

Granskningsutlåtande

Detaljplan för kvarteret Hjälmen,
Götene kommun

Upprättad 2026-01-13 Dnr KSK 2024/256



Götene kommun

Sammanfattning

Sammanfattning av synpunkter

Totalt inkom 8 yttranden vid samrådet som varade mellan 2025-11-19 och 2025-12-17. De mest förekommande synpunkterna har handlat om nedanstående områden:

- Grönyta som tas i anspråk
- Dagvattenhantering
- Bredd på u-områden

Innehållsförteckning

Inledning	4
Förslag till beslut.....	4
Hur samråd och granskning har bedrivits.....	4
Inkomna synpunkter	5
Statliga verk och myndigheter.....	5
Kommunala nämnder och bolag	6
Sakägare	7
Övriga berörda.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Ställningstagande.....	12
Revideringar efter granskningen	12
Kvarstående synpunkter	12
Medverkande	13

Inledning

Detta utlåtande innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningen samt Götene kommuns svar och förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

Kommunstyrelsen har gjort bedömningen att detaljplanen inte är av komplicerad grad och att den följer intentionen i den gällande översiktsplanen och den handläggs därför enligt plan- och bygglagen (PBL) med standardförfarande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås med stöd av detta granskningsutlåtande anta det justerade detaljplaneförslaget.

Hur samråd och granskning har bedrivits

Detaljplanesamråd

Ett planförslag har varit föremål för samråd under tiden 2025-04-11 och 2025-05-09. Under samrådstiden har planhandlingarna varit utsända till myndigheter och sakägare enligt framtagen sändlista och fastighetsförteckning. Annons om samrådet fanns i Götene tidning. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från samrådet se särskild samrådsredogörelse upprättad i maj 2025.

Granskning av detaljplan

Ett planförslag har varit föremål för granskning under tiden 2025-11-19 och 2025-12-17. Under granskningstiden har planhandlingarna varit utsända till myndigheter och sakägare enligt framtagen sändlista och fastighetsförteckning. Annons om granskningen fanns i Götene tidning. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter

Nedan följer inkomna skrivelser i sin helhet. Efter vardera skrivelsen kommer sektor Samhällsbyggnads kommentarer till skrivelsen.

Statliga verk och myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot befaras att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Risk för översvämning

Kommunen har fortsatt inte säkerställt skyfallsåtgärder, men beskriver vikten av att de genomförs. Eftersom hela detaljplanen utgörs av kvartersmark och då åtgärderna behövs för att skapa lämplighet bedömer Länsstyrelsen att de nödvändiga åtgärderna måste säkerställas. Erforderlig volym behöver regleras och villkoras mot lov för att säkerställa genomförandet.

Kommentar

En planbestämmelse införs som reglerar villkor för bygglov kopplat till dagvattenhantering. Bestämmelsen anger krav på att dagvatten ska fördröjas inom respektive byggrätt samt vilken volym som minst ska omhändertas.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-10-29) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

- Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.
- Angivelse om aktualitetsdatum för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Kommentar

Synpunkterna beaktas.

Kommunala nämnder och bolag

Götene Vatten och Värme

Götene Vatten och Värme AB har tagit del av delgivna granskningshandlingar för kvarteret Hjälmen och vill framföra följande synpunkter. Vill förtydliga att tidigare yttrande till samrådshandlingen 2025-04-23 säkerställs i detaljplanen.

1 Gällande planbeskrivning för "Begränsning av markens utnyttjande" och för plankartan, U1 områden "Markreservat för underjordiska ledningar" och Begränsning av markens utnyttjande "Marken får inte förses med byggnad" Då befintligt VA ledningar (Spillvattenledningar) i östvästlig riktning ligger mycket djup och kommer vara kvar i samma läge måste detta säkerställas i detaljplanen. Vill därför föreslå följande:
"Mark får inte förses med byggnad, träd eller annan permanent anläggning som försvårar framtida (akut- eller planerat underhåll och) åtkomst till befintliga VA-ledningar"

2 Vill också säkerställa att placering av föreslagna byggnader i den östra delen inte inskränker på området för VA- ledningarna. Se bilaga.

