

Detaljplan för Nordskog 4

Plan- och genomförandebeskrivning

Granskningshandling: 2023-12-13
Diarienummer: KSK 2022/263



Götene kommun

Innehåll

Inledning	3
Planförslag	5
Motiv till regleringar	12
Planeringsförutsättningar	15
Konsekvenser	20
Genomförandefrågor	28
Medverkande	30

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostadsändamål inom del av Källby 6:6. Syftet är vidare att stärka gång- och vegetationsstråken mot Vänerns strandkant.

Plandata

Planområdet ligger cirka två kilometer norr om Källby centrum och omfattar cirka 28 000 kvadratmeter. Området avgränsas i söder mot villaområdena Nordskog etapp 3B och 3C, i öst mot Vänervägen, i väst mot fyra privata bostadsfastigheter och i norr mot en privatägd skogsfastighet.



Figur 1. Planområdets avgränsning visad på ortofoto.

Bakgrund och uppdrag

Götene kommun tog fram den första detaljplanen för Nordskogsområdet år 2005. I takt med byggnation har ytterligare detaljplaner för nya etapper tagits fram (den senaste från år 2013). Nordskog 3C var den senaste etappen att byggas ut, där återstår nu endast ett fåtal tomter. Götene kommun ser därför att det finns ett behov av att tillskapa nya bostadsmöjligheter i Källby.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav den 10 maj 2022 §129 sektor samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja detaljplanering för bostadsändamål för del av Källby 6:6.

Planprocessen

Planen upprättas med standard förfarande 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.



Figur 2. Planprocessens olika skeden med aktuellt skede, granskning, markerat i mörkare färg.

Planhandlingar

Till planen finns följande framtaget:

- **Plankarta med bestämmelser.** Av plankarta med bestämmelser framgår detaljplanens 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**

Planeringsunderlag

- Översiktsplan
- Undersökning enligt 6 kap 6 § MB (1998:808)
- Dagvattenutredning
- Naturinventering
- Geoteknisk utredning
- Arkeologisk utredning
- Detaljplan för Nordskog etapp 3

Planförslag

Strukturellt är den nya bebyggelsen anpassad till befintliga Nordskogsetapper genom att rörelsestråk och grönstråk kopplas ihop samt att omfattningen på ny bebyggelse ansluter till befintlig bebyggelses skala och karaktär. Karaktären av natur bibehålls till stora delar genom att ha en väl tilltagen grönyta med träd mellan de befintliga etapperna av Nordskog och den etapp som nu planläggs. Ovanstående punkter säkerställs i detaljplanen genom att begränsa exploateringsgraden, höjder och fastighetsstorlekar samt att grön – och rekreationsstråk regleras som naturområden. Uppskattningsvis rymmer cirka 30 nya bostäder vid ett maximalt utnyttjande av planförslagets byggrätter.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig för drift och skötsel av allmän plats inom planområdet. Kommunen får enligt 6 kap 13 § PBL lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen har även en skyldighet enligt 14 kap 4 § PBL att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen är huvudman för.

Gata

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Tilltänkt gata föreslås vara 6 meter bred. Vändzon föreslås i områdets sydvästra del. Likt befintliga gator i Nordskogsområdet föreslås gatan få karaktären av gårdsgata där bilarna körs med låg hastighet på de oskyddade trafikanternas villkor och därmed ges plats åt lek och uppehåll.



Figur 3. Foto från två av de befintliga gatorna i Nordskog.

Natur

I planområdet föreslås flera ytor regleras som NATUR. Dessa syftar till att säkerställa kopplingen till natur- och rekreation, tillgänglighet till Vänern, ytor för dagvattenhantering samt som spridningskorridorer för djur och växter. Den befintliga växtligheten bör sparas i så hög utsträckning som möjligt och kompletteras med växtlighet liknande den som finns i närområdet.



Figur 4. Illustration över hur natuirtytan inom planområdet kan komma att se ut.

Natuirtytan som går i nord-sydlig riktning och delar planområdet i två delar är mellan 5 och 7 meter bred och föreslås innehålla ett gångstråk och ett dagvattendike. I öst-västlig riktning finns en mindre natuirtyta som syftar till att möjliggöra ett gångstråk samt plats för en valedning. Ytan är 5 meter bred. Planområdets södra del föreslås också regleras som NATUR. Denna yta är som bredast cirka 50 meter och syftar till att Nordskogs skogslika karaktär ska bibehållas. All form av vegetation i denna yta bör sparas i så hög utsträckning som möjligt. Ytan föreslås också möjliggöra för dagvattenhantering och gång- och cykelväg.



Figur 5. Illustration som redovisar vilka delar av planområdet (ljusgrönt) som är reglerade som natur.

Planförslaget möjliggör flertalet nya gångstråk som kopplas ihop med befintliga stråk i de tidigare Nordskogsetapperna. Det föreslås också helt nya stråk genom planområdet och vidare mot Strandvägen och Vänern. Sammantaget bildar dessa stråk goda möjligheter till sammanhållna promenadvägar i trivsamma miljöer. Genom att ordna nya stråk i och i anslutning till planområdet, stärks kopplingen till närliggande naturområden och Vänern.



Figur 6. Illustration som redovisar befintliga (vita) och planerade gångstråk (gröna) i och i anslutning till planområdet.

Gång- och cykelväg

För att främja gång- och cykeltrafiken inom, till och från Nordskogsområdet föreslås en ny gång- och cykelväg från aktuellt planområde som kopplas på befintligt gång- och cykelnät. Gång- och cykelvägen föreslås angöras från planområdets sydvästra del för att ansluta på den grusade gångvägen som ligger väster om bebyggelsen på Trossgatan. Vidare fortsätter sträckningen mot den befintliga gång- och cykelvägen som ligger i anslutning till Tampgatan, där viss del innebär cykling blandtrafik för att sedan ansluta till gång- och cykelvägen längs med Vänervägen som leder till Källbys centrala delar där möjlighet finns att ta sig vidare kollektivt.

