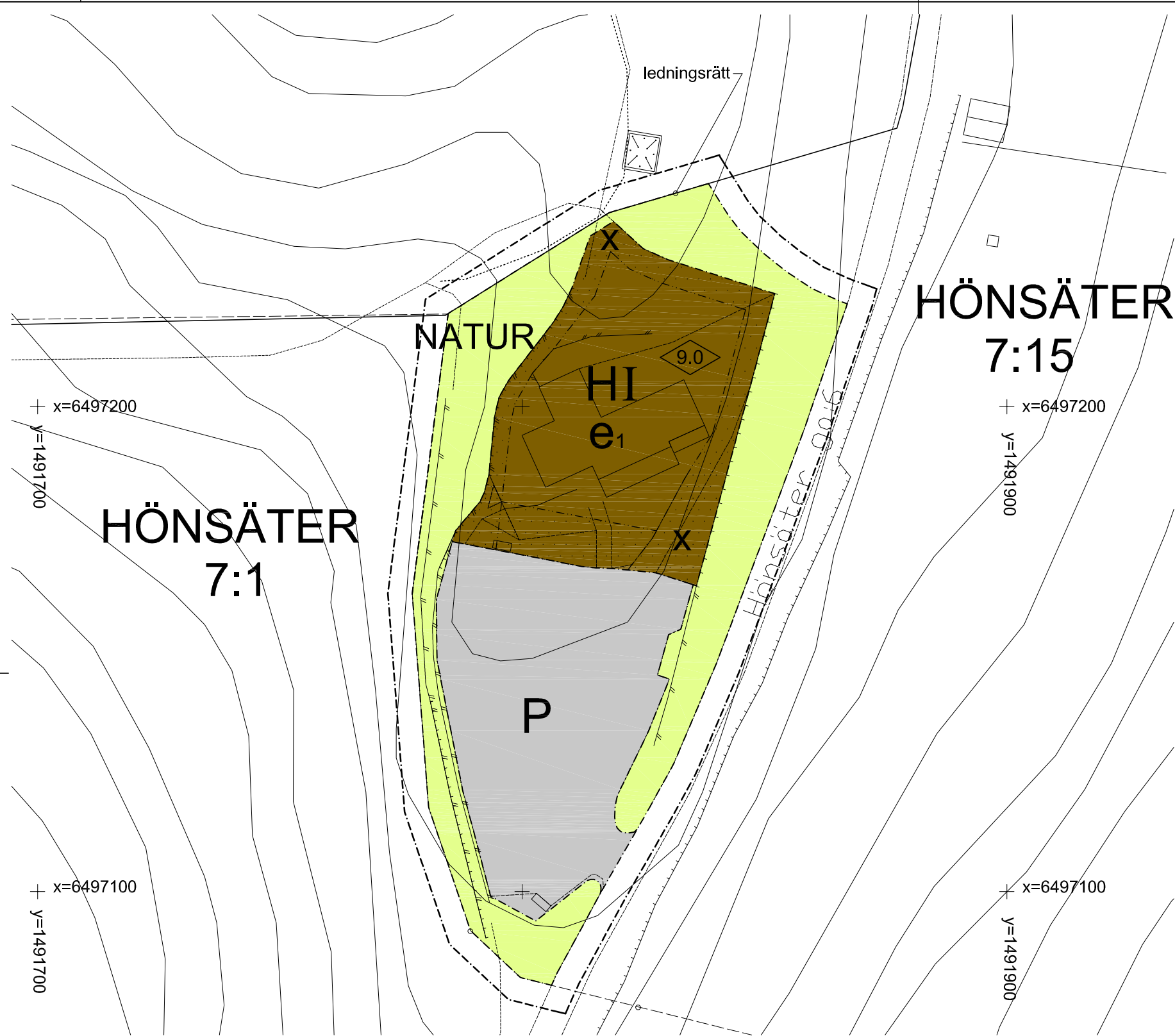




PLANKARTA, SKALA 1:500 (A1), 1:1000 (A3)

Grundkartan upprättad av Götene kommun nov. 2007.
Koordinatsystem i plan RT R05 5 gon V 0:-15
Höjdsystem RH00
Fastighetsindelningen aktuell april 2008.

