



Detaljplan för Kv Päronet

Plan- och genomförandebeskrivning

Samrådshandling 2023-05-24
Diarienummer: KSK 2022/286



Götene kommun

Innehåll

Inledning	3
Planförslag	6
Motiv till regleringar	9
Planeringsförutsättningar	12
Konsekvenser	20
Genomförandefrågor	24
Medverkande	28

Inledning

2011 vann den för delområdet nu gällande detaljplanen, DP80 Laga kraft. Detaljplanen behandlade några av Götene mest centrala kvarter, Päronet och Melonen, samt innehöll visionsarbete för de centrala gatumiljöerna kring Lidköpingsvägen och Alsborgsgatan.

Delar av detaljplanen utgjorde en ny sträckning av Alsborgsgatans möte med Lidköpingsvägen. Vägen avsågs flyttas till ett läge längre västerut för att ansluta till Lidköpingsvägens korsning med Järnvägsgatan i en fyrvägs korsning med en mindre cirkulationsplats. Detta var delvis ett tillvägagångssätt för att föregripa ett skeende där Alsborgsgatan avsågs utgöra en ny påfart/avfart från väg 44 och primär infartsgata till stadskärnan norrifrån ersättande Kinne-Vedumvägen. Den förelagna trafikstrategin ingick dock inte i den gällande översiktsplanen från 2010, och är heller inte aktuell enligt den nya översiktsplanen lagakraftvunnen 2023-03-30. Genomförandet av den del av DP80 som berörde Alsborgsgatan som också innehöll flera fastighetsregleringsåtgärder kom därmed inte att fullföljas till sin helhet.

Alsborgsgatan som infartsväg från väg 44 till stadskärnan är ej längre aktuell. Efter att genomförandetiden för DP80 har löpt ut kan kommunen konstatera att behovet av att inordna gatans begränsade trafikflöden i ett nytt läge, inte kan överordnas de negativa effekter ett fullföljande av detaljplanen skulle innebära, både i form av olägenheter för områdets fastighetsägare som stora investeringskostnader för kommunen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att inrätta planbestämmelser i överensstämmelse med den verkliga, befintliga, dragningen av Alsborgsgatan, samt att foga samman de delar av kvartersmarken som blivit åtskilda i samband med DP80. De användningsändamål detaljplanen syftar till att reglera är därmed gata, park och p-plats för parkering vad gäller den allmän platsmarken, samt centrumfunktioner och bostäder för kvartersmarken inom Päronet samt en mindre del till bostäder i anslutning till kvarteret Melonen. Ett mindre område med ändamålet teknisk anläggning syftar till att göra den på Lilla torg befintliga transformatorstationen planenlig.

Plandata

Planområdet utgör cirka 15 400 m² och är beläget i centrala Götene i korsningen mellan Lidköpingsvägen och Alsborgsgatan. Området innehåller tre befintliga byggnader inom varsin fastighet, samt ytterligare obebyggd tomt fördelat på två fastigheter.

Bakgrund och uppdrag

18 maj 2022 fick sektor samhällsbyggnad uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en ny detaljplan för Alsborgsgatan och dess omgivning (§ 147 KSAU). Detaljplanen upprättas på kommunens eget initiativ, bland annat då Götenebostäders exploatering på angränsande fastighet Melonen 6 närmar sig ett färdigställande och frågor avseende behovet av fastighetsreglering mot allmän platsmark behöver redas ut.

Planprocessen

Planen upprättas med standard förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarande används när en föreslagen detaljplan inte står i konflikt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får heller inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen hur man har bemött de olika synpunkterna som inkommit i samrådet. Därefter upprättas granskningshandlingar. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Om inte större förändringar görs till förslaget kan det föras till beslut om antagande. Beslutet och detaljplanen vinner laga kraft efter 3 veckor om det inte överprövas av länsstyrelsen eller överklagas. Det aktuella skedet är samråd.



Planhandlingar

Till planen finns följande framtaget:

- **Plankarta med bestämmelser.** Av plankarta med bestämmelser framgår detaljplanen bindande föreskrifter.
- **Planbeskrivning** (denna handling) med genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.
- **Grundkarta.** Innehåller det som finns inom och angränsande planområdet idag. Plankartan visas på grundkartan.
- **Fastighetsförteckning**

Planeringsunderlag

- Detaljplan DP 80 Laga Kraft 2011-06-07 inkl tillägg från 2014 (DP 80B)
- Översiktsplan Götene kommun 2023-03-30
- Undersökning enligt 6 kap 6 § MB (1998:808) 2023-05-25
- Geoteknisk utredningar från tidigare planarbete: GOT GEO21 (K-konsult 1990) / GOT GEO30 (Skanska 2010)



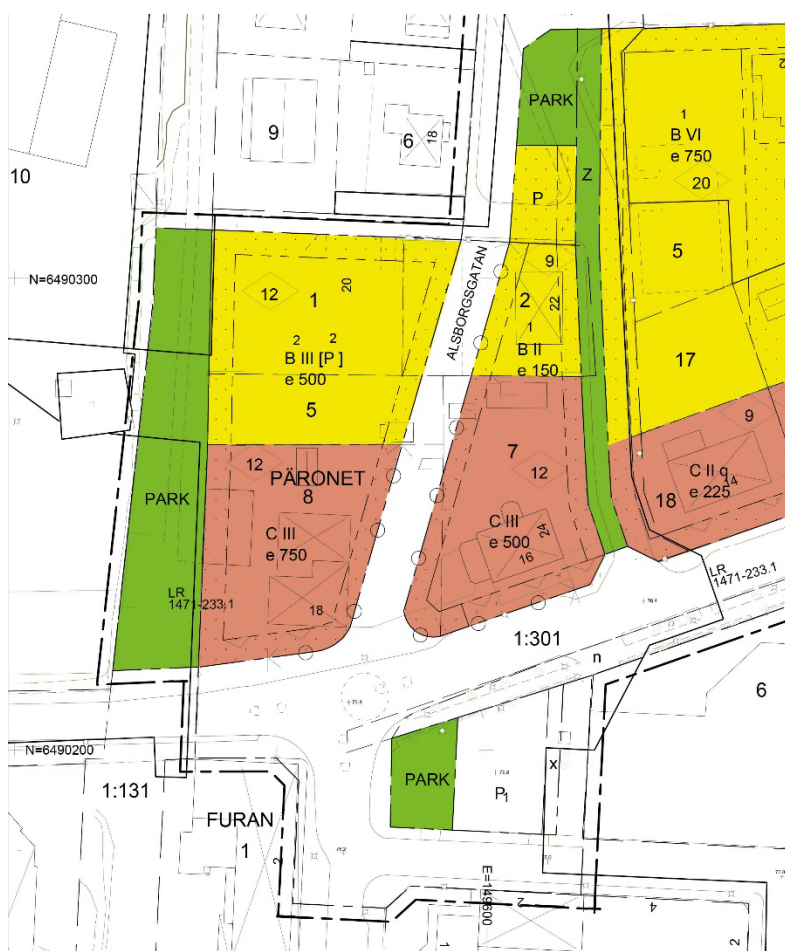
Figur 1. Planområdet

Planförslag

Ingen väsentlig förändring avses i samband med den nya planen. Den huvudsakliga angelägenheten är att tidigare detaljplans fastlagda gatumark för Alsborgsgatan utgår, för att i stället ersättas med allmän platsmark för gata i dess verkliga läge.