3 Finns det med i planbeskrivningen att flytt av VA-ledningar (se bilaga för ledningsobjekt) är nödvändig innan byggnation av intilliggande N1 område för dagvattenmagasin och byggnad utförs? Samt att kostnaden för flytt av ledningar inte får belasta (VA- huvudmannen) ledningsägaren?
Ledningsförnyelse av vattenledningsnätet med grundare marktäckning är nödvändig innan byggnation sker i den östra delen. Se bilaga.

4 Övrigt. Avtal mellan GVV och markägare görs angående kostnadsreglering för flytt av ledningarna.

Kommentar

1. U-områden har införts i plankartan för de VA-ledningar som avses ligga kvar inom planområdet. Bredden på u-områdena har, i den mån det varit möjligt, anpassats för att säkerställa tillräckligt utrymme för drift, underhåll och tillgänglighet. Inom u-områdena får bebyggelse inte uppföras. För att långsiktigt säkerställa ledningarnas funktion och rättsliga skydd bör ledningsägaren ansöka om ledningsrätt för ledningarna inom u-områdena. Inom ramen för ledningsrätten kan mer precisa krav avseende exempelvis skyddszoner, tillträde och underhåll regleras.

2. Synpunkten har beaktats och handlingarna har justerats i enlighet med detta.

3. Samtliga ledningar som behöver flyttas till följd av exploateringen ska bekostas av exploatören. Detta framgår av planbeskrivningen och är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen.

Sakägare

Sakägare 2

Planbeskrivning sid 5

argument: "stärka bostadsutbudet i Götene"

argument: "skapa en attraktiv och väl sammanhållen bebyggelse".

Synpunkter:

Stärka bostadsutbudet går likväl att göra på andra mer lämpliga ytor än dessa. Exempelvis Götene Hallonet 4 och 10. Att bebyggelsestrukturen skulle bli mer attraktiv genom att reduceragrönområden och öka förtätning är inte givet (1).

Sid 5: "Placeringen medför även att befintliga grönområden och gemensamma ytor kan utvecklas och anpassas för att gynna både nya och befintliga boende."

Synpunkter:

Ser inte hur befintliga boende i BRF Götene Fritid (Hjälmen 7) eller Götenebostäder gynnas av förtätning eller reducering av grönområden. Det föreslagna Lamellhuset som placeras åt mitten av fastigheten inskränker kraftigt i befintligt grönområde och bidrar till väsentlig förändring för miljön inom huskropparna. Det interna grönområdet är kvalitetsbringande idag med lagom fria ytor. Att bygga nya hus där försämrar helt enkelt boendemiljön.

Däremot har jag lättare att samtycka till de två högre husen som planeras nära Kinne- Vedumsvägen. Med samma logik inskränker de mindre i befintliga grönområden centralt i fastigheten, och flyttar förtätningen till fastighetens utkant, vilket ger mindre påverkan på befintliga bostäder. Tror att dessa kan bidra till positivt första intryck vid infart till Götene via Kinne-Vedumsvägen.

Sid 9 "Många av områdes boende väljer att parkera på gatan istället för på de anvisade parkeringsplatserna"

Synpunkter:

Förslaget innebär att öka tillgång på parkering på redan befintliga parkeringsområden. Problemet med det är att dagens lediga kapacitet ej utnyttjas - varför skulle ny kapacitet på samma ställen utnyttjas? Det behöver skapas incitament att inte parkera på gatorna (framförallt nära förskolan).

Laddinfrastruktur för elbilar, decentralisering närmare respektive huskropp, avgiftsreducering, tillgång till carport/garage, osv. Genom att öka mängd bostäder, och samtidigt inte förbättra incitament att parkera på parkeringsplats, borde leda till att trafikintensiteten på vikingagatan (inklusive sträckan nära skolan) ökar, vilket försämrar säkerhet och bullernivå.

Sid 20 "Sociala"

"Inom kvarteret Hjälmen bor idag ungefär 500 personer, vilket gör det till ett av de mer tätbefolkade områdena i Götene"

"Området utmärker sig genom, med Götene mått mätt, en hög grad av trångboddhet, vilket påverkar boendekvaliteten för flera hushåll."

Synpunkt:

- Varför öka trångboddhet ytterligare i ett redan trångbebott område?