GRUNDKARTEBETECKNINGAR HMK-Ka:D

- 6:168

- Fastighetsgräns

Fastighetsbeteckning

Byggnader

Väglinje

Nivåkurvor
- //

//

//

//

- Staket

Stödmur

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- -----

- Planområdesgräns
(belägen 5 m utanför planområdet)

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR

P

Kvartersmark

H
- Naturområde

Markparkering

Restaurang/servering kompletterad med övernattningsrum i mindre omfattning

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁
- Högsta byggnadsyta 1000 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- x
- Marken får inte bebyggas

Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

- 9.0

I
- Högsta byggnadshöjd i meter

Högsta antal våningar

Antagandehandling



Beskrivning

Genomförande-

beskrivning

Samrådsredogörelse

Illustrationsplan

Fastighetsförteckning

Utlåtande efter

utställning

Detaljplan för:
Del av Hönsäter 7:15
Götene kommun, Västra Götalands län

Beslutsdatum

Antagande

Lagakraftvinnande

2008-06-24

2008-07-24

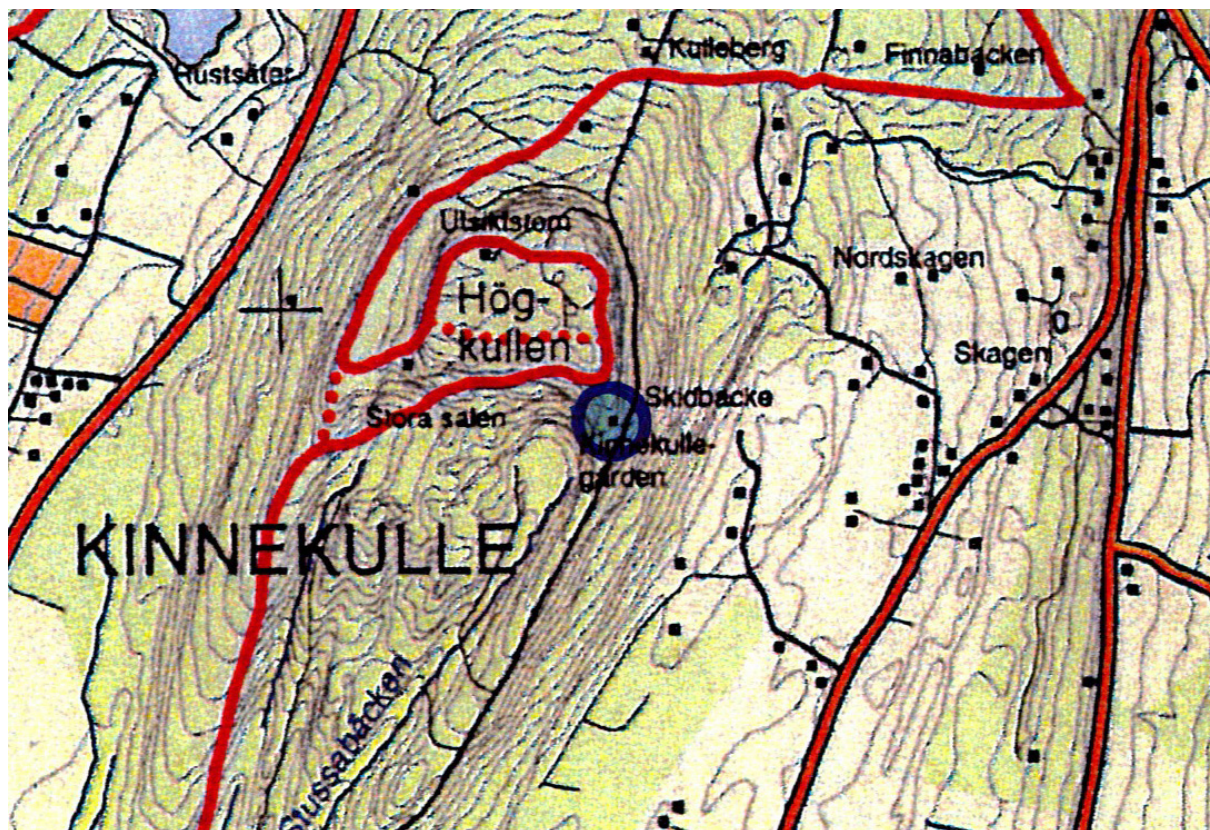
Upprättad i juni 2008

Per Seiving
Stadsarkitekt

Skala 1:500 (A1), 1:1000 (A3)



Götene kommun



HANDLINGAR

- Planbeskrivning dat juni 2008
- Plankarta dat juni 2008
- Samrådsredogörelse dat 2008-06-30