Förändringen kommer att innebära att fastigheten Päronet 8 kan utökas och återfå sin tidigare storlek, samt att Päronet 2 kan få en byggrätt som är anpassad till dess faktiska tomtyta. Mindre del av Melonen 6 som har sin fastighetsgräns mitt i Alsborgsgatan kommer också att regleras till den kommunala marken för en fastighetsgräns som överensstämmer med den exploatering som pågår och rådande dialog mellan kommunen och Götenebostäder. Dessa åtgärder avser förbättra möjligheterna i enlighet med de redan tidigare fastställda användningsändamålen bostäder och centrumfunktioner, samt vara förenlig med Götene kommuns översiktsplan som här anger inriktningen centrumutveckling.

I detaljplanen ingår även gatumark inom Helde 1:301 innehållande del av Alsborgsgatan, del av Lidköpingsvägen, mindre delar av Järnvägsgatan och Annagatan samt parkeringstorget ”Lilla Torg”. I gatuområdet ingår också Helde 1:22 med gång- och cykelväg samt ytterligare platsbildningar, som den triangulära grönytan öster om kvarteret Äpplet i planområdets norra del, och den södra delen av banvallsområdet där cykelstråket norrifrån väg 44 avslutas vid Lidköpingsvägen.



Figur 2. Utsnitt ur DP 80, med det felaktiga läget på Alsborgsgatan samt parkområdet med gångstråk i östra/norra delen

Allmän plats

Merparten av den allmänna platsmarken föreslås planläggas som gatumark, utom del av banvallsområdet där parkmark kvarstår. Egenskapsbestämmelser för olika typer av kvaliteter och egenskaper inom den allmänna platsmarken, särskiljs ej. Det åligger kommunen inom ramen för det allmänna centrumarbetet, att erforderliga körytor, ytor för cykel- och gångtrafik, samt grönytor, bibehålls och utformas på ett lämpligt sätt.

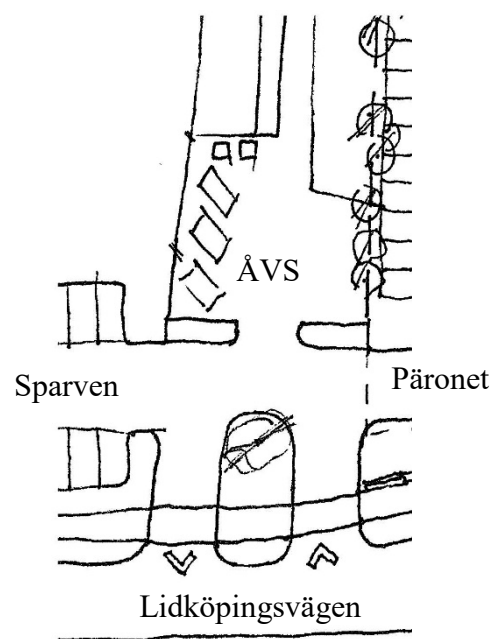
Alsborgsgatan får en yta som överensstämmer med befintlig gatusträckning och utgörs, där den passerar mellan Päronet och Melonen av ett dubbelriktat vägområde med bredden 6,4 m. Gångbana/trottoar på västra sidan tillkommer. En mindre del av den östra trottoaren, utmed Melonen 18, ingår i den allmänna platsmarken, men norrut övergår denna till gångbana inom Götenebostäders bostadsområde, inom kvartersmarken i DP80, och är belägen utanför planområdet. Kvartersmarkens gångbana skiljs från körbanan med mindre planteringszoner som också ingår i kvartersmarken för Melonen 6 belägen utanför planområdesgränsen.

Platsbildningen Lilla torget i planområdets södra del utgör centrumparkering med ca 30 platser. Denna avses bibehållas och förstärkas på plankartan samt förenklas med användnings-ändamålet P-PLATS, i stället för som i tidigare gällande detaljplan, uppdelad i olika zoner för parkering, park, respektive gångbana. Gångbana kan uteslutas då avsikten med denna var att förena den tidigare planderade gatusträckningen med Annagatan i söder.

Banvallsområdets möte med Lidköpingsvägen ingår också i användningsändamålet för gata. Här samsas infart till personalparkeringen på Sparven 10 och Päronet 8 med placering av återvinningscontainrar och dess angöringstrafik. Framkomligheten för banvallsområdets cykelstråk, infarter till parkeringar samt återvinningen är i stort behov av visuellt tydliggörande. Detta gäller särskilt brist på anvisat infartsläge från Lidköpingsvägen. Platsbildningen behöver studeras ytterligare tillsammans med kommunens gatu-/parkenhet då funktionsblandningen och behoven är komplexa. Nedan redovisas en konceptuell skiss, där körriktningarna för in- och utfartsläget skulle kunna separeras med en definierande grönyta.



Figur 3. Utformning Alsborgsgatan mm
(Skanska/Götenebostäder)



Figur 4. Idé om angöring via "banvallsområdet"

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig för drift och skötsel av allmän plats inom planområdet.

Avtal avseende markupplåtelse och skötsel behöver upprättas med den framtida avfallsentreprenören AÅS, Avfall Återvinning Skaraborg, som ska ta över återvinningsstationerna 2024. För återvinningsstationerna krävs bygglov, vilket kan beviljas med hänsyn till att återvinning anses vara ett angeläget allmänt intresse. En översyn av återvinningsstationens placering, disposition och utformning bör ingå i det nya markupplåtelseavtalet.

Kommunen får enligt 6 kap 13 § PBL lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmänna ändamål som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen har även en skyldighet enligt 14 kap 4 § PBL att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen är huvudman för. Med den nya detaljplanen avses mindre områden av Päronet 2 och Melonen 6 som ingår i den planerade gatumarken lösas in av kommunen.

