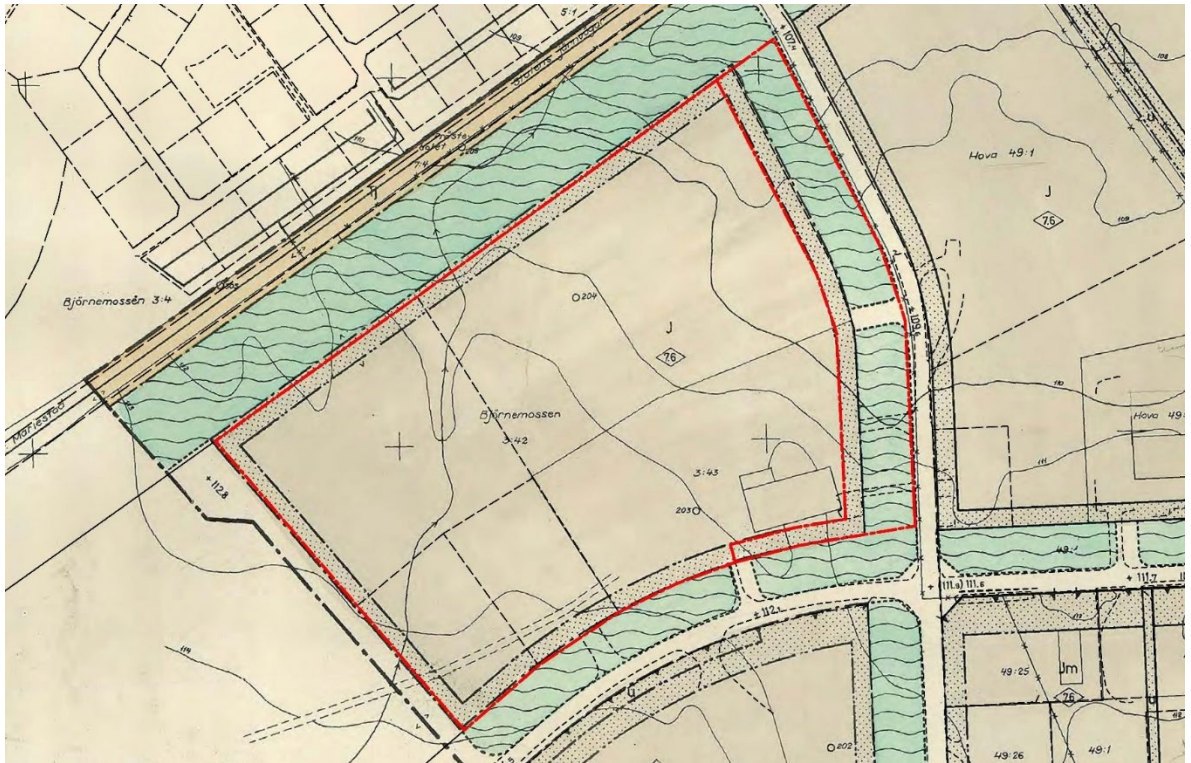
Borttagande av prickmark – mark som inte får bebyggas: Inom planändringsområdet tas prickmark bort för att inte skapa en barriär av mark som inte får bebyggas inom den industrimark som avses införlivas i befintlig industrimark.

Omformulering av prickmark: I den ursprungliga planen formuleras prickmarken som *Mark som inte får bebyggas*. Denna formulering hindrar anläggande av hårdgjord parkering eftersom det ingår i begreppet *bebyggelse*. Bestämmelsen omformuleras därför inom ändringsområdet till *Marken får inte försees med byggnad*. Detta möjliggör parkeringsyta men hindrar fortsatt att byggnader inom prickmarksområdet.