Förslagsvis bör grusvägen väster om Trossgatan uppgraderas till en asfalterad gång- och cykelväg med belysning. Tillgängligheten till planområdet blir därmed god för fotgängare och cyklister.



Figur 7. Illustration som redovisar tilltänkt lösning för fotgängare och cyklister till och från planområdet.

Kvartersmark

B-bostäder

Detaljplanen reglerar större delen av kvartersmarken till B-Bostäder. 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.

Planområdet inrymmer upp till cirka 30 nya bostäder beroende på typ av exploatering. För att möjliggöra en variation i området möjliggörs det för par/radhus eller mindre flerfamiljshus i den östra delen av området. I den västra delen föreslås friliggande villatomter. Höjden på bebyggelsen anges som en nockhöjd i meter, till varierande höjdnivåer. Det möjliggörs bebyggelse i motsvarande cirka 1-2 våningar. Detaljplanen reglerar dock inte våningsantal. Västra delen av planområdet medger en nockhöjd på 7,5 meter och den östra delen medger 10,5 meter.



Figur 8. Möjlig exploatering vid endast friliggande villor. Streckade linjer redovisar vad som avses med östra respektive västra delen av planområdet.



Figur 9. Möjlig exploatering där planområdets byggrätter nyttjas till max. Vilket medger småskaliga flerfamiljshus inom planområdets östra del.



Figur 10. 3D-illustration över aktuellt planområde vid enbart friliggande villor.



Figur 11. 3D-illustration över aktuellt planområde vid ett maximalt utnyttjande av föreslagna byggrätter.

Tekniska anläggningar E1

Användningen Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen. I planförslaget syftar bestämmelsen till att reglera byggrätt för pumphus och transformatorstation.

Genomförandetid

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

Motiv till regleringar

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

Användning av allmän plats

GATA: Gatan är nödvändig för att säkerställa nåbarheten till de bostäder som möjliggörs i planförslaget.

NATUR: Naturområdet säkerställer ett grönstråk i nord-sydlig riktning samt i öst-västlig riktning. Ytan är också nödvändig för dagvattenhantering.

Användning av kvartersmark

Bostadsändamål - B: Motivet till regleringen är att det finns behov av ny bostadsmark i Källby.

Tekniska anläggningar – E₁: Motivet till regleringen är att säkerställa yta för pumphus och transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd – a₂ : För att möjliggöra bebyggelse inom planområdet behöver strandskyddet upphävas.

Utformning av allmän plats - dike₁ : Motivet är att säkerställa att yta för dagvattendike finns där det enligt rekommendationer från utförd dagvattenutredningen. Bestämmelsen reglerar också att dikesbotten ska ligga på 47,2 meter över nollplanet.

Utformning av allmän plats - vall₁ : Motivet är säkerställa att en mindre vall uppförs i planområdets västra del, detta för att säkerställa att det vid skyfall inte rinner dagvatten från planområdet in till närliggande fastigheter. Vallen ska vara 47,3 meter över nollplanet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 20 % per fastighet – e₁: Reglera utnyttjandegraden till en rimlig nivå på planområdets östra del samt att möjliggöra för varierande bostadsbebyggelse.

Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter per fastighet – e₂: Reglera utnyttjandegraden till en rimlig nivå i förhållande till möjliga tomtstorlekar samt att möjliggöra för friliggande villabebyggelse.

Största byggnadsarea är 300 kvadratmeter per fastighet – e₂: Reglera utnyttjandegraden till en rimlig nivå i förhållande till möjliga tomtstorlekar i det västra egenskapsområdet. I denna yta möjliggörs stora tomter, därav får de en något större byggrätt. Syftet med regleringen är också att möjliggöra för friliggande villabebyggelse.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns – p₁: Bestämmelsen reglerar att tillkommande bebyggelse utformas likt befintlig bebyggelse gällande placering av huvudbyggnad.

Fristående garage/carport ska placeras minst 6 meter från allmän gata från vilken infart ska ske och minst 1 meter från övriga fastighetsgränser – p₂: Bestämmelsen reglerar att tilltänkt bebyggelse utformas likt befintlig bebyggelse gällande placering av komplementbyggnad. Motivet med regleringen är också att säkerställa att tillräcklig yta finns för boendeparkering.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad: Syftet är att reglera byggrätten för E-området.

Utformning

Endast friliggande villor - f₁: Bestämmelsen reglerar att villatomten ska följa den utformning som befintlig bebyggelse har när det kommer till typ av bostadsbebyggelse som får bebyggas.

Utförande

Lägsta golvhöjd för ny bebyggelse är 47,60 meter över havet (RH2000) - b₁:

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte skadas vid en översvämning från Vätern eller vid ett skyfall. Bestämmelsen gäller för den västra delen av planområdet.

Lägsta golvhöjd för ny bebyggelse är 47,80 meter över havet (RH2000) – b₂:

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte skadas vid en översvämning från Vätern eller vid ett skyfall. Bestämmelsen gäller för den centrala delen av planområdet.

Grundläggning ska ske radonskyddande – b₃:

På grund av risk för förhöjda radonvärden ska grundläggning ske radonsäkert.

Takvinkel

Minsta takvinkel - o₁: Bestämmelsen reglerar att tilltänkt bebyggelse utformas likt befintlig bebyggelse gällande takvinkel, minst 22 grader.

