

Detaljplan för kv Hjälmén

Plan- och genomförandebeskrivning

Samrådshandling: 2025-03-12

Diarienummer: KSK 2024/256



Götene kommun

Innehåll

Inledning	3
Planförslag	5
Motiv till regleringar.....	10
Planeringsförutsättningar	12
Konsekvenser.....	21
Genomförandefrågor.....	31
Medverkande.....	33

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av bostäder inom kvarteret Hjälmen. Detta sker genom att möjliggöra byggnation av två punkthus och ett lamellhus, samt mindre komplementbyggnader i form av samlingslokal, garage och servicebyggnad.

Plandata

Planområdet ligger i den norra delen av Götene. I öst avgränsas planområdet av Kinne-Vedumsvägen som utgör en av fyra entréer till Götene tätort. Från Kinne-Vedumsvägen ansluter Vikingagatan som omsluter planområdet. På andra sidan Kinne-Vedumsvägen ligger bostadsbebyggelse i form av radhus och hyreshus. Strax norr om planområdet ligger riksväg 44. Väster om planområdet finns Nolato Gota som är en plastindustri. I söder ligger Skattkistans förskola samt Svenska kyrkans församlingshem.

Planområdet är cirka 73 000 kvadratmeter stort.



Figur 1. Aktuellt planområde avgränsat med vit streckad linje.

Bakgrund och uppdrag

Fastighetsägaren till fastigheterna Hjälmen 2 och 7 (AB Götenebostäder) har inkommit med en planbeskedsansökan till kommunen 2024-01-12. I ansökan skriver fastighetsägaren att intentionen är kunna förtäta fastigheten Hjälmen 7 med ny bostadsbebyggelse i form av två punkthus om 10 våningar, ett lamellhus i 3 våningar samt tillhörande komplementbyggnader. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 20 mars 2024, att uppdra åt sektor samhällsbyggnad att påbörja planprocess för kvarteret Hjälmen.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

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.

Aktuellt plansked 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**

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.

Planeringsunderlag

- Undersökning enligt 6 kap 6 § MB (1998:808), samhällsbyggnad, 2025-03-12
- Dagvatten pm, samhällsbyggnad 2024-10-23
- Geoteknisk undersökning, VIAK, 1967-08-14)
- Trafikbuller pm, samhällsbyggnad, 2024-11-21
- Solstudie pm, samhällsbyggnad, 2024-10-23
- Riskutredning, AFRY, 2024-02-22

Planförslag

Planförslaget syftar till att möjliggöra en fortsatt bostadsutveckling inom kvarteret Hjalmen genom att tillskapa nya bostäder i form av två punkthus på sex våningar samt ett lamellhus på tre våningar. Totalt beräknas dessa byggnader kunna rymma mellan 60 och 80 nya bostäder, beroende på lägenhetsstorlekar och exploateringsgrad. Förslaget syftar till att stärka bostadsutbudet i Götene och skapa en attraktiv och väl sammanhållen bebyggelsestruktur.

Punkthusen föreslås placeras strategiskt i planområdets östra del för att fungera som en port in till den befintliga bostadsstrukturen, vilken är tidstypisk för 1970-talet. Genom denna placering skapas en tydlig koppling mellan den äldre och den nya bebyggelsen, samtidigt som punkthusen fungerar som riktmärken vid entrén till Götene tätort. Den vertikala variationen i bebyggelsen tillför ett nytt inslag i stadsbilden och bidrar till en ökad variation i arkitekturen.

Lamellhuset placeras inom den befintliga bebyggelsestrukturen, vilket möjliggör en varsam förtätning där områdets karaktär bevaras. Genom sin utformning och skala skapar lamellhuset en naturlig övergång mellan den äldre bebyggelsen och de nya tillskotten. Placeringen medför även att befintliga grönområden och gemensamma ytor kan utvecklas och anpassas för att gynna både nya och befintliga boende.

Den föreslagna förtätningen innebär att marken nyttjas mer effektivt, vilket är en central aspekt av hållbar stadsutveckling. Genom att utnyttja redan bebyggd mark undviks exploatering av orörd naturmark, vilket bidrar till en mer resurseffektiv markanvändning. Samtidigt möjliggör projektet ett bättre underlag för service, kollektivtrafik och lokala verksamheter, vilket stärker områdets långsiktiga attraktivitet och bidrar till en mer levande och dynamisk stadsmiljö.



Figur 2. Översiktsbild där kvarteret med möjlig tillkommande bebyggelse redovisas.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar all kvartersmark till B – Bostäder, där användningen avser boende med varaktig karaktär. Inom planområdet möjliggörs uppförandet av upp till cirka 80 nya bostäder, beroende på exploateringsgrad och lägenhetsstorlekar. Den föreslagna bebyggelsen består av två punkthus samt ett lamellhus.

Punkthusen föreslås ha en nockhöjd på 22 meter, vilket motsvarar ungefär sex våningar, medan lamellhuset föreslås ha en nockhöjd på 12 meter, vilket motsvarar tre våningar. Denna höjd är i linje med de befintliga lamellhusen inom kvarteret, vilket bidrar till en anpassning till den omgivande bebyggelsen. All mark inom kvarteret som inte är avsedd för befintliga eller planerade bostäder utgörs av plusmark. På denna mark får endast komplementbyggnader som garage, sophus, förvaltningsbyggnad, samlingslokal och förråd med mera uppföras. Syftet är att ge fastighetsägarna flexibilitet i placeringen av dessa byggnader samtidigt som stora delar av de öppna grönytorna bevaras. För att säkerställa detta är plusmarken reglerad så att endast en begränsad del av varje fastighet får bebyggas.



Figur 3. Situationsplan över kvarteret Hjälmen där möjlig tillkommande bebyggelse redovisas.



Figur 4. Vy från norr längs med Kinne-Vedumsvägen.



Figur 5. Vy från söder längs med Kinne-Vedumsvägen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Bygglov får lämnas med stöd av denna detaljplan först när 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.

Grönstruktur

Planförslaget innehåller inga regleringar av grönstrukturen, men dess funktion och värde för området är en central aspekt i skapandet av en attraktiv och trivsamt boendemiljö. Den befintliga grönskan bidrar till ekosystemtjänster, rekreationsmöjligheter och en estetiskt tilltalande omgivning, vilket är viktiga kvaliteter att bevara.

Inom den så kallade plusmarken är byggrätterna begränsade till att möjliggöra befintliga komplementbyggnader samt mindre kompletteringar av sådana byggnader inom kvarteret. Denna begränsning säkerställer att endast en mycket liten del av den totala grönytan tas i anspråk för ny bebyggelse, vilket innebär att områdets gröna karaktär i huvudsak bevaras. Därmed skapas en balans mellan möjligheten till viss förtätning och behovet av att behålla grönområden som bidrar till en god livsmiljö.



Figur 6. Nuvarande entré till området från öst.

