



Detaljplan för Gäddan 10 - 12, Götene kommun

Stadsarkitekt Ola Andreasson

2018-05-29

Detaljplan för Gäddan 10 - 12, Götene kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Handläggare

Ola Andreasson Stadsarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Avvägning enligt miljöbalken	4
Plandata	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner och områdesbestämmelser	6
Kommunala beslut i övrigt	8
STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Undersökning MKB	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
Natur	9
Bebyggelseområden	9
Friytor	9
Gator och trafik	9
Störningar	10
Teknisk försörjning	10
Administrativa frågor	10
GENOMFÖRANDE	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor och avtal	11
Ekonomiska frågor och avtal	11

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i ett plan på fastigheten Gäddan 10. Byggnaderna skall kunna vara sammanbyggda i fastighetsgräns. Planens syfte är även att ändra användning av kvartersmark på Gäddan 11 och 12 till bostadsändamål.

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt miljöbalken ska marken användas till det ändamål den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge samt föreliggande behov. Det finns ett

behov av bostäder i Götene. Detaljplanens syfte är att omvandla ett område som är planlagt för handelsträdgård till bostadsändamål. Handelsträdgården är nerlagd och det finns inga planer på att någon skall återuppta verksamheten. Att omvandla mark som redan är tagen i anspråk, i stället för att mark som ännu inte exploaterats, är förenligt med miljöbalken. Det innebär också att nya bostäder kan byggas i ett område med befintlig bebyggelse. Befintlig infrastruktur som gator, ledningar, gång och cykelvägar samt kollektivtrafik kan utnyttjas.

Eftersom planområdet ligger i anslutning till trafikerade gator har en enklare trafikbullerutredning gjorts inom planområdet. Beräkningarna visar att det inte behövs någon bullerdämpande åtgärd mot gamla E20. Eftersom planen endast avser cirka 8 nya bostäder kommer detaljplaneförslaget inte att innebära att trafikmängden på angränsande gator avsevärt ökar.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 800 meter från torget i Götene.



Planområdet

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,9 ha mark.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd.



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

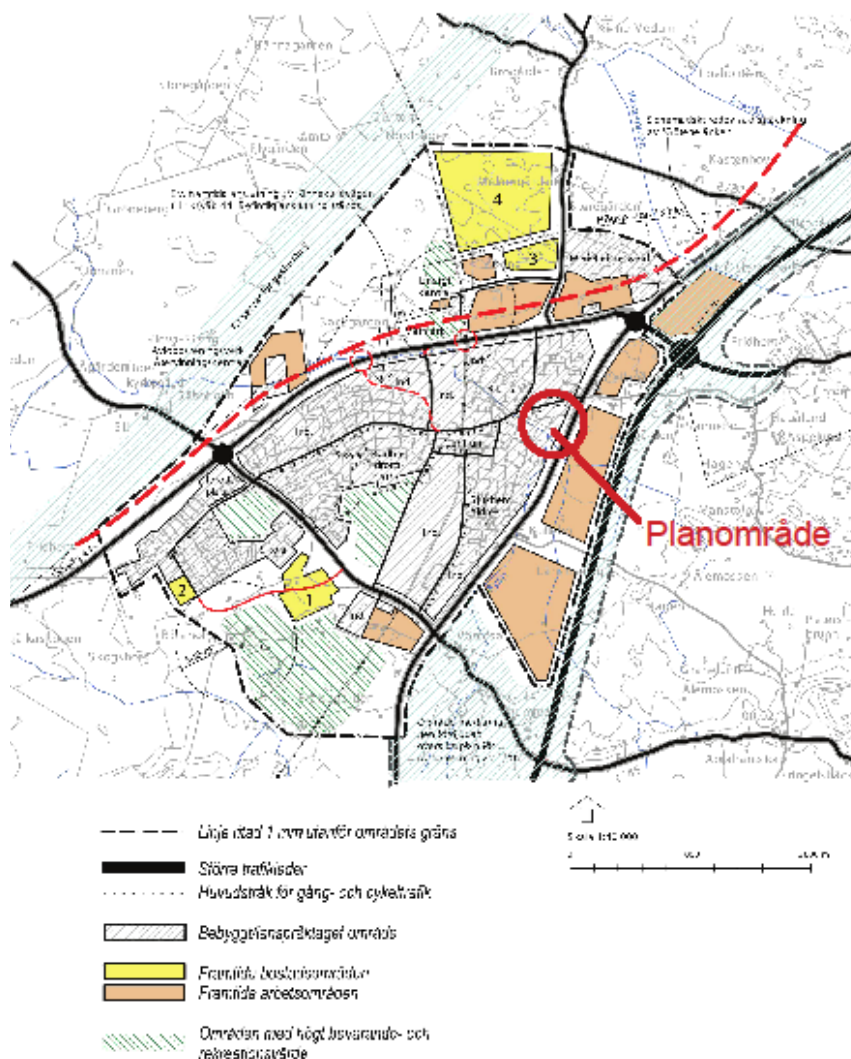
Översiktsplan

Planområdet är utpekad kommunens översiktsplan från 2010 som redan ianspråkstagen mark.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Fastigheterna Gäddan 10, 11 och 12 omfattas av stadsplanen för Götene Köping från 1943, reviderad 1959. Hela området är markerat som handelsträdgårdsändamål med en maximal byggnadshöjd på 4 meter.

Götene tätort



STÄLLNINGSTAGANDEN

Undersökning MKB

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2018-02-22 meddelat att de gör samma bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Gäddan 10 består idag av en stor halvt igenvuxen yta, en butiksbyggnad samt en betonggrund för ett rivet växthus.

Detaljplaneområdet omfattar Gäddan 10, 11 och 12.

