



Detaljplan för Svanvik Väster

del av Skeby 16:1 mm, Truve/Svanvik, Götene kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling 2023-04-04
Diarienummer: KSK 2021/486



Götene kommun

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	5
Planeringsförutsättningar	10
Planförslag	16
Konsekvenser	24
Genomförande av projektet.....	36
Medverkande.....	41

Sammanfattning

2017 antogs det kommungemensamma planprogrammet ”Filsbäck” med Lidköpings kommun med syfte att visa kommunernas viljeinriktning och mål om hur områdena runt Filsbäck-Truve/Svanvik skulle kunna utvecklas i framtiden. Efter genomförandet av den nya sträckningen av väg 44, söder om planområdet, har markägare på Götenesidan av området tillsammans med Götene kommun studerat möjlighet till en etappvis utveckling av området. Detta planförslag utgör en första etapp och berör ett cirka 3,5 hektar stort område i nära anslutning till Svanviks fritidshusområde. Kommunen bedömer att val av etapp och planområdets läge och begränsade omfattning ger goda möjligheter till att utnyttja befintlig infrastruktur på ett resurseffektivt sätt. Detta avser vägnät, el- och fibernät samt den nya vatten- och avloppsanläggning som involverar bebyggelseområdet i Götene Vatten & Värms verksamhetsområde. Pågående markförläggningen av Lidköpings elnäts luftledning (12 kV) genom området verkar även positivt för möjligheter till annan markanvändning.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Standardförfarande kan användas när en föreslagen detaljplan inte bedöms utgöra ett allmänintresse, vilket detta planförslag inte bedöms utgöra.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, när dessa godkänts politiskt hålls samråd. Under samrådet kan synpunkter lämnas in vilka sammanställs i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens bemötande av de olika synpunkterna. Därefter upprättas granskningshandlingar. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Under granskningen kan synpunkter på det reviderade förslaget lämnas in. Dessa sammanställs i ett granskningsutlåtande. Eventuella mindre ändringar görs till förslaget och lämnas sedan in till politisk behandling för godkännande och antagande. Detaljplanen antas av kommunstyrelsen och vinner laga kraft 3 veckor efter antagandet så till vida den inte överklagas eller överprövas.



Det nu aktuella skedet är Antagande

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Grundkarta (uppdateras inför granskningen)
Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Undersökning MKB (i samrådet)
Program för detaljplan Filsbäck - Truve/Svanvik 2017
Geoteknisk undersökning Skeby 16:1, J&W 2002-06-25
Trafikbulerutredning Svanvik Etapp Väster 1A, Norconsult 2021-12-14
Riskutredning Transport av farligt gods Svanvik etp Väster 1A, Norconsult 2021-12-14
Dagvattenutredning för detaljplan Svanvik, inkl bilagor 1-5, ALP Markteknik AB 2022-09-09
Svanvik MR Komfortvibrationer WSP 2022-09-09

Inledning



Kartutsnitt Ortofoto med markerat planområde

Plandata

Planområdet är beläget ca 120 meter öster om Öredalsån som utgör kommunens gräns mot Lidköpings kommun. Planområdet ansluter till Svanviks fritidshusområde och är beläget mellan Kinnekullebanan i norr och Götenevägen i söder. Planområdet utgör cirka 3,5 hektar.

Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan om planbesked utfördes 2019-02-05. Efter övergripande bedömning av kommunen ingår den västra delen av den ursprungliga ansökan i den nu aktuella planen och planområdet inkluderar den västra delen av Skeby 16:1 samt Skeby 16:3.

Syfte

Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra för tillkommande bostadsbebyggelse utgörande av cirka 11 småhustomter respektive 11 bostadsenheter i form av sammanbundna kedjehus (alternativt radhus). Syftet är att denna tillkommande bebyggelse ska kunna uppföras i 1-2

våningar i de respektive delområdena. Den nya detaljplanen avser även säkerställa mark för naturområden, innehållande erforderliga bestämmelser för fördröjning av dagvatten samt skyfallsstråk för vilket en särskild dagvattenutredning biläggs planhandlingen. Dagvattenanläggningen tar ej all föreslagen naturmark i anspråk, omfattningen fördröjningsmagasin redovisas kortfattat i denna beskrivning och finns att ta del av i sin helhet i dagvattenutredningen med tillhörande bilagor.

Förutom detta huvudsyfte anser kommunen det angeläget att även justera redan planlagda delområden inom Byggnadsplan för Skeby 16:1 från 1982 (byggnadsplan 14), inför framtida bygglov- och lantmäteriärenden. Detta innebär att:

Tidigare planlagt område för parkeringsändamål inom kvartersmark i byggnadsplanen som inte genomförts, kommer till drygt 2/3 att kvarstå i byggnadsplanen med biluppställningsplats för ca 14 bilar. Den södra resterande tredjedelen av det för parkeringsändamål tidigare planlagda området kommer att ingå i plankartan som kvartersmark för bostadsändamål samt som anslutande gatumark som också kommer att utgöra tillfart till nämnda parkeringsyta för det fall det skulle aktualiseras.

Även området närmast järnvägen kvarstår som parkmark på motsvarande sätt som i byggnadsplanen och ingår inte heller i den nya detaljplanen.

Den västra änden av gatumarken inom 1:a Svanviksvägen, söder om järnvägsområdet, följde i byggnadsplanen ett läge enligt äldre bildad samfällighet (S:7) och har ett läge som inte överensstämmer med verkligheten. Detta delområde planläggs om, så att gatumarken får sitt "riktiga" läge och mellanrummet som i byggnadsplanen är reglerad som väg respektive parkmark föreslås ändras till kvartersmark för bostadsbebyggelse. Den äldre befintliga samfälligheten för denna väg, som är felaktigt placerad, avses därmed här "utgå" och överföras till närliggande fastigheter genom fastighetsreglering när detaljplanen vunnit Laga Kraft. Tomtmarken för de tre befintliga fritidshusen med tomtarrenden, kommer här kunna avstyckas i enlighet med tomtplatsernas nuvarande utbredning.

I samband med planarbetet avser kommunen, för att underlätta framtida myndighetsutövning, reglera det 10 m breda parkområdet öster om 1:a Svanviksvägen 5, som redan är bebyggt och ianspråktaget i anslutning till denna, till att ingå i det övriga bebyggelseområdet utmed 1:a Svanviksvägen med samma bestämmelser som det omkringliggande.

1:a Svanviksvägens fritidshus, utmed planområdets norra gräns avses därutöver, fram till och med 1:a Svanviksvägen 9, kunna utvidgas söderut fram till Götene Vatten och Värmes ledningsrätt som bildar gräns mot naturområde. Detta rör sig om mellan 1,5-5 meter beroende på befintliga gränser. Delområdet är inte avsett att kunna bebyggas men innebär en mindre möjlig utvidgning aktuella tomter/fastigheter som i vissa fall också utgör redan ianspråktaga ytor.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-02 att lämna positivt planbesked för ny detaljplan för Truve-Svanvik efter av samhällsbyggnadsenheten utförd förstudie vilket resulterat i det nu aktuella planområdet vilket utgör en deletapp av den ursprungliga ansökan. Den nya detaljplanen upprättas av konsult för detaljplanens intressent och markägare till Skeby 16:1.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs med sitt geografiska läge av ett antal riksintressen:

- Riksintresse för det rörliga friluftslivet - Vänern med öar och strandområden (Geografiskt riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken.
- Riksintresse för yrkesfiske - Vänern.
- Riksintresse för kommunikation - Järnvägen Kinnekullebanan
- Riksintresse för totalförsvaret - området ingår i såväl influensområde (MSA-område) för Såtenäs flygflottilj som det så kallade stopp-området för höga objekt. Högre objekt än 20 m utanför sammanhållen bebyggelse och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska samrådas med Försvarsmakten. Oavsett om området är att bedöma som sammanhållen bebyggelse eller ej planeras ingen högre bebyggelse i den nu aktuella planen, varför försvarsmakten inte behöver ingå i samrådskretsen.
- Strandskyddsförordnande för Vänern respektive Öredalsån. *(Strandskyddet om 300 m från Vänern är upphävt för merparten av planområdet, men då strandskyddet återinträder i samband med planläggning fordras att ett nytt upphävande sker i samband med planens antagande)*

Översiktsplan

Gällande översiktsplan "Framtidsplan 2010" beskriver området övergripande "Stora delar av marken omkring Filsbäck och Truve är obebyggda. Här finns plats för fler bostäder i attraktiva lägen med nära kontakt med golfbanan och strandzonen. En viktig förutsättning är den nyligen beslutade nya sträckningen av Rv 44 söder om Filsbäck och Truve". Inget exakt geografiskt område redovisades i översiktsplanen utan fördjupade studier avsågs senare utföras. Den föreslagna detaljplanen följer inriktningen i framtidsplanen från 2010, och inriktningen att kommundelen kan växa avseende bostadsinnehåll kvarstår i arbetet med den nya översiktsplanen som för närvarande pågår.

Program

I oktober 2017 godkändes det kommunövergripande programmet för kommande detaljplaner för Filsbäck - Truve/Svanvik av Götene samt Lidköpings kommuner. För det östra området i programmet inom Götene kommun föreslogs en möjlighet till exploatering för bostäder från väg 2702 och österut. Exploateringen som föreslogs avsåg en blandad bostadsbebyggelse med möjlighet för friliggande villor och gruppbebyggda bostäder.

Det nu aktuella planområdet är ett mindre område som ansluter till de befintliga bebyggelseområdena i Svanvik och tangerar den nordvästra delen av det bebyggelseområde som illustrerats för Truve/Svanvik i programmet. Götene kommun bedömer förskjutningen av exploateringsområdet åt väster som en mer lämplig markanvändning, i en första etapp, av det huvudsakliga skälet att närheten till det befintliga området innebär god åtkomst av befintlig utbyggd infrastruktur.