Kvartersmark

Hela kvarteret Päronet förses med användningsändamålen C för centrumfunktioner och B för bostäder. Detta sammanfaller i stora drag med tidigare gällande detaljplan även om Päronet 1, 2 och 5 enbart innehöll bostadsändamål. Detta sammanfaller med den nya översiktsplanens inriktning för kvarteret som är beläget mitt i stadskärnans centrum.

Bebyggelsen som tillåts följer huvuddragen i den äldre detaljplanen DP80. Även om ingen ny exploatering är initierad i nuläget medger detaljplanen en förtätning och med de justerade bestämmelserna tillåts också högre volymer än de befintliga. I detaljplanen föreslås högsta nockhöjd vara 12 meter. Förutsatt konventionella våningshöjder och takutformning är det rimligt att anta att detta skulle kunna utgöra tre fulla våningsplan samt ett vindsplan.

Kvarteret ges till skillnad från tidigare gällande plan en enhetlig exploateringsgrad på 35 procent vilket på en genomsnittlig nivå motsvarar nuvarande byggrätter men med en väsentlig utökning för Päronet 2.

Kvarteret kantas av prickmark, mark som inte får bebyggas, mot omgivande gatu- och parkmark, huvudsakligen i enlighet med tidigare gällande detaljplan DP80. För Päronet 7 medges som tidigare att markområdet närmast Lidköpingsvägen kan förses med uterum avsedd för servering. Prickmark och u-område får innehålla ytor för parkering.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Bygglov får inte lämnas med stöd av denna detaljplan innan genomförandetiden har startat. Under genomförandetiden får detaljplan inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller och ska följas även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

GATA – gata: Befintliga gatuområden som ingår i planområdet revideras för att sammanfalla med verklig utformning. Gatubestämmelsen inkluderar inte bara körytor utan även gång- och cykelvägar, kantstensparkeringar och planteringar och gaturummet för Lidköpingsvägens bredd på mellan 18 och 20 meter rymmer denna differentiering. Alsborgsgatans bredd på mellan 10 och 12 meter rymmer vid den bredare södra delen dubbelriktad körväg samt två gångbanor. Inom den smalare delen har endast den västra sidan gångbana inom den allmänna platsmarken. Den motstående gångbanan kvarstår på kvartersmark inom kvarteret Melonen utanför planområdet. Längre norrut finns plats för den triangulära grönytan, även denna inom gatumarken. I anslutning till banvallsområdet i planområdets västra del innehåller gatumarken även plats för den befintliga bygglovspliktiga återvinningsstationen.

P-PLATS – parkering: Hela Lilla torg får användningsändamålet i enlighet med befintlig utformning.

PARK – park: Banvallsområdet utgör ett nordsydligt smalt parkstråk, som fyller sin funktion som friluftsstråk norrut längs den gamla järnvägslinjen.

Användning av kvartersmark

B – Bostäder: I tidigare gällande detaljplan var delområdet planlagt som parkmark i det stråk som skulle ha bildats efter flytten av Alsborgsgatan som inte kom att genomföras. Det aktuella delområdet utformas för att bilda förgårdsmark i anslutning till bostadskvarterets (Melonen 6) parkeringsytor. Delområdet avses anläggas och skötas av fastighetsägaren till Melonen 6 (Götenebostäder) och ingå i dess övriga utomhusmiljö. För att kunna åstadkomma en fastighetsreglering där området kan läggas till Melonen 6 planläggs delområdet som kvartersmark med bostadsändamål.

CB – Centrum, bostäder: Båda användningsändamålen är etablerade i kvarteret sedan tidigare och förenliga med avsikter i översiktsplanen. I detaljplanen utökas möjligheterna till en utvidgning av centrumfunktionen och omfattar även Päronet 1, 2 och 5 i den norra delen av kvarteret.

E – Transformatorstation: På Lilla torgs östra del planläggs område för att göra befintlig transformatorstation planenlig. Konturen för användningsområdet är placerad 0,5 meter utanför byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utfartsförbud – Utfartsförbud: Mot Lidköpingsvägen råder utfartsförbud för de två fastigheterna Päronet 7 och 8 för att inte konflikt ska uppstå mellan Lidköpingsvägens gatutrafik, kantstensparkering och eventuella utfartssituationer. Fastigheternas angöring sker från sidogatorna där inget utfartsförbud råder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad: Markområdena utmed gatuområdena ska vara fria från bebyggelse, 5 meter från Lidköpingsvägen likt tidigare gällande plan, samt 4 meter från Alsborgsgatan där egenskapsområdet avser följa befintlig förgårdsmark och byggnadsvolym

Mindre del i anslutning till Melonen 6 avses också utgöras av mark som inte får bebyggas, då detta område både utgör förgårdsmark till bostadskvarterets parkeringsdel samt korsas av underjordiska ledningar.

Marken får endast förses med uterum och liknande komplement för servering:

Bestämmelsen möjliggör en klimatskyddad serveringsdel i anslutning till befintlig restaurang, med en storlek motsvarande befintliga uteserveringsytor och den tidigare gällande detaljplanens utformning.

Höjd på byggnadsverk

h1 0,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter: Högsta nockhöjd är 12 meter för hela det område som får bebyggas med centrum- och bostadsändamål. Detta motsvarar tidigare gällande detaljplans bestämmelser om tre våningar samt vindsplan. De äldre byggnaderna, de befintliga, är tvåvåninga, och ryms inom den angivna högsta nockhöjden, även beaktat en i regel högre våningshöjd

h2 0,0 – Högsta totalhöjd är angivet värde i meter: Plusmarken samt E-området avses enbart kunna uppföras i ett våningsplan, och avses ej ha någon större takform. Högsta totalhöjd för plusmark är 4,0 meter och för E-området 3,0 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1– Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Delar av kvartersmarken innehåller befintliga ledningsstråk och ledningsrätter, vilka ska vara kvar. Dessa har inte reglerats i tidigare gällande detaljplan.

Utnyttjandegrad

e1 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsytan inom användningsområdet: Samtliga fastigheter ges möjligheten till en 35 % exploatering. Detta motsvarar tillåtna byggnadsareor från tidigare gällande detaljplan vilket bedöms vara väl avvägda. För Päronet 2 som i den nya detaljplanen får en form följande befintliga fastighetsgränser, innebär det dock en väsentlig utökning till följd av en ökad andel av fastigheten som blir kvartersmark (jfr tidigare 150 m²).

Utförande

b1 – Grundläggning ska utföras radonskyddat: Dokumenterat höga radonhalter i närområdet föranleder att grundläggning vid nybyggnad ska ske radonsäkert.

