



Detaljplan för Gäddan 10 m.fl. Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad 2018-06-04, reviderad 2020-05-27
Diarienummer: MBN 2018/660 KSK 2020/308
Antagen KS 2020-05-27 § 126

Laga kraft 2020-06-25

DP 90

Innehåll

Sammanfattning	3
Planprocessen.....	3
Inledning... ..	4
Planeringsförutsättningar	5
Planförslag	8
Konsekvenser... ..	11
Genomförande av projektet.....	13
Medverkande.....	15

Sammanfattning

Planområdet ligger i Götene tätort, ca 800 m nordväst om torget. Planområdet omfattar ca 8700 kvadratmeter och består av fastigheterna Gäddan 10, 11 och 12. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder samt att ändra användningen av kvartersmark på Gäddan 11 och 12 från handelsträdgårdsändamål till bostadsändamål.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (2010:900) regler. I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar där kommunen i samrådsredogörelsen redovisar hur man har bemött de olika synpunkterna som inkommit i samrådet. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Efter granskningen sammanställs synpunkterna som inkommit i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.



Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Undersökning

Övriga handlingar

Dagvatten pm

Markmiljöundersökning

Inledning

Plandata

Planområdet ligger cirka 800 meter från Stora torg i Götene och omfattar cirka 8700 kvadratmeter. Berörda fastigheter är Gäddan 10, 11 och 12. Närområdet präglas i huvudsak av friliggande villabebyggelse samt av närheten till Götene-ån.

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastigheten Gäddan 10. Planens syfte är även att ändra användningen av kvartersmark på Gäddan 11 och 12 från handelsträdgårdsändamål till bostadsändamål.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

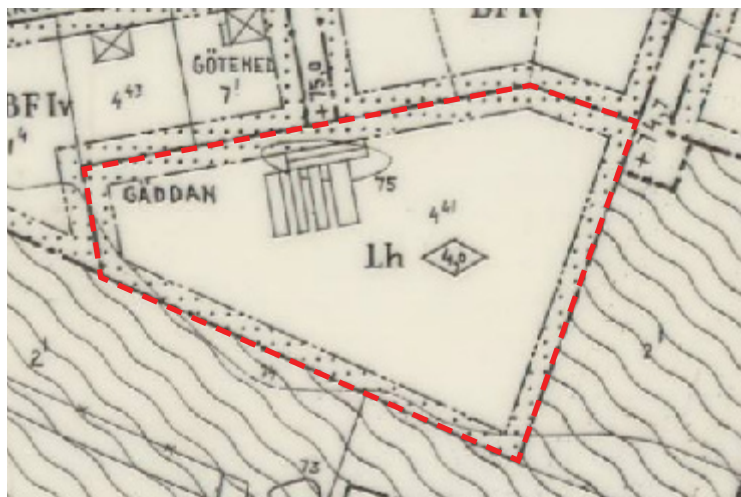
Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Götene kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-10-11, anger att aktuellt planområde som ianspråktaget. Planförslaget bedöms därmed inte strida mot översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av stadsplanen för Götene köping från 1943 där användningen är reglerad till handelsträdgårdsändamål.



Gällande detaljplan där aktuellt planområde är markerat

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 4 kap 34 § PBL¹ och 6 kap 11 § MB² för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet



Mark och vegetation

Fastigheten Gäddan 10 består idag av en stor halvt igenvuxen yta, en före detta butiksbyggnad samt en betonggrund för ett rivet växthus. Fastigheterna Gäddan 11 och 12 består av befintlig bostadsbebyggelse.



Foto från planområdet

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.

Markföroreningar

Jordnära miljökonsult AB har utfört en miljöteknisk undersökning på Gäddan 10. De har konstaterat att förhöjda halter av klororganiska bekämpningsmedel och metaller förekommer i ytliga jordlager inom två områden på fastigheten. I området där det förut varit växthus finns förorening överskridande riktvärdet för KM, av DDT, dikofol och zink. I området där drivbänksodling förekommit har förhöjda halter av arsenik påvisats, överskridande riktvärdet för KM. I grundvattenprov från provpunkten strax söder om kvarvarande byggnad har förhöjda halter av nickel överskridande tillämpade riktvärden påvisats. I de båda uttagna grundvattenproven har även halter av bekämpningsmedlet BAM påvisats.

