

Ändring av detaljplan för Klasborgs golfbana 1683K-DP366

Tillägg till planbeskrivning

Samrådshandling

Upprättad: 2024-03-20

Laga kraft: 20xx-xx-xx

Dnr PLAN.2023.44

Sektor samhällsbyggnad

Skövde kommun



SAMRÅD

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

1 Innehåll

Ändring av detaljplan/stadsplan	3	Översiktsplan	8
Avsikten med ändringen	3	Särskilt beslut om betydande	
Varför ändring av detaljplan	3	miljöpåverkan	8
Beskrivning av ändring	4	Planeringsförutsättningar och	
Ändringens omfattning och lokalisering	4	konsekvenser	10
Detaljplanens handläggning	4	Geoteknik och hydrologi	10
Förslaget till ändring	5	Markmiljö och föroreningar	10
Genomförandetid för ändring	5	Dagvatten	10
Motiv till planändringens reglering.....	6	Riksintressen.....	11
Kvartersmark	6	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap.	
Planändringens genomförande	7	miljöbalken	11
Fastighetsrättsliga frågor	7	Miljökvalitetsnormer	11
Ekonomiska frågor	7	Kulturmiljö.....	11
Kommunala planeringsunderlag med		Teknisk försörjning.....	12
förutsättningar	8	Trafik	13
Gällande detaljplan.....	8	Fastigheter och rättigheter	14
		Medverkande	15
		Tjänstepersoner.....	15