Parkering

Parkeringsplatser för den befintliga bebyggelsen är främst lokaliserade i kvarterets utkanter. Många av områdes boende väljer att parkera på gatan istället för på de anvisade parkeringsplatserna, vilket leder till att en betydande del av de befintliga parkeringsytorna inte nyttjas fullt ut.

Vid en eventuell utbyggnad inom området bedöms det finnas möjlighet att tillföra ytterligare parkeringsplatser för att säkerställa att all parkering för boende inom kvarteret kan lösas inom kvartersmark. En lämplig strategi för att möta det ökade behovet är att expandera de befintliga parkeringsytorna.



Figur 7. En av parkeringsplatserna i kvarterets utkant.

Motiv till regleringar

Nedan redovisas bestämmelseformulering och beteckning samt beskrivning och motiv av de regleringar som föreslås i planförslaget.

Användning av kvartersmark

Bostäder (B): Motivet till regleringen är att det på sikt finns behov av nya bostäder i Götene.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får endast förses med komplementbyggnad: Syftet är att möjliggöra en flexibel möjlighet att uppföra komplementbyggnader inom kvarteret samt att säkerställa att den övergripande bebyggelsestrukturen där de större bostadshusen ligger i ett tydligt mönster bibehålls.

Marken får inte förses med byggnad: Syftet är att säkerställa att ingen byggnad får uppföras inom u-område samt inom ytan för dagvattenhantering.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 22 meter- h₁: Bestämmelsen syftar till att reglera att punkthusen inte får en allt för dominerade höjd i förhållande till omgivande bebyggelse.

Högsta nockhöjd är 12 meter- h₁: Reglerar de befintliga lamellhusens höjd samt tillkommande lamellhus. Syftet är att det tillkommande ska ha samma höjd som de befintliga.

Högsta nockhöjd är 8 meter- h₁: Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnader i form av exempelvis förvaltningsbyggnad får en höjd som möjliggör en effektiv användning. Exempelvis för att kunna förvara större trädgårdsmaskiner.

Högsta nockhöjd är 4,5 meter- h₁: Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnader såsom garage, sophus och samlingslokaler inte får en allt för dominerade höjd i förhållande till huvudbyggnaderna.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 1100 kvadratmeter - e₁: Syftet med bestämmelsen är dels att ge byggrätt åt de befintliga komplementbyggnaderna såsom garage och sophus, dels att ge byggrätt åt tillkommande komplementbebyggelse, i huvudsak en samlingslokal.

Största byggnadsarea är 500 kvadratmeter - e₁: Syftet med bestämmelsen är dels att ge byggrätt åt de befintliga komplementbyggnaderna såsom garage och sophus, dels att ge byggrätt åt tillkommande komplementbebyggelse, i huvudsak för att möjliggöra mer garage.

Största byggnadsarea är 300 kvadratmeter - e₁: Syftet med bestämmelsen är dels att ge byggrätt åt de befintliga komplementbyggnaderna såsom garage och sophus, dels att ge byggrätt åt tillkommande komplementbebyggelse, i huvudsak för att möjliggöra mer garage.

Största byggnadsarea är 350 kvadratmeter - e1: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en ändamålsenlig byggrätt för respektive punkthus. Större än 350 kvadratmeter i byggnadsarea har bedömts vara olämpligt på grund att byggnaderna då skulle upplevas allt för dominanta.

Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter - e1: Syftet med bestämmelsen är dels att ge byggrätt åt de befintliga komplementbyggnaderna, dels att ge byggrätt åt tillkommande komplementbebyggelse, i huvudsak för att möjliggöra utökad förvaltningsbyggnad.

Största byggnadsarea är 80 kvadratmeter - e1: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra befintligt sophus och mindre expansion av detta.

Största byggnadsarea är 30 kvadratmeter - e1: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mindre komplementbyggnad såsom förråd eller sophus.

Markens anordnande och vegetation

Fördröjning av dagvatten - n1: Syftet är att säkerställa att yta finns inom planområdet för att hantera dagvatten samt kunna hantera ett skyfall.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar - u1: Bestämmelsen syftar till att reservera mark för befintliga underjordiska va-ledningar.

Planeringsförutsättningar

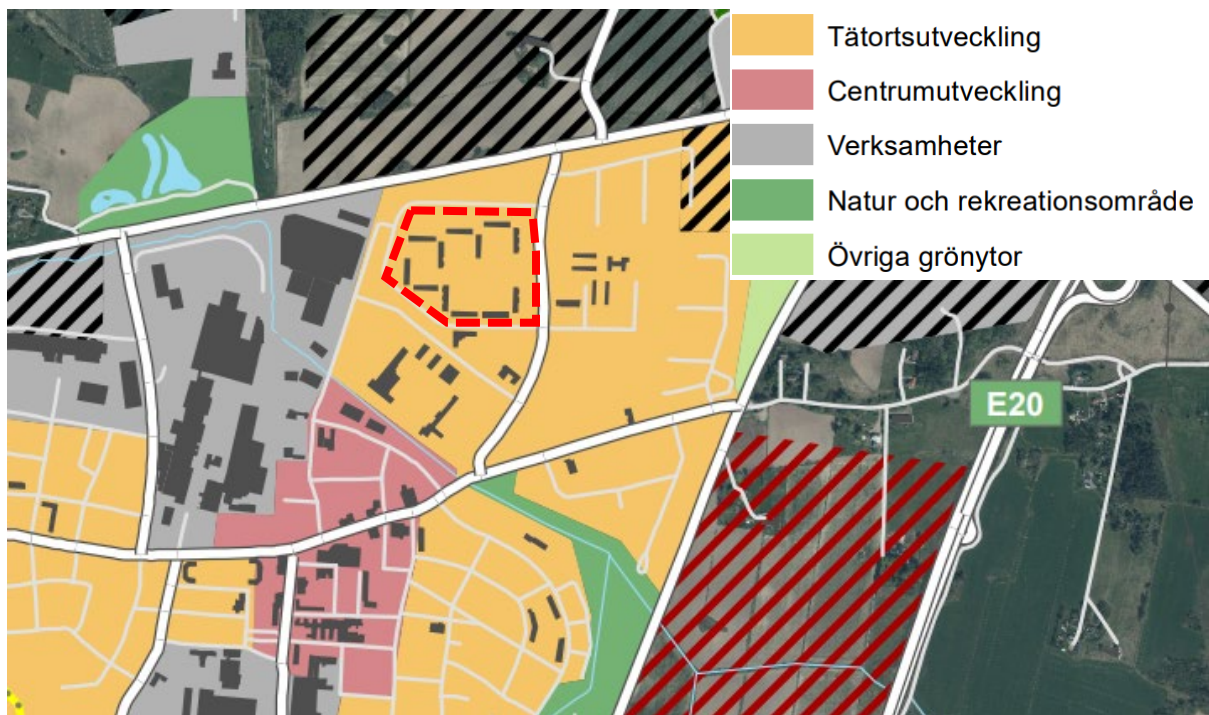
Kommunala

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

Översiktsplan

Götene kommuns gällande översiktsplan fick laga kraft i mars 2023. I översiktsplanen utpekas aktuellt område som ”tätortsutveckling”. Tätortsutveckling i översiktsplanen anger följande: ” Utveckling av detta område ska bidra till att stärka Götene tätort genom komplettering av bostäder, service och mötesplatser, som bidrar till en levande tätort. Utveckling inom denna yta ska utgå från platsens befintliga kvalitéer och förutsättningar och en god bebyggd miljö ska alltid eftersträvas. ”

Aktuellt planförslag ligger i linje med översiktsplanen.