Utifrån utförd undersökning bedömer Jordnära miljökonsult AB att:

- Uppmätta halter av DDT och zink i ytlig jord inom området där växthusen varit placerade kan innebära risk för oacceptabla effekter på markmiljön. Om området bebyggs, utan att höjning av marken behövs av anläggningstekniska skäl, ska schaktområde och schaktdjup anpassas så att aktuellt jordlager avlägsnas separat i samband med anläggningsschakt. Om alternativet för det aktuella området är en höjning av marken ska en enkel åtgärdsutredning och riskvärdering utföras med syfte att bedöma om de förorenade massorna kan lämnas kvar. För båda alternativ krävs kompletterande analyser på underliggande jordlager, vilket kan göras omgående på redan uttagna prover.

- Uppmätta halter av arsenik i ytlig jord, i området där odling i drivbänkar förekommit, bedöms kunna innebära risk för negativa effekter på människors hälsa och miljö. Arsenikhalterna härrör sannolikt från förekomsten av rödfyr i fyllnadsmassorna. Nybyggnation bör inte ske på rödfyrsmassor. Vid byggande av bostäder ska dessa massor avlägsnas.

- Föroreningen av nickel som påvisats i ett av grundvattenproven bedöms kunna utgöra risk för negativa effekter på vattenmiljön. Utbredning och spridning av föroreningen bör initialt följas upp med en kompletterande provtagning i den aktuella provpunkten samt i befintligt grundvattenrör i 1803 som bedöms ligga nedströms grundvattnets strömningsriktning. 1803 kunde inte provtas vid provtagningstillfället för denna undersökning pga mycket liten vattentillgång till följd av lågt grundvatten.

- Påvisade halter av BAM bedöms inte utgöra en oacceptabel risk för negativa effekter på människa eller miljö, men resultaten indikerar att grundvattnet är påverkat av detta bekämpningsmedel inom ett större område och det kan inte uteslutas att högre halter av BAM förekommer på fastigheten eller närområdet.

Schakt i förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet. En anmälan om schakt i

förorenad mark (28 § SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska i god tid (6 veckor) innan schaktarbete skickas in till tillsynsmyndigheten.

Eventuella överskottsmassor vid anläggningsarbeten behöver hanteras på sätt godkänt av tillsynsmyndigheten. Massorna kan antingen omhändertas på mottagningsanläggning (deponi) eller återanvändas i lämpligt anläggningsprojekt. Återanvändning av massor i anläggningsändamål är dock anmälningspliktigt enligt kap 29 14§ Miljöprövningsförordningen (SFS2013:251) (C90.140).

Markradon

Marken i Götene tätort är till största delen låg- eller normalradonmark. Statens planverk (nuvarande Boverket) rekommenderar i sin rapport ”Radon-planläggning-byggnadslov och skyddsåtgärder” från 1982 att byggnader bör uppföras radonskyddade på normalradonmark.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av den före detta handelsträdgården på Gäddan 10. På Gäddan 11 och 12 består den befintliga bebyggelsen av fristående villabebyggelse i 1 plan. Närområdet norr om aktuellt planområde karaktäriseras av låg villabebyggelse. Utmed Kyrkogatan finns 4 tvåvåningshus. Söder om Götene-ån finns ett område med flerfamiljshus i tre våningar samt radhusbebyggelse i 1 plan.



Befintlig bebyggelse på Gäddan 10



Befintlig bebyggelse på Gäddan 11



Befintlig bebyggelse på Gäddan 12

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.

Infrastruktur

Trafik

Planområdet ligger söder om Kyrkogatan och väster om Vattugatan. Båda dessa gator är kommunala med en skyltad hastighet på 50 km/h. Cirka 70 meter öster om planområdet ligger väg 2755 i nord-sydlig riktning.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det cirka 1 km till busstationen i Götene. Därifrån går det ta sig med ett flertal busslinjer både inom och utom kommunen.

