



Götene kommun



HANDLINGAR

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustration

Utställningsyttrande

Bilagor

Fastighetsförteckning dat 2011-05-11

Grundkarta

Geoloteknisk undersökning,

BGAB, dat 2011-02-21

Antagandedatum 2011-06-28

Laga Kraft 2012-11-06

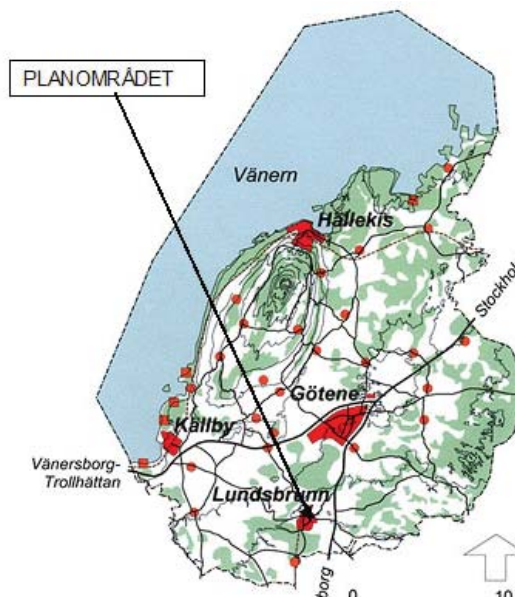
Genomförandetid tom 2022-11-06

DETALJPLAN - ANTAGANDEHANDLING

för Lundsbrunn - kvarteren Guttorp 1:163, Äbo m.fl,
Götene kommun, juni 2011

Planbeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG



Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av en anläggning för äldreboende i stationsparken i centrala Lundsbrunn samt att tillgodose museijärnvägens behov av friyta och park vid stationsområdet som ersättning för den s.k. stationsparken.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Några riksintressen påverkas inte av planförslaget. De kulturintressen som finns i området, tre byggnader plus befintlig museijärnväg stärks med bestämmelser i föreliggande planförslag. Den allmänplatsmark som tas i anspråk, den sk stationsparken ersättes i viss mån av en park i den södra delen av planområdet.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Götene kommun ligger luftföroreningarna i genomsnitt under miljökvalitetsnormernas nivåer. Eftersom det nu aktuella området ligger utanför Götene tätort, bedöms luftföroreningarna ligga under angivna nivåer. Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och areal

Planområdet omfattar 3 ha och är beläget i tätortens centrala del. Planområdet avgränsas av Mariedalsvägen i söder, museijärnvägen i väster och Brunnsvägen i öster.

Markägare

Huvuddelen av kvartersmarken norr om Stationsvägen ägs av Götene kommun respektive Götenebostäder. Övrig kvartersmark är i enskild ägo. Allmänplatsmark är i kommunens ägo.

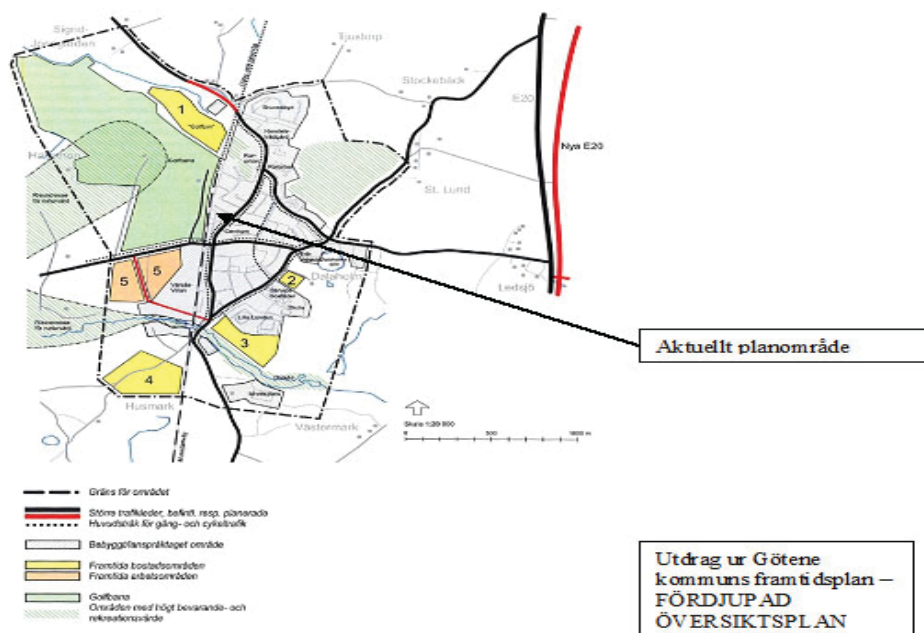
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut