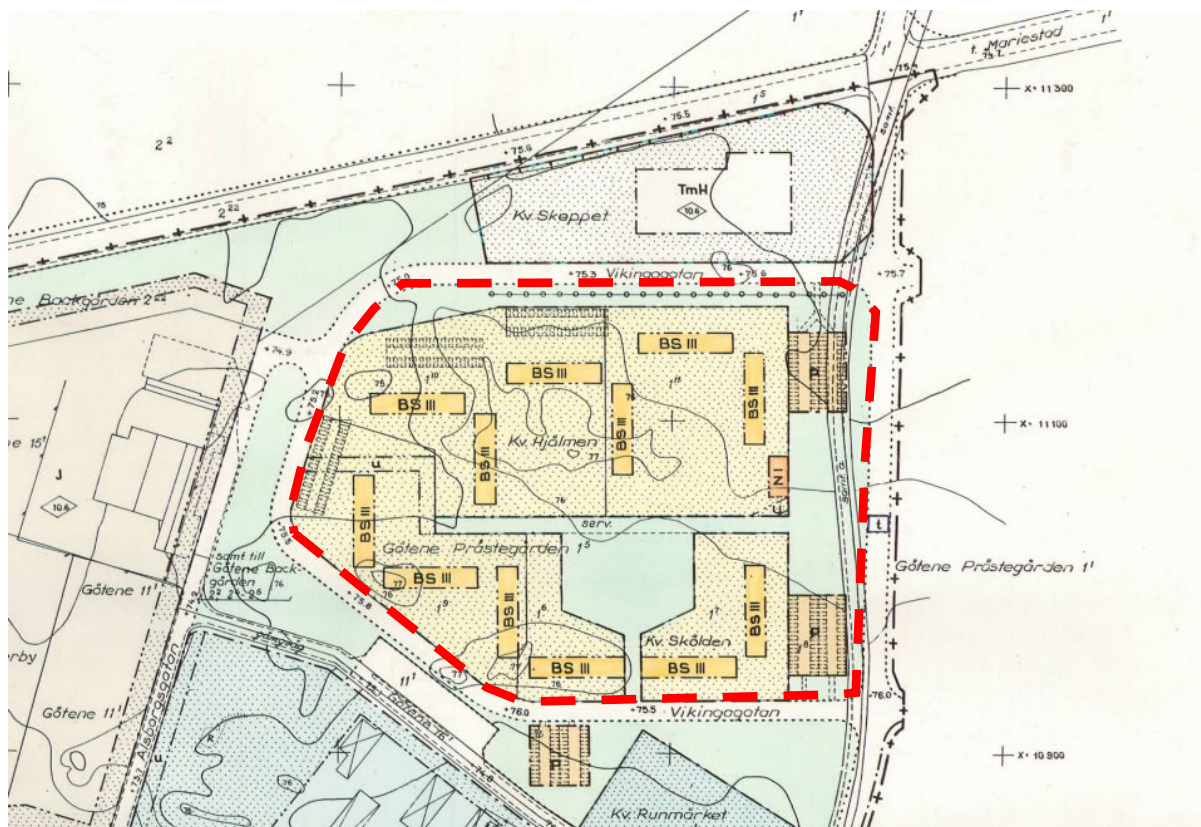


Figur 8. Utdrag ur gällande översiktsplan, med planområdet markerat i rött.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen för kvarteret är "Stadsplan för del av Götene köping," vilken vann laga kraft 1970. Planen anger att kvarteret ska användas för bostadsändamål med en maximal höjd om tre våningar samt inkluderar ytor avsedda för parkering och parkområden. Vidare är byggrätten enligt planen fullt utnyttjad, vilket innebär att det i nuläget inte finns utrymme för ytterligare byggnation inom ramen för den ursprungliga planen.

År 2010 gjordes en ändring av detaljplanen där användningsområdet park/natur blev kvartersmark med samma användning istället för allmän plats.



Figur 9. Utdrag ur gällande detaljplan där aktuellt planområde är rödmarkerat.

Miljö

Mark

Marken i kvarteret är huvudsakligen klippt gräs med inslag av planterade buskar och träd. Inom planområdet finns en asfalterad tennisplan, två pulkabackar, en gräsplan för bollspel, och ett antal lekanordningar för barn.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Ingen fördröjning sker idag. Inga kända problem med avrinning finns inom området idag.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Riksväg 44 utgör en betydande trafikled med höga trafikflöden som genererar buller som kan påverka närliggande bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen ligger på ett avstånd om cirka 120 meter från vägen och en skogsridda med en bredd på mellan 40 och 80 meter fungerar som en viktig bullerdämpande barriär. Skogsriddan reducerar ljudnivåerna genom att absorbera och bryta upp ljudvågor, vilket bidrar till en tystare och mer trivsamt boendemiljö. Utöver sin funktion som bullerskydd förstärker riddan även den visuella avskärmningen, vilket minskar den upplevda närheten till vägen.

Risk för olyckor

Riksväg 44 är identifierad som en primär transportled för farligt gods, vilket gör den till en strategiskt viktig men också potentiellt riskfylld trafiksträcka. Den befintliga bebyggelsen i området är belägen på ett avstånd om cirka 120 meter från vägsträckan. Mellan vägen och bebyggelsen finns en naturlig barriär i form av en skogsridda, vars bredd varierar mellan 40 och 80 meter. Denna skogsridda spelar en central roll i att minska de risker som kan uppstå vid eventuella olyckor på vägen, särskilt vad gäller spridning av farliga ämnen.

Risk för översvämning

Under år 2023 genomförde Götene kommun en omfattande skyfallskartering för sina tätorter, med syftet att identifiera områden som är särskilt utsatta vid extrem nederbörd. Analysen visade att planområdet har god motståndskraft mot översvämningar vid ett 100-årsregn. De naturliga höjdskillnaderna och den befintliga markdräneringen bidrar till att leda bort vattenflöden effektivt, vilket minskar risken för att människor, byggnader och kritisk infrastruktur drabbas negativt.



Figur 10. Planområdet vid ett 100-års regn.