Ändring av detaljplan/stadsplan

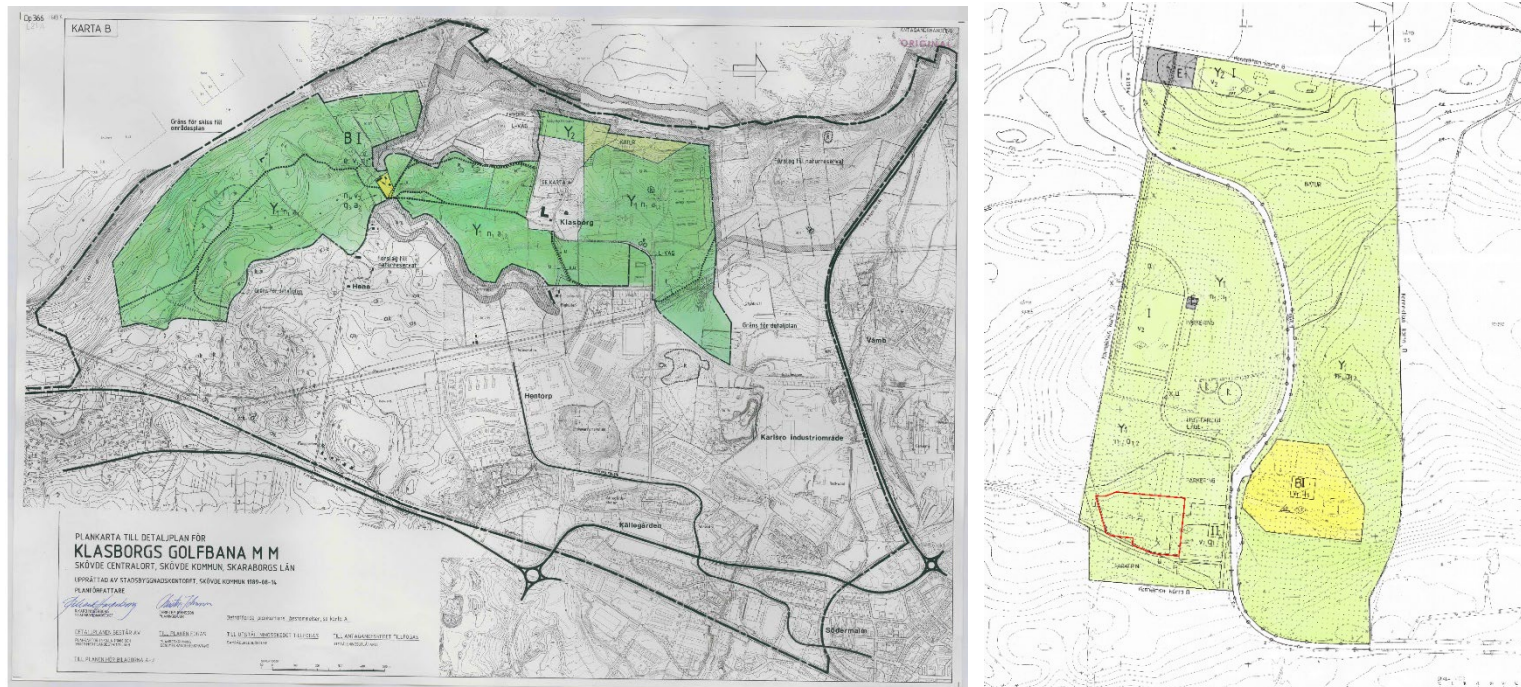
Avsikten med ändringen

Avsikten med planändringen är att skapa en byggrätt på del av fastigheten Våmb 30:195 för att möjliggöra en ny byggnad för golfändamål på befintlig hårdgjord yta.

Varför ändring av detaljplan

Ett planändringsförfarande har valts utifrån följande motiv:

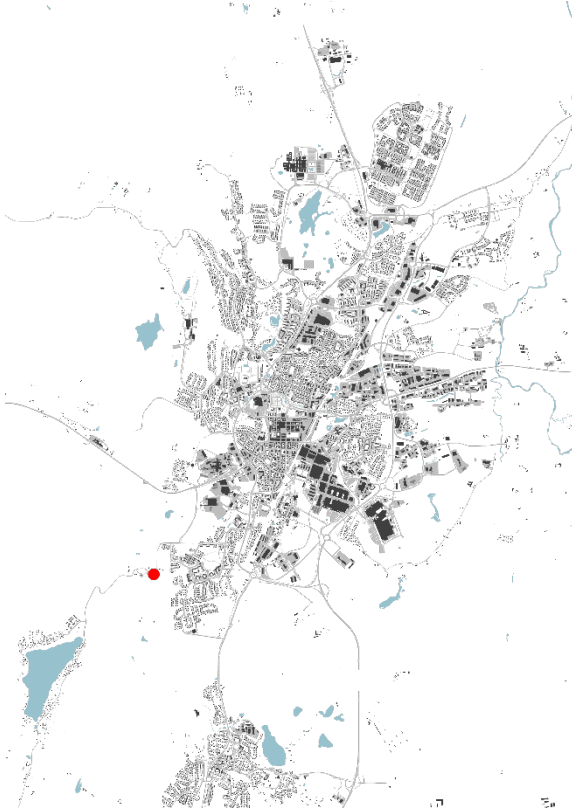
- Planändringen möjliggör utveckling av befintlig golfverksamhet.
- De ändringar som krävs inom planändringsområdet är förenligt med gällande detaljplans syfte och användning.
- Planändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.
- Planändringsområdet utgör en liten del av en stor detaljplan som innefattar hela golfbanan.
- Planändringen bedöms inte skapa behov att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av ny detaljplan.



Figur 1. Gällande detaljplans två tillhörande plankartor med ändringsområdet markerat i rött.

Beskrivning av ändring

Ändringens omfattning och lokalisering



Planhandlingar

Reviderad plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning för detaljplaneändring

Nya planbilagor

- A. Behovsbedömning, 2023-12-13
- B. Planbeskrivning till Detaljplan för Klasborgs golfbana (1683K-DP366)

Detaljplanens handläggning

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planändringen handläggs med ett begränsat standardförfarande. Detta då syftet inte förändras och planändringen innebär en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten.

Ett begränsat standardförfarande innebär att granskningskedet utgår, under förutsättning att ett samrådsförslag aktivt godkänns av samtliga i samrådskretsen. Det innebär även att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter på. När samrådskretsen aktivt har godkänt förslaget ska en samrådsredogörelse tas fram som innehåller en sammanställning av inkomna synpunkter från samrådet och att samrådskretsen godkänt förslaget. Efter samrådet kan därefter planförslaget tas upp direkt för beslut i kommunstyrelsen om antagande. Om ett

aktivt godkännande inte ges av samrådsstyrelsen, behöver planprocessen även innehålla ett granskningsskede innan kommunstyrelsen därefter kan besluta om antagande av detaljplanen.