Planen antagen 2008-06-24

Laga Kraft 2008-07-24

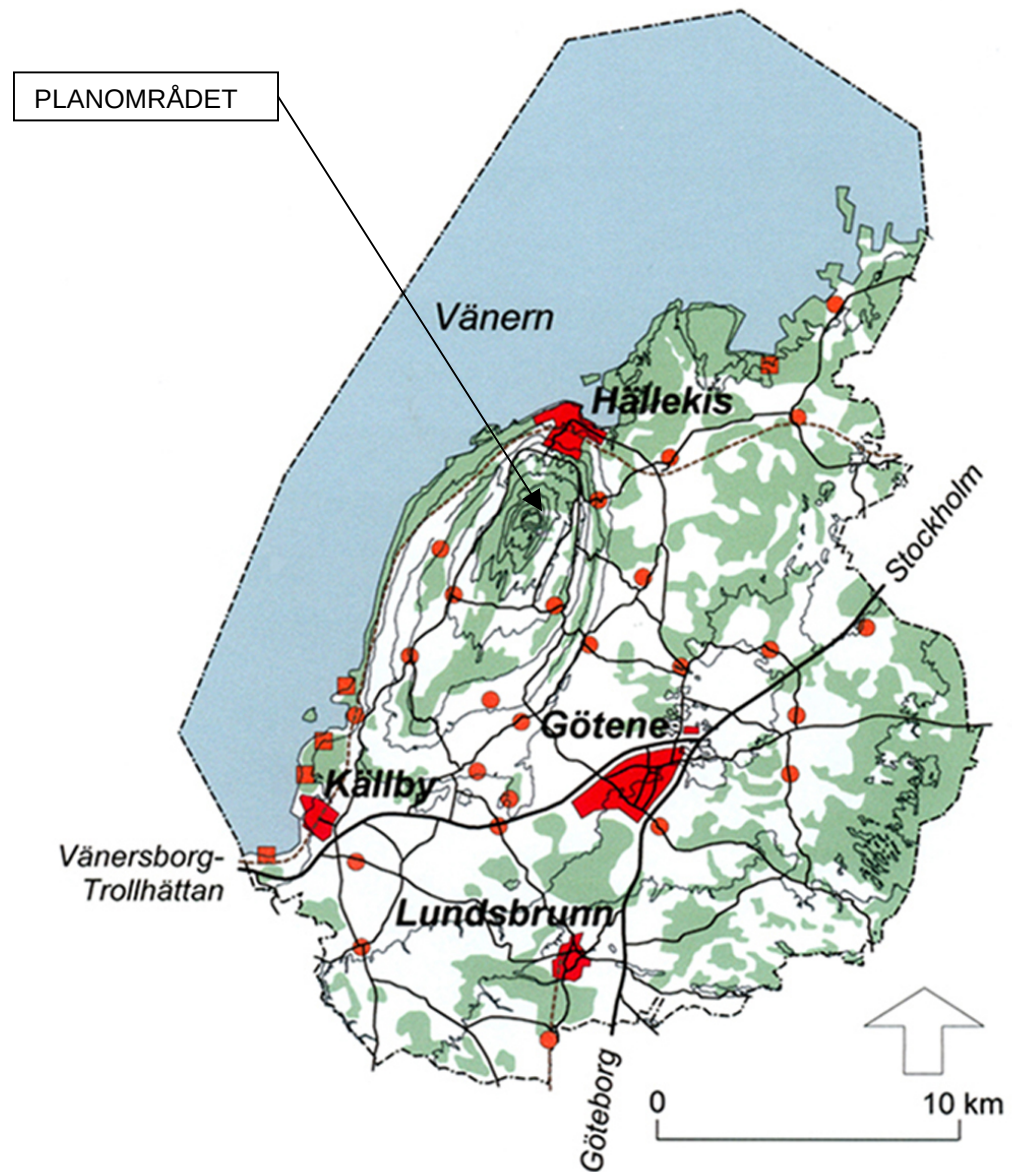
Genomförandetiden utgår 2018-07-24

Bilagor

- Fastighetsförteckning dat 2008-05-19

DETALJPLAN - ANTAGANDEHANDLING **för område vid Kinnekullegården** **Götene kommun, juni 2008**

Detaljplan för område vid Kinnekullegården Götene kommun



BAKGRUND

Kinnekulle och naturområdena kring Kinnekulle är en viktig del i Götene kommun som en attraktiv kommun att bo och arbeta i. Kinnekulle med Vänerkusten är även den viktigaste turistattraktionen i Götene kommun och genererar varje år tusentals besök i kommunen.

Kinnekullegården utgör genom sin spektakulära placering en viktig entré till naturområdena kring högkullen på Kinnekulle och är ett populärt utflyktsmål för fika eller mat. Kinnekullegården är även startpunkt för många besök till utsiktstornet samt viktig service till aktiviteterna i närheten, vandringsleder, skidspår och slalombacken.

Huvudsyftena med den nya planen är att ge möjlighet till avstyckning av tomtmark kring Kinnekullegården för att möjliggöra utveckling av verksamheten med eventuell tillbyggnation och samtidigt säkerställa att Kinnekullegården förblir öppen för allmänheten. Därutöver skall planen ge förutsättningar att utveckla turistnäringen kring högkullen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planens syfte samt kommunala beslut

Götene kommun har beslutat upprätta en detaljplan för området. Syftet är att kunna sälja Kinnekullegården med angränsande mark och ändå säkerställa nuvarande användning samt ge berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Planprocessen

Planändringen bedöms inte vara av allmänt intresse och kommunen har i samråd med länsstyrelsen beslutat genomföra planprocessen som enkelt planförfarande genom samråd med berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl.



Gällande planer, förordnanden mm

Planområdet och dess närmaste omgivning saknar detaljplanereglering idag.

I kommunens översiktsplan /framtidsplan, antagen i september 2005, omfattas Kinnekulle-området av riksintressen för naturvård, kulturmiljövård, friluftsliv samt turism och friluftsliv. Området utgör i sin helhet även Natura 2000-område.

Planområdet gränsar till naturreservat och till det område som arrenderas av Kinnekullebacken AB som skidbacke. Plangränsen har anpassats till detta.

Behov av 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 omfattar endast det område som redan idag upplevs som "tomtmark".
- Ev tillbyggnad eller nybyggnad av gäststugor sker i anslutning till befintlig byggnad och med likartad användning. Inga närbelägna bostäder finns.
- Förslaget överensstämmer med syftet med riksintresset för turism och friluftsliv.

