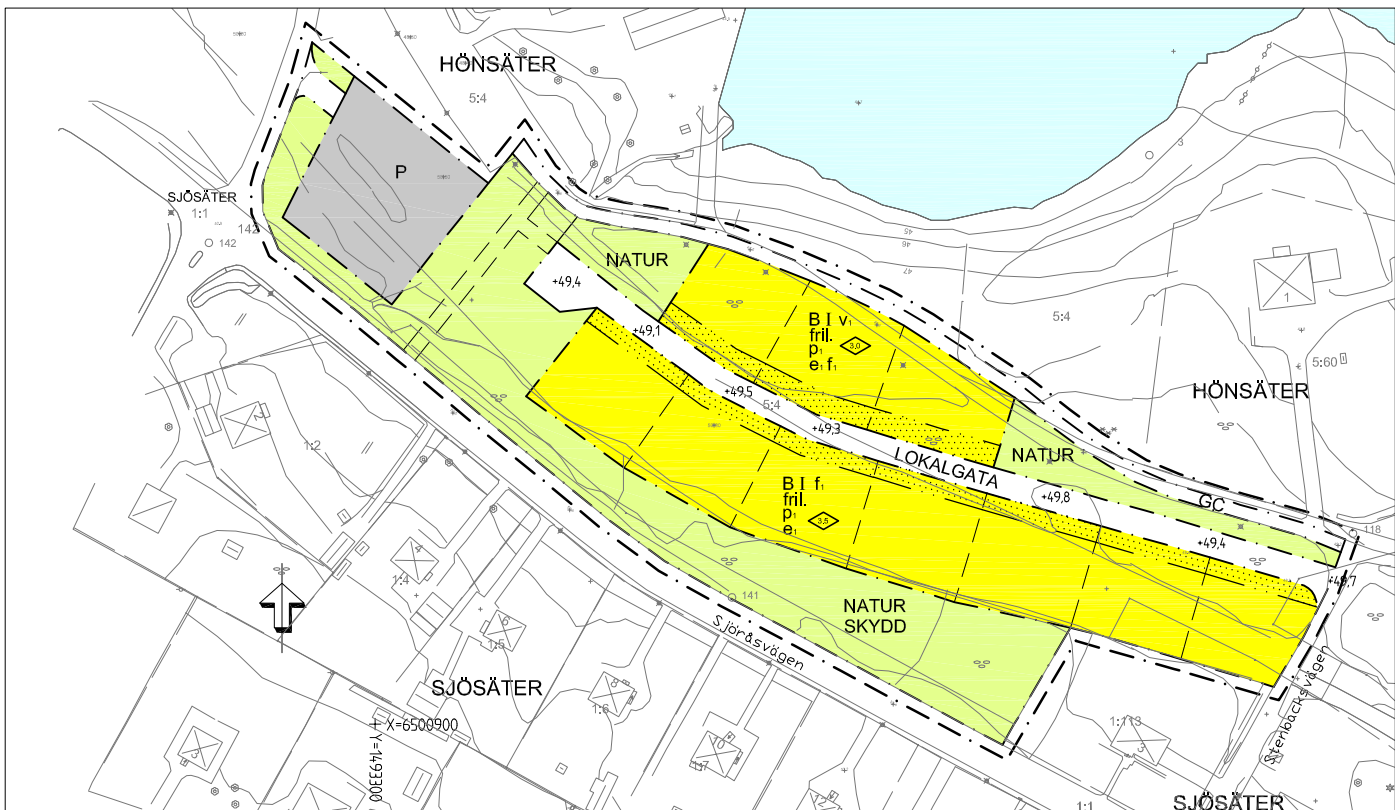
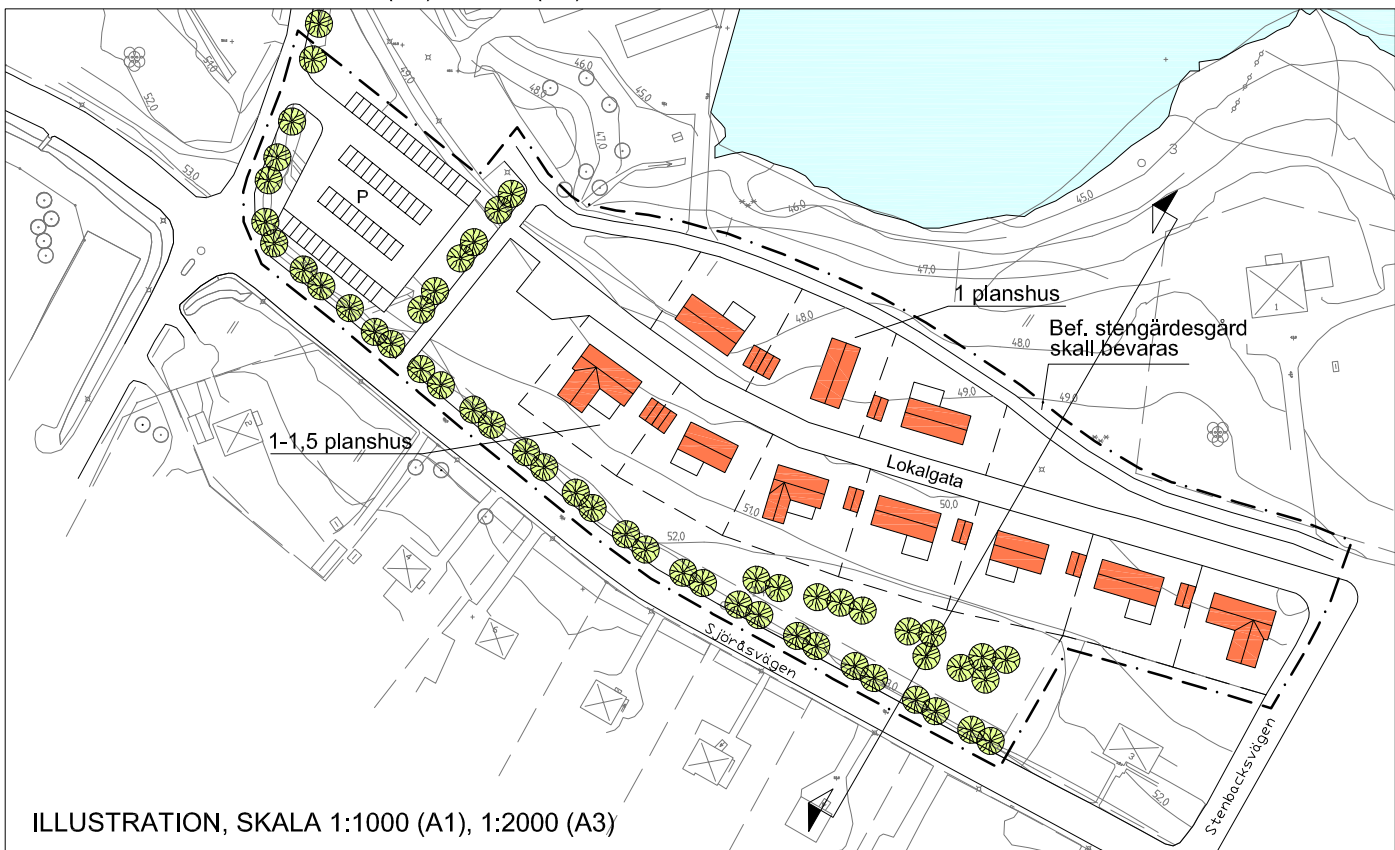
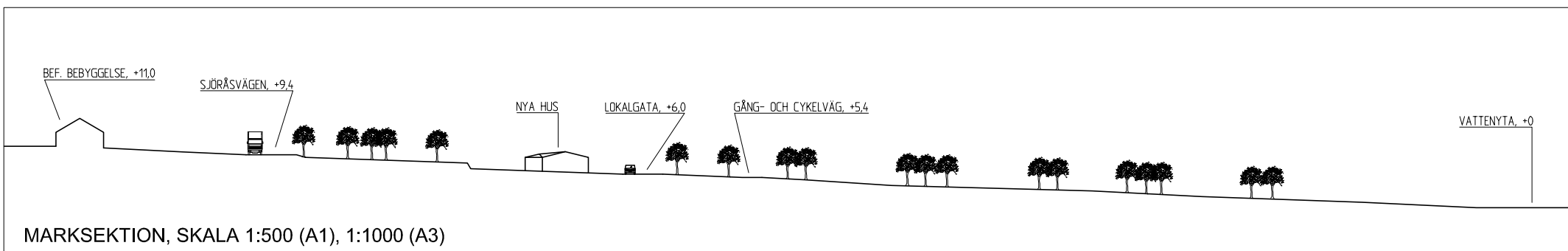