Gång och cykelväg

I anslutning till planområdet finns i dagsläget ingen gång och cykelväg. Närmaste gång och cykelväg finns längs Mariestadsvägen i norr.

Teknisk försörjning

Vatten, spill och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

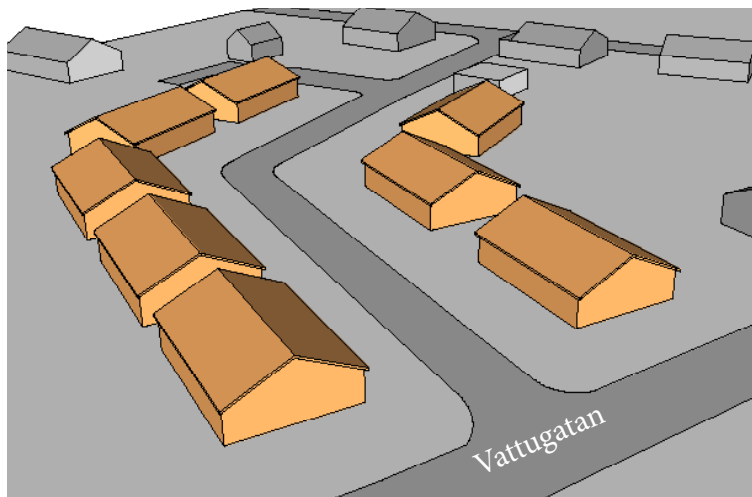
Energiförsörjning

Götene elförening förser området med el.

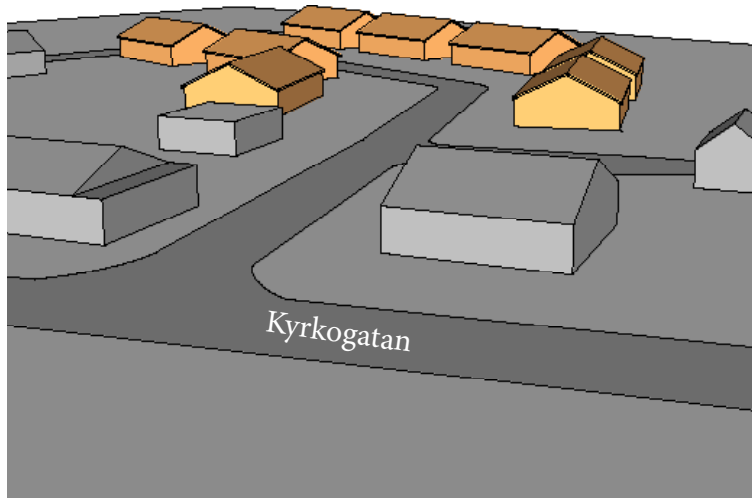
Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål och innebär en förtätning av Götene tätort. Området har tidigare bestått av en handelsträdgård. För att smälta in i närområdets småskaliga karaktär regleras högsta nockhöjd, takvinkel samt utnyttjandegrad i planförslaget.



Exempel på hur föreslagen bebyggelse skulle kunna se ut, vy från Vattugatan



Exempel på hur föreslagen bebyggelse skulle kunna se ut, vy från Kyrkogatan

Beskrivning av planbestämmelser

Användning av kvartersmark

Bostäder (B)

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad (e₁)

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25%. Inom Gäddan 11 och 12 blir den högsta tillåtna byggnadsarean cirka 290 kvadratmeter per fastighet. På fastigheten Gäddan 10 som omfattar cirka 6300 kvadratmeter, blir högsta tillåtna byggnadsarea cirka 1570 kvadratmeter.

Höjd på byggnader (högsta nockhöjd)

Höjd på bebyggelse anges i nockhöjd. Nockhöjd innebär den högsta punkten på byggnadens takkonstruktion, nocken. Skorstenar, antenner, ventilationsschakt eller övriga konstruktioner får överstiga nockhöjden. Högsta nockhöjd är satt till 6 meter.