Skydd mot störning

m₁ – Om uteplats anordnas ska minst en utföras bullerskyddad och gemensam:

Bullerpåverkan från Lidköpingsvägen som kan överstiga maximala nivåer på 70dbA beräknas kunna ske inom 38,5 m norrut från gatans vägmitt. Av denna anledning förses kvartersmarken inom Päronet generellt med skyddsbestämmelse avseende bullerskyddad uteplats. Den skyddade uteplatsen ska även skyddas mot buller från återvinningsplatsen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Nedan redovisas de kommunala ställningstaganden som ger förutsättningar för planområdet och dess utformning.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Götene kommun vann Laga kraft 2023-03-30. I den anges centrumutveckling för hela kvarteret Päronet.



Figur 5. Utsnitt ÖP – ring symboliserar planområdet

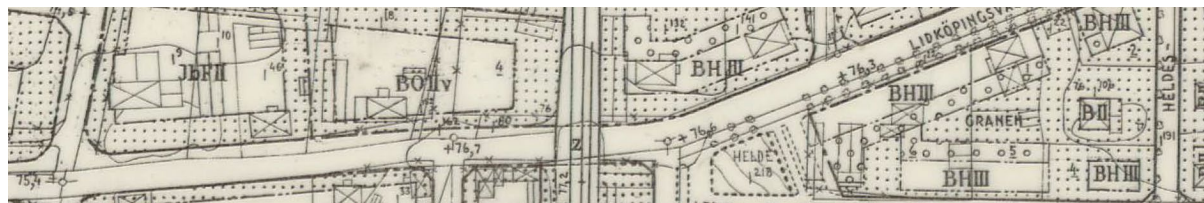
Detaljplan

Gällande detaljplan för merparten av planområdet är DP 80 för kvarteren Päronet och Melonen, Laga kraftvunnen 2011-06-07, se bilaga samt utsnitt s. 6. För planområdet anges park, gata, bostads- samt centrumändamål, i princip lika de användningsändamål som föreslås nu, med skillnaden i gatuläge för Alsborgsgatan. Som ett tillägg till denna antogs 2014 DP80B, vars syfte var att upphäva tidigare gällande tomtindelning.

Genomförandetiden för detaljplanen inklusive tillägget gick ut 2021-06-07.

En mindre del av planområdet (den västra delen av Lidköpingsvägen) ingår i Götene Stadsplan 1, från 1960. För delområdet anges ”Tj - Område för järnvägsändamål”, med den kompletterande beteckningen ”Z - Mark tillgänglig för allmän gatutrafik”.

Planbestämmelserna härrör från den tid då järnvägen var i bruk, och platsen var en järnvägsövergång. Järnvägsändamålet är utanför delområdet upphävt och järnvägen raserad.



Figur 6. Utsnitt SP1 – z-området i mitten



Figur 7. Kartutsnitt grönstrukturer skala 1:4000

Riksintressen

Inga riksintressen ingår i planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Enligt dessa bestämmelser ska planområdet betraktas som lämpat med hänsyn till beskaffenhet, läge samt föreliggande behov, samt från en allmän synpunkt god hushållning för den föreslagna markanvändningen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Bedömningen är att ingen miljökvalitetsnorm för luft överskrids idag i Götene kommun

Miljö

Grönstrukturer

Se karta s. 13. Även om kvarteret Päronet mot Lidköpingsvägen tycks övervägande hårdgjort, asfalterat, innehåller området som helhet flera så kallade gröna element. Redan omnämnda är de allébildande gatuträden utmed Lidköpingsvägens södra sida. Utöver detta finns två större solitärer i grupp på Lilla torg med placering invid transformatorstationen samt ett enskilt större träd i den triangulära parken invid kvarteret äpplet. Ytterligare vegetationselement som träd, buskar, häckar och gräsmattor finns inom bebyggelseområdets trädgårdar.

Tillkommande mindre planteringsområden på östra sidan om Alsborgsgatan inom Götenebostäders kvartersmark avser också förstärka närområdets grönstruktur med marktäckare och prydnadsträd.

Dagvatten

Planområdet ingår i Götene Vatten och värmes verksamhetsområde för dagvatten.