Kinnekulle - Högkullen

På Högkullen ligger ett 27 m tjockt diabastäcke, som ett skyddande lager och som har hindrat berget från att brytas ned. Högsta punkten är 306 möh. Från toppen av Högkullen har man en storartad utsikt över bygden runt omkring. Åt väster ser man Kållandsö med Läckö slott, åt nordost ser man Vänerns skärgård med Lurö och Djurö.

Österut har man utsikt över västgötaslätten och i sydost ser man grannbergen Billingen, Älleberg och Mösseberg.

Topografin är bitvis dramatisk med stora höjdskillnader och geologin är intressant. Naturen är variationsrik med flera olika naturtyper, som barrskogar, lövskogar och öppen ängsmark, nedanför toppen.

Utsiktstornet från 1892, som brann 1982 och återuppbyggdes i det närmaste i originalstil, har kulturhistoriskt värde. Därtill kommer ett antal, 13 st, inskriptioner i sten av olika svenska kungar. Strax nedanför Högkullen på västsidan finns rester av polarfare-re Andrées utgrävning. I området finns flera vandringsleder.

I området finns också biotopskydd och ett naturreservat där syftet är att dels bevara naturvärden dels att skapa ett attraktivt strövområde för friluftslivet. De öppna ängs- markerna, Salen, hålls öppet genom årlig slåtter och bete och detta område är mycket välbesökt både sommar och vinter. Stora delar mellan Kinnekullegården och utsiktstornet har röjts och betas idag med får, för att få ett mer öppet landskap med utsikt, röjningar återstår här liksom framför utsiktstornet.

Hela området är mycket frekventerat året om av framförallt vandrare och skidåkare på vintern. De flesta människor som kommer hit vill ha utsikt, gärna med kunskap om vad de ser.



Biosfärområdet "Vänerskärgården med Kinnekulle"

Götene kommun ingår tillsammans med Lidköpings och Mariestads kommuner i biosfärsområdet "Vänerskärgården med Kinnekulle". Biosfärområden är modellområden där social och ekonomisk utveckling gynnas samtidigt som landskapet värden värnas. Syftet med biosfärområden är bl.a att ta fram ny kunskap i att främja alternativa markanvändningsmetoder och lokal traditionell kunskap.

På högkullen får besökaren, genom den fina utsikten, en direkt kontakt med stora delar av det tilltänkta biosfärområdet.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN



Kinnekullegården från norr där de gångvägarna möts

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på Kinnekulle söder om slalombacken på högkullens sydöstra sida. Områdets areal uppgår till cirka 5000m².

Marken närmast själva Kinnekullegården är "tomtmark" med gräs- respektive plattlagda ytor medan angränsande ytor naturmark med promenadstigar och tät blandskog. Norr om gården ligger "Vindarnas tempel" som är skärmtak med information om Kinnekulle med dess flora, fauna, geologi mm. Ytterligare norrut ligger slalombacken med liftsystem och söder om Kinnekullegården ligger en av kommunen ägd parkeringsyta.

Området ligger på toppen av en ås som sträcker sig ut från högkullen och vidare mot sydöst. Terrängen faller brant ner i en ravin åt väster och i en brant sluttning ut mot slätten i öster.

Bebyggelse

Förutom Kinnekullegården finns ingen ytterligare bebyggelse inom planområdet.



Grundförhållanden

Området planläggs huvudsakligen för markanläggningar eventuellt kompletterade med lätta tillbyggnader. Någon särskild geoteknisk undersökning bedöms därför inte nödvändig för planområdet, men avgörs slutgiltigt i samband med schaktarbetet.

Trafik

Trafiken till området leds via vägen som går över högkullen. Under vintern, då slalombacken är i drift, stängs vägen på de delar där slalombacken korsar vägen. Vid dessa tillfällen når man Kinnekullegården söderifrån.

Ledningar

Vid planområdets norra gräns finns en ledningsrätt.