Planprocessen

Planprocessen beräknas pågå från första till tredje kvartalet 2024 med samråd av planförslaget i april. Om samtliga i samrådsstyrelsen då aktivt godkännt planändringsförslaget, beräknas kommunstyrelsen anta ändringen av detaljplanen tredje kvartalet 2024. Om ett aktivt godkännande inte ges från samrådsstyrelsen ställs även detaljplanen ut för granskning, vilket då innebär att antagandet av planen beräknas antas vid årsskiftet 2024/2025.

Kommunstyrelsen tog 2024-01-15 (KS § 5/24) beslut om positivt planbesked.

Förslaget till ändring

Avsikten med planändringen är att ta bort prickmark och skapa en byggrätt på del av fastigheten Våmb 30:195 för att möjliggöra en ny byggnad för golfändamål.

Inom planändringsområdet utgår **prickmark** (mark som inte får bebyggas) för att möjliggöra byggrätt. Inom planändringsområdet utgår även egenskapsbestämmelsen **parkering**.

En del av en egenskapsgräns upphävs också inom planområdet och ersätts med justerad egenskapsgräns. Den upphävda egenskapsgränsen markeras med röda kryss i plankartan. Se vidliggande bild. Den ersättande egenskapsgränsen är redovisad med röd färg i förtydligande syfte.

Inom planändringsområdet tillkommer sex egenskapsbestämmelser som syftar till att reglera byggnadsrättens omfattning:

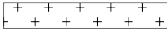
h_1 - Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 10 meter.

e_1 - Största byggnadsarea är 900 m².

f_1 - Fasadmateriäl i trä.

f_2 - Takmateriäl ska utgöras av lertegelpannor eller betongplattor i tegelröd kulör.

f_3 - Takfoten ska utformas med sadeltak med liksidiga takfall.

 - Marken får endast förses med komplementbyggnad



Figur 2. Upphävvd egenskapsgräns är kryssmarkerad. Den ersättande egenskapsgränsen är redovisad med rött i förtydligande syfte.

Genomförandetid för ändring

Planändringens genomförandetid är 5 år från den dag planändringen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanen har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till

ersättning. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen och ändringen med dess byggrätter att gälla.

Motiv till planändringens reglering

Kvartersmark

Egenskapsbestämmelser

h_1 - Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 10 meter

Motiv: Nockhöjden har reglerats med hänsyn till omgivningens utformning och volymer. Högsta tillåtna nockhöjd har reglerats till 10 meter för att uppfylla planändringens syfte och möjliggöra en framtida byggnad för golfanläggningens verksamhet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 och 2 kap. 6 § 8.

e_1 - Största byggnadsarea är 900 m²

Motiv: Byggnadsarean har reglerats med hänsyn till omgivningens utformning och volymer. Största byggnadsarea har reglerats till 800m² för att uppfylla planändringens syfte och möjliggöra en framtida byggnad för golfanläggningens verksamhet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 och 2 kap. 6 § 8.

f_1 – Fasadmateriäl i trä

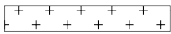
Motiv: Fasadmaterialet har reglerats till trä med hänsyn till omgivningens utformning och volymer samt intilliggande magasinsbyggnads kulturhistoriska värde. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 och 2 kap. 3 § 1.

f_2 – Takmaterial ska utgöras av lertegelpannor eller betongplattor i tegelröd kulör

Motiv: Takmaterialet har reglerats med hänsyn till omgivningens utformning och volymer samt intilliggande magasinsbyggnads kulturhistoriska värde. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 och 2 kap. 3 § 1.

f_3 – Takfoten ska utformas med sadeltak med liksidiga takfall

Motiv: Takfotens utformning har reglerats med hänsyn till omgivningens utformning och volymer samt intilliggande magasinsbyggnads kulturhistoriska värde. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 och 2 kap. 3 § 1.

 - Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motiv: Markens utnyttjande har reglerats med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Markens utnyttjande har reglerats till att endast tillåta komplementbyggnad för att uppfylla planändringens syfte och möjliggöra en framtida byggnad för golfanläggningens verksamhet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 och 2 kap. 6 § 8.

Bestämmelserna avgränsas med egenskapsgräns.

Planändringens genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Avstyckning av fastighet, justering eller borttagande av rättighetsområde sker genom förrättning först efter ansökan till lantmäterimyndigheten. Det görs efter att planen har fått laga kraft. Exploatören står för dessa kostnader.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen möjliggör nybildning av en fastighet motsvarande planändringsområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planändringsområdet finns en gemensamhetsanläggning för väg, Våmb GA:11. Deläggande fastigheter är Skövde Våmb 30:195, 30:236 och 30:237. Planförslaget medger bebyggelse på ytan för gemensamhetsanläggningen inom planområdet. Innan den ytan kan bebyggas måste gemensamhetsanläggningen upphävas eller korrigeras.