Hälsa och säkerhet

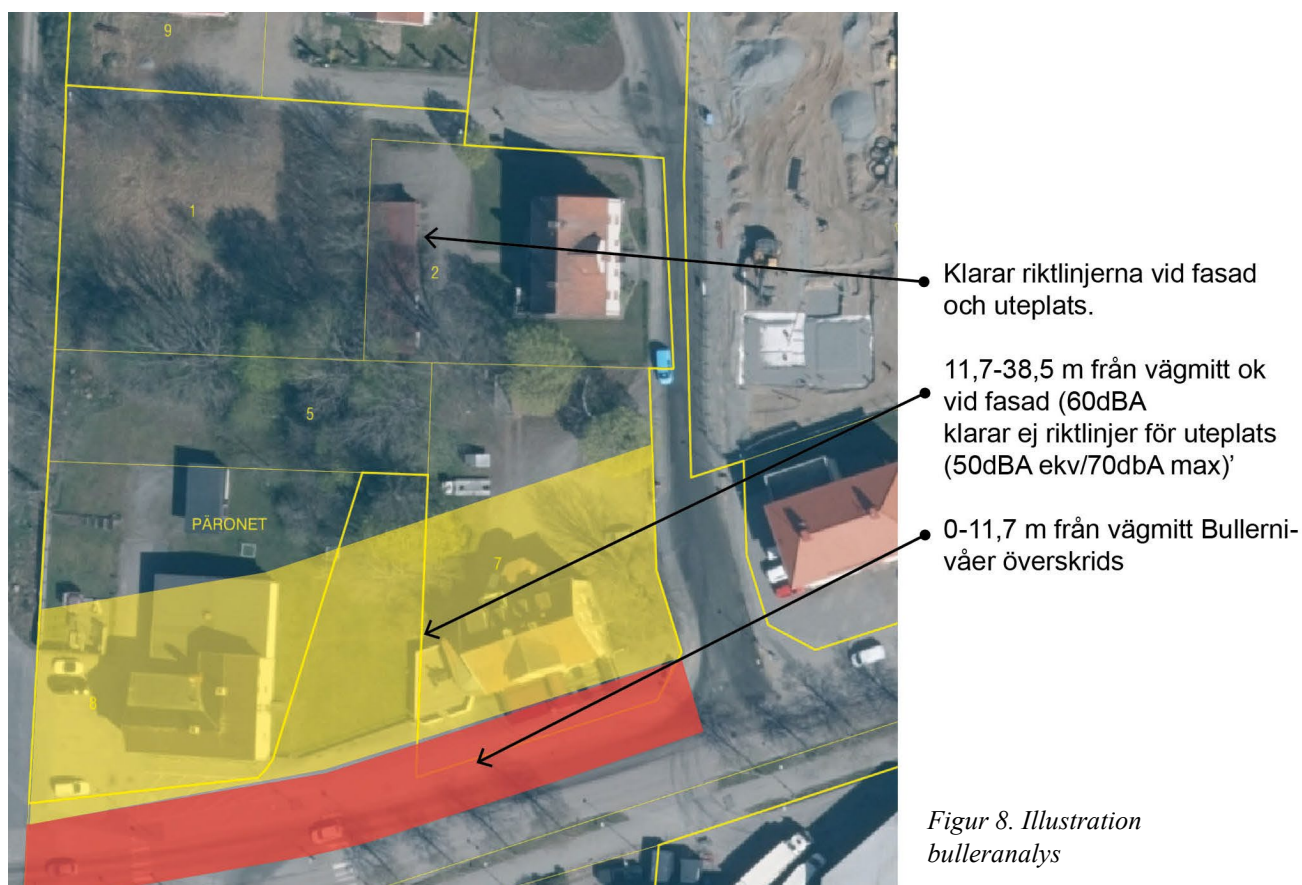
Omgivningsbuller

Områdets närhet till Lidköpingsvägen har studerats ur bullersynpunkt med analysverktyget Trivector - Buller Väg 2. Avstämning har utförts mot Boverkets dokument ”Hur mycket bullrar vägtrafiken”.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller vid vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad samt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Trafiken på Lidköpingsvägen har hastighet på 50 km/h. Trafikmätning på Lidköpingsvägen utförd i februari 2023, 100 meter väster om planområdet, anger en ÅDT på väg 2714 på 3582 fordonsrörelser. 2% utgörs av tung trafik. En uppräknings av trafikmängderna med 0,9 % per år ger en framtida trafikmängd år 2040 på 4200 ÅDT.

Resultatet av analysen visar på att ekvivalentnivåer lägre än 60 dbA, som krävs vid bostadsfasad uppnås redan 11,7 m från vägmitt. De aktuella byggrätterna är belägna på längre avstånd från vägmitt än så, 12,5-15 m, varför bullerpåverkan på eventuella bostäder inom dessa fastigheter bedöms ligga under gränsvärdena. Den nu gällande detaljplanens bestämmelse om att fasad mot Lidköpingsvägen ska dämpas med 30 dbA kan utgå, utan någon åtgärd i detta planförslag.

Däremot visar analysen på att gränsvärden för den maximala ljudnivån på 70 dbA överskrids fram till 38,5 m från vägmitt, förutom då ljudet avskärmas av byggnad eller annat. Stora delar av Päronet 9 och Päronet 7 är belägna inom detta område.



Ytterligare en närbelägen och till viss del störande verksamhet är den befintliga återvinningsplatsen belägen inom banvallsområdet i den del som nu planläggs som gatumark. Förhandling pågår med framtida entreprenör som är avsedd att överta verksamheten 2024. Det åligger den aktuella entreprenören att gällande riktlinjer avseende störningar (buller) inte överskrids och om så skulle vara vidta bullerdämpande åtgärder.

Erfarenheter och mätningar från andra motsvarande lokaliteter, med återvinningsplatser nära bostäder, redogör för fall där det är tveksamt om riktlinjer för maximala ljudnivåer klaras på upp till 40 meter. Förutsättningarna är dock relativt bra redan vid 20 meter avstånd och åtgärder som tex. riktningsplacering av öppningar eller avskärmningar har stor betydelse för störningsbilden.

Den tidigare beskrivna skyddsbestämmelsen om bullerskyddad uteplats bedömer kommunen som tillräcklig för att säkerställa att väsentliga riktvärden underskrids även för störningar från återvinningsplatsen.

Det närbelägna industrikvarteret inom Sparven 10 (Semper) bedöms inte påverka planområdet med störande buller.

Risk för översvämning

Marken sluttar svagt, med ett övergripande ytvattenflöde från Lidköpingsvägen mot Göteneån 340 meter norr om planområdet. Det finns goda möjligheter att undvika lokala sänkor där vatten vid skyfall skulle kunna bli stående. Kommunen bedömer inte att det föreligger risk för översvämning.

Mark och miljö

En mindre del av planområdet, den västra, innehåller del av äldre banvall. Här, i gränsen mellan banvallsområdet och Päronet 8, har det även legat ett godsmagasin i anslutning till den nedlagda järnvägen. Vid tidigare planläggning väster om banvallen inom Sempers och Arlas industriområde har markföroreningar påträffats kopplat till utfyllnader, dessa delvis överskridande gränsvärden för känslig markanvändning.

Även i samband med upprättandet av DP80 utfördes markmiljöundersökningar. Tidigare verksamheter inom Melonen 15 (ca 50 m öster om planområdet); vilket var tvätterier respektive bensinstation bedöms ha orsakat vissa föroreningar. I Melonens östra del, ca 100 m från planområdet, påträffades även rödfyrföroreningar.

Inga miljöföroreningar i planområdets närområde är angivna i Länsstyrelsernas EBH-karta över potentiellt förorenade områden eller misstänks ha förekommit inom det område som nu planeras för kvartersmark. I banvallens närmiljö planeras heller ingen ny bebyggelse utan delområdet planeras som tidigare som allmän platsmark, som en del av det parkstråk i vilket banvallen fått sin nuvarande funktion som gång- och cykelstråk. Denna park- och gatumiljö anser kommunen utgör mindre känslig markanvändning. Inom kvartersmarken närmast detta stråk planeras heller ingen bebyggelse. Den aktuella kvartersmarken har, även vad gäller de obebbyggda tomterna, inom överskådlig tid bakåt haft ett småskaligt bostadsinnehåll, med små flerbostadshus med butiker eller annan småskalig verksamhet i bottenvåningarna mot Lidköpingsvägen. Bebyggelseområdet har ingen sådan karaktär att uppfyllnader i misstänks.

Med de avstånd som råder till kända föroreningskällor bedömer kommunen att hälsorisker knutna till påverkan av dessa markmiljöföroreningar är begränsade.

Geotekniska förhållanden

I samband med byggnationen av Melonen 6 gjorde K-konsult en geoteknisk undersökning (G17) dat 1990-08-07 samt med hänvisning till tidigare undersökning genomförd 1985. I slutsatsen konstaterades att pålning erfordras för de uppförda 5-våningshusen i kvarterets inre del samt byggrätterna längs Lidköpingsvägen. Marklagren utgörs av fast lagrad sand som skiljs från underliggande friktionsjord av lera. Grundvattennivå varierar med årstiden och ligger som högst ca 1m under marknivån. I kvarteret Melonens östra del ligger berget lokalt nära ytan.