Fornlämningar

Inom området finns inte några kända fornlämningar.

Området omfatta huvudsakligen ianspråkstagen mark, antingen för byggnation eller parkering och någon särskild arkeologisk undersökning bedöms därför inte vara nödvändig.

PLANENS UTFORMNING

Detaljplanen har två huvudsyften, som skall säkerställas inom ramen för planarbetet. Tomtmark kring Kinnekullegården skall styckas av för att möjliggöra utveckling och eventuell utbyggnad av anläggningen. Dessutom skall planarbetet ge förutsättningar för en utvecklad turistnäring kring högkullen.



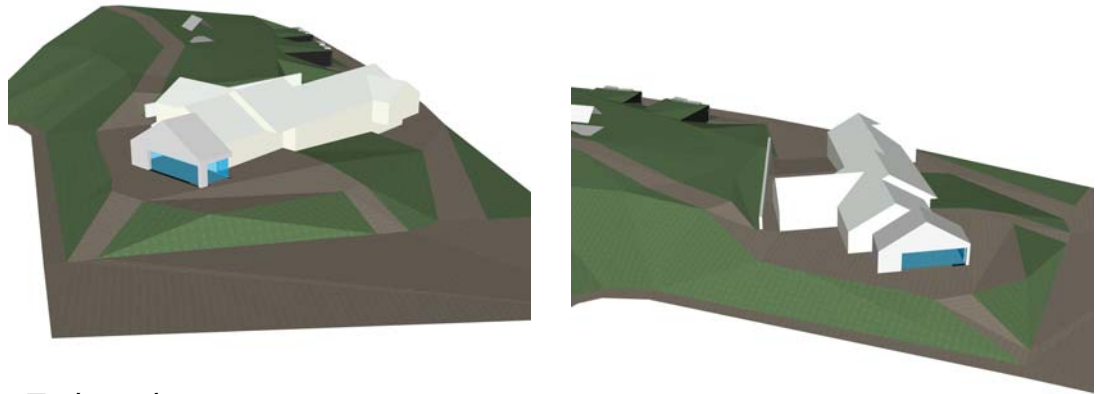
Kinnekullegården

Kinnekullegården drivs idag som café och restaurang av en privat näringsidkare som också kommer att bli ägare till fastigheten så snart denna detaljplan vunnit laga kraft. Gården skall även i fortsättningen drivas som café och restaurang samt ev i framtiden kompletteras med viss övernattnig. Den nya fastigheten område sträcker sig från parkeringen i söder och till naturstigen till "vindarnas hus" i norr. I väster avgränsas tomten av nuvarande väg till utsiktstornet och i öster av släntkrönet mot vägen.

En förbättrad service i form av utökad café- och restaurangverksamhet ses som en god förutsättning för utveckling av turistnäringen kring högkullen.

En tillbyggnad till Kinnekullegården kan med fördel placeras mot sydväst för att exponera sig mot parkeringen samtidigt som den hjälper till att förtydliga entrén och gångstigen från parkeringen. En tillbyggnad med ytterligare restaurangplatser kan ske mot norr.

Det är viktigt att den nuvarande karaktären och skalan bibehålls – så att en framtida Kinnekullegård inte ”stänger av” entrén till högkullen med utsiktstornet mm.



Turistnäringen

Den nya detaljplanen kring Kinnekullegården är ett viktigt led i att utveckla Kinnekulle som turism- och rekreationsområde. Därför har största grad av allmän tillgänglighet till strövområden och utsiktspunkter stått som grund för planarbetet.

Huvudentrén till Kinnekulle sker i en ny punkt vid parkeringens nordöstra hörn med en promenadstig längs släntkrönet mot vägen och sedan vidare på ”skrå” längs sluttningen upp mot ”vindarnas hus”. Existerande gångväg från parkeringen till turistinformationen behålls som promenadväg till området för rörelsehindrade.