PLANKARTA, SKALA 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)



ILLUSTRATION, SKALA 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)



MARKSEKTION, SKALA 1:500 (A1), 1:1000 (A3)

GRÄNSER

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

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

Grundkartan upprättad av utdrag ur Götene kommuns kartdatabas. Kompletterad i oktober 2006.
Koordinatsystem i plan RT R05 5 gon V 0:-15
Höjdsystem RH00
Fastighetsredovisningen aktuell oktober 2006.

GRUNDKARTEBETECKNINGAR TFA 4.6 B:5

- Fastighetsgräns
- Bef. bostadshus resp uthus
- Väg
- Träd som bevaras
- Nya träd
- Nya hus



ILLUSTRATION



ILLUSTRATION

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde
- SKYDD Skyddsområde, plantering

Kvartersmark

- B Bostäder
- P Parkering

UTNYTTJANDEGRAD

- e Största byggnadsyta/tomt 250 m² dock högst 25% av tomtytan.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- p Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns och garage/carport minst 6 m från gräns mot lokalgata och 0,5 från annan gräns.

Utformning

- fril. Högsta byggnadshöjd i meter
- v. Högsta antal våningar
- f. Endast frilliggande hus
- Vind får inte inredas

Utseende

- f Ny bebyggelse skall utformas med karaktär som ansluter till omgivande bebyggelse och med tak av röda takpannor.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Antagandehandling

 Götene kommun BYGGNADSNÄMNDEN	☒ Beskrivning	☒ Illustrationsplan	
	☒ Genomförande- beskrivning	☒ Fastighetsförteckning	
	☒ Samrådsredogörelse	☐ Utfästelse efter utställning	
Detaljplan för			Beslutsdatum
OMRÅDE VID HÖNSÄTERS HAMN			Antagande
			KF 07.05.28
			Lagakraftvinnande
Hällekis Tätort, Götene kommun, Västra Götalands län			08.03.27
Upprättad i maj 2007			
Per Seiving Stadsarkitekt			
Skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)			

Hällekis Sjönära boende



HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utställningsyttrande
- Plankarta med bestämmelser

Planen antagen KF 2007-05-28

Laga kraft 2008-03-27

Genomförandetiden utgår 2018-03-27

Bilagor

- Fastighetsförteckning dat 2006-10-04
- Geoteknisk undersökning, dat augusti 2005
- PM Föroreningar i mark, kompletterande undersökning dat 2005-11-30
- Bullerutredning dat 2006-09-26

DETALJPLAN - ANTAGANDEHANDLING **daterad maj 2007**

Hönsäter 5:4 m.fl
Hällekis tätort, Götene kommun

Område vid Hönsäters hamn Hällekis tätort, Götene kommun DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra ett attraktivt och sjönära boende i Hällekis. Bostadsbebyggelsen placeras norr om Sjøråsvägen i läge för nuvarande reservat för industrispår.

Under våren 2004 var en plan över Hönsäters hamn föremål för samråd. Den då aktuella planen omfattade ett större område och det nu aktuella området var i den planen redovisat som industrispår resp. parkering. De delar som inte berörs av denna detaljplan kommer att bearbetas i enlighet med samrådshandlingen från 2004.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget vid Vänern i tätortens nordöstra del och omfattar del av befintliga hamnanläggningar jämte viss övrig mark norr om Sjøråsvägen (länsväg 2727). Områdets areal uppgår till drygt 2 hektar.



Markägare och nyttjanderättshavare

All mark inom planområdet ägs av Götene kommun. Området norr om planområdet med befintliga hamnar nyttjas och disponeras av Svenska Foder AB, Kinnekulle Marin AB samt Hällekis Båtklubb.

Viss mark nyttjas också av Götene Sportfiskeklubb.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunen har som målsättning att planera för nya bostäder såväl inom kommunens tätorter som på landsbygden. Som en del i denna strävan beslutade Kommunstyrelsen att utreda möjligheterna för ett sjönära boende vid Hönsäters hamn. Den skiss som utarbetades blev positivt mottagen och bearbetades till ett "program till detaljplan" under våren 2005.