Nybyggnation kommer endast att ske på fastigheten Gäddan 10.

Markbeskaffenhet

Marken som ska bebyggas är jämn utan större nivåskillnader vilket ger goda förutsättningar för en tillgänglig exploatering.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning av fastigheten bredvid, Götene 4:42, utfördes i samband med framtagandet av detaljplan för Götene Vatten och Värmes utbyggnad av vattenverket 2011 av Sweco Infrastructure AB Geoteknik, Göteborg. De naturliga jordlagren utgörs överst av ca 0,2 meter vegetationsjord som underlagras av en halvfast lera där de ytliga ca 1,5 m av leran är av torrskorpekaraktär. Under leran, från ca 3 meter under markytan, följer ett lager friktionsjord. Ler- och siltskikt förekommer i friktionsjorden.

Exempel på grundläggningsmetod kan vara platta på mark med packad fyllning eller kompensationsgrundläggning med lättfyllnadsmaterial alternativt anläggning av källare.

Förorenad mark

På fastigheten Gäddan 10 har det tidigare funnits en handelsträdgård. Efter samråd med Miljö- och hälsokontoret har det framkommit att det kan förekomma markföroreningar vid handelsträdgårdar. Därför har en undersökning om eventuella föroreningar beställts.

Radon

Radonmätning har inte gjorts inom planområdet. Marken i Götene tätort är till största delen låg- eller normalradonmark.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området norr om Götene-ån karaktäriseras av låg villabebyggelse. Utmed Kyrkogatan finns 4 tvåvåningshus. Söder om ån finns ett område med trevånings flerfamiljshus samt enplans radhusbebyggelse.

Planförslaget möjliggör för bebyggelse i ett plan.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger på gångavstånd, cirka 800 meter från torget i Götene. Där finns butiker för livsmedel m.m. Vid torget ligger även Centrumhuset där kommunala förvaltningar, vårdcentral och övrig offentlig service finns.

Tillgänglighet

Marken är fri från större nivåskillnader. Varje tomt har goda förutsättningar för att kraven på tillgänglighet från parkering till entré uppfylls.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna bör vara enplansvillor och parhus. I närområdet finns idag olika tak- och fasadmateriell varför det inte finns någon anledning att styra dessa inom planområdet.

Friytor

Naturmiljö och rekreation

Söder om planområdet finns ett grönområde utmed Göteneån som sträcker sig söder- och västerut. Genom grönområdet går promenadvägar och det finns gräsytor lämpliga för lek och rekreation.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet angörs dels via Kyrkogatan och dels Vattugatan. Biltrafik från Kyrkogatan kommer inte att kunna köra genom området utan leds runt och ut samma via Kyrkogatan. Vattugatan kommer att breddas till kommunal standard fram till vattenverket där en vändplats kommer att anläggas enligt befintlig detaljplan 83. Gång- och cykelväg kommer att anläggas från Vattugatan via planområdet och ut till grönområdet söder om planområdet där den ansluter till befintlig gång- och cykelväg in mot centrala Götene.

Kollektivtrafik

Det finns två busshållplatser, Götene busstation och Prästgårdsägen i närheten av Gäddan.

Parkering, utfart

Parkeringsplatser anordnas på tomtmark

Störningar

Buller

Planområdet ligger c:a 70 meter från gamla E20 vilket ger 42 dBA $I_{bA_{eq}}$ och 62 dbAF_{max} vid fastighetsgräns mot Vattuvägen.

I trafikbullerförordningen anges riktvärden för buller utomhus från bland annat spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. Riktvärdena för väg- och spårbuller ska enligt förordningens 1 § tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap 6a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt vid planläggning.

Utgångspunkten är, enligt 3 §, att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida följande nivåer:

- 60 dBA ekvivalent nivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

Planområdet uppfyller kraven för bostadsbebyggelse med uteplats på all kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Området kommer att anslutas från Kyrkogatan. För att säkra ledningarna införs u-områden i plankartan. Dessa områden skall vara tillgängliga för underjordiska ledningar.

Värme

Det går att ansluta området till fjärrvärme.

El/fiber

Området ansluts till el och fiber av Götene el-förening.

Avfall

Avfall kan hämtas vid varje fastighet med sopbil.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Exploateringen kommer att ske omgående efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Projektering av allmän plats beräknas börja hösten 2018 och byggnation våren 2019. Den korta genomförandetiden föreslås eftersom planområdet som exploateras är relativt litet. Planen fortsätter att gälla efter det att genomförandetiden har gått ut fram tills den ändras eller upphävs.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas hösten 2018 om inget oförutsett sker.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförande på kvartersmark. Detta gäller till

exempel rivning av byggnad, markarbeten m.m. Ett exploateringsavtal kommer att slutas mellan Götene kommun och exploatören där ansvar för och genomförande av byggnation av gata m.m. regleras.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor och avtal

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter som berörs av detaljplanen är: Gäddan 10, Gäddan 11 och Gäddan 12. Alla fastigheter planläggs för bostadsändamål för att bekräfta nuvarande användning. Gäddan 12 behöver ett servitut för VA-ledningar från förbindelsepunkten till fastighetsgräns alternativt att Götene Vatten och Värme övertar ledningarna. Gäddan 10 kommer att kunna styckas till cirka 8 fastigheter samt gata, G/C-väg och gångväg.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Beräknade anläggnings- och driftkostnader i 2018 kostnadsläge:

Anläggning av gata inom planområdet	1.100.000 kr
Breddning av Vattugatan	<u>200.000 kr</u>
Projektering och oförutsedda utgifter	<u>200.000 kr</u>
Totalt	1.500.000 kr

Kostnader för kommunen för skötsel av allmän plats: C:a 10.000 kr per år.