Inför byggnationen av Melonen 12 (Heldegården) utfördes ytterligare grundundersökning av RGeo, dat 2010-10-25 på uppdrag av Skanska. Undersökningen indikerade högradonmark med mätresultat 21000-81000 kBq/kg. Eftersom förekommande lerlager påvisade sättningssänsligt rekommenderades grundläggning med fribärande golv på spetsbärande pålar. På grund av lerans sättningssänslighet bör höjdsättningen utformas så att uppfyllnad över ursprunglig marknivå begränsas.

De geotekniska förhållandena bedöms likvärdiga för Päronet som Melonen. Grundläggningsmetod för ny bebyggelse behöver anpassas till framtida våningshöjd och konstruktionslasten vilket kan variera efter byggherres önskemål. Heldegården inom Melonen utgörs av en fyra våningsbyggnad och är alltså en högre volym än de som avses i samband med den nu aktuella detaljplanen.

Kulturmiljö

Inga kulturhistoriskt viktiga lämningar finns dokumenterade inom planområdet eller i dess närhet. Samtliga befintliga byggnader bör vara byggda under föregående sekels första hälft, inom den tidsperiod då Götene var ett stationssamhälle, men inga är utpekade i kommunens kulturhistoriska bebyggelseinventering från 1977. Byggnader som godsmagasin etc är rivna sedan länge varför kopplingen till stationssamhället inte längre är synlig.

Byggnaderna på platsen har kvaliteter i form av skala, volym, tomtdisposition med bakomvarande trädgårdar, och olika karaktärsgivande detaljer som frontgavelmotiv, hörnkedjor, vissa bevarade ursprungliga fönster mm. Men bebyggelsen har utöver detta inget sammanhängande arkitektoniskt tema och kan inte heller vad gäller de enskilda detaljerna bedömas utgöra kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Av denna anledning anser kommunen inte det aktuellt med skyddsbestämmelser.

Fysisk miljö

I Lidköpingsvägen möts två av stadskärnans bebyggelseområden. Dessa har skilda karaktärer. I det södra bebyggelseområdet är kvartersstrukturen mer kompakt, med större volymer vad gäller bebyggelse. Det norra bebyggelseområdet, det aktuella planområdet, är som tidigare beskrivet mer småskaligt och varierat. De tre huvudbyggnaderna inom planområdet utgörs av fristående mindre volymer kompletterat med gårdshus, med inslag av bakomvarande trädgårdar. Som helhet bidrar dessa småskaliga volymer till en luftig och ljus gatubild men också till brist på konturer i gaturummet.



Figur 10. Vy mot norr från Lilla torg

Sociala

Päronet 1 och 5 utgör obebyggd tomtmark och ligger i nära anslutning till banvallsstråket. Ur trygghetssynpunkt är det angeläget att markområdet får ett innehåll, som innebär utökad aktivitet och närvaro, samt att vegetation generellt och kontinuerligt gallras för en vårdad helhetsmiljö.

Teknik

Befintliga byggnader är anslutna till det befintliga vatten-, avlopps- samt fjärrvärmenätet vilket tillhandahålls av Götene vatten och värme, som även äger dagvattenanläggningen inom den allmänna platsmarken. Framdragna anslutningspunkter för VA finns även till Päronet 1 och Päronet 5. Huruvida befintlig spillvattenledning som löper diagonalt från Päronet 8 över Päronet 5, 7 och 2 används och behöver säkerställas med u-område avses undersökas i samrådet. I samrådsförslaget (och i tidigare gällande detaljplan) finns ingen sådan bestämmelse, och en sådan skulle begränsa framtida möjlig exploatering.

Inom planområdet finns ytterligare ledningsrätter för befintliga underjordiska ledningar, bland annat elkablage i anslutning till banvallsområdet och Lidköpingsvägen. I samrådsförslaget anges dessa områden som u-områden. Ytterligare ledningsstråk finns i gatumarken för Alsborgsgatan. I den norra delen av planområdet på den del som föreslås utformas som förgårdsmark till Melonen 6, tangerar också ledningsstråk kvarterensmarken, varför även detta område förses med u-områdesbestämmelse.

Service

Kvarteret är centralt beläget. Närhet finns till stadskärnans samtliga servicefunktioner som resecentrum, bibliotek, vårdcentral, handel mm. Friluftsområde, skola och förskola finns inom gångavstånd.

Trafik

Lidköpingsvägen utgör huvudgata genom Götenes stadskärna och centrum och är som namnet antyder den gamla landsvägen mot Lidköping. Inom planområdet ansluter även järnvägsgatan från söder till denna. Korsningen är ett påtagligt nav, med både passerande trafik, och trafik med någon av centumparkeringarna som målpunkt. Flera centumparkeringar finns i stadskärnan, och en av dessa utgörs av parkeringsytan inom Lilla torg som ingår i planområdet. Utmed Lidköpingsvägen löper gång- och cykelväg. Till denna ansluter även banvallens stråk, ett så kallat friluftscykelstråk

Angöring till fastigheterna sker via Lidköpingsvägens tvärgator samt den del av Alsborgsgatan som utgör ett avstick västerut norr om kvarteret Päronet. Ytterligare angöring medges med kantstensparkeringar för kunder utmed Lidköpingsvägen. Utmed Päronet 8 är gaturummet dock mindre definierat då stora ytor är asfalterade utan visuella avgränsningar.



Figur 11. Befintliga gång- och cykelstråk. Utöver detta finns gångbanor inom gaturummens trottoarer.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär. Fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs i genomförandedelen.

Ställningstagande 4 kap. 33b § PBL (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § MB
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Natur

Den nya detaljplanen medför inga konsekvenser för vare sig naturlivet, befintliga grönstrukturer/grönområden eller landskapsbilden i stort.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för luft.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller från trafik

Beräkning av omgivningsbullret, trafikbullret, från Lidköpingsvägen på kvartersmarken har redovisats i kapitlet ”Planeringsförutsättningar” på s. 15. Kommunen bedömer med stöd i analysen samt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) att en skyddsbestämmelse avseende skyddad uteplats är tillräcklig för att åstadkomma en god boendemiljö utan risk för hälsoproblem kopplade till bullerstörningar. Denna skyddsbestämmelse säkerställer även att uteplatser skyddas mot störningar från befintlig återvinningsplats.

Översvämning

Terrängförhållandet med den övergripande lutningen mot Göteneån, inom både kvartersmark och gatumark, innebär att regn vid kraftiga skyfall rinner undan. Skyfallstråk mot Göteneån kommer att bildas utmed Alsborgsgatan samt inom lutande terräng på kvartersmarken.