Under hösten 2005 utfördes geoteknisk undersökning med markprovsanalys mm. Efter resultatet från dess presenterades beslutades att vidareutveckla programmet till ett förslag till detaljplan.

I samråd med länsstyrelsen har kommun gjort bedömningen att miljöbedömning inte behöver göras för denna detaljplan. Planförslaget är relativt liten och bedöms inte medföra någon större miljöpåverkan.

Gällande planer och förordnanden

För all mark inom planområdet samt större delen av vattenområdet gäller detaljplan (stadsplan), fastställd 1980-10-03. Enligt planbestämmelserna är norra delen avsedd för industrihamn och den södra delen för småbåtshamn. I planen finns även mark för tillfartsväg och järnvägsändamål (industrispår). Viss del av småbåtshamnen har särskilda skyddsbestämmelser för befintliga kraftledningar.

Inom ett avstånd av 300 meter från Vänerns strandlinje gäller strandskyddsbestämmelser, men detta är upphävt inom planområdet.

Särskilda intressen

I kommunens översiktsplan / framtidsplan för Hällekis tätort, antagen i dec 2005, redovisas planområdet som bebyggt / ianspråktaget område.

Kinnekulle med omgivning är riksintresse för naturvård, kulturvård och friluftsliv där Vänerkusten är av särskilt intresse för turism och friluftsliv enligt hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Inom område som är av riksintresse får inga åtgärder vidtas som påtagligt kan skada intresset i fråga.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN



Fyrvägskorsningen med Sjörsåsvägen – väster om planområdet.

Mark och bebyggelse

Planområdet utgörs av marken mellan Sjörsåsvägen och den befintliga småbåtshamnen, där vägen ligger ca 8 m över Vänerns yta.

Marken lutar ganska jämnt mot vattnet förutom för ett relativt stort plant parti, som är terrasserad där det tidigare fanns industrispår. Marken består därför till delar av fyllnadsmassor med inslag av rödfyr.

Inom kvarteret där den nya bebyggelsen planeras finns ingen befintlig bebyggelse förutom ett enbostadshus i den sydöstra delen. I söder och öster omges planområdet huvudsakligen av småhusbebyggelse. I anslutning till hamnen i nordväst består den befintliga bebyggelsen av industri- och silobyggnader, en f.d. oljecistern, båthus och klubbhus samt en butik för båtutrustning m m.



Från bef järnvägsbank med utsikt över Vänern resp. fd banvallen mot öster



Planområdet / tidigare järnvägsbanken mot väster /Svenska Foder



Planområdet / tidigare järnvägsbanken mot öster

Grundförhållanden

Geoteknisk undersökning utfördes vid två tillfällen under sommar/höst 2005. Gjorda observationer i samband med markarbeten inom området leder till bedömningen att grundens bärighet är tillräcklig för de relativt lätta byggnader och anläggningar som kan bli aktuella.

De utförda geotekniska provtagningarna visar att området delvis är utfyllt med rödfyr. Rödfyren medför att grundläggning för ny bebyggelse måste ske radonsäkert. Jordlagret på tomtmark är relativt begränsat och för planteringar bör befintliga massor delvis schaktas bort och ersättas med ny matjord.

Markundersökningen visade på PAH-förekomst i en punkt mellan det planerade bebyggelsekvarteret och parkeringsplatsen. I planförslaget ligger detta område i zonen för skyddsplantering.

Vegetation

Området är delvis trädbevuxet, huvudsakligen i form av en trädridå längs Sjøråsvägen samt mer omfattande slyvegetation i planområdets östra del.

Planens västra ligger i fonden från Falkängen. För att hålla fri siktlinje ut över vattnet gallras den skymmande vegetationsridån av Samhällsföreningen.

Trafik och parkering

Tillfart till hamnområdet sker idag via en lokalgata från Sjøråsvägen (Industrivägens förlängning). Från denna lokalgata når man idag planområdet som i begränsad omfattning används som uppläggningsplats för båtar/ båtagnar.