Takvinkel

Bestämmelser om takvinkel reglerar takets lutning i grader. Bestämmelser om takvinkel betecknas på plankartan med en symbol i form av en vinkel. I det aktuella planförslaget är får takvinkeln vara mellan 20-27 grader

Begränsning av markens utnyttjande

Så kallad prickmark anger markområden som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen reglerar byggnadsfria avstånd samt placering av byggnader.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Villkor för startbesked

Villkor för startbesked är en administrativ bestämmelse som anger att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän en viss annan åtgärd först har genomförts. I det aktuella planförslaget får inte startbesked för bebyggande ges förrän markföreningens åtgärdats.

Markreservat (u)

I en detaljplan kan kommunen ange markreservat för allmännyttiga ändamål på såväl kvartersmark som allmän plats och vattenområde. Markreservatet innebär en möjlighet att använda mark, som till exempel skulle vara för enskilt bruk, för allmännyttiga ändamål. I det aktuella planförslaget krävs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Grönstruktur

Planförslaget reglerar inte någon grönstruktur.

Teknisk försörjning

Vatten, spill och dagvatten

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten och anslutning kan ske till det kommunala nätet via servis vid Kyrkogatan. Den nya bebyggelsen kommer att påverka dagvatten från och inom planområdet. Då förändringen av fastigheten

kommer att innebära högre och snabbare avrinning än dagsläget är en rimlig gräns för detaljplanens genomförande att 80 % av dagvattnet som genereras vid ett 10 års regn med 10 min varaktighet fördröjs inom planområdet, det innebär en erforderlig magasinvolym om ca 59 m³.

Förslag till fördröjning av dagvatten är ett underjordiskt kassetmagasin som kan anläggas för att fördröja, och även rena, dagvatten under jord.

Vid regn som är så kraftiga att ledningssystemet går fullt är det av vikt med en höjdsättning av marken inom området som medför att ytvatten rinner undan från känsliga objekt, i det här fallet från byggnader och intilliggande fastigheter. Mark och gator behöver kunna nyttjas som sekundära vattenvägar. Man bör i projekteringsskedet sträva efter att ha en marklutning på minst 1% för att en eventuell marköversvämning ska kunna ledas bort. Principer enligt Svensk vatten publikation ska följas vad gäller höjdsättning av området. Marken närmast byggnaderna ska också slutta från bebyggelsen.

Störningar

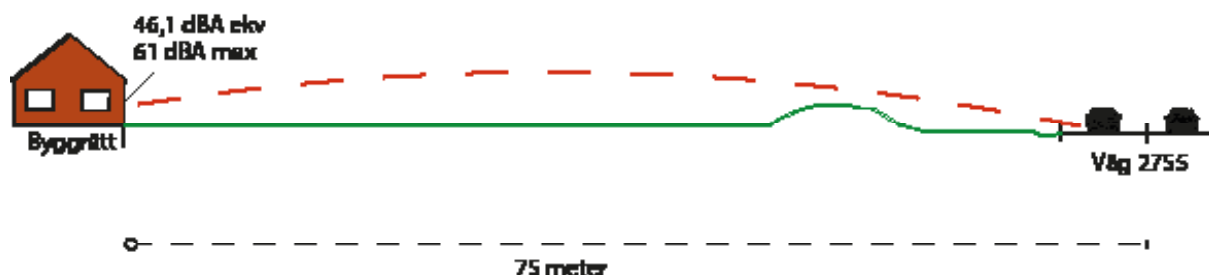
Buller

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.

Trafik på väg 2755 som ligger öster om planområdet har en skyltad hastighet på 80 km/h. ÅDT har uppgått till totalt 960 fordon rörelser vid en mätning som Trafikverket gjort 2011. Handläggare på sektor samhällsbyggnad har utfört en beräkning av förväntade bullernivåer. För beräkning av bullernivåer har Trivector - Buller Väg 2 använts, avstämning har även gjorts mot Boverkets dokument "Hur mycket bullrar vägtrafiken".

Enligt Trafikverkets prognos för persontrafiken 2040 kan man anta en trafikökning på 1,1% per år fram till 2040. Antal fordon rörelser per dygn blir således 1281 stycken. Beräkningar visar att vid föreslagen bygggrätt, som ligger 75 meter från vägmitt har en ekvivalent ljudnivå på 46,1 dBA vid fasad mot väg 2755 och 61,0 dBA max ljudnivå.