Kartutsnitt från program (2017) inkl teckenförklaring. Röd ring anger läget för det nu aktuella området

Detaljplan

Planområdet ansluter till och överlappar delvis två gällande planer. För Svanviks fritidshusområde gäller Byggnadsplan för Skeby 16:1 m. fl. (Byggnadsplan 14) och för de fem småhusfastigheterna längs Sjöviksvägen samt angöringsvägen fram till järnvägsområdet gäller Detaljplan för del av Skeby 16:1 Svanvik (DP 803).

Byggnadsplan 14 är fastställd 1982, anger bostadsändamål för friliggande småhusbebyggelse om som mest 80 m² i en våning med omgivande friytor planlagda som parkmark med avsikten att skötas som naturpark. Här ingår den södra delen av den planlagda parkeringen, nuvarande vägsträckning som rättas till, samt tomterna till 1:a Svanviksvägen 1, 2 och 3 och del av 5 i den nya detaljplanen och mindre delar av parkmarksområden. Se kartutsnitt nedan med streckad figur.



Kartutsnitt Byggnadsplan 14. Röd yta där föreslaget område ansluter till/streckad överlappar planen.

Undersökning

8 (41)

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet



Kartutsnitt Lantmäteriet skala 1:4000 med markerat planområde

Mark och vegetation

Planområdet utgör ca 3,2 hektar. Marken inom den aktuella delen av Skeby 16:1 samt 16:3 utgörs av mindre områden av jordbruksmark respektive en avskild gårdsbildning på marknivåer mellan +47 och +48 (RH2000) vilket innebär ca 1,5 till 2,5 m ovan Vänerns vattenyta. Det västra delområdet sluttar svagt från mitten både norrut och söderut. Mittpartiet på den västra sidan ligger högre än 47-nivån och lågpunkterna lägre, men nivåskillnaderna är inte stora. Gårdsbildningen inom Skeby 16:3 är något högre belägen på en åsrygg på +48-nivån, och omgiven av viss vegetation. Mestadels utgörs denna av gran, men med inslag av tall och olika lövträd som bland annat björk och ek samt fruktträd.

Ungefär två tredjedelar av planområdet är nu utarrenderad jordbruksmark som följer de smala skiftena för 16:1, på ömse sidor om 16:3, i östvästlig riktning. Väster om den befintliga infartsvägen ansluter jordbruksmarken till den inom Skeby 7:7 respektive 7:9. I söder skiljs planområdet från intilliggande fastigheter och skogsområde i det avvattningsdike som hör till Bäckens dikesföretag (bildat 1958). Det sydöstra hörnet av planområdet angränsar till befintlig ledningsgata för luftledningar med 40 respektive 130 kV-ledningar.

Norr om planområdet finns järnvägsområdet med Kinnekullebanan samt Svanviks fritidshusområde. I detta bebyggelseområde ingår långsträckta vegetationszoner (inom planlagd parkmark) med lövträdsbestånd som följer det lokala vägnätet och järnvägsområdet i östvästlig riktning. På västra sidan av den befintliga infartsgatan kantas vägen mot åkern av lågväxande hagtornsträd.

Geotekniska förhållanden

Markområdet som är nära Vänerns strandområde utgörs enligt SGU's karttjänst (Sveriges geologiska undersökning) övergripande av jordarten postglacial finsand. Två utredningar som utförts i närområdet ligger till grund för en bedömning av de geotekniska förhållandena. Dels den översiktliga geotekniska utredningen som utfördes 2010, (Översiktligt PM geoteknik, Vectura 2010) över det större område som sedan ingick i det tidigare beskrivna programmet (2017). Dels den geotekniska utredning som utfördes inför det nybyggnadsprojekt som ingick i detaljplan 803 (J&W 2002)

Provtagningspunkterna som utförts i samband med utredningen 2002 ligger geografiskt mycket nära det nu aktuella området, och är beläget på nivå +48, så som den högre delen av det nu aktuella planområdet:

Jordlager. *Grunden i området består under ett tunt skikt av sandig mulljord av sand och siltig sand på lera. Sandlagret har 3-3,5 m tjocklek medan den underliggande lerans mäktighet som mest uppgår till 12 meter. Vid vingsonderingen har skruvhållfastheten hos den lösa leran registrerats till 45-60kPa. Den lösa leran genomsetts av sand- och siltskikt. Sonden har stoppat i fast bottenjord 11-17 m under nuvarande markyta.*

Grundvattenförhållanden. *Fria vattenytor har erhållits i provtagningshålen 1,8-2m under omgivande markyta. Avläsning har skett under en period när grundvattenytan ligger på normal nivå. Man bör därför räkna med att grundvattenytan kan ligga såväl 0,5 m högre som 0,5 m lägre än vad som nu uppmätts.*

För den lägre delen av markområdet innebär för +47 att grundvattenytan kan ligga mellan 0,8 och 1 m under marknivån vid normal nivå. Med hänsyn till variationerna bedöms grundvattennivån som högst kunna finnas sig mycket ytligt; ca 3 dm under marknivån.

Stabilitet och sättningar: *Marken i huvudsak är plan inom undersökningsområdet. Detta innebär att den är stabil under nuvarande förhållanden. Någon risk för skred föreligger således ej. De uppmätta värdena på skjuvhållfastheten visar att den lösa leran är överkonsoliderad. Detta innebär att leran tål last från svag uppfyllning och lätta byggnader utan att tidsbundna sk konsolideringssättningar uppkommer.*

Slutsatsen i utredningen var att det då aktuella området (i nära anslutning till det nu avsedda) var lämplig för bebyggelse i 1-2 plan.

Mer detaljerade geotekniska undersökningar erfordras till projekteringsskedet för att klargöra sättningsförhållanden och sättningsdifferenser rörande det nu aktuella planområdet. Den geotekniska utredningen behöver samordnas med dagvattenlösning, dränering (förekommande jordar är ej självdränerande), schackter samt eventuella uppfyllnader som lokalt kan erfordras. I den nu bilagda utredningen rekommenderas grundläggning med kantförstyvad bottenplatta eller med grundsulor av betong vilket bedöms kunna utföras även i aktuellt planområde. Den bilagda utredningen som refereras till, innehåller även rekommendationer vid markarbeten med ett poängterande av att sanden är mycket flytbenägen vilket vållar problem vid nederbörd samt schakter under grundvattenytan, vilket varit tydligt i de anläggningsarbeten som utförts.

Till granskningshandlingen har även vibrationsmätningar utförts och utifrån dessa resultat som redovisas på s. 33 görs bedömningen att grundläggningen ovan bör ske först med schackt och återfyllnad till fastare marklager under det översta marklagret, för att undvika vibrationer över rekommenderade gränsvärden.

Markradon

I den bilagda geotekniska utredningen utfördes även radonmätningar och radonhalten i jordluften uppmättes till 12-18 kBq/m³. Marken kan preliminärt betraktas som normalriskområde för radon. Inom SGU's karttjänst avseende gammastrålning/uran redovisas att området omedelbart väster om planområdet uppvisar högre nivåer (mellan 50 och 56 kBq/kg) varför det inte kan uteslutas att markens radonhalt är större än i de mätningar som utfördes 2002. Med den kunskap som finns om lokala variationer samt att radonhalten i Götene (och i Västsverige) är något högre än i övriga landet bör ny bebyggelse vid grundläggning förberedas med dräneringsslangar, sk radonslangar.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om förorenad mark i planområdet.

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet och dess närområde innehåller inga fornlämningar eller kulturhistoriska värden, men en viss kulturhistorisk prägling påverkar området i form av 1900-talets utvidgade friluftsintresse och fritidshusbebyggelse med utbyggda områden utmed Kinnekullebanan i Kinnevikens strandzoner, samt det camping- och strandliv som utvecklats parallellt med det växande innehållet av permanentboenden.

Utanför från planområdet utgör herrgårdsmiljön kring Truveholm på västra sidan av Öredalsån och kommungränsen mot Lidköping, ett kulturhistoriskt värde. I anslutning till Öredalsån, 100 m väster om planområdet finns även ett dokumenterat fornminnesfynd i form av en gränssten. Inget av dessa kulturhistoriska värden bedöms påverkas av en utveckling inom det aktuella planområdet.

Landskapsbild och befintlig bebyggelse

Landskapsbild

Området är relativt öppet, framför allt i öst-västlig riktning, sikten mot Vänerns vatten i norr är från marknivån begränsad av de befintliga bebyggelseområdena samt vegetationen. Öppningen i det befintliga norra bebyggelseområdet, i läge med infartsvägens passage över järnvägen medger en fin vy ut över vattenytan. Västerut avgränsas landskapsrummet som den norra delen av planområdet ingår i av den befintliga bebyggelsen utmed Öredalsån samt dess vegetationszon. I det sammanträngda landskapsrummet i planområdets södra del sträcker sig vyn långt österut.



Vy mot norr - siktlinje mot Vänern



Jordbruksskifte söder om Skeby 16:3 - vy mot öster

Svanviks fritidshusområde

Svanviks fritidshusområde innehåller ett 60-tal bebyggda fritidshustomter samt ytor för parkmark och tillfartsvägar. Tomterna grupperade utefter de tre parallella, 1:a, 2:a och 3:e Svanviksvägen. Området delas mellan 1:a och 2:a Svanviksvägen av järnvägsområdet. Bebyggelsen är enplans- och varierat småskalig och har huvudsakligen en utpräglad fritidshuskaraktär med ganska flacka taklutningar och fasadmateriäl i form av träpaneler av olika typ. Takpannor är dominerande takbeklädnad, när takvinkeln tillåter. Plåt- och pappbeklädnad förekommer också. De flesta husen har ytterväggar i ljusa kulörtoner. Många av husen är tillbyggda, anpassade till områdets byggnadsplanen (BP14) som reglerar byggnadsyta, våningsantal, tomtindelningar parkmark m.m. De flesta tomterna har också fått komplementbyggnader i varierande storlekar, som mest upp till "attefallsstorlek", vilket bedömts möjligt i förhållande till gällande plan. Merparten av dessa fritidshus har uppförts på arrenderad mark men fler och fler köps fria och omvandlas till permanentboende.