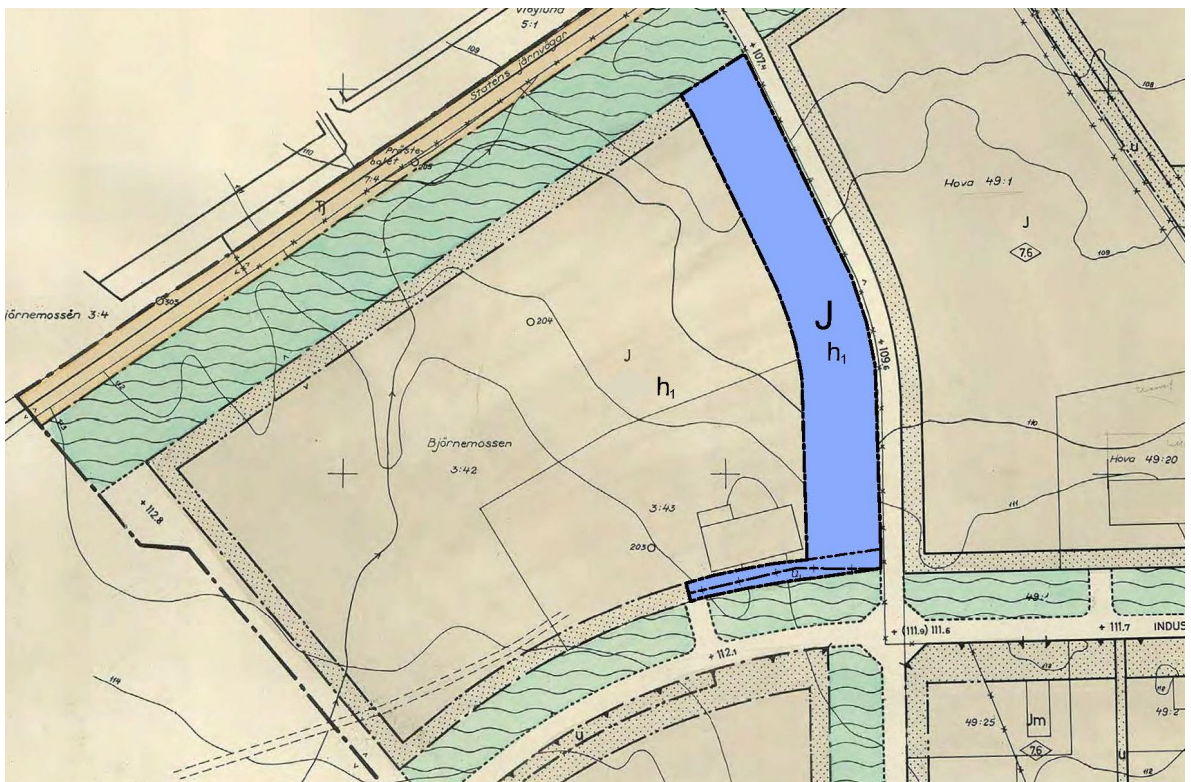
h1 - Högsta nockhöjd är 20 meter: Planändringen möjliggör en högre byggrätt än tidigare, men anpassas till höjden till befintlig bebyggelse som har getts bygglov med avvikelse från detaljplan.

I de detaljplaner för industrimark som antagits 2016, för mark sydväst om nu aktuellt planområde regleras byggnadshöjden till maximalt 20 meter. Nu aktuell planändring till en nockhöjd på maximalt 20 meter bedöms därför ligga inom en höjd på byggnader som området tål.

u₁ – Befintliga kommunala VA-ledningar omfattas av ledningsrätt, vilket säkras genom u-område i plankartan.



Område där planändringar görs markerat med röd linje, på ursprunglig plankarta.



Plankarta med ändringar. Höjdreglering ändras för hela planändringsområdet. Användningsbestämmelse ändras för parkområde i östra delen av planändringsområdet. Omformulering av prickmark görs för prickmarken inom det område där användningsbestämmelsen ändras (område med blå färg).

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen syftar till att möjliggöra fastighetsreglering av den del av planändringsområdet som omfattar del av Björnemossen 3:42. Marken avses överföras till fastigheten Björnemossen 3:58.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbeteckning	Konsekvens
Björnemossen 3:42	Marken inom planändringsområdet överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Björnemossen 3:58. Markområdet omfattar cirka 7700 m2.
Björnemossen 3:58	Se ovan. Fastigheten får genom detaljplaneändringen och fastighetsregleringen en ökad byggrätt i yta samt i höjd.
Björnemossen 3:55	Fastigheten får genom detaljplaneändringen en ökad byggrätt i höjd. Från 7,6 meter byggnadshöjd till 20 meter i totalhöjd. Ingen övrig fastighetskonsekvens.
Björnemossen 3:59	Fastigheten får genom detaljplaneändringen en ökad byggrätt i höjd. Från 7,6 meter byggnadshöjd till 20 meter i totalhöjd. Ingen övrig fastighetskonsekvens.
Björnemossen 3:60	Fastigheten får genom detaljplaneändringen en ökad byggrätt i höjd. Från 7,6 meter byggnadshöjd till 20 meter i totalhöjd. Ingen övrig fastighetskonsekvens.