Götene kommun har beslutat upprätta en ny detaljplan för området. Avsikten är att ge berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar möjlighet att lämna synpunkter.

Enligt beslut i kommunstyrelsen 1987-03-31 får kommunägd (järnvägs-) mark belägen mellan Lundsbrunn och Skara kommungräns disponeras av Skara järnvägmuseum (i samråd med Skara kommun).

Lundsbrunns tätort



Gällande översiktsplan

I kommunens översiktsplan / framtidsplan, antagen i september 2005, har ingen preciserad markanvändning redovisats. Planområdet berör inte några riksintressen.

Gällande detaljplaner

Berörd detaljplan är nr.368 "Del av CENTRUMOMRÅDET – Lundsbrunns tätort, Götene kommun". Planen antagen 1992-10-26, laga kraft 1992-11-25. Genomförandetiden utgick 1997-11-25.

De övergripande målen i denna plan sammanfattas enligt följande:

- De befintliga servicefunktionerna skall befästas i planen.
- Kvartersmarken norr om Stationsvägen skall planläggas för både bostäder i flerbostadshus och andra servicefunktioner.
- Järnvägsmarken och stationsplanen skall reserveras för järnvägsändamål (museijärnväg).
- Mark för parkering skall avsättas.

Dessa mål kommer att kvarstå oförändrade i detta planförslag som helt ersätter ovanstående gällande detaljplan.

MILJÖBEDÖMNING

Med anledning av ovanstående bedöms föreliggande planförslag inte innebära betydande inverkan på miljön varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 5:18 ej är nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området är relativt plan med små lokala höjdvariationer. Växtligheten präglas i stort av stora lövträd. I Stationsparken finns ett antal välväxta ädellövträd i väster närmast järnvägsspåren, dessa förses med skyddsbestämmelser - i övrigt består trädbeståndet av stora granar och björkar.

Geotekniska förhållanden

Särskild geoteknisk undersökning har utförts av BGAB Bygg- och Geokonsult AB, enligt PM daterat 2011-02-21. Jorden består under ytskiktet (0,5-1,0 meters djup) av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen morän, sten eller block.

Grundläggning skall ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta på fast lagrad jord, eller väl packad fyllning, sedan allt organiskt material borttagits.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om förekomst av förorenad mark inom planområdet. Den geologiska undersökningen kompletteras med en utredning av eventuell förekomst av förorenad mark i de delar av planområdet som skall bebyggas.

Radon

Radonundersökning har utförts av BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, enligt PM daterat 2011-02-21. Marken klassas som normalradonmark, som ligger i intervallet 10 - 50 kBq /m³, vilket innebär att byggnader skall uppföras med radonskydd.



Bostadshus, Gutterop 1:159

*Risk för skred
eller höga vatten-
stånd*

Planområdet ligger inte inom riskområde för skred eller för översvämning enligt översiktlig utredningar.

Bebyggelse

Planområdet gränsar i norr till friliggande äldre varierad villabebyggelse utmed Ovgatan. I den nordöstra delen ligger bostadsbebyggelse i tre våningar från 1990-talet.