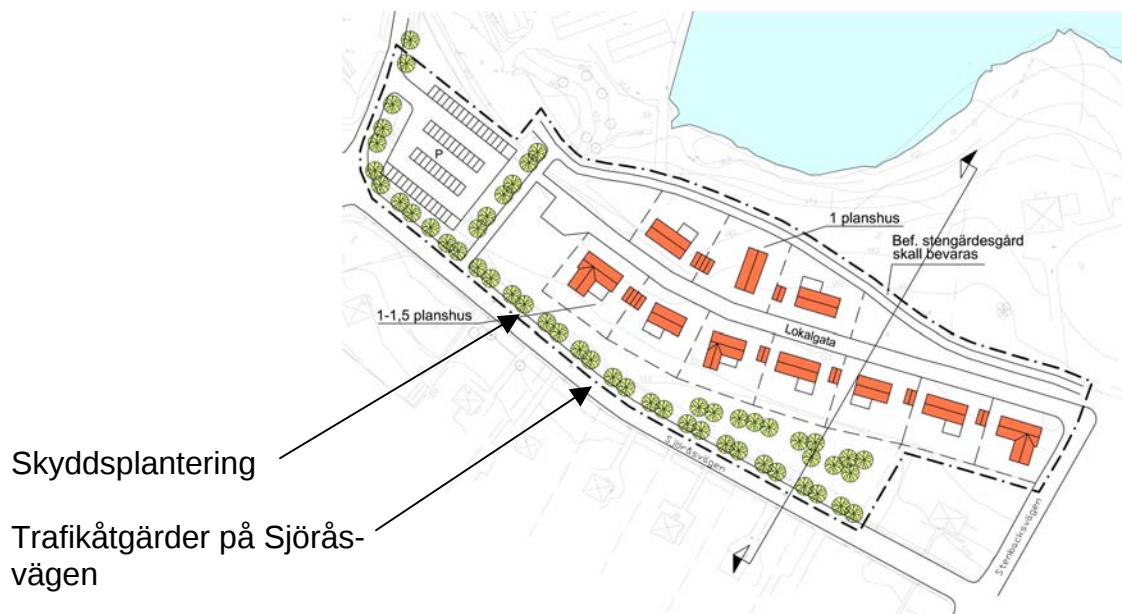
Teknisk försörjning

Befintliga anläggningar inom hamnområdet är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten. Ledningarna är belägna i den gemensamma vägen från Sjøråsvägen till industrihamnen. I samma vägsträckning ligger kablar för el och tele.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

PLANFÖRSLAGET



Markanvändning

Den föreslagna utformningen ger möjlighet för högst ca 10 nya friliggande enbostadshus i sjönära läge. Med hänsyn till de befintliga stora tomterna längs Sjøråsvägen kommer även de nya tomterna att vara relativt stora.

Bostäderna placeras på den tidigare järnvägsbanken och får därmed utsikt över småbåtshamnen och Vätern utan att skymma motsvarande vy från Sjøråsvägen som ligger ett par meter högre. Närmast Sjøråsvägen förstärks den befintliga vegetationszon som skydd mot vägen.

Området väster om den nya bostadsbebyggelsen iordningställs som parkering till småbåtshamnen med tillfart från Industrivägens förlängning.



Bostadsbebyggelsen

Den föreslagna utformningen ger möjlighet för ca 10 nya friliggande enbostadshus. Den nya bebyggelsen skall utformas så att den knyter an till den befintliga bebyggelsestrukturen vad gäller färg och materialval, men ändå med moderns gestaltning. Detta beaktas vid bygglovsprövningen.

Mellan bebyggelsekvarteren och parkeringen placeras en vegetationszon – som skall tjäna som skydd mot industriområdet – både visuellt och som ev dammskydd.

Samrådsförslaget innehöll ytterligare en tomt, men för att vidga skyddszonen och avståndet till parkering och industri har de föreslagna tomterna flyttats österut en halv tomtbredd. Resterande tomthalva har fördelats på övriga tomter.

Husraden närmast sjön får ej inredas med vind för att underlätta sjöutsikten för gruppen bakom. Av samma orsak skall husens inbördes placering på tomten i möjligaste mån underlätta siktlinjerna mot sjön. Detta beaktas i samband med bygglovrådgivning- och granskning.

Området är delvis fyllt av rödfyr, med en mäktighet av 0,5-1,0m vilket innebär att grundläggning skall ske radonsäkert.

Friytor

Friytorna inom planområdet består huvudsakligen av väl tilltagna tomterna, 800-900 m² samt omgivande naturmark. På nära håll finns strövområdena på Kinnekulle.