Mark och miljö

Då inga miljöföreningar påträffats inom planområdet eller i dess omedelbara närhet eller är angivna i Länsstyrelsens EBH-karta över potentiellt förorenade områden, planeras ingen ytterligare markmiljöundersökning.

I banvallens närmiljö planeras ingen ny bebyggelse utan delområdet planeras som tidigare som allmän platsmark, som en del av det parkstråk i vilket banvallen fått sin nuvarande funktion som gång- och cykelstråk, denna park- och gatumiljö anser kommunen utgör mindre känslig markanvändning. Inom kvartersmarken närmast detta stråk planeras heller ingen bebyggelse.

Den nu aktuella kvartersmarken har, även vad gäller de obebyggda tomterna, inom överskådlig tid bakåt haft ett småskaligt bostadsinnehåll, små flerbostadshus med butiker eller annan småskalig verksamhet i bottenvåningarna mot Lidköpingsvägen. Bebyggelseområdet har ingen sådan karaktär att uppfyllnader i misstänks.

Med de avstånd som råder till kända föroreningskällor bedömer kommunen att hälsorisker knutna till påverkan av dessa markmiljöföreningar är begränsade.

Övrig miljöpåverkan från omgivningen

Inom det närbelägna Sparven 10 ligger Sempers produktionsenhet för vällingprodukter. I nuvarande miljötillstånd ingår både Semper och Arla tillsammans. Företagen planerar att dela upp sitt tillstånd så att de får varsitt eget. Detta är en process som just påbörjats med samråd och ingen ansökan har ännu lämnats in. Det är inte säkert att Semper vid sådan uppdelning blir tillståndspliktigt, då nuvarande tillstånd bedöms vara knutet till funktioner inom Arlas område längre norrut. (Den aktuella tillståndprocessen kan dock ta mellan 6-12 månader och risken för överklagan finns).

Även om Semper eventuellt inte kommer anses tillståndspliktigt omfattas verksamheten av anmälningsplikt avseende buller och lukt. Tidigare klagomål/synpunkter från närboende avseende buller och lukt har förekommit. Kommunens miljö- och hälsoenhet har dock inget pågående ärende om detta idag utan företaget har löst frågan innan det blivit ett direkt ärende för Miljö-Hälsa.

Industriändamålet som är reglerat i SP 18, är beläget från Päronet 5 och norrut, på motsatt sida banvallen. Skyddsavståndet inom SP18 är 20 m inom fastigheten. Avståndet till befintliga bostadsbyggnader, detta inkluderat, är ca 40 m. Avståndet till *möjlig* bostadsbebyggelse inom nu gällande DP – DP80 är ca 37 m.

Kommunen bedömer att Semper inom industrikvarteret Sparven 10 utgör ett arbetsområde med små risker. Riktlinjerna i ”Bättre plats för arbete” anger för dessa fall 50 m som lämpligt skyddsavstånd. Då Semper är ålagda att förhålla sig till befintlig bostadsbebyggelse redan vid 40 meter från industrin samt att egenskapsgränsen för möjlig bygggrätt i den nu gällande detaljplanen (DP80) ungefärligen sammanfaller med detta (37m) anser kommunen att ett kortare skydds-avstånd på 37 m är motiverat att bibehålla utan risk för skadliga störningar.

Den planerade tekniska anläggningen (DP91) i form av Götene vatten och värmes ovanmarkförlagda ledning för processånga utgör ingen miljöstörande anläggning.

Ytterligare en närbelägen och till viss del störande verksamhet är befintlig återvinningsplats med containrar för sopsortering belägen inom den del av banvallsstråket som nu planläggs som gatemark. Förhandling pågår med framtida entreprenör avsedd att ta över verksamheten 2024. Det åligger entreprenören att gällande riktlinjer avseende störningar (buller) inte överskrids och om så skulle vara fallet vidta bullerdämpande åtgärder.

Erfarenheter från andra lokala studier redogör för fall där det är tveksamt om riktlinjer för maximala ljudnivåer klaras på upp till 40 m. Förutsättningarna är dock relativt bra redan vid 20 m och åtgärder som tex riktningsplacering på återvinningskärlens öppningar eller avskärmning spelar roll för störningsbilden.

Den skyddsbestämmelse om bullerskyddad uteplats som föranletts av möjlig påverkan av trafikbuller bedömer kommunen som tillräcklig för att säkerställa att väsentliga riktvärden underskrids även för störningar från återvinningsplatsen.

Sociala

Barn

Ett genomförande av detaljplanen bör innebära positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv då möjligheten till utökad centrumnära småskaligt bostadsinnehåll samt goda förutsättningar för utemiljöer med grönska och grannskapskänsla, sammantaget bedöms bidra till en god uppväxtmiljö.

Jämlikhet

I detaljplanen finns inget som påtagligt skulle försämra jämlikhetsaspekterna på den fysiska miljön. Att kvarteret förtäts ger utökad närvaro i stadskärnan under dygnets alla timmar och skulle vara till stor gagn för den sociala tryggheten.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap Miljöbalken

Då ingen väsentligt stor förändring planeras, utan då det som avses, i enlighet med detaljplanens huvudsyfte, är att göra en befintlig gatusträckning planerig, bedömer kommunen att planområdet är lämpat för den föreslagna användning med hänsyn till beskaffenhet, läge samt föreliggande behov, samt från en allmän synpunkt god hushållning. Kommunen bedömer att den nya detaljplanen överensstämmer med hushållningsbestämmelserna.

Trafik

Motortrafik

Trafikföringen till och från samt förbi området påverkas mycket lite av den nya detaljplanen. Ändringen från tidigare är att utfartsförbud mot Lidköpingsvägen utökas, och angöring till Pärönet 8 föreslås styras till infarten i höjd med tidigare järnvägsövergång/banvallsområde. Möjligheter till anordning av kantstensparkering kvarstår.

Gång- och cykeltrafik

Huvudsakligt gc-stråk längs Lidköpingsvägens södra sida ingår i allmänna platsmarken för gata och påverkas inte av den nya detaljplanen. Banvallsstråket (friluftscykelstråket) korsar i

befintlig situation trafikytor – här finns möjligheten till förbättringar – men samtliga sådana avses kunna rymmas inom användningsändamålet för gata.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att Alsborgsgatans i DP80's felaktiga läge kvarstår samt att möjlig centrumutveckling av kvarteret Päronet försvåras. Även kommunens långsiktiga ambition att tillhandahålla centralt belägna byggrätter för centrum- och bostadsändamål försvåras. Fördelar med ett nollalternativ saknas.

Genomförandefrågor

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Här beskrivs vilka rättigheter och skyldigheter som följer av huvudmannaskapet.