Minsta takvinkel - o₂: Bestämmelsen reglerar att tilltänkt bebyggelse utformas likt befintlig bebyggelse gällande takvinkel, högst 38 grader.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 10,5 meter- h₁: Nockhöjden är reglerad så att de nya bostadshusens nock högst hamnar på 10,5 meter. Höjden motsvarar byggnad i 2 fulla våningar. Planområdets östra del bedöms som lämplig för en något högre höjd, då sikt- och skuggförhållandena inte påverkas för annan bebyggelse. Höjden återfinns även i tidigare utbyggda etappers reglering.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter- h₁: Nockhöjden är reglerad så att de nya bostadshusens nock högst hamnar på 7,5 meter. Höjden motsvarar byggnad i 1,5 plan. Planområdets västra del föreslås få en något lägre höjd för att få en sluttande bebyggelsehöjd mot Vänern. Denna princip har använts för hela Nordskogsområdet.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter – d₁: Fastighetsstorleken är reglerad för att förhindra olämplig förtätning. I planområdets västra del innebär bestämmelsen att det högst kan bli nio stycken villatomter.

Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter – d₁: Fastighetsstorleken är reglerad för att förhindra olämplig förtätning. I planområdets östra del innebär bestämmelsen att det högst kan bli sex stycken villatomter.

Upphävande av strandskydd

Upphävande av strandskydd – a₁: För att möjliggöra bebyggelse inom planområdet behöver strandskyddet upphävas.

Planeringsförutsättningar

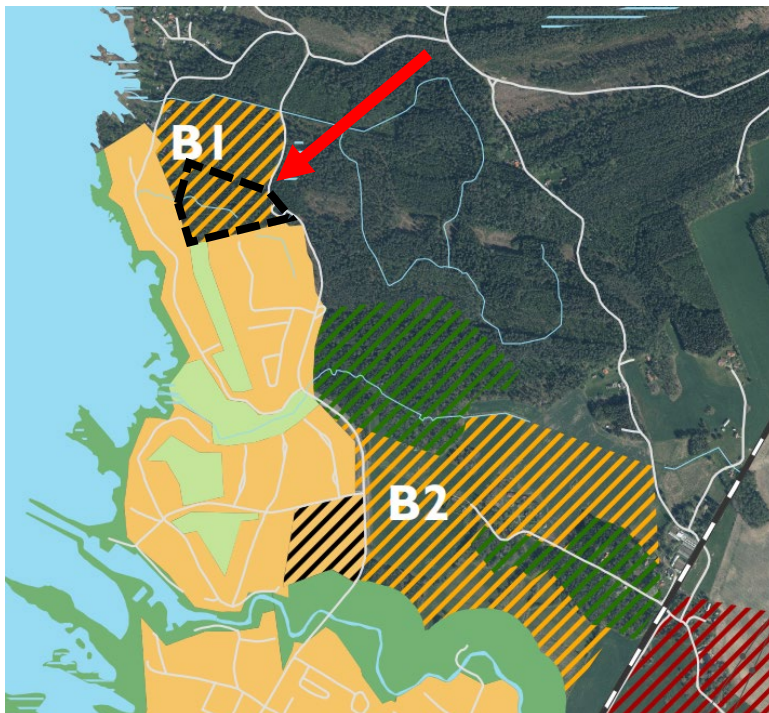
I detta kapitel beskrivs alla förutsättningar och alla planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen i februari 2023, redovisas området som utvecklingsområde för bostäder. Nyttillkommande bostäder föreslås i huvudsak vara av småskalig karaktär, med villor, radhus och flerbostadshus anpassade efter området befintliga karaktärer. Ytor för spontanidrott samt bostadsnära parker och lekplatser ska skapas inom områdena. En variation av utformning, upplåtelseform och utbud ska eftersträvas.

Tillkommande bebyggelse ska syfta till att komplettera och sammanlänka befintliga områden. Bostadsnära natur ska värnas och värdefulla grönområden och grönstråk ska värnas. Att inom området planera för bostäder anses följa intentionen i översiktsplanen.



Figur 12. Utdrag från gällande översiktsplan där planområdet är ungefärligt markerat i svart.

Detaljplan

För det aktuella området finns ingen detaljplan men det gränsar till två detaljplaner, i söder och i väster. Angränsande område i väster ligger inom detaljplan för Nordskogs fritidsområde från 1991, ändrad 2004. Längs den nordvästra gränsen är området intill reglerat som kvartermark för bostäder. Därefter som allmän plats med användningen natur. Från aktuellt planområde finns områden med användningen natur fram till Strandvägen och på några ställen fram till Vätern. Söder om aktuellt planområde gäller detaljplan för Nordskog 3 från 2013, ändrad 2015 och 2022. Direkt angränsande är naturmark.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv och turism miljöbalken 4 kapitel 2 §. Riksintresseområdet omfattar Vänern med strandområden. Hela Kinnekulle ligger inom riksintresseområdet. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av den påverkan en exploatering skulle innebära. Bedömningen ska utgå från ett helhetsperspektiv på området. Områdets karaktär ska bevaras med utgångspunkt i de samlade natur- och kulturvärdena som finns inom det geografiska området.

Totalförsvaret

Planområdet ligger i utkanten av ett större område som omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt miljöbalkens 3 kapitel 9 §.

Miljö

Natur

Området utgörs framför allt av barrskog med tall och gran. Inslaget av lövträd varierar och det förekommer både björk, ek, hägg, rönn, sälg och klibbal. Inslaget av löv, framförallt björk, är störst i den norra delen och längst västerut. I den västra delen finns det enstaka ekar. Markvegetationen varierar med inslag av vanliga skogsarter i buskskiktet som blåbär, ekorrbär, harsyra, ljung, örnbräken, skogskovall och hallon.