Byggnaden på Stationsvägens norra sida (Gutterop 8:2) närmast stationen är ett äldre putsat hus två våningar, med butikslokaler i bottenvåningen och bostadslägenhet i övervåningen. Detta hus, "Sigrids hus", är en viktig del av miljön kring Stationsgatan. Huset ges en bestämmelse q1 som innebär att en bedömning av helhetsmiljön skall göras vid bygglov.

Den fd. järnvägsstationen (Gutterop 8:3) innehåller idag en bostad. Till stationsbebyggelsen hör en mindre förrådsbyggnad samt ett äldre magasin. Söder om Stationsvägen ligger livsmedelsbutiken Tempo. I denna byggnad inryms även några bostadslägenheter.

På tomten söder om butiken ligger en välbevarad villa i sekelskiftesstil (Gutterop 1:159). Denna byggnad omnämns särskilt i inventeringen av kulturhistoriskt intressant bebyggelse i Brunnsorten.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Tre byggnader inom planområdet ingår i den översiktliga kulturhistoriska inventering som utförts av Skaraborgs länsmuseum 1977.

Det saknas för närvarande närmare beskrivning av objekten i inventeringen.

Museijärnväg

Skara - Lundsbrunns Järnvägar/Skara Järnvägsmuseum bedriver järnvägsstrafik på den smalspåriga sträckan Skara - Lundsbrunn. Banan är en av de många i Västergötland som byggdes under senare delen av 1800-talet. Föreningen har en livaktig verksamhet och driver trafik tre dagar i veckan under sommaren.



Stationsbyggnad, Gutterop 8:3

Planförslag

Ny bebyggelse - Äldreboende

Götene kommun har en ambition att kunna tillgodose behovet av äldreboende inom varje tätort. I Lundsbrunn har alternativa placeringar diskuterats, dels ombyggnad av befintlig anläggningen Lundagården och dels ytterligare två placeringar centralt i Lundsbrunn.

I Lundsbrunn finns behov av ca 8 platser, lokaler för hemtjänsten samt en "träffpunkt" för samhället med gemensamhetslokaler med möjlighet till matlagning. Den föreslagna placeringen ligger i direkt anslutning till "Lundsbrunns centrum" med dagligvarubutik och ytterligare några affärer, museijärnväg, busshållplats mm – och bidrar därigenom till att stärka centrumet.



Vyer över det nya äldreboendet

En ny envåningsbyggnad uppföres för äldreboende i den sk Stationsparken. I den nya byggnaden planeras även lokaler för hemtjänst samt en "träffpunkt" för äldre i Lundsbrunn, sammanlagt ca 1000 kvm. Gränsande till den nya byggnaden har Götenebostäder ett 30-tal lägenheter varav ca hälften på sikt kommer att konverteras till trygghetsboende. Därigenom får Lundsbrunn en central och väl fungerande service för de äldre invånarna. Befintliga garagebyggnader för de boende i kvarteret rives och ersättes med ett garage (11 platser) i södra delen av planområdet.



Det nya äldreboendet sett från söder



Det nya äldreboendet sett från nordväst

Garage

Nytt garage uppföres i anslutning till järnvägsmagasinet i södra delen av planområdet. Denna garagebyggnad bör till sina proportioner och material anpassas till magasinet. Sålunda bör garaget uppföras med stående locklistpanel avfärgat med falu rödfärg, förhöjt väggliv och försett med sadeltak täckt med rött lertegel.

Befintlig (kulturhistorisk) bebyggelse

Råd vid renovering av befintliga byggnader

Vid ombyggnad eller underhåll av befintliga byggnader bör byggnadernas ursprungliga utseende bibehållas. I de fall där den ursprungliga karaktären på ett eller annat sätt tidigare förvanskats (t.ex. genom fönsterbyte eller nytt fasadmaterial) bör eftersträvas att byggnaden efterhand återfår sitt originalutseende.

Offentlig service

Hemtjänscentralen blir ett väsentligt tillskott i kvarteret, övrig service finns inom 500 meters avstånd inom Lundsbrunn.