Sammanfattningsvis:

Utifrån denna utläggning röstar jag för avslag för nytt lamellhus, men ser rimlighet i de två större husen nära Kinne-Vedumsvägen.

Kommentar

Götene kommun arbetar parallellt på flera fronter för att skapa förutsättningar för en varierad bostadsutveckling. Målsättningen är att det ska finnas olika typer av bostäder i olika typer av områden, så att både nuvarande och framtida invånare kan hitta boende som motsvarar deras behov och livssituation. Kv Hallonet är ett av flera områden som pekats ut som lämpliga för bostadsbebyggelse på sikt, och utgör därmed en del i kommunens långsiktiga strategi för att möta efterfrågan på bostäder.

I dag är bostäderna inom kvarteret Hjälmen, som byggdes under 1970-talet, i stora drag likartade. Detta innebär att bostadsutbudet i området är homogent. Genom att tillföra nyare bebyggelse kan variationen i bostadsbeståndet öka. Det kan exempelvis handla om bostäder med annan upplåtelseform, annan storlek eller annan utformning än de som redan finns.

Det tilltänkta lamellhuset innebär att en del av det större sammanhållna grönområdet tas i anspråk. Det kvarstår dock en mycket stor del av grönområdet, vilket kan utvecklas och ges ökad kvalitet i samband med genomförandet av den nya bebyggelsen. På så sätt kan den gröna miljön fortsätta vara en tillgång för de boende, samtidigt som den anpassas till de nya förutsättningarna.

Nya bostäder leder dessutom till ett ökat underlag för bland annat service och kollektivtrafik, vilket gynnar både befintliga och tillkommande boende. Genom att komplettera med fler bostäder skapas en mer varierad befolkningsstruktur, vilket kan bidra till ökad trygghet, genom mer liv och rörelse i området. Förtätning på detta sätt gör det också möjligt att möta behovet av fler bostäder utan att ta i anspråk värdefull jordbruks- eller naturmark, vilket är viktigt för en långsiktigt hållbar utveckling i Götene kommun.

Det stämmer att incitament behöver skapas för att parkering ska ske på parkeringsplatserna inom kvarteret. Det är en fråga som hanteras utanför planarbetet. I planläggningen behöver det redovisas att parkering är möjlig att lösa inom planområdet.

Med trångboddhet avses att det i området i högre utsträckning bor många personer per lägenhet. Att tillföra mer bostäder ökar nödvändigtvis inte trångboddheten.

Sakägare 3,4 och 5

Byggnationen påverkar negativt de boendes trevnad som hittills funnits, miljön blir lidande genom de markarbeten och fällning avträd som är nödvändigt.

Som boende på Vikingagatan 5 C skulle vi bli mycket påverkade av den planerade byggnationen på olika sätt.

Lamellhuset (3-våningshuset) kommer ca 10 meter från hus 5 C.

1, För att kunna bygga detta hus måste den kulle som finns mellan hus 5, 3 och 1 behöva planas ut, träden som finns där måste tas bort.

Våra synpunkter: Detta innebär att de träd som finns och bidrar till både trevnad och betydelse för jordens miljö försvinner. Det är ett område, som till stor del utgör en naturnära upplevelse, där också barn kan åka pulka på vintern. Kullen kommer att bytas ut mot en steril platt gräsmatta.

2. Boende i hus 5 kommer att bli särskilt drabbade av den tänkta nybyggda husen, som närmast boende.

Idag ser man trädtopparna i höjd med hus 1 och i riktning SÖ ser man mycket av natur mellan hus 1 och hus 23.

Våra synpunkter: Allt detta kommer att försvinna och ersättas av de tre nybyggda husen, gräsyten med dess kulle kommer att ersättas av en platt gräsmatta. Hela byggnationen gör området mindre trivsamt genom den stora förändring av naturmiljön som nedhuggning av träd och buskar medför.

3, Enligt bild ska ingångarna till huset bli mot norr och asfalterad väg anläggas. På bilden ser det ut att bli en återvändsgata framför ingångarna. Bilden redovisar inte hur man tänkt lösa detta.

Våra synpunkter: Ingångarnas placering på norra sidan gör att det troligtvis ganska snart blir en genväg över gräsyten mellan hus 5 och lamellhuset ner mot tennisplanen, som till stor del ägs av Brf Götene Fritid.