Geotekniska förhållanden

Området som är undersökt ligger inom Prästängsområdet i Götene och består huvudsakligen av sand och mo med inlagrade lerskikt som är mellan 0,5 och 1,0 meter tjocka och förekommer på varierande nivåer. Under dessa lager finns fast lagrat friktionsmaterial, morän, som vilar på berggrunden. Moränen och mon är delvis flytbenägna i vattenmättat tillstånd. Leran är lös till halvfast och konsoliderad för en grundvattenyta som ligger cirka 1-2 meter under markytan. Djupet till berggrunden, som uppskattas till borrhoppsnivån vid slagborrning, är maximalt 6-7 meter. Grundvatten har observerats på 1 till 2 meters djup under markytan, men tidvis kan grundvattenytan ligga högre.

Dessa geologiska förutsättningar innebär att grundläggningen av byggnaderna måste anpassas efter markens beskaffenhet och grundvattennivån. Byggnaderna bör grundläggas med stödjepålar och plintar på berg, alternativt kan hel bottenplatta användas om sättningar på upp till 5 cm kan accepteras. Vid schaktning under grundvattenytan kan flytjordsproblem uppstå, vilket kräver särskild hänsyn vid byggnation. Vidare geotekniska undersökningar behöver genomföras i samband med projektering.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån i Prästängsområdet i Götene har observerats på ett djup av 1 till 2 meter under markytan. Det finns dock perioder då grundvattenytan kan ligga högre. Marken består huvudsakligen av sand och silt med inlagrade lerskikt, vilket påverkar grundvattnets rörelse och nivå. Leran är lös till halvfast och konsoliderad för en grundvattenyta på cirka 1-2 meters djup.

Vid schaktning under grundvattenytan kan flytjordsproblem uppstå, vilket kräver särskild hänsyn vid byggnation. För att hantera grundvattennivån effektivt bör dränering läggas i sandfilter. Dessa åtgärder bedöms vara fördelaktiga för att säkerställa stabiliteten och hållbarheten hos byggnaderna i området.

Kulturmiljö

Kvarteret är ett tydligt exempel på 1970-talets bostadsarkitektur och samhällsplanering, där funktion och enkelhet prioriterades. Den tidstypiska utformningen med ljusa tegelfasader, symmetriska fönster och låga taklutningar speglar den modernistiska bostadsproduktionen under efterkrigstiden, då standardisering och kostnadseffektivitet var centrala för att möta det växande behovet av bostäder i urbana områden. Utemiljöerna, med gemensamma ytor, grönska och sociala mötesplatser, är också representativa för periodens ambition att skapa bra boendemiljöer med närhet till natur och rekreation. De färgsatta detaljerna på balkonger och fönster ger ett lekfullt inslag och bryter av den annars strama och funktionella estetiken. Tre stycken av lamellhusen har efter renovering fått sadeltak istället för de tidigare flacka taken.

Kvarteret har ett kulturhistoriskt värde framförallt som ett representativt exempel på bostadsbyggandet under 1970-talet. Byggnadernas utformning och materialval reflekterar den tidens ideal om praktiska och kostnadseffektiva lösningar.



Figur 11. Ett av de 12 lamellhusen inom planområdet.

Fysisk miljö

Planområdet domineras av befintlig bostadsbebyggelse som utgörs av 12 lamellhus i tre våningar, karakteristiska för sitt tidstypiska formspråk och sin funktionella utformning. Lamellhusen är placerade med ett generöst mellanrum, vilket ger området en ljus och luftig känsla.

Utöver bostadshusen finns ett antal komplementbyggnader, inklusive garage, sophus och förråd. Området erbjuder gott om fria ytor med inslag av planterade träd och buskar, vilket ger en grön och trivsamt karaktär. I kvarteret finns flera platser för aktivitet och samvaro. En asfalterad tennisplan erbjuder möjlighet till motion och fritidsaktiviteter, medan en lekplats med olika lekanordningar inbjuder barn till lek och rörelse. Dessa anläggningar är centralt placerade för att vara lättillgängliga för alla boende.

Längs kvarterets ytterområden återfinns parkeringsplatser, som är anpassade för att tillgodose både boendes och besökares behov. Dessa är integrerade i områdets struktur och kompletteras av gångvägar som underlättar rörelse mellan bostadshusen och områdets olika funktioner.

Öster om planområdet ligger bostadsbebyggelse i form av radhus och hyreshus. Strax norr om planområdet ligger riksväg 44, avskild med en skogsriddå. Väster om planområdet finns Nolato Gota som är en plastindustri. I söder ligger Skattkistans förskola samt Svenska kyrkans församlingshem.



Figur 12. Ett av lamellhusen i kvarteret.



Figur 13. Lekplats inom kvarteret



Figur 14. Asfalterad plan för tennis eller basket



Figur 15. Förskolan Skattkistan som ligger söder om planområdet.



Figur 16. Bostadshus öster om planområdet



Figur 17. Bostadshus öster om planområdet.

Sociala

Inom kvarteret Hjälmen bor idag ungefär 500 personer, vilket gör det till ett av de mer tätbefolkade områdena i Götene. Majoriteten av invånarna är under 40 år, vilket bidrar till en ung befolkningssammansättning. Bostadsmarknaden i kvarteret domineras av hyresrätter, men det finns också en betydande andel bostadsrätter, vilket skapar en blandning av boendeformer. Området utmärker sig genom, med Götene mått mätt, en hög grad av trångboddhet, vilket påverkar boendekvaliteten för flera hushåll. Flera boende har också utmaningar kopplade till en ansträngd boendeekonomi (Boverket).

Teknik

Planområdet ligger inom Götene Vatten och Värmes verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten. Fjärrvärme finns i området. Ledningar finns främst i ett öst-västligt stråk i mitten av området liksom i ett nord-sydligt stråk i öster om befintliga bostadshus.

Kinne-kulle energi försörjer området med el.

Service

Närheten till service bedöms överlag som god. Strax söder om planområdet ligger både förskola, låg- och mellanstadieskola samt högstadieskola. Området ligger cirka 900 meter från centrala Götene där offentlig och kommersiell service finns tillgänglig.

Trafik

Biltrafik

Området nås via Vikingagatan som omsluter hela kvarteret. Parkeringsplatser finns i kvarterets ytterkanter som ligger i anslutning till gatan. En stor andel boende parkerar också på gatan och inte på parkeringsplatser inom kvarteret.

Kollektivtrafik

Direkt öster om planområdet finns en busshållplats i anslutning till Kinne-Vedumsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs Kinne-Vedumsvägen, denna slutar dock i höjd med Vikingagatan där cyklister och fotgängare tar sig över gatan vidare till planområdet. Inom planområdet finns flertalet gångvägar som sammankopplar de olika byggnaderna.

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 bedöms 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

Grönområde

En del av de befintliga grönytorna inom området kommer att tas i anspråk för att möjliggöra den planerade exploateringen. Dessa ytor behövs både för att skapa utrymme för nya bostäder och för att anlägga funktioner kopplade till dagvattenhantering, exempelvis fördröjningsmagasin, dammar eller andra lösningar för att hantera och minska belastningen på det lokala dagvattensystemet. Sammantaget bedöms omvandlingen endast utgöra en liten del av den totala grönytan inom kvarteret.