Kommersiell service

Livsmedelsaffär finns inom planområdet.

Skyddsrum

Lundsbrunn är inte skyddsrumsort.

Friytor

I den del som i gällande plan betecknas som park - ”stationsparken” - förses de mest värdefulla träderna närmast järnvägen med skyddsbestämmelser. Den tillkommande byggnaden för äldreboende orienteras så att dess gårdsyta kan samutnyttjas för järnvägens behov av fri parkyta.

En ny park ställs också i ordning i södra delen av planområdet som ersättning för Stationsparken. Inom 200 meter från planområdet finns den sk. Brunnsparken och en golfbana, Lundsbrunns Golfklubb.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- cykel och mopdtrafik

Brunnsvägen, länsväg 709 tillhör huvudnätet. Övagatan och Stationsvägen tillhör lokalnätet i Lundsbrunn. Befintlig gång- och cykelväg i norra delen av planområdet förläggs närmare banvallen för att bereda plats för ny byggnad.

Kollektivtrafik

Trafikerad busshållplats finns i anslutning till planområdet.

Parkering, varumottagning och utfarter

Allmän parkering avsedd för museijärnvägens behov finns i anslutning till stationsbyggnaden, ca 25 platser. Parkeringsgarage med 11 platser för Götenebostädernas hyresgäster uppförs i anslutning till magasin som ersättning för det garage som rivs.

Störningar

Fordonstrafik

Det finns risk för störning på grund av trafik på Brunnsvägen med en uppskattad trafikmängd av 2709 fordon per årsmedeldygn enligt Trafikverkets stickprovskontroller 1998-2003. En bestämmelse är därför införd mot Brunnsvägen för bostäderna i kv Gutterp om fasaddämpning till max nivå av 30dB(A) inomhus.

Järnvägstrafik

Skara - Lundsbrunns Järnvägar/Skara Järnvägsmuseum bedriver regelbunden museal persontrafik enligt tidtabell med ånglok, diesellok och rälsbuss på järnvägen inom planområdet under juli och augusti, söndagar och torsdagar med sammanlagt 11 tågrörelser i veckan - resten av året enstaka turer. Tågsätten vändes på spåren, ca 12 meter från den tillkommande byggnaden för äldreboende. Någon kommersiell person- eller godstrafik i övrigt förekommer inte och förväntas inte i framtiden på den smalspåriga järnvägen.

De störningar som kan uppkomma är buller vid framförande och växlingar, sot och rök från ånglok och dieselmotorer. Trots närheten till järnvägen bedöms dock buller och andra störningar vara acceptabla för de närboende med tanke på trafikens omfattning och tågens ringa hastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya byggnaden anslutes till kommunens system för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor och tak skall infiltreras på tomt.

Värme

Byggnaden uppvärms huvudsakligen med värmepump från bergvärme.

El

Befintlig transformator i kvarteret bedöms ha tillräcklig kapacitet för ny bebyggelse.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på tio år. Föreslagen byggnation är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

Beskrivningen reviderad i juni 2011

Götene kommun

Miljö- och bygglovnämnden

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Samråd har skett vecka 9 - 11 2011. Planen ställes ut vecka 20 till 24, 2011. Planen kan preliminärt antas i kommunfullmäktige vecka 26 och under förutsättning att planen antas kan planen tidigast vinna laga kraft vecka 30 i slutet av juli 2011.

Genomförandetid

De åtgärder som planen beskriver beräknas ta högst tio år att genomföra.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Del av kommunens fastighet Gutterp 1:163 (Stationsparken) lägges till Gutterp 8:2. Ledningsrätt bildas för kommunens allmänna VA-ledning.

Tekniska åtgärder

Som ersättning för järnvägsparken norr om stationen anläggs en ny park i den södra delen av planområdet. Avtal om underhåll och skötsel av x-områden inom planområdet skall skrivas.