Beräkningarna visar planerad bebyggelse klarar riktvärdena för trafikbuller med marginal, både vad det gäller riktvärden för vägbuller vid fasad och vid uteplats.



Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m

Planförslaget innebär effektivt nyttjande av mark då utbyggnad innebär en förtätning av Götene tätort.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medför en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej 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 § miljöbalken
- 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 miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintresse eller naturreservat

Kulturmiljö

Planförslaget påverkar inte någon betydelsefull kulturmiljö.

Naturmiljö

Det bedöms inte finnas några naturvärden inom planområdet. Däremot finns naturvärden strax utanför planområdet i form av Götene-ån och dess strandkant. Detaljplanläggningen bedöms inte påverka de naturvärden som finns i anslutning till planområdet nämnvärt.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten

Göteneån rinner från Kullsjömosse i sydost i direkt anslutning till planområdet och genom Götene tätort. Den mynnar via Silån i Sjörsån som i sin tur mynnar i Väneren.

Enligt vattenvårdsmyndighetens databas, VISS, är bäckens ekologiska status måttlig. Det finns risk att god ekologisk och kemisk (exklusive kvicksilver) status/potential inte uppnås till 2021 respektive 2027 för övergödning. Anledningen till klassningen är en otillfredsställande bottenfauna, ett otillfredsställande DJ-index, allmänna fysikaliska-kemiska förhållanden och hög näringsförekomst. Åtgärder inom planområdet bedöms inte påverka Göteneåns status.

Störningar

Planområdet ligger inom ett område som utsätts för liten bullerpåverkan och gällande riktlinjer för buller bedöms kunna följas. Marken inom Gäddan 10 behöver saneras innan startbesked kan ges.

Sociala konsekvenser

Bebyggelsen i närområdet består i huvudsak av äganderätter. Planförslaget möjliggör för en annan typ av boende (parhus, lägenheter etc). En blandning av boendetyper och former är positiv eftersom det möjliggör för en blandad befolkningssammansättning.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av de i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Aktuellt område kommer fortsatt vara detaljplanerat som handelsträdgård.

Genomförande av projektet

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.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av privata fastighetsägare.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planförslaget omfattar ingen allmän plats.

Ansvarsfördelning

Vatten, spill & dagvatten	Götene Vatten och Värme
El och tele	Götene elförening och Skanova
Bredband	Götene elförening

Utförande

Allmän plats

Planförslaget omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Exploatör ansvarar för utbyggnad på kvartersmark.

Drift och underhåll

Allmän plats

Planförslaget omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Exploatör ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar följande fastigheter:

Gäddan 10

Gäddan 11

Gäddan 12

Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning krävs för genomförandet.

Övriga rättigheter

Servitutsavtal behöver upprättas för tillfart samt va-ledningar för fastighetsägaren på Gäddan 12 då dessa delvis ligger på Gäddan 10 idag. Fastighetsägarna och exploatören ansvarar för upprättande av servitutsavtal.

Tekniska frågor

Saneringar

Utförs av exploatör.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har gjorts i närområdet och fastigheten anses lämplig för byggnation enligt planförslaget. Detaljerad geoteknisk utredning kan krävas vid detaljprojektering och ansvar ligger på exploatören.

Vatten, spill och dagvatten

Området kommer att anslutas till det allmänna VA-nätet. Exploatör ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar som påverkas av detaljplanen eller uppdimensionering av ledningar som krävs vid ett genomförande av planen bekostas av exploatören. Kostnaden för vatten och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Gata

Exploatör ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av gata.

Ekonomiska frågor

Planens upprättande står Götene kommun för. I övrigt innebär genomförandet inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Kostnad för flytt av ledningar, förbindelsepunkter, åtgärder på brandvatten och övriga åtgärder för ett genomförande av planen bekostas av exploatören.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av sektor samhällsbyggnad, genom John Cronqvist, planarkitekt i Götene kommun samt Henrik Sommarström, GIS-ingenjör, Götene kommun. Representanter från övriga sektorer i Götene kommun har deltagit i planarbetet.

John Cronqvist

Planarkitekt

Henrik Sommarström

GIS-ingenjör