Miljö

Dagvatten

Hela området är idag anslutet till det kommunala dagvattennätet, som i detta fall består av underjordiska ledningar. Det nuvarande systemet har fungerat väl och inga problem har identifierats. Ledningsnätet har idag en god kapacitet, dock behövs fördröjning på nytillkomna hårdgjorda ytor ur ett klimatanpassningsperspektiv.

Med den planerade exploateringen är utgångspunkten att säkerställa att dagvattennätet inte belastas mer än det klarar av. Vilket innebär att det är nödvändigt att hantera det ökade dagvattenflödet på ett hållbart sätt. Enligt Götene Vatten och Värme (kommunens VA-bolag) bör 80 procent av det tillkommande dagvattnet fördröjas innan det släpps vidare i dagvattennätet. För att uppnå detta kommer olika fördröjningsåtgärder undersökas, till exempel genom fördröjningsmagasin i öppna lösningar. Dessa lösningar syftar till att dels minska och fördröja det dagvatten som släpps ut i ledningsnätet, dels till att rena vattnet innan det återgår till det naturliga kretsloppet.

För att hantera det ökade dagvattnet och säkerställa att 80 procent av flödet fördröjs innan det når det kommunala nätet föreslås en öppen dagvattenlösning med ett multifunktionellt fördröjningsmagasin och svackdiken. Magasinet dimensioneras för att kunna rymma cirka 103 kubikmeter vatten och placeras i områdets naturliga lågpunkt. För att säkerställa funktionalitet trots en grundvattennivå på 1–2 meter bör magasinet placeras med en bottenhöjd som undviker direkt kontakt med grundvattnet, antingen genom att gräva grundare eller genom att höja marknivån. Med en beräknad yta på cirka 200 kvadrat och ett genomsnittligt djup på 0,5 meter kan magasinet rymma 103 kubikmeter vatten och bidra till ökad biologisk mångfald och dagvattenrening. Det utformas med flacka slanter för säkerhet och möjligheten att plantera våtmarksväxter, vilket bidrar till vattenrening och ökar den biologiska mångfalden. Magasinet utrustas med ett bräddavlopp för att hantera extremregn, såsom ett 100-årsregn, och ett drosselrör som begränsar flödet till det kommunala nätet till dagens nivåer.



Figur 18. Illustration över möjlig dagvattenlösning

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Göteneån rinner från Kullsjömossen i sydost och sedan genom Götene tätort. Ån ligger cirka 250 meter söder om planområdet och mynnar via Silån i Sjörsån som i sin tur mynnar i Vätern. Enligt vattenvårdsmyndighetens databas, VISS, är bäckens ekologiska status måttlig. Anledningen till klassningen är en otillfredsställande bottenfauna, ett otillfredsställande DJ-index, allmänna fysikaliska-kemiska förhållanden och hög näringsförekomst. De planerade åtgärderna inom området förväntas inte förvärpa dessa faktorer, utan snarare bidra något till en förbättring av situationen. Genom att införa effektiv dagvattenhantering, som exempelvis föröjningsmagasin med, kommer avrinnande vatten från hårdgjorda ytor att fördröjas och renas innan det når ån. Detta minskar risken för ökad näringsbelastning och föroreningar.

Kulturmiljö

Kvarteret har en tydlig kulturhistorisk förankring, där det kan ses som ett exempel på bostadsbyggandet från 1970-talet. Detta decennium präglades av funktionalism och storskaliga byggprojekt som syftade till att möta den växande befolkningens behov av bostäder.

De föreslagna förändringarna och utvecklingen av området bedöms kunna genomföras utan att någon väsentlig kulturhistorisk förlust uppstår. En viktig aspekt i denna bevarandeprocess är att säkerställa att den ursprungliga bebyggelsestrukturen inte förvanskas, särskilt när det gäller hur byggnadernas placering och avstånd till varandra har utformats. I planförslaget har detta förhållningssätt legat till grund för nya byggnaders placering. Denna struktur har en betydelse för områdets helhetsintryck och kan betraktas som en central del av den kulturhistoriska värderingen, även om den inte innebär några särskilda arkitektoniska särdrag. Genom att ta hänsyn till dessa faktorer kan utvecklingen genomföras på ett sätt som både bevarar och utvecklar området på ett respektfullt sätt, samtidigt som möjligheterna till modernisering och anpassning till nutida behov tas tillvara.

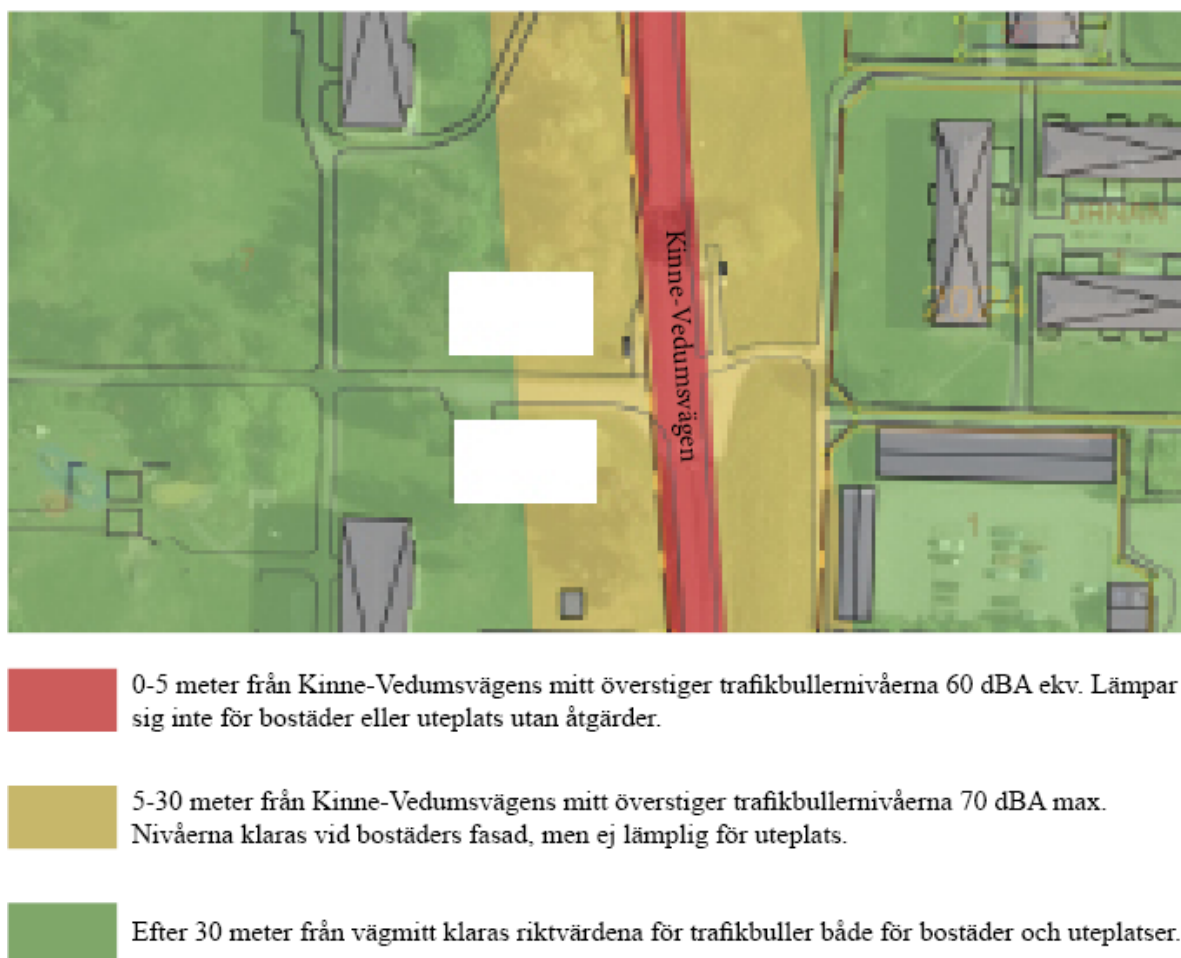
Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