1:a Svanviksvägen - vy mot öster

Sjöviksvägen

Fem stycken bebyggda villatomter tidigare avstyckade från fastigheten Skeby 16:1 och belägna utmed Sjöviksvägen med gällande detaljplan från 2004. De är planerade för permanentboende med större bebyggd yta än ovanstående område. Byggnaderna är i ett plan och har måttliga taklutningar. Takmaterial är huvudsakligen takpannor. Som fasadmateriäl förekommer främst träpanel i ljusa kulörtoner.



Exempel på bebyggelse utmed Sjöviksvägen

Skeby 16:3

Skeby 16:3 är en tidigare jordbruksfastighet bebyggd vid början av 1900-talet. Bebyggelsen utgörs av en vit huvudbyggnad med drag från förra seklets början. Byggnaden är senare tillbyggd och fasadförändrad med bland annat förstorade fönster och moderniserad fasadbeklädnad av plåt med utseende av stående träpanel. Tomtmarken är även bebyggd med ladugårdsbyggnad och förråd och mindre, enklare byggnader med karaktär av uterum. Karaktärsgivande är byggnadernas placering, särskilt huvudbyggnadens med sitt läge mitt på den markerade höjdryggen, med fria utblickar norrut mot planområdet och längs med infartsgatan mot Väneren.



Huvudbyggnadens västfasad



Ladugården - fasad mot norr

Service

Det finns ingen större handels- eller serviceverksamhet i närområdet. Mindre livsmedelsbutik finns i Källby. I anslutning till Filsbäcks Camping finns mindre service i form av minilivsbutik samt kiosk/kafeteria/gatukök. Övrig handel finns i Götene respektive Lidköping.

För kommunal service är boende i området hänvisade till tätorten Källby med förskola samt låg- och mellanstadieskola samt äldreboende. Högstadium finns i Götene. Kommunsamverkan Lidköpings kommun utvecklas kontinuerligt vilket kan påverka/medge valmöjligheter vad gäller skolval i båda kommunerna.

Trafik

Området är anslutet via befintlig infart från Gamla Götenevägen som tidigare utgjorde delsträcka i riksvägnätet (Väg 44). Trafikintensiteten som 2015 låg på en årsdygnstrafik (ÅDT) 9300 har minskat avsevärt sedan den nya sträckningen längre söderut togs i bruk till

en årsdygnstrafik på 2650 uppmätt 2020.

Gamla Götenevägen trafikeras av busslinje 106, och hållplatsläget är inom gångavstånd från planområdet, intill infarten från Gamla Götenevägen. 1,5 km från planområdet angör järnvägstrafik Filsbäck station med tågförbindelsen Kinnekullebanan mellan Gårdsjö och Herrljunga vilket medger goda pendlingsförbindelser till Mariestad och Lidköping.

Den befintliga infartsvägen har i nuläget i enskilt huvudmannaskap. Inom infartsvägen är särskilt vägkantsområde avgränsat för cykeltrafik, denna som del i det gång- och cykelstråk som leder mellan Källby och Lidköping företrädesvis utmed Kinnekullebanan. Gång- och cykelstråket genom planområdet ingår även i vandringsleden "biosfärleden", mellan Läckö slott och Mariestad. Den befintliga infartsvägen försörjer även Sjöviksvägen, med dess fem bostadsfastigheter. Sjöviksvägen är del i det lokala gatunätet och utgör en egen samfällighet.

Teknisk försörjning

Vatten, spill och dagvatten

Arbete med att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet har pågått etappvis de senaste åren. Området norr om järnvägen har redan anslutits. För närvarande pågår etappen att ansluta de (sista) befintliga fritidshusen och permanentboenden som är belägna söder om järnvägen utmed 1:a Svanviksvägen samt Sjöviksvägen. Den tillkommande vatten- och avloppsanläggningen är dimensionerad för ytterligare hushåll. Verksamhetsområdet för vatten och avlopp inkluderar delar av planområdet samt ytterligare områden söder om Gamla Götenevägen samt österut.

Inom planområdet saknas dagvattenanläggning, men ett befintligt system för avvattning av jordbruksmarken finns och som det befintliga dagvattenflödet är redovisat i dagvattenutredningen leds viss del av ytvattnet hit. Den befintliga avvattningen ansluter till Bäckens dikesföretag. Dikesföretaget anlades 1958, med 15 - 20 anslutna fastigheter var och en betalande sina andelar. Rensning av brunnar och skogsdiken har skett kontinuerligt. Principen är att varje fastighetsägare sköter, underhåller och förbättrar diken och brunnar på sin fastighet.

Vad gäller dagvatten angav planprogrammet att en ny dagvattenanläggning ska utföras i samband med exploatering av ytterligare bebyggelseområden, och endast en övergripande dagvattenutredning upprättades till programmet. För det nu aktuella planområdet har en specifik dagvattenutredning upprättats och en separat dagvattenanläggning föreslås utföras i en ny gemensamhetsanläggning.

Brandvatten

Befintlig brandvattenuttag norr om järnvägen har i den pågående VA-utbyggnaden flyttats till södra sidan av järnvägen nära 1:a Svanviksvägen.

Energiförsörjning

Lidköpings elnät distribuerar el till hushållen i området. För närvarande pågår arbete med att markförlägga delar av det befintliga nätet som tidigare var luftburet. Detta ledningsstråk ligger parallellt med ledningsrätten för vatten- och avlopp i planområdets norra del.

Bredband

Kinnekulle energi levererar fiber i Svanvik. Egen nod finns i området och det finns god kapacitet att ansluta tillkommande fastigheter.

Planförslag

Bebyggelse

I planförslaget avses endast nödvändiga bestämmelser avseende utformning föras in som regler på plankartan. Bebyggelseområdena är avsedda att vara småskaliga tillägg och inte avvika i alltför hög utsträckning från de redan befintliga i fråga om volym och skala. Vad gäller bebyggelsens utformning regleras därför enbart med högsta nockhöjd samt grad av exploatering. Bestämmelserna för det befintliga delområdet utmed 1:a Svanviksvägen 1, 2 och 3 avses ansluta till byggnadsplanen för fritidshusområdet, med en envåning bebyggelse samt en byggnadsyta på 80 m².

För att förtydliga de resterande möjliga utbyggnadsområdena redovisas planområdets "kvarter" här som delområde A, B, C och D. Generellt gäller att endast källarlösa hus avses uppföras.



Tillkommande bebyggelse ansluter vad gäller de 6 föreslagna tomterna i *delområde A*, öster om infartsvägen helt till den närliggande befintliga, med envåninga, friliggande byggnadsvolym. Garage får dock byggas samman med huvudbyggnad.

I anslutning till infartsvägen i det västra delområdet, *delområde B*, samt söder om Skeby 16:3, *delområde D* föreslås möjliggöras för 1,5 - 2-våninga volymer med en tätare struktur. Här åstadkoms möjlighet till sammanbyggd bebyggelse, antingen som radhus eller med volymer där garagedel kan placeras i tomtgräns och utgöra en sammanbyggnadsdel i kedjehusform som illustrationsplanen visar. Parkering anordnas på den egna tomten/fastigheten.

Den friliggande villabebyggelsen som blir möjlig inom nuvarande Skeby 16:3, *delområde C*, bedöms kunna utföras med större tomter och därmed också större byggnadsarea och byggnadsyta samt med tvåvånga byggnadsvolymer.

Antalet våningsplan är på plankartan omvandlat till en fastställd högsta tillåtna nockhöjd i RH2000. Den högsta nockhöjden förhåller sig dels till den angivna lägsta färdigt golvnivå, (vilket är +47,3 meter inom den lägre delen) samt avses medge viss marginal beroende på val av takkonstruktion, byggnadstyp, högre färdigtgolvnivå etc. Denna marginal bedöms kunna medges utan att känslan av småskalighet går förlorad samt utan att byggnadslasterna blir för höga.

En våning (med inredningsbar vindsvåning inom en takvinkel på upp till 45°) motsvaras beroende på husbredd ungefärligen av en högsta nockhöjd på mellan max 7 m från marknivå. För den nordöstra delen resulterar 7 m av höjdangivelsen i en högsta nockhöjd på + 55 meter över angivet nollplan i RH2000.

En och en halvplans byggnad (1,5) innebär att byggnadernas långsidor kan få ett högre "väggliv" (där fasaden möter tak). Vindsvåningen går därmed att nyttja till merparten av sin yta även om rumshöjden vid långsidornas yttervägg blir lägre. Detta är en vanlig princip för äldre bostadsbebyggelse och den befintliga huvudbyggnaden inom Skeby 16:3 är ett exempel på detta. Bostadshuset har en nockhöjd på 7 meter och den befintliga lagården har en nockhöjd på 8 meter. Plankartan reglerar inte särskilt förekomsten av denna bebyggelsetyp, utan den bör kunna rymmas inom hela planområdet beroende på vilka volymer byggnaderna ges.

Två våningar (med en takvinkel på upp till 45°) motsvaras om husbredden anpassas av en högsta nockhöjd på ca 10 m från marknivå. Inom område B motsvarar detta en högsta nockhöjd på nivå +58 meter över angivet nollplan. Vyerna mot Vänern är begränsade, men kan tas tillvara längs infartsvägens siktlinje. Inom den angivna högsta nockhöjden skulle därmed ett mindre uterum kunna medges inom vindsplanet.

Två våningar föreslås även tillåtas inom den södra delen inom vilken marken som högst på ca +48,5 meter. Här blir högsta tillåtna nockhöjd + 59 meter över angivet nollplan.

För område A och C anges att 25% av fastighetsytan får bebyggas. För område B anges 37% och för område D 45%.

Endast källarlösa hus anses lämpliga vilket anges med bestämmelsen b_1 som även anger att grundläggning ska utföras radonskyddande.

Bebyggelse inom planområdet bedöms inte inkräkta på intilliggande bebyggelse och inga ytterligare planbestämmelser som syftar till anpassning till befintlig bebyggelse anses nödvändiga. Plan- och bygglagens krav på god bebyggd miljö avses kunna tillgodoses och granskas i bygglovsskedet.