Förändring av bebyggelsestrukturen

Detaljplanen medger endast tillbyggnad i begränsad omfattning genom en utökning av byggnadsytan upp till 1000 kvm. Stor hänsyn till det existerande landskapet och omgivelsen har tagits i planarbetet och krävs vid genomförande av eventuell utbyggnad. Denna sker i direkt anslutning till nuvarande bebyggelsestruktur och är en naturlig utveckling av området. Utbyggnadsdelar skall kläs med rödmålad träpanel och täckas med lertegel alternativt bandfalsad takplåt.

Trafik och parkering

Området kommer liksom tidigare att trafikmatas från enskild väg nr 16:26131:1 som ansluter till Rv 2722 och 2714.

I samband med planarbetet genomförs en uppstramning av in- och utfarten mot vägen samt att parkeringsplatser markeras i den stora asfaltytan. Detta kommer ge en mer trafiksäker och förhoppningsvis mer attraktiv parkering.

Tillgängligheten till naturområdet kring högkullen förbättras genom nya promenadstigar och ny informationspunkt vid startpunkten på parkeringen.

Ledningar (VA, el, tele mm)

Kinnekullegården har såväl enskilt avlopp som egen färskvattentäkt. Vid ev tillbyggnad och utökning av anläggningen skall VA-anläggningen anpassas till de nya förutsättningarna.

MILJÖKONSEKVENSER

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utveckling av verksamheten på Kinnekullegården och turistnäringen kring högkullen.

- Kinnekullegården är beroende av ett bra kundunderlag både i form av besökare till naturområdena runt högkullen och de som använder Kinnekullegården som utflyktsmål.
- Kommunens ambition är att de natursköna omgivningarna och vandringslederna skall locka besökare. Moderna besökare efterfrågar god service i form av cafeteria/restaurang. Därigenom är de två syftena beroende av varandra.
- Skapa förutsättningar för fortsatt framgångsrik verksamhet på Kinnekullegården istället för nedläggning.
- Verksamhet som skapar ekonomiska möjlighet för fortsatta satsningar med förbättrad tillgänglighet, nya promenadstigar mm.
- En framgångsrik besöksnäring alstrar ökad trafik vilket innebär påfrestningar på miljön vilket skall ställas mot en nedläggning av serviceanläggningen vilket troligen medför en nedrustning av promenadstigar och allmänt förfall.

Beskrivningen upprättad i juni 2008 / laga kraft 2008-07-24

Mark- och planenheten

.....
Per Seiving, Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till avstyckning av tomtmark kring Kinnekullegården för att möjliggöra utveckling av verksamheten. Detaljplanen möjliggör även eventuell tillbyggnation och samtidigt säkerställer att Kinnekullegården förblir öppen för allmänheten. Därutöver skall planen ge förutsättningar att utveckla turistnäringen kring högkullen.

Planändringen bedöms inte vara av allmänt intresse och genomförs som enkelt planförfarande genom samråd med berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl.

Tidplan

Verksamheten är i full gång på Kinnekullegården sedan våren 2007 och påverkas inte direkt av denna detaljplan.

Detaljplaneförslaget beräknas vara föremål för samråd som enkelt planförfarande under maj-juni och kommunens miljö- och bygglovsnämnd beräknas anta planen vid sitt sammanträde i den 24 juni 2008, med laga kraft omkring den 18 juli 2008.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsbildning och andra avtal

Erforderlig fastighetsbildning skall ske av Lantmäteriet på uppdrag av Götene kommun.

För närvarande finns ett köpeavtal upprättat mellan kommunen och köparen av Kinnekullegården där det avtalats att köpet inte kan slutföras förrän en detaljplan vunnit laga kraft.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer köpet att slutföras och fastighetsbildning att ske genom lantmäteriförrättning.

Beskrivningen upprättad i juni 2008 / laga kraft 2008-07-24

Mark- och planenheten

.....
Per Seiving, Stadsarkitekt