Rättigheter

Inom planändringsområdet finns ett officialservitut 1683K-2445.5 som är till förmån för fastigheterna Skövde Våmb 30:236–237 med ändamålet *Väg*. Planförslaget medger bebyggelse på ytan för servitutet inom planområdet. Innan den ytan kan bebyggas måste servitutet upphävas eller korrigeras.

Vid eventuell fastighetsbildning i planändringsområdet behöver servitut upprättas för in- och utfart till fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi för ändring

Planändringen medför inga kostnader för Skövde kommun.

Planavgift

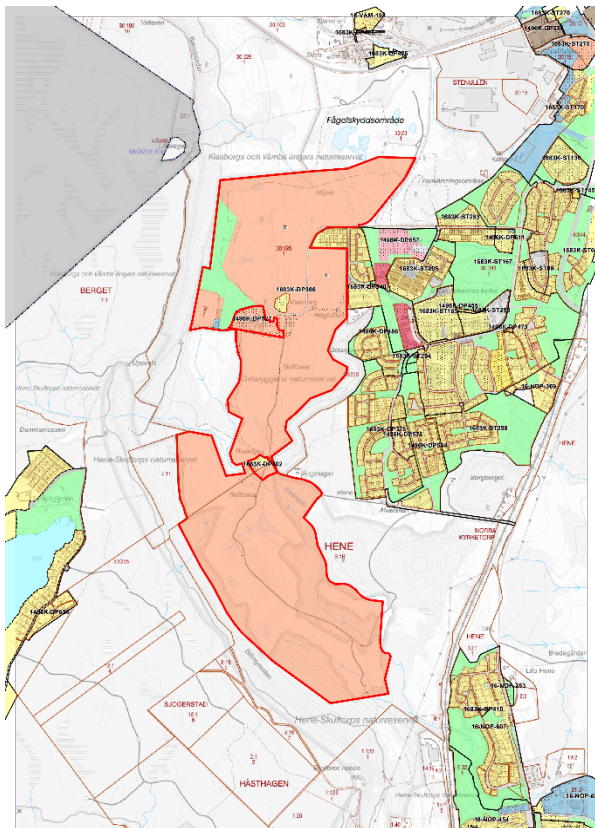
Kostnaderna för framtagandet av ändring av detaljplan har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnad och Skövde Golfklubb.



Figur 3. Gemensamhetsanläggning Våmb GA:11 (blå linje). Officialservitut 1683K-2445.5 (orange polygon).

Kommunala planeringsunderlag med förutsättningar

Gällande detaljplan



Figur 4. Gällande detaljplan som ändringen avser är markerad med röd linje

För planområdet gäller *Detaljplan för Klasborgs golfbana 1683K-DP366* som fick laga kraft 1992-08-06. Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra en golfanläggning.

I angränsning till planändringsområdet i väster gäller även *Detaljplan för del av Våmb 30:195 1496K-DP527* som fick laga kraft 2003-12-27. Planområdet ingick tidigare i *Detaljplan för Klasborgs golfbana* men det upprättades en ny detaljplan för klubbhusområdet i syfte att möjliggöra för fler parkeringsplatser.

Översiktsplan

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för idrott.

Förslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2025 därför att ändringen syftar till att möjliggöra och utveckla underhåll och drift av golfbanan. Detta går i linje med översiktsplanens mål om att vårda och utveckla befintliga fritids- och idrottsanläggningar.

Planförslaget har även stöd i granskningsförslaget till ÖP 2040 som benämner vikten av att utveckla och satsa på idrottsmiljöer i Skövde kommun.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om ändringsplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en undersökning om betydande miljöpåverkan (behovsbedömning). Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad bedömer, utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Skälen för bedömningen är huvudsakligen:

- Planförslaget följer Översiktsplan 2025. Planändringsområdet är beläget inom det som pekats ut som områden för befintliga idrottsområden.
- Ändringen bedöms vara förenlig med den ursprungliga detaljplanens syfte. Ändringen överensstämmer även med planens markanvändning som är Idrott - golfbana.
- Planändringen möjliggör byggrätt inom markanvändningen Idrott - golfbana och kommer att beskriva viktiga förutsättningar
- Planändringen bedöms inte medföra betydande påverkan på natur- eller kulturvärden.
- Planändringen medför inte betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Gällande miljö kvalitetsnormer riskeras inte överskridas.