För att säkerställa att placering av garage eller carport också medger en billängds uppställningsplats på den egna tomten innehåller plankartan även bestämmelse om sådan byggnads placering. "Garage eller carport vars öppningssida vätter mot gata ska placeras minst 6 m från gräns mot gata" I övrigt tillåts bebyggelse närmre gata än så. I område A, 3 m och i övriga delar 4,5 m.

Illustrationer



Vy infartsvägen mot norr, med tillkommande bebyggelse inom område B till vänster. Avskärmas från infartsgatan av grönyta med svackor för fördröjning av dagvatten samt befintlig hagtornsallé.



Vy mot öster med befintlig byggnad inom Skeby 16:3 till vänster och föreslaget område D till höger.

Grönstruktur

Planförslagets bebyggelseområden ianspråktar olika typer av markområden. Något mer än hälften utgörs av åkermark. Inom Skeby 16:3 utgörs delområdet av ett befintligt bebyggelseområde med relativt stort grönstrukturinslag.

Grönstrukturen är i byggnadsplan 14 planlagd som parkmark, med specificerad naturparkskaraktär undantaget ytan närmast järnvägen som är del av åkern på västra sidan av infartsvägen. I DP 803 anges grönstrukturen som 'Natur'. De befintliga planbestämmelserna utgör en stomme att bygga vidare på i det tillkommande området, med band av bibehållen grönstruktur även dessa planlagda som park.

Befintlig grönstruktur som synliggörs på flygfotot nedan innehåller såväl skyddsvärda som miljöskapande naturvärden. Befintlig trädrad utmed infartsvägen som utgörs av hagtornsträd tolkas av kommunen som en biotopskyddad allé. Ekdungen inom den allmänna platsmarken (i befintlig byggnadsplan) samt enskilda välväxta och karaktärsgivande solitärer av ek och till viss del tall, bedöms ha ett stort värde ur miljösynpunkt men inte vara av sådan skyddsvärd karaktär att kommunen anser det nödvändigt att ange skyddsbestämmelse för dessa. Av dessa är den solitära tallen där infartsvägen möter Sjöviksvägen en av de mest karaktärsgivande för området. De omnämnda träden har mätts in inför granskningsskedet för att kunna redovisas exakt i grundkartan. Vid fällning av träd inom den biotopskyddade hagtornsallén krävs dispens från Länsstyrelsen.



I planförslaget avses nedanstående befintliga gröna element bevaras. I den nordöstra delen av planområdet planeras ett större parkområde som kan innehålla öppen damm för magasinering och fördröjning av dagvatten. Parkområdet här ansluter till den intilliggande samfälligheten för naturmark utmed Sjöviksvägen.

Grönstrukturen kommer dels att ingå i allmän platsmark, och dels i kvartersmark. Att komplettera grönstrukturen med skyddsbestämmelse mot trädfällning bedöms motiverat för hagtorsallén. Ett fåtal av hagtorsträden kan behöva tas ned alternativt flyttas för att tillskapa infart till bebyggelseområdet innanför. Vid trädfällning finns goda möjligheter till kompensation, genom att trädet ersätts på ny plats i anslutning till samma struktur. Marklov och dispens krävs för fällning vilket anges på plankartan med bestämmelserna träd_1 respektive n_1 .

Större rekreationsområden finns förutom strandområdet att tillgå i Filsbäck, mellanstora rekreationsområden ingick även längre österut i programmet. Plats för närlek bör dock finnas i området. Sådan skulle kunna anordnas inom parkmarken som illustreras nedan, med åtkomst via gatumark i område A. Ingen planbestämmelse bedöms nödvändig för lekfunktion av mindre skala.



-  Markerade grönstrukturer som föreslås i den nya planen
-  Placeringsförslag mindre lekplats
-  Ungefärlig placering fördröjningsmagasin utöver diken (se Dagvattenutredning - Bilaga 2)

Service

Utbyggnaden av planområdet med som mest 20-25 bostadsenheter bedöms inte erfordra någon utbyggd service. Som utsnittet från programmet redovisar på sida 7 är det möjligt att tillkommande bebyggelse väster om planområdet kan få ett visst centruminnehåll.

Trafik

Befintlig infartsväg från Gamla Götenevägen (mot 1:a och 2:a Svanviksvägen samt Sjöviksvägen) föreslås utgöra angöringsväg även för tillkommande områden.

Tre nya sekundära angöringsvägar föreslås ansluta de nya bebyggelseområdena till denna Vägbredderna för angöringsvägarna begränsas till 5,5 m ungefärligen motsvarande områdets befintliga vägar. För område B och C/D disponeras tillkommande gatunät med rundkörning kring planerade mindre naturområden. Område A disponeras endast med en mindre vändplats för personfordon. För större fordon som sopbil, föreslås en ny uppställningsyta längs den befintliga infartsvägen som angränsar till området.

Trafikförhållandena i det befintliga området är speciella då andelen permanentboende utgör en liten del i förhållande till områdets fritidshusinnehavare. Fordonsrörelser samt cykeltrafik är betydligt fler under sommartid än under resten av året.

Det tillkommande vägnätet för angöring planläggs som lokalgator. Då trafikintensiteten är låg bedöms separerade gångbanor inte behövas. Befintligt cykelstråk kvarstår längs västra sidan av infartsvägen inom gatumarken.

Korsningen med Gamla Götenevägen har på grund av tidigare mycket höga trafikmängder utgjort viss trafikolycksrisk. Trafikolycksrisken har dock kraftigt reducerats då årdygnstrafiken i samband med den nya väg 44 minskat från 9300 till 2650 ÅDT.

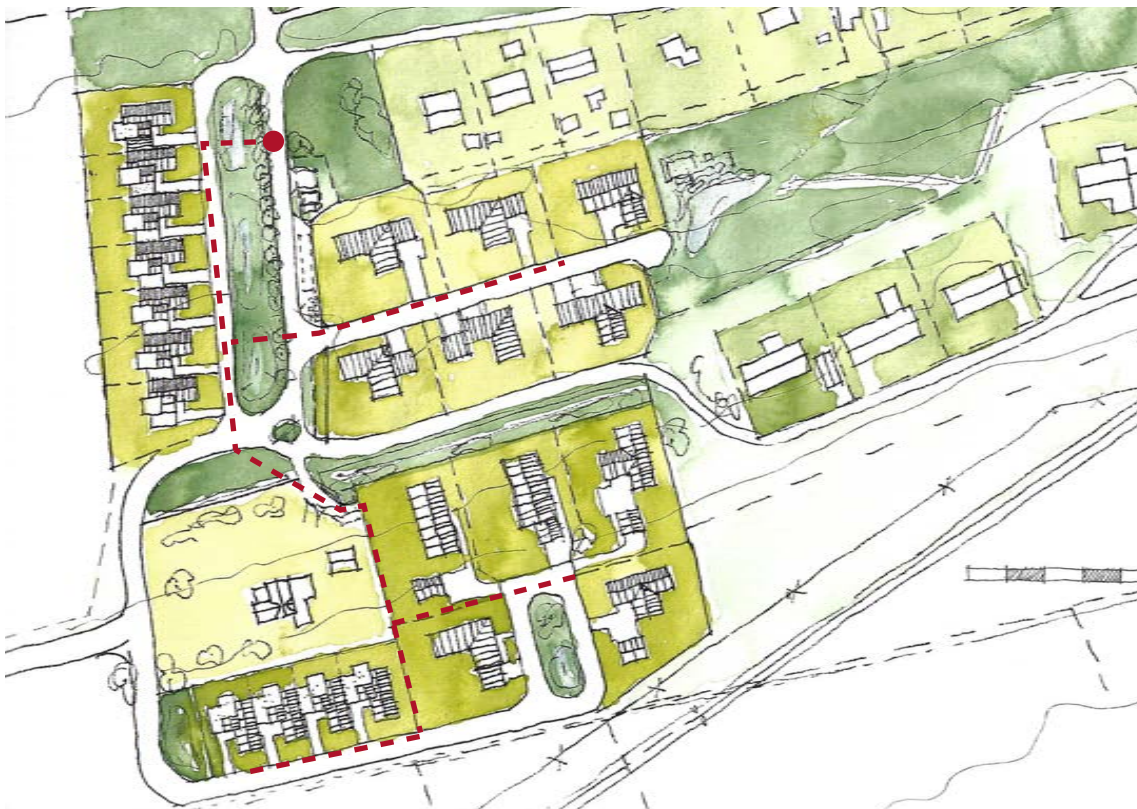
Bedömning av den utökade trafikbelastningen på vägnätet har utförts med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Med en tillkommande bebyggelse med 22 bostadsenheter fördelade på villa/radhus, prognostiseras en trafikökning vad gäller årsdygnstrafik på 95 ÅDT.

Detta utgör en mindre fordonsmängd och belastningsökningen på Gamla Götenevägen blir begränsad. Kommunen bedömer att befintlig korsningspunkt samt vägnät rymmer den trafikökning som detaljplanen genererar.

Teknisk försörjning

Ny teknisk försörjning avseende vatten- och avlopp samt el ansluter till befintliga nät utmed den infartsvägen. Arbete pågår med markförläggning av delsträckor av Lidköping Elnäts luftledning, och område för teknisk anläggning (transformatorstation) är angiven på plankartan.

Merparten av området omfattas av Götene Vatten & Värms verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Inför granskningshandlingen har placering av det tillkommande VA-nätet samrått med Götene Vatten & Värme och en självfallslösning förordas och bedöms möjlig där merparten av det tillkommande ledningsnätet avses byggas ut längs den allmänna platsmarken för gata (befintliga samt blivande) samt inom område för natur. Det södra området försörjs i via u-område på kvartersmarken. Även delsträckor inom naturmarken säkerställs som u-områden, då enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark avses.