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 1, 2023.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planändringen medför inte behov av tekniska åtgärder i allmän infrastruktur.

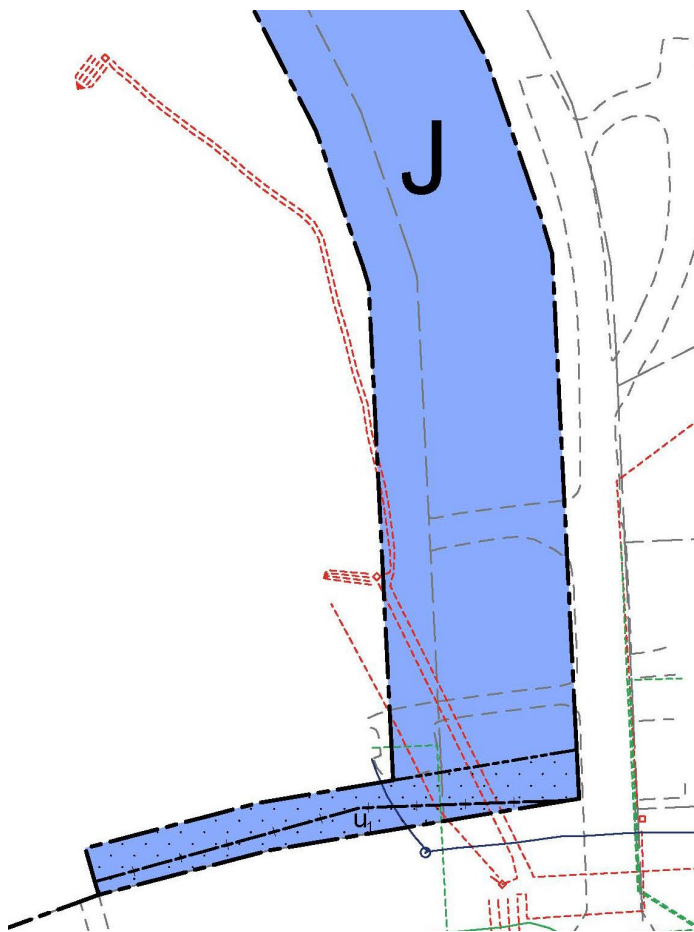
Ledningar

Inom planändringsområdet finns ledningar med tillhörande nätstationer. Ledningsägare är Skanova, Ellevio och VänerEnergi. Inom planändringsområdet finns även kommunala VA-ledningar.

De kommunala VA-ledningarna omfattas av ledningsrätt, vilket säkras genom u-område i plankartan.

Ellevios ledningar och nätstationer omfattas av avtalsservitut som följer fastigheten även vid framtida fastighetsreglering och ägarbyte. Eventuella förändringar av avtalsservitutet görs mellan fastighets- och ledningsägare vid behov. Skanova och VänerEnergis ledningar omfattas inte av ledningsrätt eller servitut.

Ellevios, Skanovas samt VänerEnergis ledningar betjänar endast aktuell fastighet.
Eventuell flytt av ledningar bekostas av fastighetsägare/exploatör.



*Ellevios ledningar i rött, Skanovas ledningar i grön, VänerEnergis ledning i mörkblå.
Ledningsrätt för kommunala VA-ledningar inom u₁-område.*

Prövning enligt annan lagstiftning

Tillstånd enligt miljöbalken, Dnr: 5511-00621-2003

Miljöprövningsdelegationen inom Länsstyrelsen lämnade, 2013-18-04, Revac Sverige AB tillstånd enligt miljöbalken (MB) till anläggning för omhändertagande av uttjänta kyl- och frysmöbler samt byggavfall innehållande klorfluorkarboner (CFC) och övriga elektriska och elektroniska produkter inom fastigheten Björnemossen 3:58 i Gullspångs kommun.

Ledningsrätt, Ledningsrättslag (1973:1144)

Kommunen behöver utöka ledningsrätten 1447-377.1 eftersom allmän plats där ledningen i dagsläget går, ersätts med kvartersmark. Detta görs förslagsvis i samband med fastighetsreglering av mark från fastigheten Björnemossen 3:42 till fastigheten Björnemossen 3:58.