I söder avgränsas området av befintlig gångväg. Området närmast gångvägen är påverkat av skötseln av vägen och vägområdet m.m. Oxel och körsbär har planterats i anslutning till vägen. Blekbalsamin förekommer i området. Skogen närmast vägen består framförallt av parkställd björkskog. I norra delen av området är det ett mindre igenvuxet dike med relativt frodig och ung björkdominerad lövskog med inslag av framförallt klibbal och en del gran.

Området har som helhet låga naturvärden. En liten fläck av revlummer förekommer. Tidigare observationer i närområdet av naturvårdsarter visar enbart på fåglar. Flertalet av dessa arter är sådana som passerar eller som är knutna till vattnet eller strandområdet. Talltita och entita är de observerade arter i närområdet som mer eller mindre är beroende av skogsbiotoper.



Figur 13. Bild som redovisar hur stor del av planområdet som omfattas av strandskydd.

Strandskydd

Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Vid Vänern gäller 300 meters strandskydd. Större delen av aktuellt område omfattas av strandskydd. I samband med detaljplanläggning kan kommunen upphäva strandskydd, om det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § Miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Vänern är Sveriges största sjö med ett stort omland med största tillflöde Klarälven vid Karlstad och ett utflöde i Göta älv vid Vänersborg. Sjön är sedan 1930-talet en reglerad sjö med en vattennivå på cirka +44,5 (RH00). Med sitt stora omland kan Vänerns vattenyta stiga över den reglerade nivån under relativt lång tid, då tillflödet överstiger utflödet, senast år 2001 då den nådde en nivå av cirka +45,6 (RH00) motsvarar cirka +46 (RH2000). Höjderna inom planområdet ligger mellan +47 meter (RH2000) i väst och +50 meter (RH2000) i öst.

Länsstyrelsen har tagit fram ett faktablad till rapporten "Stigande vatten". Faktabladet är uppdaterat år 2017 utifrån nya beräkningar för Vänerns vattennivåer. Planeringsmodellen går ut på att dela in områden där översvämningsrisk föreligger i översvämningszoner. För Vänern är översvämningszonerna indelade i fyra, där det i zon 4 är störst risk för att en översvämning inträffar och zon 1 lägst sannolikhet för översvämning. Planeringsnivåerna för Vänern utgår från en 100-årsnivå, en 200-årsnivå och en högsta dimensionerade nivå i ett framtida klimat. Götene kommun och Länsstyrelsen bedömer att förutsättningarna i Götene kommun är snarlika Lidköpings kommun där den beräknade högsta vattennivån är +47,25 meter.

Geotekniska förhållanden

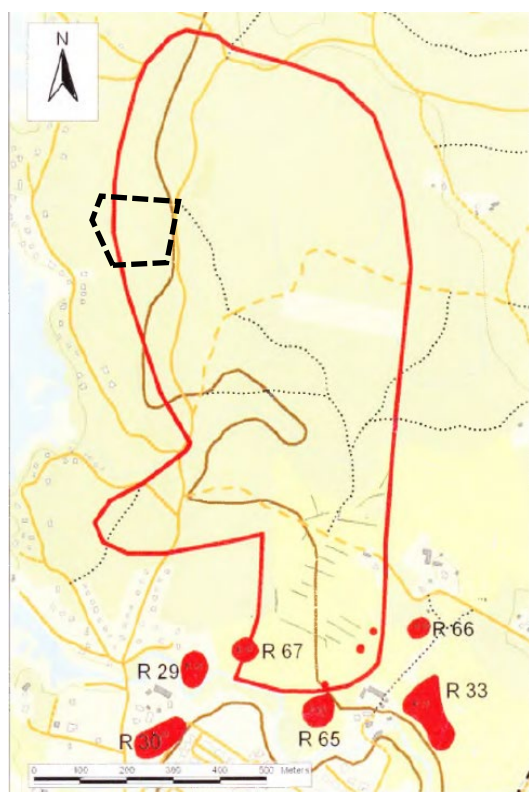
En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Vectura, daterad 2010-07-02. Jordlagerföljden inom området består av cirka 0,15 meter torv som underlagras av siltig sand eller sand cirka 1 meter tjockt. Därefter finns morän som är sandig. Berg, block eller sten på cirka 2 meters djup.

Lokalstabiliteten inom området bedöms vara tillfredsställande för byggnation av en- till tvåplanshus. Bedömningen är att lätta byggnader med 1-2 våningar kan grundläggas med platta på mark. För tyngre eller sättningskänsliga byggnader bör lasterna föras ned till fast botten genom urgrävning eller pålning. Byggnader bör grundläggas tjälfritt (1,5 meter) med kapillärbrytande material eller frostisolerats. Allt organiskt material schaktas bort. Vid mätningen av grundvatten i april var grundvattnet högt, troligen på grund av smältvatten och vid förnyade prov cirka 0,6 meter under markytan förutom i området mittdel där det låg på 0,2 meter. Området klassificeras som normalriskområde för radon enl. BFR R85:1988/1990.

Kulturmiljö

Fornlämningar

I samband med detaljplanering av tidigare etapper gjordes en särskild arkeologisk utredning utförd av Västergötlands Museum (rapport 2004-26, dat 2004-07-04.) Aktuellt planområde ingick i undersökningsområdet. Inga fynd gjordes.



Figur 14. Utdrag ur utförd arkeologisk utredning. Aktuellt planområdet ungefärligt markerat i svart.