Illustrationsplan med föreslagna VA-huvudstråk röd streckad linje. (Ansluter i norr till befintligt)

Dagvatten

Det aktuella planområdet ingår inte i Götene Vatten & Värms verksamhetsområde för dagvatten, även om sådan inkludering varit i åtanke vid arbetet med programmet, och en mer omfattande exploatering i enlighet med det då en övergripande dagvattenutredning utfördes. Med den begränsade exploatering som föreslås i den nu aktuella detaljplanen avser kommunen inte utvidga verksamhetsområdet för dagvatten utan en enskild anläggning förordas.

Inför granskningsskedet har en dagvattenutredning upprättats av ALP Markteknik AB 2022-09-09. I utredningen är strategi för risk för översvämning vid skyfall och stigande vatten en integrerad del.

Planområdet har i befintlig utformning avrinning till två punkter via täckdikningssystem som ingår i Bäckens Dikningsföretag från 1958, till Öredalsån väster om området. Dessa punkter föreslås även efter exploatering vara områdets utloppspunkter. Samråd om dagvattenanläggningen med dikningsföretaget har hållits som också ska godkänna förslag vid projektering.

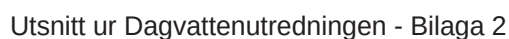
Då infiltration i mark är uteslutet krävs fördröjningsåtgärder i form av utjämningsmagasin. Dagvattenutredningen redovisar 6 stycken delavrinningsområden om följer befintliga lutningar och terräng innehållande mindre fördröjningsmagasin för vart och ett av dessa (se Bilaga 2 och 3). Avskärande diken utmed såväl befintliga som tillkommande tomter/fastigheter samlar och leder ytvattnet mot fördröjningsmagasinen.

Då området är mycket flackt och marken består av finmateria är det extra viktigt med framtida skötsel och underhåll av dagvattensystemet, vilket bör säkerställas vid projektering.

Utjämningsmagasinen kommer ha en renande funktion. En exploateringen enligt planförslaget bedöms ur dagvattensynpunkt inte ha negativ påverkan för recipienterna. Vattnet som avleds till recipienterna bedöms enligt beräkningar bli renare än vad det är idag. Beroende på resultatet av kompletterande grundvattenmätningar i projekteringsskedet kan utjämningsmagasinen komma att behöva utföras täta, för att förhindra grundvattenuppträngning. Exploateringen kommer inte att innebära ökade flöden från området.

Dagvattenutredningen anger även rekommendationer att iaktta vid den fortsatta projekteringen vilka listas i genomförandebeskrivningsdelens stycke om tekniska frågor.

Då ytavrinningen mot området sker från angränsande bebyggelse utmed 1:a Svanviksvägen samt Sjöviksvägen bedöms att även dessa fastigheter behöver ingå i gemensamhetsanläggningen för dagvattnet.



Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m - Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer därmed att detaljplanen, med angivna bestämmelser till syfte att hantera de risker som beaktats i undersökningen samt planbeskrivningen, inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan vid ett genomförande.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressent eller naturreservat

I detta avsnitt, Konsekvenser, redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär men som inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv.

Strandskyddet för Vänern är 300 meter. Strandskyddet för Öredalsån är 100 meter. Det föreslagna planområdet ligger utanför 100-meterszonen från Öredalsån, men är närmre Vänern än 300 meter och det berörs därmed av strandskyddet för Vänern. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt i tidigare planlagda områden i anslutning till planområdet samt i större delen av det nu aktuella planområdet. Vid planläggning återinträder strandskyddet och behöver därför upphävas på nytt i samband med att den nya detaljplanen antas.

Skäl för upphävande av strandskydd

För upphävande av strandskydd i en detaljplan förutsätts att det finns särskilda skäl (7kap.18 c-d §§ Miljöbalken). De särskilda skälen som får beaktas vid prövning om upphävande av eller dispens från strandskyddet avser områden som:

1. Redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte

kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

För ett upphävande av strandskyddet åberopar kommunen punkt 1 och 2. Delar av området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta berör de redan planlagda samt bebyggda områdena. Hela planområdet är därtill genom väg, järnväg och bebyggelse, väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Strandskyddsaspekter på djur- och växtliv: Som beskrivits under kapitlet grönstruktur värnas rådande biotopskydd, allé av hagtornsträd. Parkstrukturen inom gällande planer bibehåller tillsammans med värnad grönstruktur i den nu aktuella detaljplanen en sammanhängande struktur för djur- och växtliv.

Strandskyddsaspekter på allmänhetens tillgänglighet till närområdets stränder: Som beskrivits ovan är delar av planområdet redan ianspråktaget på sätt som gör att dessa saknar betydelse för strandskyddets syften. Därtill är strandområdet avskilt genom järnväg samt bebyggelse och det lokala vägnätet. Allmänheten har god tillgänglighet till strandområdet på den norra sidan av bebyggelseområdena inom parkmarken i byggnadsplan 14, norr om järnvägen och planområdet. Då det lokala vägnätet samt cykelstråket, inklusive biosfärleden, genom planområdet ej avses förändras, förblir även allmänhetens tillgänglighet till strandområdet norr om järnvägen oförändrat fortsatt god.

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark såväl som för allmän platsmark i de delar av planområdet som ligger norr om grundkartans linje för strandskydd. Strandskyddet upphävs i dessa delområden med administrativ bestämmelse på plankartan.

Kulturmiljö

Ingen värdefull kulturmiljö påverkas av planförslaget.

Naturmiljö

Planförslaget innehåller bestämmelser för att värna värdefulla natur.

Jordbruksmark

Miljökvalitetsmål kopplat till jordbruksmark

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål varav ett av miljömålen "Ett rikt jordbrukslandskap" är direkt kopplat till jordbruksmarken. Riksdagens definition av miljökvalitetsmålet är "*Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturvärdena bevaras och stärks*"

Miljöbalken

Enligt miljöbalken, MB 3 kap 4§, är jord- och skogsbruk av nationell betydelse -

Brukningssvård jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I regeringens proposition 1985/86:3 förutsatte regeringen att kommunerna skulle fatta väl avvägda exploateringsbeslut utifrån den aktuella formuleringen i miljöbalken. Kommunerna ska därför utreda lokaliseringar och analysera effekterna av de olika alternativen i de fall där de ansett sig tvungna att exploatera brukningssvårdig jordbruksmark.

I planförslaget ianspråk tas ungefär 1,3 hektar jordbruksmark för tillkommande småhusbebyggelse och ungefär 0,8 hektar jordbruksmark planeras för naturmark. Småhusbebyggelsen på befintlig jordbruksmark är uppdelad inom tre mindre ytor inom fastigheten Skeby 16:1.

Bakgrund till föreslagen bebyggelse

Götene kommun ett attraktivt boendalternativ, särskilt i den västra delen av kommunen där närheten till Lidköping är av stor betydelse. Kommuninvånarantalet har en svagt sjunkande tendens och det bedöms som i tidigare utförda lokaliseringsutredningar (*Lokaliseringstudning för Blombergs stationsområde s. 8-9*) angeläget ur bostadsförsörjnings- och tillväxtsynpunkt att möjliggöra för tillkommande småhustomter om inte attraktiviteten som bostadskommun ska försvagas.

I Framtidsplanen för Götene kommun 2009-2020 vilket utgör gällande översiktsplan om än arbete med en ny pågår, beskrevs att framställningar om att bygga bostäder i byarna och på landsbygden ska uppmuntras men att kommunen ställer krav på att bebyggelsen lokaliseras på ett för miljön, energiförsörjningen och samhällsekonomin på ett gynnsamt sätt.

Truve-Svanvik har bedömts lämplig att utveckla allt sedan framtidsplanen, vilket belysts ytterligare i det kommungemensamma planprogrammet där området kring Truveholm, angöringsläget till golfbanan och korsningspunkten mellan vägen mot Vinninga och Svanviks infartsväg pekats ut som ett nav i ett övergripande förtätningsprojekt i anslutning till kommungränsen med föreslagen centrumbebyggelse i kombination med bostäder.

Landskapet och marknyttjandet i närområdet har en fragmenterad uppbyggnad bland annat på grund av befintliga ledningsgator, och större sammanhängande jordbruksområden går generellt att finna längre österut. I den västra delen är åkrarna mindre och följer delvis Öredalsåns läge i landskapet.

Vägledande för valet av lokalisering av det nu aktuella planområdet har varit anslutning till ett befintligt bebyggelseområde med goda möjligheter till anslutning till det befintliga va-nätet samt angöring till befintligt vägnät utan större påverkan på Götenevägen som befintlig trafikled. Därtill har befintliga ledningsstråk för högspänningsledningar begränsat utbyggnadsområdet i förhållande till de utpekade i planprogrammet.

Då området för tillkommande småhusbebyggelse är litet och Truve Svanvik pekats ut som möjligt att utveckla framtidsplan (ÖP) utförs ingen separat lokaliseringstudning utan förutsättningar samt kommunens samlade bedömning redovisas i denna beskrivning.

Brukningssvård jordbruksmark

Med brukningssvård jordbruksmark menas mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Rättspraxis är att jordbruksmark

som brukas, oavsett hur den brukas, är brukningsvärd i lagens mening.

De klassificeringsmodeller som tidigare använts för att värdera jordbruksmark var kopplad till markens produktiva avkastning. Då jordbruksnäringen sedan denna metod var bruklig genomgått stora förändringar används klassificeringsmodellerna ej längre.

Värdet är därmed svårbelyst men jordbruksmark kan ändå allmänt bedömas utifrån dess värde för matproduktionen, dess areal och läge i förhållande till brukscentrum, dess roll för landskapsbild, natur- och kulturmiljön och den biologisk mångfalden.

Jordbruksmarken inom planområdet arrenderas i nuläget ut och arrendet behöver upphävas. Området har ett läge 4 km från markområdets brukningscentrum, (den gård som brukar, och i detta fall arrenderar markområdet) som utgår från Källby Kyrkby. Området ligger i brukningsområdets utkant. Väster om infartsvägen sker spannmålsodling och för närvarande sambrukas marken med den angränsande inom Skeby 7:7 och 7:9. Övriga markområden inom planområdet hålls i träda sedan ett flertal år. Dessa jordar är magra och för fuktiga, och anläggningen för dränering skulle behöva bytas ut om ett långsiktigt mer effektivt jordbruk ska kunna utvecklas. Dessa markområden har dock en mindre gynnsam form, de är smala och långsträckta, och den södra delen av delområde A samt del område D i illustrationsplanen är avskuggade av närliggande vegetation vilket kraftigt försämrar avkastningsmöjligheterna här.