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2024-02-05 § 24/24 att genomförandet av ändringsförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2024-01-08, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Geoteknik och hydrologi

Förutsättningar

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering finns inget som tyder på försvårande geotekniska förhållanden avseende planändringsområdet.

Konsekvenser

Någon ytterligare geoteknisk utredning har inte bedömts nödvändig i planskedet med hänsyn till byggrättens omfattning. Marken bedöms lämplig att bebygga med enligt plankartan tillåten byggnad.

Markmiljö och föroreningar

Förutsättningar

Radon

Marken i området klassas som högradonmark.

Konsekvenser

Radon

Då området är klassat som högradonmark ska byggnader utformas radonsäkra. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bl.a. att vid nyexploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att avrinningen från området inte ska öka vid en nyexploatering.

Området avvattnas idag genom naturlig infiltration och ytlig avrinning.

Konsekvenser

Planändringsförslaget tar mark i anspråk som redan är hårdgjord. Eftersom ändringsområdet ligger nedanför en mindre sluttning kan dagvatten behöva avledas för att motverka risken för potentiella vattenansamlingar vid byggnadsfasad. I övrigt är andelen hårdgjord yta i området begränsad och planförslaget bedöms inte påverka dagvattnet i större utsträckning. Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås.

Riksintressen

Förutsättningar

Planområdet omfattas av Sydbillingens riksintresse för naturvård och riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA-område som är kopplat till Karlsborgs flygplats.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ingen påverkan på Sydbillingens riksintresse eftersom ianspråktagen mark inte anses inneha några naturvärden. Planförslaget innebär ingen påverkan på MSA-området.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet är idag detaljplanelagt som yta för golfändamål och utgörs av parkeringsyta. Planförslaget bedöms innebära en effektivisering av markanvändningen och bedöms således även vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3).

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvaliteten som får finnas inom ett geografiskt område.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Strax norr om planområdet är Klasborgs gård lokaliserad. Huvudbyggnaden ligger på andra sidan Simsjövägen och bedöms inte påverkas direkt, men indirekt genom att omgivningen förändras. En mindre tillhörande magasinbyggnad ligger söder om Simsjövägen och i direkt anslutning till planförslaget. Kulturmiljöprogrammet beskriver byggnaden som kulturhistoriskt intressant. Magasinet omgärdas av en mindre gräsyta som i sig avgränsas av asfalterad gatumark på samtliga sidor. Magasinet kulturmiljö värde är reglerat i befintlig detaljplan. Parkerings utbredning är reglerad i gällande detaljplan med syftet att ta hänsyn till magasinets kulturmiljö värde.



Figur 5. Klasborgs gård med tillhörande magasinbyggnad redovisad i orangestreckat och dokumenterade fornlämningar redovisade i lila.

Fornlämningar

Det finns inga dokumenterade fornlämningar inom planändringsområdet. Ca 100 meter väster om planändringsområdet finns två dokumenterade stensättningar som hittades i den arkeologiska utredning som togs fram för området i samband med den gällande detaljplanen. I den utredningen undersöktes även planändringsområdet, dock utan några påtalade arkeologiska fynd.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga fysiska konsekvenser gentemot magasinsbyggnaden. En konsekvens blir att byggnaden får en byggnad bredvid sig i samma höjd men i en större volym. Bedömningen är att de bestämmelser som regleras i plankartan reglerar en god anpassning till magasinhuset och omgivningen. Se planbestämmelselistan.

Fornlämningar

Bedömningen är att planområdet är utrett och att de fornlämningar som identifierades i samband med framtagandet av detaljplanen inte påverkas av planförslaget.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten- och avlopp

Planändringsområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten samt dagvatten.

El

Planändringsområdet ingår i område som är försett med el och tele.

Uppvärmning

Bostadsområdet österut är anslutet till Skövde Energis fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Hushållsavfall hanteras enligt föreskrifter och anvisningar från Avfall & Återvinning Skaraborg.

Konsekvenser

Vatten- och avlopp

Planändringen bedöms inte medföra konsekvenser för VA-nätet i området.