Fysisk miljö

Själva planområdet är obebyggt. Väster om planområdet finns en relativt tät villa- och fritidsbebyggelse utmed Strandvägen och söder därom ligger Nordskog etapp 3B och 3C som är under utbyggnad. Marken öster och norr om planområdet är ännu oexploaterad och består huvudsakligen av barrskog.

Service

Bostadsbebyggelsen inom Nordskogsområdet kommer huvudsakligen att vara hänvisade till befintlig service i Källby. Förhoppningen är att en fortsatt exploatering ska ge underlag till ytterligare service som komplement till den befintliga vid Kinnekullevägens korsning med rv 44. Skola finns i Källbys östra del cirka 2,5 kilometer från området. Bensinförsäljning i kombination med mindre livsmedelsbutik finns i Källbys södra del i anslutning till rv 44/Kinnekullevägen.

Trafik

Biltrafik

Området nås via förlängningen av Vänervägen och vidare via Mellanvägen som är en smal grusväg. Det är också möjligt att nå området från länsväg 2714 vid Järneklev norr om Källby. Denna väg är enskild och korsar Kinnekullebanan med begränsad frihöjd och ansluter sedan till Mellanvägen norrifrån.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs Vänervägen fram till Tampgatan. För att ta sig vidare till de olika bostadsområdena sker cykling i blandtrafik kombinerat med gång- och cykelvägar. I Nordskogsområdets östra del ligger en grusväg som vid barmark även nyttjas som gång- och cykelväg. Denna grusväg snöröjs inte och har ingen belysning.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Befintliga bostäder i Nordskog är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Kinnekulle energi.

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 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 § 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

I samband med framtagandet av planförslaget har en naturväresinventering utförts (Jordnära 2022-10-05). Området har i sin helhet låga naturvärden. Den enda naturvårdsart som vid naturvärdesinventeringen observerats inom inventeringsområdet är revlummer som förekommer på en liten fläck i området. Det förekommer enstaka grövre lågor och en högstubbe med hål inom inventeringsområdet. Revlummerns växtplats kommer att försvinna i samband med planens genomförande. Utgångsläget är att artens bevarandestatus (lokalt och regionalt) inte kommer att påverkas genom att få individer försvinner samt livsmiljön totalt sätt minskar minimalt. För att minimera risken för påverkan rekommenderas flytt av plantorna till annan lämplig växtplats i närheten av dagens växtplats. Då revlummern är fridlyst krävs artskyddsdispens för att flytta den.

I den norra delen av inventeringsområdet har jättebalsamin och blekbalsamin hittats längs det igenvuxna diket i samband med inventeringen. Blekbalsamin finns också i sydöstra hörnet av inventeringsområdet. Förekomsten av jättebalsamin föranleder åtgärder för att undvika spridning av den invasiva arten i samband med markarbeten, skötsel och andra åtgärder inom området. Jättebalsamin omfattas av EU-förordningen (nr 1143/2014) om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter. Naturvårdsverket rekommenderar att plantor och växtdelar av jättebalsamin hanteras varsamt om det finns fröställningar på plantorna. Frö- eller blomställningar kan lämpligtvis klippas av och hanteras separat i förslutna säckar eller påsar.

Detta är den fjärde etappen i området Nordskog. Hela området Nordskog har tidigare bestått av skog, främst produktionsskog. De områden som har bebyggts och nu föreslås bebyggas utgör cirka 10 procent av hela skogsområdet. De delar som har planerats finns i kanten av skogen och låter det kvarvarande skogsområdet vara en större sammanhängande yta. Genom

de nu ianspråktaga delarna finns gröna stråk kvar som kopplar ihop skogsområdet med strandzonen. Passerande fåglar har både det större skogsområdet kvar och de gröna stråken som kan användas. Detsamma gäller arter som är beroende av skogsbiotoper. Effekterna på fågellivet av den aktuella planen enskilt och de 4 etapperna sammanlagt bedöms därför som ringa.

Miljö

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden genom allemansrätten. Strandskyddet syftar också till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kommunen kan i samband med upprättande av detaljplan och med stöd av 4 kap. 17§ upphäva strandskyddet i ett område om särskilda skäl föreligger. Intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen måste väga tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddets syfte ska alltid beaktas och säkerställas i så stor utsträckning som det är möjligt. Strandskyddsdispens eller upphävande av strandskyddet kan medges om särskilda skäl föreligger och om föreslagen åtgärd är förenlig med strandskyddets syfte. Intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen måste väga tyngre än strandskyddsintresset.

Enligt miljöbalken 7 kap. 18§ c får man som särskilda skäl vid prövningen av upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta endast de sex särskilda skäl som finns uppräknade i lagtexten. Götene kommun bedömer att det finns särskilda skäl för upphävande. Det särskilda skäl som kommunen åberopar är miljöbalken 7 kapitlet 18 c punkt 2, att området *”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”*.

Väster om aktuellt planområde sträcker sig Strandvägen i nord-sydlig riktning. Väster om Strandvägen och i anslutning till strandlinjen finns förhållandevis tät bebyggelse i form av villor och fritidshus. Det finns även bebyggelse öster om Strandvägen, dock inte med samma täthet som vid strandlinjen. Planområdet är avskilt från strandkanten både i och med Strandvägen, men framför allt av den bebyggelse som både finns i anslutning till strandlinjen och öster om vägen.

I närområdet finns totalt fyra stycken grönsläpp som möjliggör tillgång till strandkanten. Flera av dessa upplevs idag som privata vilket gör att få har kännedom om möjligheten till vistelse vid strandkanten. Götene kommun avser att i samband med planarbetet stärka kopplingar till åtminstone två av dessa grönsläpp. Gång- och vegetationsstråk föreslås inom planområdet, både i nord-sydlig och i öst-västlig riktning. Stråken ska ledas ut mot de befintliga gröna släppen och möjliggör på så sätt att fler får chansen att ta sig till Vänerns strandlinje.