Som beskrivits tidigare kommer detaljplaneområdet att påverka landskapsbilden lokalt. Detta gäller främst delområde A och B där siktlinjerna är längre. Delområde D har ett rumsligt mer avskilt läge.

Bostadsbyggande ett väsentligt samhällsintressen

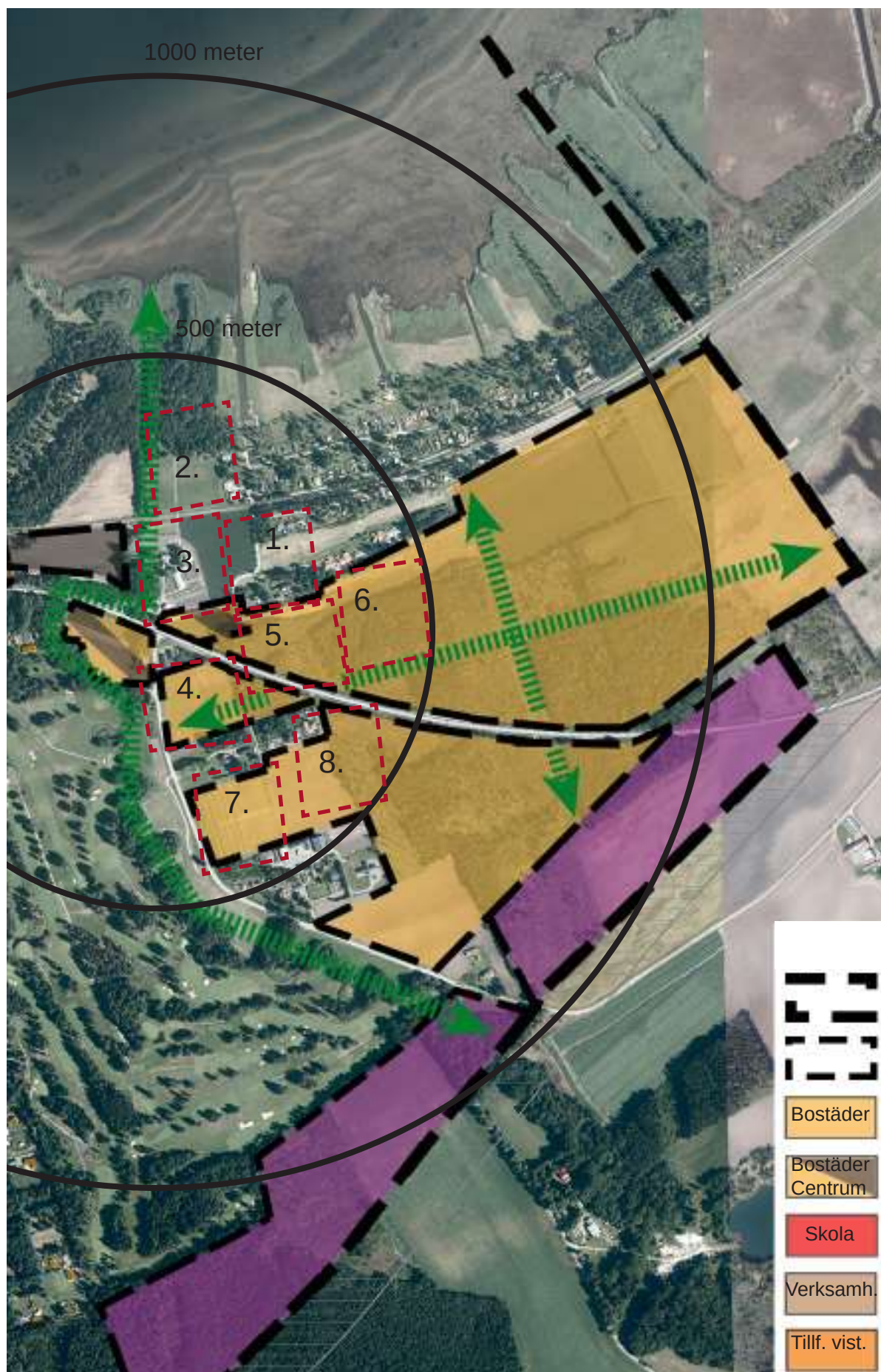
Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Till detta hör även väl fungerande tekniska system i anslutning till dessa. Tillgång till bostäder är en viktig tillväxtfaktor. Ett bristande bostadsutbud kan hämma utvecklingen för kommunen. I Götene finns en efterfrågan på tomter med närhet till Vänern, en rekreativsmöjlighet som utgör en viktig tillgång vid val av boende.

I målsättningen att tillskapa attraktiva bostäder eftersträvas ett varierat utbud med följande kvaliteter:

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Närhet till rekreation | Strandområde, bad- och båtliv, golfanläggning |
| - Närhet till kommunikationer | Hpl busslinje 106, närhet till stationsläge 1,4 km |
| - Närhet till service | Skolverksamhet och äldreboende i Källby |
| | Förskola och fritidshem Filsbäck, Lidköping |
| | Nära framtida centrumfunktioner i kommungräns |

Alternativa platser i närområdet

Kartutsnittet ur planprogrammet på nästa sida redovisar det nu aktuella bebyggelseområdet (område 1) samt ytterligare 7 områden med motsvarande storlek inom en radie av 500 m från de i planprogrammet planerade kombinationsområdena för centrum- bostadsändamål på Götene sida av kommungränsen. Avgränsningen är utförd för att lokaliseringalternativen ska ha jämförbara kvaliteter avseende närhet till motsvarande rekreativsmöjligheter, planerade centrumfunktioner samt grannkommunen. Delområdena utgörs av både jord- och skogsbruksområden och dess övergripande markanvändning anges i bedömningsmatrisen nedan.



Kartutsnitt ur planprogram med markerade alternativa bebyggelseområden

Bedömningsmatris:

Område	Skydd Riksintresse, naturreservat, Strandskydd mm	Jordbruksmark	Skogsmark	Notering
1	Strandskydd Närhet järnväg	Halva området består av jordbruksmark vilket delvis ligger i träda (svagväxande vall) och delvis odlas spannmål (på den västra delen)	Resterande delar, vegetationsområden utgörs av planlagd parkmark, samt vegetation i anslutning till gårdsbebyggelsen inom Skeby 16:3	Nära Vatten- och avloppsanläggning Befintlig anslutning till Götenevägen Innebär förtätning i anslutning till befintligt bebyggelseområde
2	Strandskydd Närhet järnväg	Halva området Vall?	Halva området skogsmark	Saknar väganslutning Skäl att upphäva strandskyddet saknas för närvarande.
3	Strandskydd Närhet järnväg	Halva området Spannmål (tidigare grödor i anslutning till trädgårdsverksamhet)		Halva området handelssträdgårdsverksamhet inkl bostad.
4	Strandskydd	Hela området jordbruksmark. Gröda som odlas ej undersökt.		Tre ledningsstråk för högspänning går genom området. Även om hela eller delar av Ellevios ledningsstråk kan komma att raderas kvarstår Vattenfalls 130 kV-anläggning Viss påverkan av vägtrafikbuller
5		-	Skogsmark, öppna ytor avröjda i ledningsstråken	Påverkas även av ledningsstråken som område 4. Ny trafikplats mot Götenevägen behöver tillskapas. Viss påverkan av vägtrafikbuller
6			Skogsmark, öppna ytor avröjda i ledningsstråken	Påverkas även av ledningsstråken som område 4. Ny trafikplats mot Götenevägen behöver tillskapas.
7	Strandskydd	Jordbruksmark		Området är långt från befintlig VA-anläggning
8		Hälften jordbruksmark	Hälften skogsmark	Befintlig anslutningsväg finns men behöver utvidgas Området är långt från befintlig VA-anläggning

Samlad bedömning

Behovet av bostäder i form av småhus har framgått av bostadsprognoser och bostadsstatistik framtagna för Götene kommun. Det finns en efterfrågan på attraktiva lägen nära den västra kommungränsen som innebär en utökad närhet till det sammanlagda utbudet inom Lidköpings kommun. Det är också en kommunal strategi att erbjuda boenden i attraktiva lägen för att stärka kommunen och befintliga samhällsstrukturer. Kommunen har också ett lagligt ansvar för bostadsförsörjningen som är ett viktigt samhällsintresse.

Götene kommun har sin identitet i det rika odlingslandskapet och kommunen värnar om de värden som är kopplat till jordbruket. På vissa platser bedöms dock exploatering av jordbruksmark vara berättigad, och eftersom stora delar av kommunen består av jordbruksmark är det svårt att hitta alternativa lägen som inte tar sådana områden i anspråk.

Som matrisen översiktligt visar på är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk i närområdet i stället för område 1 inte tillräckligt tillfredsställande. Område 3 är översiktligt likvärdigt planområdet, och utvecklingspotential finns, men området är beläget helt inom Öredalsåns strandskyddsområde samt för närvarande ianspråktaget av handelsträdgårdsverksamheten.

Kommunen anser att det utifrån ett resurshushållningsperspektiv är angeläget att planera nya områden med utgångspunkt i redan existerande anläggningar och angivna verksamhetsområden. Angöringsvägar samt vatten- och avloppsledningsstråk avses inte ledas långväga genom planlösa områden, i avsaknad av anslutande bebyggelse som skulle kunna medge kostnadsersättning för utförda investeringar.

Att kostnaderna för att modernisera område 1 som jordbruksmark inte bedöms som rimliga med hänsyn till de små arealerna som är svåra att hantera med moderna jordbruksfordon är ytterligare en aspekt som bidrar till kommunens samlade bedömning att område 1 är den mest lämpade att bebygga.