Kostnader

Kostnad för anläggande av nya järnvägsparken är ca 500 000 kronor.

Beskrivningen reviderad i juni 2011

Götene kommun



Utställningsyttrande

Detaljplan för

Del av Gutterp 1:163, Lundsbrunns tätort, Götene kommun (Äbo)

Götene kommun har beslutat att det inom kommunens tätorter skall finnas goda boendemöjligheter för äldre.

För Lundsbrunn har alternativa placeringar utretts med förutsättningen att det nya äldreboendet skall placeras centralt nära övrig service. Efter en utvärdering av alternativen har kommunen valt en placering omedelbart norr om Lundsbrunns järnvägsstation, i den nuvarande parken. Förutom boende med 9 lägenheter kommer byggnaden att inrymma en "träffpunkt" som betjänar hela samhället samt hemtjänstens lokaler.

För att möjliggöra en nybyggnad enligt ovan erfordras en ny detaljplan för området, där nuvarande parkområde norr om stationshuset blir kvartersmark för bostäder och området längst i söder iordningställs som parkmark.

Planområdet omfattas av gällande detaljplan nr 368 "Del av centrumområdet, Lundsbrunns tätort" antagen 1992-10-26. Området är i gällande plan bostadsändamål, park respektive område för järnvägsändamål. För befintlig bostadsbebyggelse inom planen behålls gällande detaljplans innehåll.

Planförslaget har varit föremål för samråd med sakägare, myndigheter, berörda förvaltningar och intresseorganisationer enligt plan- och bygglagen (PBL) under perioden 28 februari tom den 21 mars 2011 samt därefter utställt under tiden 26 maj tom 17 juni 2011.

Planförslaget kommer att diskuteras i KF den 2011-06-21 som därefter kommer att delegera till Miljö- och bygglövsnämnden att anta planen.

Inkomna yttranden

Kerstin Lundström (inkom 2011-06-10):

KL framför att hon anser att kommunen bör SkLj uppmuntra i arbetet med museijärnvägen istället för att som beskriver motarbetas. KL anser att kommunen skall undvika att bygga äldreboendet i parken och istället bygga om/till befintligt äldreboende Lundagården.

Kommentar:

Inför beslutet att bygga ett nytt äldreboende i Lundsbrunn utredes alternativa placeringar inklusive en ombyggnad av befintligt (Lundagården). I utvärderingen kom man fram till att den nu föreslagna placeringen var att föredra.

Region Halland, Dan Andersson (inkom 2011-06-13):

I yttrandet påpekar DA (son till Sigrid Andersson) att det avtal som tecknades vid försäljningen av "Sigrids hus" om rätten att bo kvar livet ut inklusive att disponera tillhörande trädgård.

DA framför att han anser att kommunen behandlat Sigrid Andersson på ett kränkande sätt och att han kommer att vara behjälplig vid ett överklagande av detaljplanen..

Kommentar:

Den spegelvändning av det föreslagna äldreboendet som gjordes inför utställningen medförde att gaveln på en nybyggnad kommer närmre "Sigrids hus" och befintligt garage. I förslaget förutsätts därför att garaget rivs.

Götenebostädernas vd har vid ett flertal besök försökt nå en överenskommelse med Sigrid Andersson bl.a genom att erbjuda ersättningsutrymme för garaget. I skrivande stund pågår fortfarande diskussioner mellan "parterna".

Skara-Lundsbrunns Järnvägar/Skara järnvägmuseum (inkom 2011-06-15):

SkLj yttrar sig dels som sakägare och dels som användare av järnvägsmarken genom den verksamhet som bedrivs. Yttrandet är på 5 sidor och låter sig inte sammanfattas kortfattat mer än huvuddragen.

SkLj motsätter sig planförslaget dels för att man anser att det begränsar möjligheten att bedriva verksamheten med museijärnväg där den sk stationsparken är en viktig del av helhetsmiljön, men också för att man befarar verksamheten kan föranleda framtida klagomål från de boende avseende buller, rök mm.