Sammanfattningsvis bedömer Götene kommun att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom de delar som omfattar kvartersmark och allmän plats - gata i planförslaget. Det särskilda skälet som nämns i miljöbalken 7 kapitlet 18 c punkt 2 bedöms uppfyllas då området kring strandlinjen är exploaterat med tät bebyggelse.

De gröna släpp mot Väneren som finns idag föreslås stärkas enligt planförslaget.

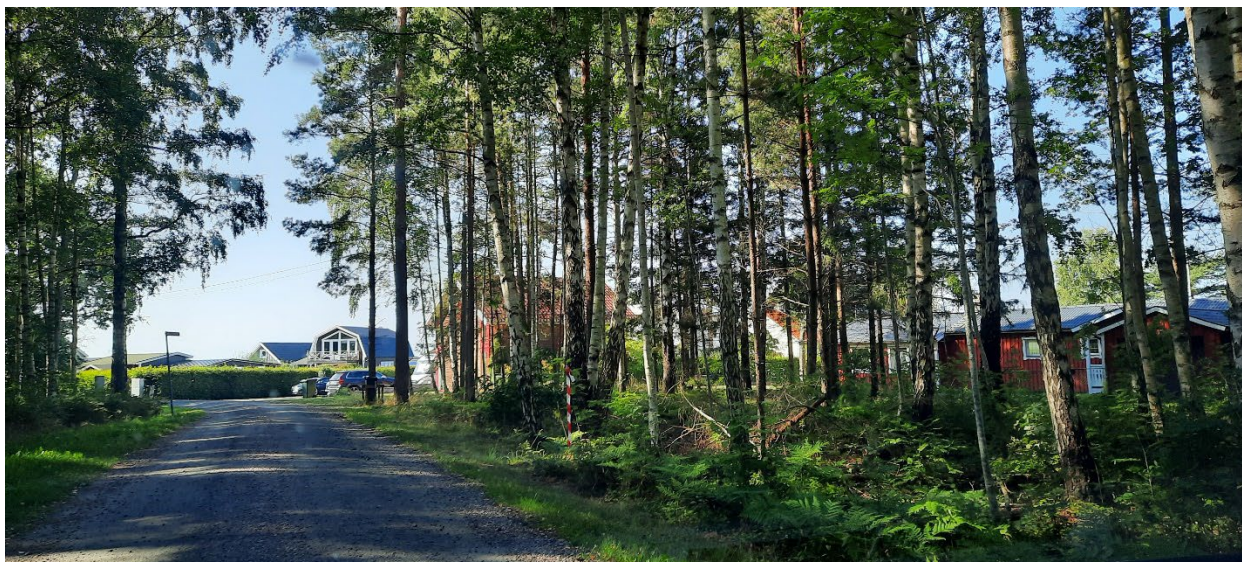
Planförslaget medger bostadsändamål. Att tillskapa nya bostäder ses som ett väsentligt samhällsintresse, som i aktuellt fall bedöms väga tyngre än strandskyddet.



Figur 15. Illustration som redovisar var exploaterade/planlagda tomter ligger i förhållande till släpp mot Vänerns strandkant samt aktuellt planförslag med planerade grönstråk.



Figur 16. Grönsläpp 1, 3 resp 4.



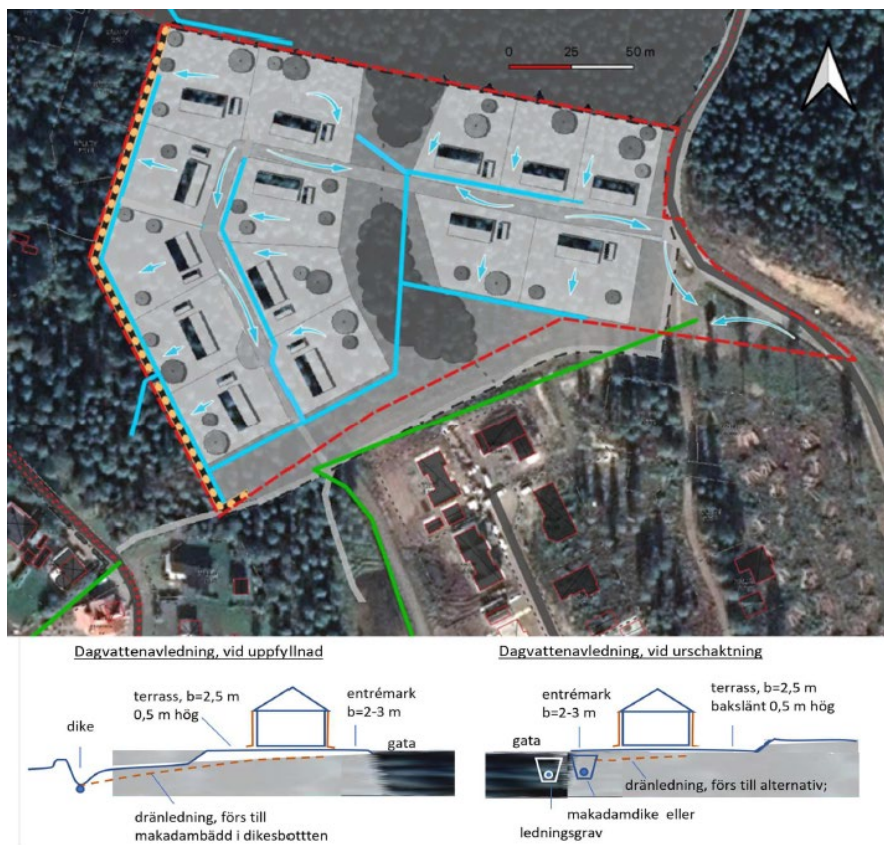
Figur 17. Vy från Strandvägen (se utritad stjärna i figur på sidan 19 för kamerans placering).