Vid ett omvandlande av jordbruksmarken till annan användning är det viktigt att ha i åtanke landskapets visuella effekter samt jordbruksmarkens vattenbuffrande egenskaper. Som planförslaget är utformat avses delar av området även fortsättningsvis kunna ha en fördröjande effekt på vattenflöden, vilket ska studeras vidare i dagvattenutredningen. Vad gäller upplevelsen av öppenhet, kommer huvuddragen i landskapsbilden behållas och vara fortsatt tydbara då bebyggelsen som planeras utgörs av låga byggnader i en till två våningar och stora delar av de vegetationszoner som kantar jordbruksmarken kommer att vara fortsatt avläsbara rumsliga avgränsningar även efter en exploatering.

Påverkan på luft

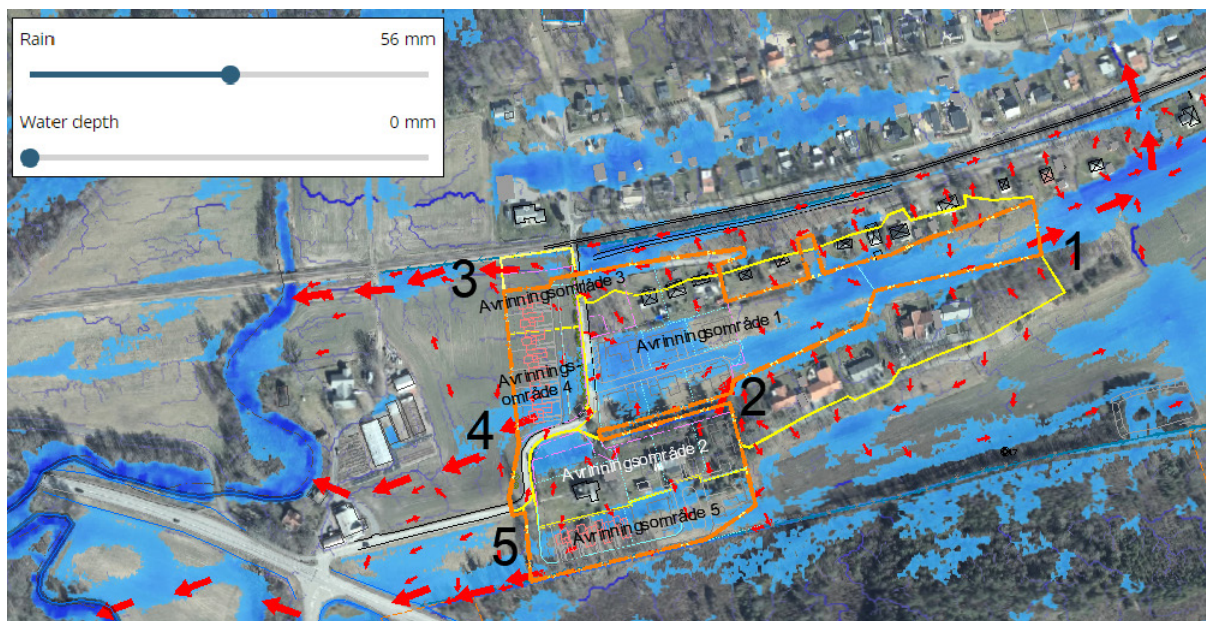
Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten

Inga anläggningar bedöms föreslås som skulle kunna innebära att ett genomförande av detaljplanen skulle påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för vatten.

Skyfall - översvämningsrisk

Även skyfallssituationen har studerats i samband med dagvattenutredningen och strategier finns återgivna i Dagvattenutredning 2022-09-09-av ALP Markteknik AB. För närvarande



Ur dagvattenutredningen (Bild 8 - Skyfallskartering redovisande nuvarande förhållanden med ett 100-årsregn om 30 min/56 mm)

leds ytvatten genom området vid kraftiga skyfall, och dagvattenutredningen anger även färdigt golvnivåer markens höjdsättning för att säkerställa skyfallspassager utan risk för översvämning. Områdets delavrinningsområden redovisas i skyfallskartering8 (utsnitt ovan). I princip bibehålls samma skyfallsvägar ut från området som nuvarande terrängförhållanden medför. Avrinningsområde 1 och 2 avleds österut och under järnvägen mot Vänern. Avrinningsområde 3, 4 och 5 leds utmed tre parallella stråk västerut och fram till Öredalsån. Flödena från området minskas efter exploatering med anledning av de fördröjningsåtgärder (fördröjningsmagasin) som föreslås. Förutom avskärande diken för att avleda dagvatten förordas även sådant för att skydda nya byggnader vid skyfall. Detta är reglerat på plankartan med skyddsbestämmelsen m₁. För att inte vatten ska ledas in tillbaka i området behöver den södra delen av infartsvägen (i kurvan) åtgärdas med ändrad väglutning. (Se utsnitt från dagvattenutredningen - Bilaga 2 på s. 23)

Länsstyrelsen har tagit fram planeringsnivåer för Vänerns närområden. Nivåerna utgår från en 100-års nivå, en 200-årsnivå samt en beräknad högsta vattennivå.

- 100-års nivå: +46,46
- 200-års nivå: 46,66
- Beräknad högsta vattennivå +47,25.

Lägsta färdigtgolvnivåer är beräknade utifrån dagvattenanläggningen samt befintliga markförhållanden. Samtliga hus är placerade med en lägsta färdigtgolvnivå över + 47,25 (6 dm över 200-årsnivån). Lägsta gatunivån är på + 46,88 (2 dm över 200-årsnivån).

Det föreligger ingen översvämningsrisk för hus i området och endast en begränsad övrig yta kan komma att bli översvämmad vid den högsta beräknade vattennivån. En höjdsättningsplan (Dagvattenutredning - Bilaga 4) har tagits fram som underlag till plankartan och lägsta färdigt golvnivåer är införda i denna.

Det är låg risk för översvämning på grund av ökad vattennivå i Vänern. Befintlig markhöjd i området är idag mellan +46,5 och + 48. Största delen ligger på höjden + 47. Det högsta vattenståndet i Vänern under perioden 1939-2021 är uppmätt till +45,97 (RH2000), det innebär att området inte översvämmats under denna period på grund av Vänerns nivå, och lägsta färdigtgolvnivåer samt vägnät befins vara över en meter ovan denna nivå.

Det är i regionen etablerad praxis att följa ”Underlag för föreslagna planeringsnivåer vid dimensionerande händelse” från Byggnadsnämnden i Göteborgs stad 2017. Se tabell samt figur nedan. Framkomligheten (vid nyanläggning av högprioriterat vägnät, stråk och utrymningsvägar) ska säkerställas med ett maxdjup på 0,2 meter. Detta gäller vid högvatten och höga flöden med återkomsttid 200 år samt vid skyfall motsvarande återkomsttid 100 år. I det aktuella området bedöms översvämningsnivån från Vänern vara +46,66. I befintligt tillstånd ligger planområdet inklusive vägområden på mellan +46,5 och +48,0. Den lägsta nivån befinner sig i befintligt utförande som lägst 0,16 meter under översvämningsnivån. Marknivåerna inom vägområdena kommer inte att sänkas vid en exploatering.

Vid skyfall med återkomsttid 100-årsregn visar simulering att delar av det planerade vägområdet kommer att översköljas och lokalt som mest att översvämmas till ett maxdjup på 0,2 meter. De föreslagna marknivåerna inom vägområdena ligger här nära de befintliga och föreslagna väglutningar ingår i dagvattenanläggningen. Då lämpliga marknivåer ligger nära de befintliga samt är sammanbundna med dagvattenanläggningens funktion, och simulering visar att acceptabla nivåer med detta säkerställs, bedömer kommunen att det inte finns anledning att ytterligare detaljstyra marknivåer i planskedet.

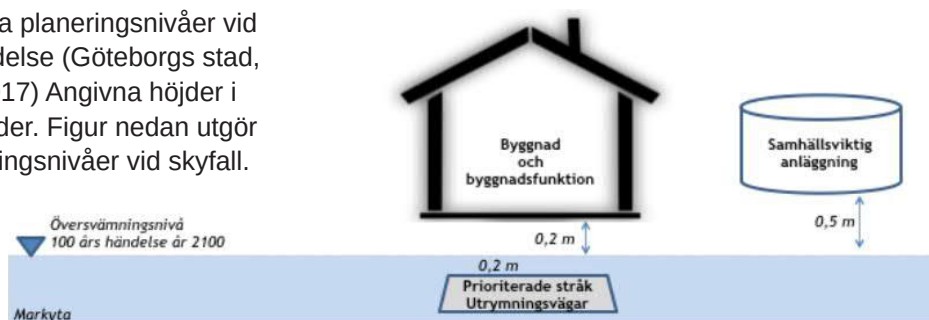
Kommunen bedömer att risken för översvämmning av vägområden och byggnader är låg och acceptabel. Marknivåer bedöms därmed inte behöva regleras i plankartan. Höjdsättning av marken utförs som del av markens finplanering under projekteringen. Dagvattenutredningen med tillhörande bilagor utgör dock viktiga underlag för projekteringsarbetet.

Funktion/Skyddsobjekt	Dimensionerande händelse/ Planeringsnivå		
	Högvatten Återkomsttid 200 år	Höga flöden Återkomsttid 200 år	Skyfall Återkomsttid 100 år
Samhällsviktig anläggning – nyanläggning	1,5 m marginal till vital del	Över nivå för Beräknat Högsta Flöde (BHF)	0,5 m marginal till vital del
Samhällsviktig anläggning – befintlig	0,5 m marginal till vital del för funktion		
Byggnad och byggnadsfunktion – nyanläggning	0,5 m marginal till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion	0,2 m marginal till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion	
Framkomlighet – nyanläggning högprioriterat <u>vägnät stråk</u> och utrymningsvägar	Max djup 0,2 m		

Samhällsviktig anläggning

Med samhällsviktig anläggning avses infrastruktur som i ett perspektiv till år 2100 om de slås ut innebär stor skada för samhället och/eller är kostsamt att återskapa. I detta perspektiv är det stora sjukhus, tung infrastruktur och tekniska anläggningar viktiga för stadens funktion. Inom staden finns en kartläggning av vilka objekt som bedöms vara samhällsviktig anläggning. (Stadens definition av samhällsviktig anläggning är något snävare än MSB:s definition av samhällsviktig verksamhet).