Detta problem kan lösas genom att entreerna på lamellhuset vänds mot söder, då slipper man också att anlägga asfältvägen på norra sidan om huset, samt att barn lättare kan nå lekplatsen, fotbollsplanen och tennisplan.

Kommentar

Kommunen har förståelse för att förändringar i närmiljön kan upplevas som negativa, särskilt för närboende.

1. Kullen och befintlig vegetation

Den planerade bebyggelsen medför att delar av den befintliga kullen behöver tas bort och att träd och buskage påverkas. Kommunen är medveten om att området i dag används för rekreation och bidrar till en grön och naturnära karaktär. Samtidigt är syftet med detaljplanen att möjliggöra nya bostäder inom ett redan bebyggt område, vilket oundvikligen innebär vissa förändringar av mark och vegetation. Sammantaget innebär ianspråktagandet av grönytan endast en begränsad del av den totala grönytan inom kvarteret.

2. Påverkan för närboende på Vikingagatan 5

Det är korrekt att de nya byggnaderna kommer att förändra utsikten och upplevelsen av öppenhet och grönska, särskilt för de närmast berörda bostäderna. Avvägningen mellan bevarande av befintliga kvaliteter och behovet av bostadsutveckling har gjorts inom ramen för planprocessen. Byggnadernas placering, höjd och avstånd har prövats för att begränsa påverkan så långt det är möjligt, samtidigt som planens syfte ska kunna uppfyllas. Den påverkan som ändå blir, bedöms vara acceptabel och något som kan förväntas inom tätbebyggt område.

3. Entréer, gångstråk och trafiklösning

Illustrationer i planhandlingarna är principiella och visar en möjlig utformning. Den exakta utformningen av entréer, gångvägar och angöring fastställs i ett senare skede. Synpunkten om entréernas placering och risken för spontana genvägar över gräsytor är relevant och tas med i det fortsatta arbetet. Frågor om orientering av entréer, hårdgjorda ytor och tillgänglighet kommer att hanteras vid projektering och bygglov, där även hänsyn tas till närliggande funktioner och markanvändning.

Sakägare 6 (inkom efter granskningens sista dag)

Jag motsätter mig starkt att bygga ett hus med den utsikt jag har, detta skulle innebära att man tar bort en kulle samt träd. Tycker istället att man ska kmärka Prästgårdsängen. Många frågar varför man inte bygger i andra änden av Götene (Sil) istället. Jag kommer att överklaga när det kommer i fråga.

Kommentar

Se svar ovan till sakägare 3,4 och 5 gällande naturmiljön. Götene kommun arbetar parallellt på flera fronter för att skapa förutsättningar för en varierad bostadsutveckling. Målsättningen är att det ska finnas olika typer av bostäder inom de olika områdena, så att både nuvarande och framtida invånare kan hitta

boende som motsvarar deras behov och livssituation. Kv Hjärmen har ett bra läge nära centrum, riksväg 44, skola och förskola, därav är området särskilt intressant att utveckla för mer bostäder.

Eftersom yttrandet från sakägare 6 inkom efter att granskningstiden hade avslutats, kan det inte beaktas som ett giltigt granskningsyttrande enligt plan- och bygglagens bestämmelser. Personen har därmed inte framfört sina synpunkter inom föreskriven tid och uppfyller därför inte kraven för att senare kunna överklaga detaljplanen.

Ställningstagande

Revideringar efter granskningen

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

Plankarta

- Breddning av u-områden i planområdets östra del
- Mindre justering av den norra bygggrätten för att säkerställa avstånd till befintliga va-ledningar
- Införande av planbestämmelser a₁, villkor för lov gällande dagvattenåtgärder.

Planbeskrivning

- Motiv kopplat till de nya bestämmelserna
- Mindre redaktionella ändringar

Kvarstående synpunkter

Skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet respektive granskningen och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda.

Synpunkter under samrådet

Sakägare

1

2

Bostadsrättsföreningen Götene fritid

Synpunkter under granskningen

Sakägare

2

3

4

5

Medverkande

Granskningsutlåtandet har tagits fram av Sektor Samhällsbyggnad, Götene kommun, genom John Cronqvist, planarkitekt.