Dagvatten

En dagvattenutredning (Melica 2023-03-16) har tagits fram i samband med planarbetet. Föreslagen lösning för hantering av dagvatten innebär att regn som faller till marken ska i första hand hanteras där det faller, genom att låtas sjunka ner i marken. Där ytan är genomsläpplig kan vattnet delvis infiltrera ner i jorden, som i sin tur dräneras mer eller mindre långsamt. Området föreslås avvattnas ytligt i grunda diken, alternativt i markförlagda ledningar. I detta system förs både dagvatten och husgrundernas dränering till ett eller flera gemensamma öppna fördröjningsmagasin. I magasinet fördröjs, buffras och renas vattnet med hjälp av vegetation, för att sedan släppas ut till Väneren med ett kontrollerat flöde.



Figur 18. Figur som redovisar en översikt över föreslagen dagvattenlösning med ett västlig magasinläge. Inklippt i figuren, inom blå ram är alternativa lägen för ett motsvarande stort magasin (i läge X) eller för två mindre på två platser (x).



Figur 19. Figur som redovisar ett förslag på uppsamling av dagvatten med små diken/ledningar visas schematiskt med ljusblå linjer utifrån erhållen situationsplan. Grön linje visar ungefärligt läge för befintlig dagvattenledning och dike för den redan färdigställda dagvattenavledningen.

Mijökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Kinneviken i Vänerns östra del (Värmlandssjön). Den har enligt VISS "otillfredsställande" ekologisk status och "uppnår ej god" kemisk status. Den ekologiska statusen motiveras av att Vänerns fiskbestånd har förändrats avsevärt på grund av mänsklig påverkan, främst genom att konnektiviteten i uppströms vattendrag har brutits. Bedömningen av den kemiska statusen beror på att gränsvärden för PFOS och bromerad difenyleter (PBDE) överskrids.

Omgivningen där områdets dagvatten rinner ut i Vänern ligger nära en badplats och privata bryggor. Planområdets spillvatten är anslutet till kommunalt ledningsnät och risken för bakteriespridning är liten. Dagvatten från planområdet föreslås renas i diken och öppna fördröjningsmagasin, där föroreningar kan fastläggas och brytas ner av solljus och luftens syre. Med föreslagen hantering bedöms områdets dagvatten inte påverka Vänerns miljökvalitet mer än nuvarande markanvändning.

Hälsa och säkerhet

Översvämning Vänern

Planförslaget reglerar lägsta färdiga golvhöjd till +47,60 för den västra delen av planområdet och +47,80 för den centrala delen till följd av rekommendationer som tagits fram i dagvattenutredningen (Melica 2023-03-16). Denna reglering är främst för att dagvattenanläggning ska kunna fungera. Den östra delen av planområdet ligger i sin befintliga höjd högre och har inte bedömts behöva regleras för vare sig dagvattenhantering eller översvämning. Högsta beräknade nivå för Vänern är 47,25. Planförslagets regleringar för bostadskvarteren bedöms därför ligga i linje med länsstyrelsens rekommendationer och konsekvenserna av en extremhändelse låga.

Reglering av gatans höjd bedöms inte krävas, framkomligheten till bostäderna bedöms ändå vara tillfredsställande. Idag varierar markhöjden där gatan planeras från cirka +47,5 upp till +50,5. Kommunen bedömer det som tillräcklig framkomligheten även om gatan skulle vara 20 centimeter under vatten, dvs en lägsta höjd om 47,05. Vid denna nivå kan du oftast själv köra fram till din fastighet, om än möjligen i begränsad hastighet, och det är även framkomligt för räddningstjänst och ambulans. När faktorerna befintlig markhöjd och föreslagen lägsta golvhöjd för nya byggnader vägs samman bedömer kommunen det som tillräckligt för att inte anse det nödvändigt att reglera gatans höjd i något avsnitt.

Konsekvenser av ett skyfall

Vid skyfall (här avses regn med mer än 20 års återkomsttid) kommer mer vatten än vad anläggningarna klarar av att hantera. Kortvariga skyfall kan leda till att diken fylls och ytterligare vatten istället rinner fram över markytan. Därför är det viktigt att alla byggnader ges golvnivå minst 10 cm högre än anslutande mark. Marken närmast husen ska luta bort från väggarna. Extrema regn med längre varaktighet ger lägre flöden men kan å andra sidan medföra att fördröjningsmagasinet överfylls. Det innebär att dagvatten rinner in fortare än utflödet genom det strypta utloppet, även efter att magasinet fyllts helt. Vid de tillfällena ska bräddning ske vid magasinets utlopp, så att bräddande vatten rinner ut mot samma utlopp som det strypta flödet. Detta kan exempelvis anordnas medelst en munkbrunn med ett perforerat membran vars överkant motsvarar föreskriven bräddnivå.

Ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet ger ett utflöde från planområdet på 480 l/s (klimatfaktor 1,25 tillämpas). Rinnvägen, det horisontella diket längs vallen vid områdets västerkant, och dess passage genom vallen behöver dimensioneras för att klara det flödet. Skyfall med längre varaktigheter ger här mindre vattenflöden. Bortsett från detta kommer ca 2 000 m² i planområdets östra spets fortsatt att avvattnas mer sydligt, mot etapp 3. Där rinnvägen nedströms fördröjningsmagasinet föreslås korsa Strandvägen, vid nuvarande trumma tillkommer vatten ifrån ett befintligt dike. Det befintliga diket avvattnar i dagsläget ca 1 hektar skog och tomtmark norr och öst om befintlig trumma.