Trafik och parkering

Den nya bebyggelsegruppen angörs från Sjöråsvägen via Vennerlindsvägens förlängning som en förlängning av Stenbacksvägen. Gång- och cykeltrafikanter når området samma väg samt västerifrån via en delvis befintlig gång- och cykelväg parallellt med strandlinjen.

För att förbättra trafiksituationen på Sjöråsvägen kommer kommunen att parallellt med denna planprocess att utarbeta förslag på åtgärder på Sjöråsvägen för att minska trafiken och dämpa farten. Detta arbete har påbörjats i samarbete mellan samhällsföreningen och Götene kommun.

Parkering till bostadsbebyggelsen sker på den egna tomten, med besöksparkering som kantstensparkering på lokalgatan..

Den nya parkeringen i västra delen av planområdet, med ca 50 platser till småbåtshamnen, når man från Industrigatan. Parkeringsytan bör hållas snygg

Kollektivtrafik och övrig service

Hällekis är väl försörjt vad gäller kollektivtrafik.

Kinnekullebanan är ett alternativ, med flera stopp på Hällekis station. Stationsområdet är nyligen upprustat med ny perrong, parkering, torgyta och busshållplats/övergångsställe. I samband med planerade förändringar av Sjöråsvägen kommer även trafiksäkerheten för gångtrafikanternas väg till busshållplats/tågstation och övrig service att studeras. Detta arbete kommer att ske i samråd med väg-/banverk.

Busstrafiken är väl utbyggd med ett flertal turer varje dag mot Götene respektive År-näs. Busslinje söderut mot Källby saknas.

Övrig service, matbutik o.dyl ligger också nära det planerade området – omedelbart söder om Hällekis station.



Bullerskydd

Sjöråsvägen är relativt trafikerad i sin nuvarande utformning, både av personbilar och tung trafik till hamnområdet respektive Paroc. Som skydd mot vägen och motindustrin utnyttjas naturområdet mellan den nya bebyggelsen Sjöråsvägen respektive parkeringen för skyddsplantering.

En trafikbullerberäkning har utförts av Akustikverkstaén för vägtrafikbuller från Sjöråsvägen (se bilaga dat 2006-09-26). Beräkningarna visade på ekvivalentnivåer på 50-52 dB(A), vilket uppfyller de gällande riktvärdena på $LEq = 55$ dB(A). De högsta maximalnivåerna vid de föreslagna husens fasader kommer från trafiken på lokalgatan, och där kommer trafiken vara sparsam och hastigheterna så låga att beräkningsmodellen inte ger ett rättvisande värde. Maximalnivåerna från väg 2727 är istället de som är dimensionerande, och dessa uppfyller gällande riktvärden.

Teknisk försörjning

Kommunala ledningar för vatten och avlopp, jämte el- och telekablar finns i angränsande gatunät.



Beskrivningen upprättad i oktober 2006 /antagandehandling maj 2007
Mark- och planenheten

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra ett attraktivt och sjönära boende i Hällekis. Bostadsbebyggelsen placeras norr om Sjøråsvägen i läge för nuvarande reservat för industrispår.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år. Under genomförandetiden får detaljplanen inte upphävas eller ändras utan berörda fastighetsägares medgivande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kommunen har därmed ansvar för för anläggande, drift och underhåll av den gatu- och naturmark som planen omfattar.

Kommunen har även anläggnings-, drifts-, och underhållsansvar för allmänna vatten- och avloppsledningar. Fjärrvärme, el- och telekablar omfattas inte av det kommunala ansvaret.

Planerade åtgärder

I ett inledande skede av exploateringen kommer samråd att ske med miljökontoret i vilken omfattning rödfyr skall schaktas bort samt om grundläggning skall utföras radsäkert.

Exploateringskostnader

Skall kompletteras.

Fastighetsbildning

Erforderlig fastighetsbildning skall ske av Lantmäteriet på uppdrag av kommunen.

Beskrivningen upprättad i oktober 2006 /antagandehandling maj 2007
Mark- och planenheten

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra ett attraktivt och sjönära boende i Hällekis. Bostadsbebyggelsen placeras norr om Sjøråsvägen i läge för nuvarande reservat för industrispår.