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen som ska vara huvudman för allmän plats inom planen är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätter, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Detta gäller mindre markområden inom Alsborgsgatans faktiska läge där angränsande fastigheter i nuläget överlappar med den avsedda gatumarken. Detta omfattar således mindre delar av Melonen 6 samt Päronet 2.

Rätt till inlösen, huvudman

På motsvarande sätt har kommunen, som ska vara huvudman för allmän plats inom planen, rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter till exempel för att genomföra allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Precis som ovan gäller detta de mindre markområdena inom Alsborgsgatans faktiska läge där angränsande fastigheter i nuläget överlappar med den avsedda gatumarken, det vill säga mindre delar av Melonen 6 samt Päronet 2.

Fastighetsrättsliga frågor

Här beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av planens genomförande avseende kommande fastighetsbildning beskrivs.

Markägoförhållande

I detaljplanen ingår 8 fastigheter till delar eller till sin helhet. Helde 1:113, Helde1:301 samt Helde 1:22 är gatufastigheter i kommunal ägo. Övriga fastigheter är Päronet 1, 2, 5, 7 och 8 samt Melonen 6. Av dessa ägs Päronet 1 och 5 av kommunen, och Melonen 6 av Götenebostäder. Resterande (Päronet 2, 7 och 8) har privata fastighetsägare.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Äldre fastighetsindelningsbestämmelser är upphävda enligt Tillägg till DP80 från maj 2014.

Förändrad fastighetsindelning

De delar av Päronet 2 och Melonen 6 som avses ingå i den allmänna platsmarken avses regleras till gatufastigheten Helde 1:301.

De delar av Helde 1:301 som avses ingå i kvartersmarken för centrum och bostadsändamål föreslås regleras till Päronet 8. Ytterligare mindre del av Helde 1:301 som avses ingå i kvartersmarken för bostadsändamål föreslås regleras till Melonen 6. Även Päronet 1 och 5 föreslås läggas samman men även andra sammanslagningar inom kvarteret kan komma att aktualiseras på initiativ av markägare/exploatörer.

Rättigheter

Befintliga ledningsstråk har i de flesta fall redan ledningsrätter. Trots detta anser kommunen det angeläget att tydliggöra förhållandet, med reglerade u-områden som inte fanns med i den tidigare gällande planen.

Ingen särskild rättighet avses för infartservitut till den mer inbäddade fastigheten Päronet 5, då som ovan beskrivet en sammanslagning med någon av de intilliggande fastigheterna förutsätts (Päronet 1) för att området ska kunna bli exploaterbart.

u-område del inom Päronet 8	Placering av nytt u-område inom det som huvudsakligen var prickmark i tidigare gällande detaljplan. Detta bör inte utgöra någon negativ påverkan på fastighetens värde eller användbarhet.
u-område del av framtida Melonen 6	Befintligt ledningsstråk i den del av gatumarken som ska bli förgårdsmark till Melonen 6 behöver stärkas emd u-område. Detta följer med som en förutsättning i den kommande fastighetsregleringen. Delområdet avses, förutom infart till parkering, innehålla någon typ av plantering vilket behöver utföras med ledningsstråket i åtanke.

Tekniska frågor

I ett ingångsskede förpliktigar inte detaljplanen till några tekniska åtgärder, annat än sådana förknippade med fastighetsregleringar. Vid en bostadsexploatering inom kvarteret behöver dock exploatören tillgodose krav på skyddad uteplats.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för eventuell utbyggnad och iordningsställande av anläggningar på allmän platsmark. Merparten av den allmänna platsmarken är befintlig och ingen åtgärd planeras till följd av den nya detaljplanen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det kommunala bolaget Götene vatten och Värme ansvarar för vatten- och avloppsnätet. I nuläget avses ingen utbyggnad.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster:

- Försäljning av mark avseende del av Helde 1:301 samt Päronet 1 och 5

Utöver de rena inkomster som kommunen får, innebär planen även att bostadsmarken ökar i värde eftersom markens användning fastställs (avser del av Helde 1:301 med centrum- och bostadsändamål som kan regleras till Päronet 8.) Päronet 1 och 5 är redan bostadsfastigheter i gällande detaljplan.

Utgifter

- Kostnader för att upprätta detaljplanen
- Kostnader i samand med inlösen och fastighetsreglering

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Päronet 8 Får om, önskemål finns om förvärv, kostnader för markköp i proportion till det aktuella markområde som avses. (del av Helde 1:301 mot Päronet 7).

Planavgift

Kommunen avser ej ta ut planavgift vid bygglov.

Inlösen

Fastighetsregleringar vad gäller delområden avsedda att bli föremål för inlösen är mycket begränsade till storlek och i praktiken är dessa redan ianspråktagen av gatumark. Inga större ersättningar bedöms vara aktuella. (Päronet 2 och Melonen 6)

Allmän plats

Drift av allmän plats ligger på kommunen som huvudman för allmän plats.

Vatten och avlopp

Driften för att tillhandahålla dricksvatten, hantera spillvatten och dagvatten ligger hos det kommunala VA-bolaget Götene Vatten och Värme. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet.

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar som krävs för en exploatering bekostas av exploitören. Kostnaden för vatten och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Organisatoriska frågor

Avtal

Inga avtal behöver upprättas inför och under planarbetet men följande avtal ska upprättats för att sedan kunna genomföra detaljplanen:

- Fastighetsregleringar
- Köp
- Ledningsrätter

Utöver detta och oberoende av planprocessen pågår avtalsarbete avseende markupplåtelse för avfallsentreprenör (AÅS).

För att teckna avtal, ansöka lantmäteriförrättning och intrångsersättningar ansvarar respektive fastighetsägare/initiativtagare i flertalet av fallen kommunen själva.

Tidplan

Planprocessen avses utföras färdigställas under år 2023.

Samråd Juni 2023

Granskning Sep/Okt 2023

Antagande Nov 2023.

När detaljplanen vunnit Laga kraft kan förestående fastighetsregleringar som har med Alsborgsgatans tillrättaläggande ske, samt för nya ledningsrätter. Andra fastighetsregleringsåtgärder som olika typer av sammanslagningar skulle kunna ske med nu gällande detaljplan som stöd. Kommunen avser dock vänta med försäljning av Päronet 1 och 5 till dess att nya detaljplanen har vunnit Laga kraft.

Prövning enligt annan lagstiftning

Inga prövningar bedöms behöva genomföras enligt annan lagstiftning än PBL.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av sektor samhällsbyggnad, genom Matilda Åslin, plankonsult samt Elin Perjos planarkitekt i Götene kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Götene kommun har deltagit i planarbetet.

Unnar Kristmannsson
sektorchef Samhällsbyggnad

Matilda Åslin
Plankonsult