Man framför vidare att detaljplanen inte tillgodoser föreningens behov, att den strider mot översiktsplanen, att bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas är felaktig. Avslutningsvis framför man även att man befarar att Skara-Lundsbrunns Järnvägars attraktionskraft på besökare minskar med den begränsning av helhetsmiljön som förslaget medför.

Kommentar:

För att tillmötesgå SkLj har det föreslagna äldreboendet spegelvänts i utställningsförslaget vilket ger en öppnare lösning norr om stationen och vänder den kvarvarande delen av stationsparken mot stationsområdet.

I revideringen till antagandehandling kommer förslaget nytt garage att vridas i enlighet med SkLj's önskemål samt byggrätten i anslutning till föreningens garage att utvidgas något.

I övrigt kvarstår till stor del kommentarerna från samrådsskedet där kommunen bl.a konstaterar värdet av att placera äldreboendet centralt.

Länsstyrelsen (inkom 2011-06-17):

Länsstyrelsen bedömer att planen kan accepteras och inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas. De synpunkter som framfördes i samrådsskedet har beaktats.

Sammanfattande kommentar till inkomna yttranden

Kommunen har valt en placering i parken norr om stationshuset för att på bästa sätt tillgodose en bra central och bra placering av det planerade äldreboendet, hemtjänsten och "träffpunkten". Kommunen har även i möjligaste mån försökt tillmötesgå de synpunkter som framställts ovan men vidhåller kommunens ställningstagande beträffande placeringen av äldreboendet.

Några justeringar kommer att göras av antagandehandlingen enligt kommentar till SKLj ovan.