En översiktlig bullerberäkning har utförts av handläggare på sektor samhällsbyggnad i Götene. 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 procent per år fram till 2040.

Vid etablering av nya bostäder uppfylls gällande riktlinjer för ekvivalent ljudnivå vid fasad, där gränsvärdet är 60 dBA, om byggnader placeras minst 5 meter från Kinne-Vedumsvägens mitt. I det aktuella planförslaget föreslås en placering av ny byggrätt som ligger cirka 10 meter från vägens mitt, vilket innebär att riktlinjerna för fasadljudnivåer efterlevs.

Däremot visar beräkningar att trafikbullernivåerna överskrider den rekommenderade maximala ljudnivån på 70 dBA för uteplatser inom delar av den föreslagna byggrätten. För att säkerställa en god ljudmiljö för de boende rekommenderas därför att gemensamma uteplatser lokaliseras minst 30 meter öster om Kinne-Vedumsvägens mitt. Alternativt kan bullerskyddsåtgärder, såsom skärmar eller bebyggelse som fungerar som bullerdämpande barriärer, utredas för att förbättra ljudmiljön på närmare avstånd.



Figur 19. Illustration som redovisar hur föreslagna byggrätter påverkas av trafikbuller.

Översvämning

Vid ett skyfall, exempelvis ett 100-års regn med en varaktighet på 10 minuter, är det avgörande att området är förberett för att hantera de extrema flöden som kan uppstå. Regnintensiteten vid sådana händelser är betydligt högre än vid normala regn och för att skydda bebyggelse och infrastruktur krävs redundanta och robusta lösningar. Planområdet har utifrån genomförd skyfallskartering goda möjligheter att hantera ett skyfall. De stora öppna ytor samt markens genomsläpplighet är anledningen till detta. Då föreslagen exploatering endast ökar andelen hårdgjorda ytor marginellt, blir skyfallshanteringen hanterbar även efter exploatering.

Vid kraftiga regn kan det öppna fördröjningsmagasinet som föreslås i området utrustas med bräddavlopp som leder överskottsvatten vid överbelastning till särskilt utformade ytor. Dessa

ytor, exempelvis grönytor i anslutning till magasinet, kan temporärt magasinera vatten utan att orsaka skador på omgivningen. Bräddavloppen säkerställer att vattenvolymerna hanteras kontrollerat och leds bort från byggnader och andra känsliga delar av området.

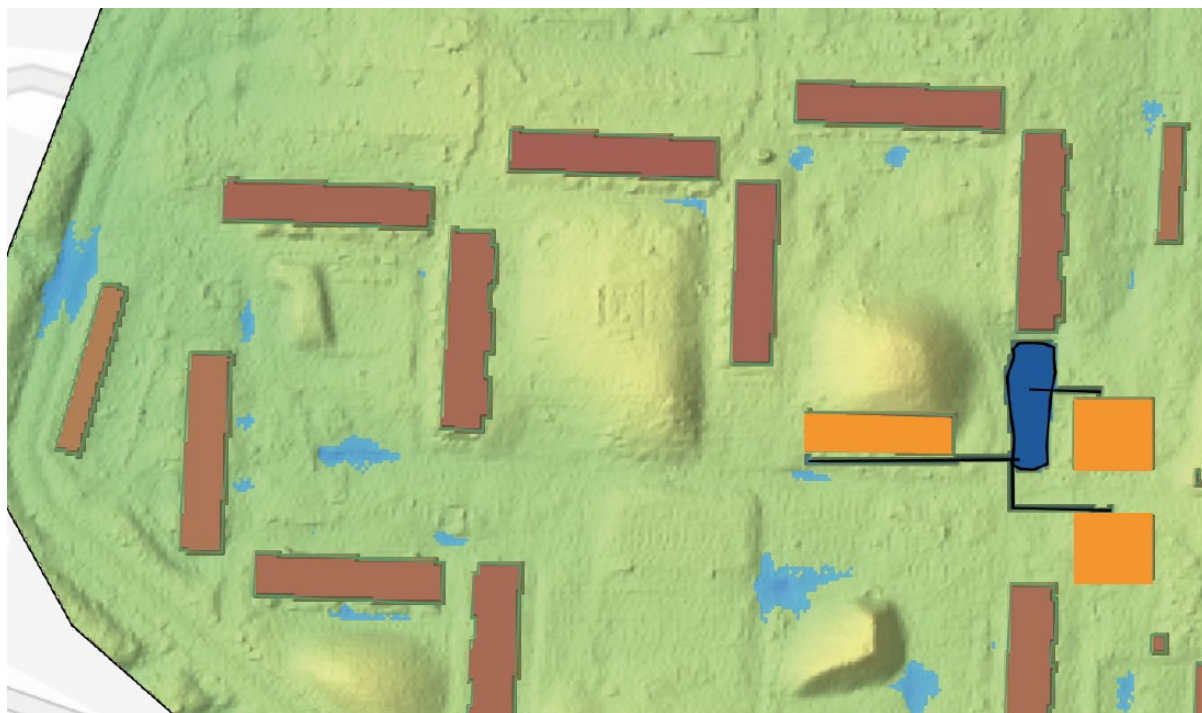


Figur 20. Planområdet vid ett skyfall (100 års regn) innan exploatering.

För att ytterligare minska risken för skador kan genomsläppliga beläggningar användas på parkeringar och vägkanter, vilket gör att en del av regnvattnet infiltreras lokalt. Vid extrema regn hinner dessa lösningar inte ta hand om hela vattenvolymen, men de avlastar det övergripande systemet och bidrar till att minska flödena.