Tillkommande flöde därifrån vid motsvarande 100-årsregn blir ca 60 l/s. Därtill kommer ytterligare ca 30 l/s i direkt nederbörd till de 500 m² som är det föreslagna fördröjningsmagasinets area.

Sammanlagd flödesbelastning för tilltänkt trumma blir därmed upp till 570 l/s vid ett 100- årsregn (med nämnda flöden ovan; 480 l/s, 60 l/s och 30 l/s). Kapaciteten i befintlig ledningstrumma antas vara betydligt mindre. Redan i dagsläget finns en risk att vatten vid skyfall däms upp och börjar flöda ytligt över Strandvägen. Eftersom vägen är plan, sker då överströmning brett och med litet vattendjup men med risk för att en del av flödet kan beröra en byggnad på fastigheten Källby 1:49. Nuvarande ledningstrumma (ca 40 m lång) behöver därför ersättas eller kompletteras. En eller ett par nya, parallella trummor just under vägen föreslås leda vattnet till ett nytt, öppet dike, och däri vidare till Vänern. Alternativt anläggs ny trumma/ledning med motsvarande sträckning som den befintliga. Hela rinnvägen till Vänern ligger inom samma fastighet som planområdet.

Sociala konsekvenser

Barn

Planförslaget rör barn och unga genom att det planeras för bostäder där barnfamiljer kan komma att flytta in. Läget i Källby innebär närhet till skola, service och grönområden. Planområdet möjliggör även för naturytor vilka kan komma fungera som rekreationsytor.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset Rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2–3 § miljöbalken. Planrådets utformning möjliggör fortsatt passage i naturmark i både nord-sydlig och östvästlig riktning.

Totalförsvaret

Planområdet ligger i utkanten av ett större område som omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt miljöbalkens 3 kapitel 9 §. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret enligt miljöbalkens 3 kapitel 9 §

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap Miljöbalken

Kommunen har i gällande översiktsplan pekat ut aktuellt planområde som framtida bostäder. Denna detaljplan är en ytterligare etapp i utbyggnaden av Nordskogsområdet och genom att exploateringen sker samlat enligt ett tidigare beslutat helhetsgrepp bedömer kommunen att nu aktuell detaljplan har gynnsamma förutsättningar att bidra till att området blir en bra livsmiljö och att en långsiktig god hushållning främjas.

Trafik

Planförslaget möjliggör ca 30 bostäder. Den trafik som tillkommer vid ett genomförande av planförslaget bedöms vara av ringa karaktär i sammanhanget. Vänervägen bedöms ha god kapacitet för den förväntade trafikökningen.

Den förväntade trafikökningen bedöms inte innebära störningar i form av buller för befintlig bebyggelse. Hastigheten genom området är låg (50 km/h) och trafikökningen är marginell.

Gång- och cykeltrafik

För främja gång- och cykeltrafiken i Nordskogsområdet föreslås en ny gång- och cykelväg från aktuellt planområde som sedan kopplas på befintligt gång- och cykelnät.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att skogsmarken inom planområdet kvarstår och att inga nya bostäder byggs, vilket försvårar kommunens möjligheter att uppnå det nyligen beslutade målet 50 bostäder om året. För boende i närområdet kan det däremot vara positivt om området kvarstår då möjligheten till rekreation i aktuellt skogsområde blir kvar.

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 samordat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av planens genomförande avseende kommande fastighetsbildning beskrivs.

Markägoförhållande

Större delen av marken inom planområdet ägs av Götene kommun (Källby 6:6). Mindre delar, 1500 respektive 80 kvadratmeter, är samfällad mark med en handfull delägare.

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget möjliggör för högst 15 stycken nya bostadsfastigheter. Västra delen av planområdet möjliggör för 9 stycken fastigheter. Östra delen av planområdet har en mer flexibel bygggrätt, vilket möjliggör för fler typer av boendeformer, dock högst 6 nya fastigheter. Därtill kan övrig kvartersmark för teknisk anläggning styckas till egen fastighet. Allmän platsmark bibehålls inom samma fastighet idag.

De samfällda fastigheterna avses köpas av kommunen och därmed lösas upp.

Rättigheter

Ny detaljplan möjliggör för cirka 30 nya bostäder. Förslagsvis bör de nya fastigheterna ansluta till den gemensamhetsanläggning som äger och driftar den lekplats som finns söder om aktuellt planområde. Fortsatt dialog med aktuell gemensamhetsanläggning bör genomföras innan försäljning av nya fastigheter.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Götene kommun ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av anläggningar på allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster:

- Försäljning av mark

Utöver de rena inkomster som kommunen får innebär planen även att marken ökar i värde eftersom markens användning fastställs.

Utgifter

- Köp av mark
- Kostnad för planarbete
- Iordningsställande av allmän platsmark

Allmän plats

Drift av allmän plats ligger på kommunen som huvudman för allmän plats.

Vatten och avlopp

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

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

Organisatoriska frågor

Övriga avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Köpeavtal
- Fastighetsregleringar

För att ansöka om lantmåteriförrättning samt bekosta lantmåteriåtgärder och intrångsersättningar ansvarar Götene kommun.

Prövning enligt annan lagstiftning

Här redovisas vilka prövningar som genomförts eller kommer behöva genomföras enligt annan lagstiftning än PBL.

- Strandskydd
- Artskyddsdispens för flytt av revlummer

Medverkande

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

John Cronqvist
Planarkitekt

Elin Perjos
Planarkitekt