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att föreliggande detaljplaneförslag inte medför en så omfattande miljöpåverkan att en särskild Miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Ställningstagandet motiveras av följande:

- Planområdet är av relativt begränsad omfattning och av lokal karaktär
- Den mest påtagliga miljöpåverkan förslaget har är förekomsten av rödfyr. Omfattningen är relativt begränsad och kommer att schaktas bort i den omfattning som miljökontoret anser vara skäligt till anvisad deponi.
- Planområdet är av relativt begränsad omfattning och av lokal karaktär

Anvisningarna i Länsstyrelsens PM "Rödfyr – vägledning vid hantering och användning", dat 04-06-29 kommer att följas.

Jämförelse med ett nollalternativ

Efterfrågan på tomter i sjönära lägen i Hällekis är mycket stor. Genom den föreslagna exploateringen tillskapas nya tomter som ger en inflyttning till samhället – som annars minskar sin befolkning.

Förändring av bebyggelsestrukturen

Bebyggelsen i Hällekis är till del uppvuxen längs landsvägen / Sjøråsvägen och vidare mot Kinnekulle. Den nytillkomna bebyggelsen bygger vidare på samma struktur och blir därigenom en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse. Samtidigt förändras området som idag upplevs som skräpigt och till ett attraktivt, centralt beläget och sjönära boende.

Riksintressen

Genom att området redan är detaljplanlagt påverkas inte riksintresset. Den planerade bostadsbebyggelsen bidrar till en uppsnygning av området och tillgängligheten ökar genom att det industristaket som avskärmar området mot Sjøråsvägen rivs.

Övriga miljöfaktorer

Genom att marken för den planerade bebyggelsen kommer att saneras kommer området att förbättras ut miljösynpunkt.

Trafik

Sjøråsvägen är idag hårt belastad av genomfartstrafik, från såväl personbilar som tung trafik. Trafiksituationen behöver förbättras längs vägen bl.a genom att på ett naturligt och pedagogiskt sätt begränsa hastigheten – att få bort känslan av att den gamla landsvägen finns kvar.

En förändring av Sjøråsvägen är en förutsättning för den nya bebyggelsen och bebyggelsen bidrar därigenom till att snabbare åstadkomma den önskvärda förändringen.

Beskrivningen upprättad i oktober 2006 /antagandehandling maj 2007.
Mark- och planenheten

BULLERBERÄKNING – Bilaga dat 2006-09-26
Akustikverkstaén AB – Pontus Thorsson

Tabell 1 ger riktvärden för trafikbuller som uppfyller BBR. (ur SS 252 67:2004 *Ljudklassning av utrymmen i byggnader - Bostäder*).

Plats	L_{Eq} , dB(A)	L_{FMax} , dB(A)
Utomhus	55	-
Vid ute-plats	52	67
Inomhus	30	45

Tabell 1. Riktvärden för trafikbuller för bostäder.

Inomhusgränsvärdet för maximal bullernivå gäller endast nattetid och i utrymmen för sömn, vila och daglig samvaro (ej hall, förråd, WC etc). Övriga värden är dygnsvärden. Utomhuskravet gäller utanför fönstren till minst hälften av utrymmena för sömn, vila och daglig samvaro. Utomhusnivåerna är frifältsvärden, d. v. s. utan inverkan av ev. reflekterande ytor.

Trafikbullerberäkningar har gjorts enligt Nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller. Beräkningarna visade på ekvivalentnivåer på 50-52 dB(A), vilket uppfyller de gällande riktvärdena på $L_{Eq} = 55$ dB(A). De högsta maximalnivåerna vid de föreslagna husens fasader kommer från trafiken på lokalgatan, och där kommer trafiken vara sparsam och hastigheterna så låga att beräkningsmodellen inte ger ett rättvisande värde. Maximalnivåerna från väg 2727 är istället de som är dimensionerande, och dessa uppfyller gällande riktvärden.

Inga beräkningar har gjorts för trafikbullernivåer inomhus, men en normal fasadkonstruktion ger tillräcklig ljudisolering för att uppfylla riktvärdena i tabell 1. Detta gäller även fönstren, då en god värmeisolering medför en acceptabel ljudisolering.

Sammanfattningsvis kan man säga att de föreslagna bostäderna kommer att uppfylla BBR:s krav på trafikbullernivå.