El

Planändringen bedöms inte medföra konsekvenser för el- och telenätet i området.

Uppvärmning

Planändringen bedöms inte medföra konsekvenser för fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfall & Återvinning Skaraborg.

Trafik

Förutsättningar

Parkering

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Behovet av bilplatser bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna.

Motortrafik

Planändringsområdet nås via Simsjövägen. Genom planområdet går idag en lokalväg söderut från Simsjövägen som ansluter till en bostadsfastighet och används vid drift av golfbanan av Skövde Golfklubb. Vägen ansluter sedan i öster till Skövdevägen.

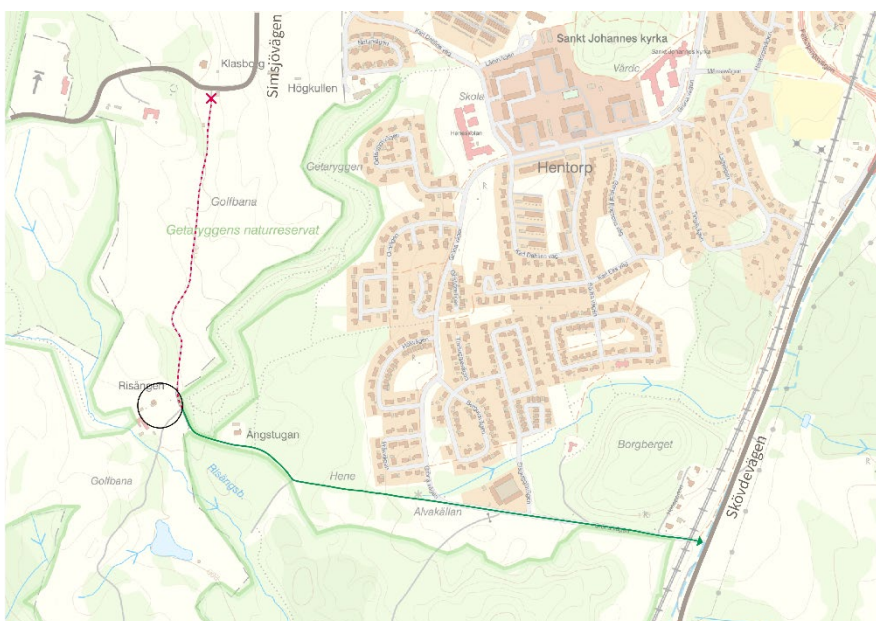
Konsekvenser

Parkering

Planändringsförslaget kommer ta ett fåtal parkeringsplatser i anspråk. Planändringen anses dock inte generera ett större parkeringsbehov i större utsträckning och eventuellt parkeringsbehov ska i sådana fall tillgodoses inom kvartersmarken för golfbana.

Motortrafik

I och med planändringen tas anslutningen mellan lokalvägen och Simsjövägen bort med förutsättningen att det gällande vägservitutet upphävs. Infart till den berörda bostadsfastigheten kan tillgodoses via den befintliga infartsvägen via Skövdevägen österut (se figur 6).



Figur 6. Röd linje redovisar borttagen anslutning till bostadsfastigheten och grön linje redovisar befintlig anslutningsväg till Skövdevägen.

Fastigheter och rättigheter

Förutsättningar

Fastigheter

Planändringsområdet ingår i en större fastighet, Våmb 30:195.

Rättigheter

Officialservitut 1683K-2445.5 med ändamål *väg* sträcker sig genom ändringsområdet i nordsydlig riktning.

Servitutet belastar fastigheterna Våmb 30:195 och Hene 8:16 till förmån för Skövde 30:236 och Skövde 30:237.



Konsekvenser

Fastigheter

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter för ändamål som framgår av plankartan.

Rättigheter

Planändringsförslaget förutsätter att officialservitut 1683K-2445.5 upphävs. Upphävande av rättighetsområde sker genom förrättning först efter ansökan till lantmäterimyndigheten. Det görs efter att planen har fått laga kraft. Exploatören står för dessa kostnader.

Medverkande

Tjänstepersoner

Skriv in de kommunala tjänstepersoner som medverkat i planprojektet

Sektor samhällsbyggnad

Planenheten: Joakim Andén, Patrik Igelström

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson

Joakim Andén

Planchef

Planarkitekt