Det är dock viktigt att i samband med projekteringen utföra en mer detaljerad undersökning av områdets förutsättningar. Detta inkluderar exempelvis markens infiltrationskapacitet, grundvattennivåer och fördörjningsmagasinets exakta placering i relation till byggnader och infrastruktur. Vidare bör skyfallsstråk och svackdiken noggrant analyseras för att säkerställa att de kan hantera förväntade flöden utan att orsaka problem för omgivningen.

Sammantaget innebär dessa åtgärder att området kan hantera skyfall genom en kombination av fördröjning, infiltration och kontrollerad avledning. Fördröjningsmagasinet, svackdikena och översvämningssytorna samverkar för att skydda bebyggelse och infrastruktur från översvämningar och säkerställer att dagvattnet hanteras på ett hållbart och effektivt sätt, även under extrema väderförhållanden. Med vidare undersökningar och noggrann projektering kan de planerade åtgärderna optimeras för att möta områdets specifika behov.



Figur 21. Planområdet vid ett skyfall (100 års regn) efter exploatering, redovisat i Scalgo Live. Föreslagen bebyggelse redovisas i orange. Föreslagen dagvattenhantering syns i mörkblått.

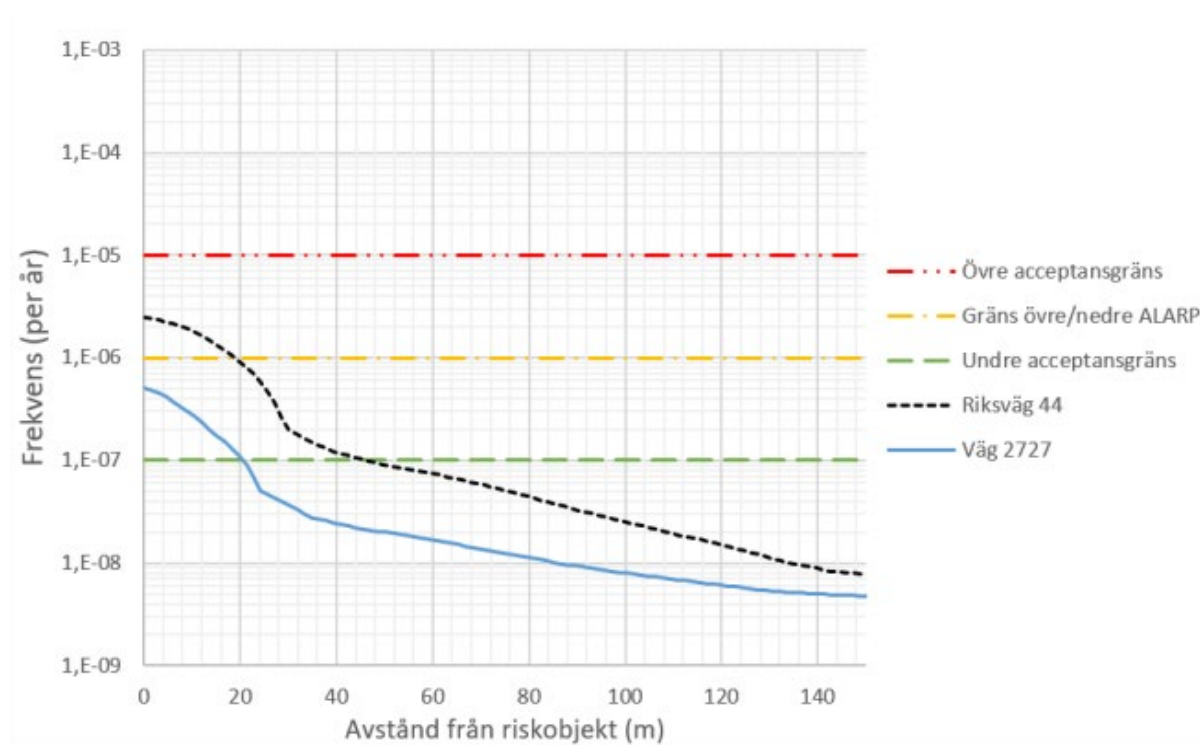
Farligt gods

I samband med planläggningen av verksamhetsområdet för Backgården, på andra sidan riksväg 44, genomfördes en riskutredning (Afry 2024-02-22) med hänsyn till att riksväg 44 är en primär transportled för farligt gods. Syftet med utredningen var att bedöma potentiella risker för människor och byggnader i händelse av olyckor som involverar farliga ämnen.

Utredningen visade att riskerna är acceptabla bortom ett avstånd på 46 meter från riksväg 44. Detta avstånd definierades utifrån scenarier för tänkbara olyckor, såsom utsläpp av farliga gaser eller explosioner. Närmaste byggrätt inom det nu aktuella planområdet är placerad på cirka 120 meters avstånd från vägsträckan, vilket ger en säkerhetsmarginal som vida överstiger det fastställda riskavståndet.

En ytterligare säkerhetsfaktor är den naturliga barriären i form av en skogsridå som ligger mellan riksvägen och den planerade bebyggelsen. Skogsridån har en varierande bredd på mellan 40 och 80 meter och fungerar som en skyddszon som effektivt dämpar eventuella tryckvågor vid explosioner och minskar spridningen av farliga ämnen vid gasutsläpp. Den tätbevuxna vegetationen bidrar också till att reducera buller och luftföroreningar från vägtrafiken, vilket ger en förbättrad boendemiljö.

Sammantaget bedöms inga ytterligare riskreducerande åtgärder vara nödvändiga för det aktuella planområdet, eftersom de befintliga förhållandena på platsen och de planerade avstånden till riksvägen säkerställer en trygg och säker miljö för bostäderna inom området.



Figur 22. Individerisk på olika avstånd från riksväg 44.

Sociala

Planförslaget kan bidra till social hållbarhet genom att skapa förutsättningar för en mer diversifierad bostadsstruktur och en ökad social blandning i området. Genom att tillföra mellan 60 och 80 nya bostäder i en bebyggelsemiljö som i dag präglas av en relativt homogen standard och modernitet, kan den nya bebyggelsen attrahera en bredare mix av hushåll med varierande livssituationer, åldersgrupper och ekonomiska förutsättningar.

En tätare bebyggelse med fler boende i området skapar dessutom mer rörelse och aktivitet i de offentliga rummen, vilket bidrar till ökad trygghet genom social kontroll. När fler människor rör sig i området, både dagtid och kvällstid, minskar risken för otrygga och öde platser.

Barn

Planförslaget kan få flera positiva konsekvenser för barn och deras uppväxtmiljö. Genom att skapa ett varierat och levande kvarter med nya bostäder i olika hustyper skapas förutsättningar för en mer mångsidig befolkningssammansättning, vilket innebär att fler barnfamiljer kan flytta in i området. Detta kan leda till att fler barn i olika åldrar bor nära varandra, vilket i sin tur kan främja social interaktion och lek i närmiljön. En ökad blandning av familjer bidrar också till en mer inkluderande miljö där barn får möjlighet att umgås med kamrater från olika bakgrunder. En negativ konsekvens kan vara att friyta inom kvarteret tas i anspråk för exploatering.