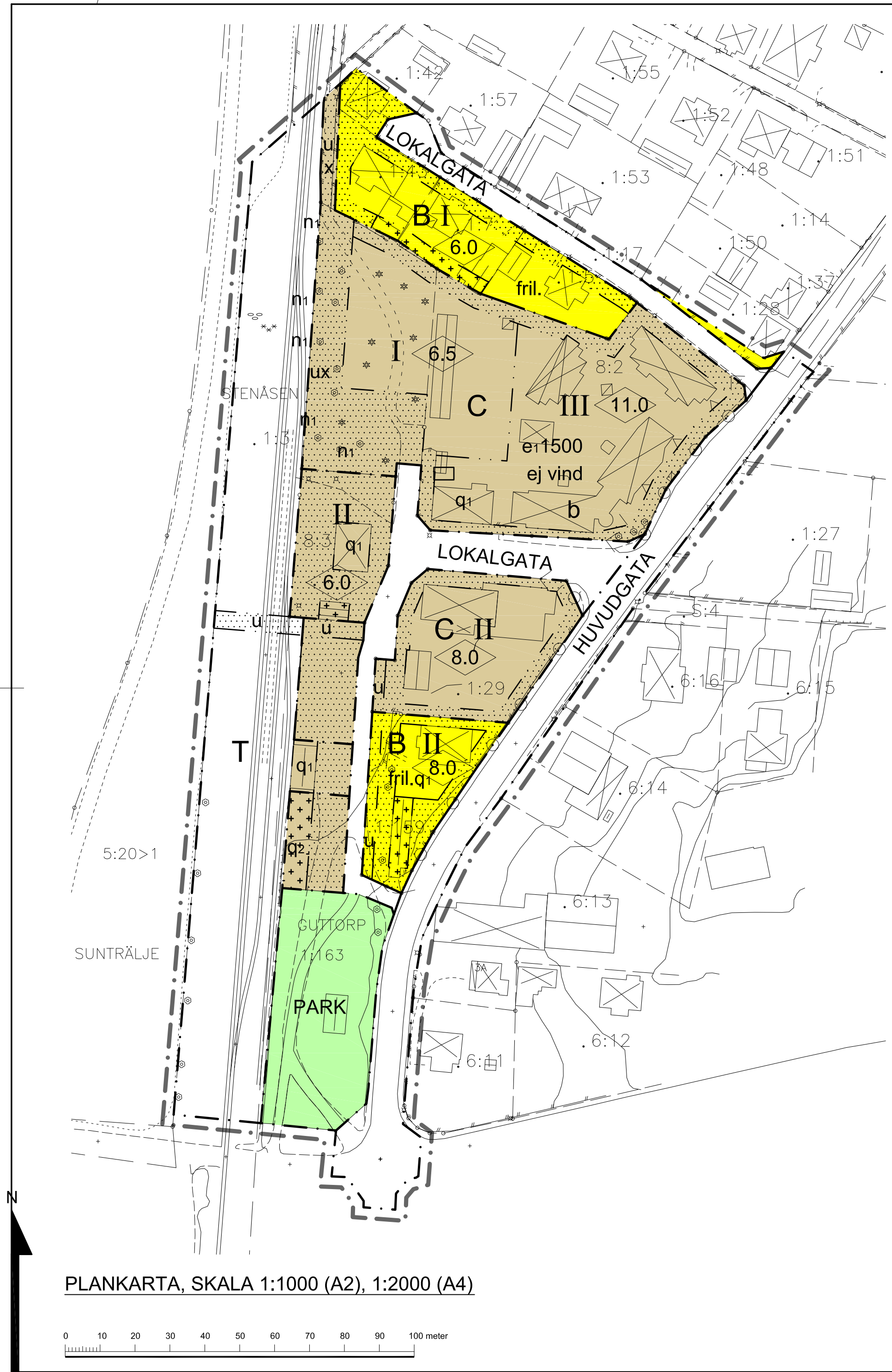
Götene 2011-06-21

Per Seiving, Stadsarkitekt

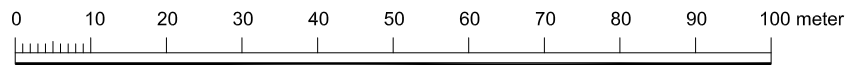
Se även samrådsyttrande dat 110426.



Götene kommun



PLANKARTA, SKALA 1:1000 (A2), 1:2000 (A4)



Grundkartan enligt Götene kommun
Koordinatsystem i planSWEREF99,...
Höjdsystem Götene lokalt
Fastighetsindelningen aktuell i april 2011.

- Grundkartebeteckningar HMK-Ka:D
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - 6:168 Fastighetsbeteckning
 - Byggnader
 - Väglinjer
 - Elledning ovan mark
 - Nivåkurvor
 - Slänt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet,
om inte annat anges.

GRÄNSER

- Planområdesgräns (belägen 3 m utanför planområdet)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- LOKALGATA Lokaltrafik
- HUVUDGATA Genomfartstrafik
- PARK Anlagd park

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrumbebyggelse
- T Järnvägstrafik, museijärnväg inkl byggnader

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSFÖRDELNING

- e1 Största byggnadsyta i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endas bebyggas med uthus och garage
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- 6.0 Högsta nockhöjd i meter
- Utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE OCH SKYDDSBESTÄMMELSER

- II, III Antal tillåtna våningar
- fril. Endast friliggande hus
- ej vind Vind får inte inredas
- b I bottenvåning får inte bostäder anordnas..
- n1 Träd får inte fällas
- q1 Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär.
- q2 Värdefull milj. Ny byggnad skall uppföras med hänsyn till den omgivande miljön.
- Fasaden skall dämpa minst 30dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

Antagandehandling

- Beskrivning
- Genomförande- beskrivning
- Samrådsredogörelse

- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Utlåtande efter utställning

Detaljplan för
LUNDSBRUNN
kv Gutterp 1:163, Äbo m.fl.
Götene Kommun
Västra Götalands län

Per Seiving
Stadsarkitekt

Beslutsdatum
Antagande
2011-06-28
Lagakraftvinnande
2012-11-06
Juni 2011

DP375