Skuggning

Skuggstudien som genomförts, se bilaga, har undersökt skuggningseffekten av ett maximalt genomförande av planförslaget. Det har dessutom jämförts med skuggningseffekten av ett nollalternativ. Skuggstudien visar att den planerade bebyggelsen medför en viss påverkan på befintliga byggnader avseende skuggning. Nedan presenteras en mer detaljerad beskrivning av skuggningspåverkan för de olika fastigheterna.

Urnan 1:1: Uteplatser och balkonger i västerläge vid bostadsbyggnaden på Urnan 1:1 påverkas i viss utsträckning av skuggning. Under höstdagjämningen i september skuggas dessa ytor mellan kl. 17.00 och 19.00, medan motsvarande påverkan under vårdagjämningen

Kl. 17:00 - Nollalternativ



Kl. 17:00 - Enligt planförslag



Figur 23. Utdrag ur solstudien där skuggning för Urnan 1:1 redovisas.

i mars sker mellan kl. 16.00 och 18.30. Däremot konstateras ingen ökad skuggning under sommarsolståndet i juni eller vintersolståndet i december jämfört med nollalternativet.

Kvarteret Hjälmen (nordöstra hörnet): För befintlig bebyggelse inom kvarteret Hjälmen, särskilt de tre lamellhusen i kvarterets nordöstra hörn, förväntas en viss ökning av skuggning. Ett av lamellhusen påverkas mellan kl. 09.00 och 10.00 både under vårdagjämning och höstdagjämning. Vid vintersolståndet, då solen står som lägst på himlen, kommer samtliga tre lamellhus att periodvis skuggas mellan kl. 10.00 och 14.00.

Kl. 09:00 - Nollalternativ



Kl. 09:00 - Enligt planförslag



Figur 24. Utdrag ur solstudien där skuggning för kv Hjälmen redovisas.

Röset 64-77: Under vintersolståndet i december kommer fastigheterna Röset 64-77 få en ökad skuggning mellan kl 14-15. I övrigt ingen påverkan jämfört med nollalternativet.

Kl. 14:00 - Nollalternativ



Kl. 14:00 - Enligt planförslag



Figur 25. Utdrag ur solstudien där skuggning för Röset 64-77 redovisas.

Samlad bedömning

Den totala påverkan på befintlig bebyggelse bedöms som måttlig och anses fullt acceptabel med hänsyn till det aktuella områdets förutsättningar som tätbebyggd miljö. De skuggeffekter som uppstår är begränsade i tid och omfattning, och förändringarna ligger inom vad som kan anses vara rimligt i ett sådant sammanhang.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär ett effektivt nyttjande av mark genom att möjliggöra en förtätning av bostäder i Götene tätort. Genom att bygga fler bostäder inom redan bebyggda områden utnyttjas den befintliga infrastrukturen på ett hållbart sätt, vilket minskar behovet av nyexploatering på oexploaterad mark. Detta bidrar till att bevara omkringliggande natur- och jordbruksområden samtidigt som det främjar en mer kompakt och resurseffektiv stadsmiljö.

Trafik

Motortrafik

Till följd av fler bostäder kommer antalet trafikrörelser till och från planområdet öka. Ökningen bedöms dock vara marginell i sammanhanget då den anslutande Kinne-Vedumsvägen bedöms ha en god kapacitet.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av de förslag som presenteras i detaljplanen genomförs. I detta fall skulle det innebära att den befintliga grönytan i kvarteret bevaras och att inga nya bostäder byggs. Detta skulle leda till att området bibehåller sin nuvarande karaktär och att den öppna ytan fortsätter att fungera som en plats för rekreation, lek och social samvaro för de boende i närområdet. För många kan detta vara positivt, då det bidrar till en grön och luftig boendemiljö med närhet till natur och plats för fysisk aktivitet, vilket kan ha positiva effekter på folkhälsan.

Samtidigt innebär nollalternativet att kommunens möjligheter att uppnå bostadsförsörjningsmålen försvåras. Götene kommun har ett behov av nya bostäder för att möta efterfrågan från både unga vuxna, äldre och nyinflyttade. Om inga nya bostäder byggs på denna plats behöver kommunen hitta andra områden för bostadsutveckling, vilket kan innebära exploatering av mark som idag används för andra ändamål eller som kräver större investeringar i infrastruktur.

Nollalternativet skulle också innebära att möjligheten att skapa en ökad social blandning i området går förlorad. Utan ny bebyggelse sker ingen naturlig förnyelse av befolkningen, vilket kan leda till en mer homogen befolkningssammansättning och minskad social integration. Dessutom försvinner möjligheten att skapa nya mötesplatser och ett mer levande kvarter genom förtätning, vilket hade kunnat bidra till en ökad trygghet och social hållbarhet i området.

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.

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

Hjälmen 2 – AB Götenebostäder

Hjälmen 3 – Bostadsföreningen Götene Fritid

Hjälmen 6 – Viking XV bostadsförening

Hjälmen 7 – AB Götenebostäder

Rättigheter

Servitut – Inom kvarteret finns ett antal servitut för bland annat gångvägar, infarter och parkeringar.

Ledningsrätter – Finns ledningsrätt för el samt fjärrvärme.

Befintliga servitut och ledningsrätter bedöms inte påverkas av planförslaget.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Här redovisas vilka tekniska åtgärder som behövs för att säkerställa markens lämplighet och vem som ansvarar för att denna kommer till.

Detaljerad geoteknisk undersökning	Exploatör
------------------------------------	-----------

Fördröjningsåtgärder för dagvatten	Exploatör
------------------------------------	-----------

Utbyggnad kvartersmark

Exploatör ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av anläggningar på kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett genomförande av detaljplanen förväntas inte ge några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Hjälmen 2 & 7 - Detaljplanens upprättande inklusive utredningar bekostas av exploatören tillika fastighetsägaren.

Planavgift

Kommunen avser inte att ta ut planavgift vid bygglov. Omkostnader kring planen regleras i ett plankostnadsavtal.

Vatten och avlopp

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

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

Organisatoriska frågor

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har upprättats vid inledning av planarbetet. Avtalet har hanterat exploatörens och kommunens åtaganden och kostnader för framställning av detaljplanen. Kostnaden för detaljplanen tas ut via plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Exploateringsavtal

Övriga avtal

Följande avtal ska upprättas inför och under planarbetet:

- Planavtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll (eller har upprättats för att kunna genomföra detaljplanen):

- Ledningsrätter

För att ansöka om ledningsrätt ansvarar Götene Vatten och Värme.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av sektor samhällsbyggnad, genom John Cronqvist, planarkitekt i Götene kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Götene kommun har deltagit i planarbetet.

John Cronqvist
Planarkitekt