Underlag för föreslagna planeringsnivåer vid dimensionerande händelse (Göteborgs stad, Byggnadsnämnden 2017) Angivna höjder i tabellen är relativa höjder. Figur nedan utgör visualisering av planeringsnivåer vid skyfall.



Hälsa och säkerhet

Risk med farligt gods

Järnvägen, Kinnekullebanan har studerats som en framtida riskkälla då transporter i framtiden skulle kunna komma att innehålla farligt gods. I nuläget är godstransporter överhuvudtaget mycket sällsynta. Enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands läns riskpolicy ska riskfrågor beaktas vid fysiks planering inom 150 meter från transportled för farligt gods. En riskutredning utförd av Norconsult 2021-12-14 och bilagd planhandlingen har utförts för att kartlägga risksituationen för den tillkommande bebyggelsen.

Riskutredningen visar att såväl individrisk som samhällsrisk ligger inom acceptabla risknivåer även inkluderat osäkerhetsanalys. Med enkla åtgärder (bestämmelser på plankartan) kan enligt utredningen risknivåerna reduceras ytterligare och två bestämmelser förordas för tillkommande bebyggelse med planbestämmelse för störningsskydd - m_2 - Friskluftsintag ska placeras högt och vänt från järnvägen samt att utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen ska finnas. Bestämmelsen kontrolleras vid bygglovsprövning. Efterlevnaden bedöms vara gynnsam även efter utförd bygglovsprövning då järnvägen är belägen åt norr, och syd- och västlägen bedöms komma att utgöra främsta val av uteplatsläge med tillhörande placering av dörröppningar.

Gällande urspårning visar tillgänglig statistik och beräkningsmetoder att det är osannolikt att tågdelar vid en urspårning hamnar på ett avstånd längre än 30 meter från spårmitt vid aktuella tillåtna tåghastigheter. Detta innebär att urspårning ej bör påverka bebyggelse på fastigheten då avståndet är mer än 30 meter (32 meter) mellan närmaste räl och bebyggelse. Sannolikheten för att urspårning påverkar parkering som i angränsande byggnadsplan är belägen 15-25 meter från spårmitt på Kinnekullebanan är också liten vid aktuella tillåtna tåghastigheter. Det skulle kunna vara angeläget att utforma skydd mot eventuellt spårskott inom denna yta, något som bör kunna tillåtas vid iordningsställande av den åsyftade parkeringen med hänvisning till byggnadsplanen.

Störningar - buller

Vid planering för bostäder ska beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och eventuell uteplats redovisas, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen. Tre störningskällor vad gäller trafikbuller har studerats i bilagd trafikbullerutredning (Norconsult 2021-12-14): Gamla Götenevägen, nya väg 44 samt Kinnekullebanan. Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60dBA, klaras för samtliga planerade bostadshus. Eftersom riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån underskrids finns inga riktvärden för den maximala ljudnivån att förhålla sig till. Den högsta ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas till 53 dBA.

Gällande maximal ljudnivå från järnvägstrafik är det dock värt att notera enligt riktvärdena accepteras att 70 dBA överskrids fem gånger /timme, men inte överskrider 80dBA. Underlaget från Kinnekullebanan anger totalt 23 tåg/dygn år 2040. Antalet tåg per timme förblir därför sannolikt färre än fem.

Riktvärde för ekvivalent ljudnivå 50dBA och maximal ljudnivå 70dBA avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö accepteras.

Bullerberäkningen i bullerutredningens bilaga 1 visar att bebyggelse i planområdets sydvästra hörn ligger inom nivåer mellan 50 och 55 dBA. Uteplats kan dock tillskapas utanför detta område varför inga särskilda bestämmelser om bullerskyddad uteplats behövs.

Beräkningarna visar att riktvärdet för maximal ljudnivå från järnväg om antalet tåg är färre än fem (80dBA) underskrids cirka 20 meter från järnväg. Även om trafikverkets prognos för år 2040 är 23 tåg/dygn bedömer kommunen det som osannolikt med tätare intervall än 5 tåg/timme, detta även inkluderat en ökning utöver prognostiserad trafikmängd. Kommunen bedömer inte att det är nödvändigt med särskilda krav om bullerskyddad uteplats. Däremot ska plankartan inte hindra inte uppförandet av sådant varför prickmarken i det nordvästra hörnet av kvartersmarken för bostäder förses med bestämmelsen m_3 - plank får uppföras som bullerskydd för uteplats.

Vibrationer

Erfarenheter från närliggande fritidshusområde är att vibrationer från järnvägstrafiken är kännbara i enklare byggnader. Efter nybyggnationer med konventionell grundläggningsmetod, platta på mark har inga störande vibrationer uppfattats.

Erfarenhet hämtas även från närbelägna Filsbäck inom Lidköpings kommun, med liknande geologiska förutsättningar, där vibrationsutredning genomförts vid planläggning av projekt nära Kinnekullebanan. Utredningen visade på låg risk för vibrationer när avståndet mellan byggnad och vibrationskälla är större än 40 m. Vid val av konstruktioner med platta på mark och träbjälklag med stora spännvidder rekommenderas att grundläggningen förstärks med exempelvis spetsburna pålar för att undvika vibrationer.

I projektet planeras inga byggnader med större spännvidder även om ingen begränsande planbestämmelse finns. Ny bebyggelse tillåts, som beskrivits på föregående sida, 32 meter från spårmitte. Befintliga fritidshus som ingår i planförslaget föreslås även de få en egenskapsgräns för bebyggelseområde överstigande 30 m från spårmitte. Detta är något närmre än vad som studerats i den ovanstående utredningen.

För att säkerställa att framtida bebyggelse inom randzonen mellan 30 och 40 meter inte påverkas av störande vibrationer har vibrationsmätningar utförts till granskningsskedet redogjorda för i Mätrapport - Svanvik Komfortvibrationer - 2022-09-09 WSP som utförts för det specifika projektet.

Två mätningstillfällen har ägt rum inom två platser inom planområdet på 25 respektive 32 m från järnvägen samt ett 15 meter norr om järnvägen inom Skeby 16:5. Mätningar har utförts inom befintlig byggnad på fast betongplatta, vid marknivå, samt vid fastare jordlager ungefär 1 meter under markytan.

Av mätresultaten sluter sig utredarna till det inom det lätttrörligare övre marklagret bildas vid järnvägspassager bildas höga komfortstörande vibrationer i marklagret. På det lägre fastare marklagret visar mätningar att komfortvibrationerna förhåller sig låga och under gränsvärdet i samtliga riktningar. Utredningen gör gällande att konventionell grundläggningsteknik med platta på mark där det övre mer lätttrörliga jordlagret schaktas ur och ersätts med packat material mot det fastare jordlagret i hög utsträckning minskar de komfortstörande vibrationerna. För den i område B planerade bebyggelsen längst i norr kan dock vibrationer under gränsvärdet vara kännbara på det övre planet, men under gränsvärde för komfortstörande.

Av mätresultaten från det befintliga fritidshusområdet utmed 1:a Svanviksvägen, där marken var något mer packad rekommenderas motsvarande grundläggningsteknik vid ny- eller tillbyggnad, samt att komfortstörande vibrationer på motsvarande sätt skulle kunna uppfattas.

Kraftledningar, påverkan från magnetfält

Högspänningsledningar belägna söder om planområdet utgörs av Ellevios ledningsstråk för 40kV respektive 130kV ledningar. Ansökningar finns om raserings av dessa men det nu aktuella området planeras för kvarvarande av 130 kV ledningen men för inom överskådlig tid ett raserande av 40kV-ledningen. Magnetfältsberäkning har utförts av Ellevio för befintliga ledningar. 27 meter det skyddsavstånd som krävs från 130kV-ledningen för att understiga 0,4μT som Lidköpings kommun satt som riktmärke för planering av nya bostäder. Götene kommun har inga sådana riktvärden men den tillkommande bebyggelse som här är aktuell planeras med hänsyn till riktvärdet som används i Lidköping.

Då det enligt uppgift från ledningsägaren bedöms sannolikt att 40kV- ledningen ska raseras inom överskådlig tid planläggs för detta skeende trots att beslut om detta ej är fastställt ännu. Skyddsavståndet på 27 meter från centrum av 130kV-ledningen är enligt magnetfältsberäkningen dimensionerande för gränsvärdet på 0,4μT men befintliga ledningar omges även av ledningsrätt och ytterligare elsäkerhetsföreskrifter. Det innebär att markområdet 18-20 meter från ett luftledningsstråks centrum ska hållas fritt från bebyggelse samt med bostad förknippad användning fram till dess ledningsrätten upphävts och ledningen raserats. Av denna anledning ingår en administrativ villkorsbestämmelse, på plankartan i det sydöstra hörnet närmast den befintliga 40 kV-ledningen inom vilket bygglov inte får medges förrän 40kV-ledningen rivits. För att tydliggöra detta inkluderas hela den i hörnet tilltänkta villatomten i denna villkorsbestämmelse. Skyddsavståndet tillsammans med elsäkerhetsföreskrifterna medför att bebyggelse inom den aktuella tomten i delområdet mellan 20 och 27 m från 130kV-ledningen enbart får byggas med komplementbyggnader som garage och förråd.

I planförslagets sydöstra del möjliggörs för det lokala vägnätet att kunna förlängas genom ledningsgatan i ett senare skede, vid en eventuell framtida nästa etapp. Vägpassage förväntas bli aktuell först efter att det östra området möjliggjorts för bebyggelse för det fall ledningarna raserats.

Sociala konsekvenser

En förtätning av bebyggelsen i Svanvik bedöms inte få några sociala konsekvenser.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att jordbruksmarken kvarstår som mindre effektiv mellan de befintliga bebyggelseområdena, vilket på lång sikt kan innebära en igenväxning. Götene Vatten & Värme som tillhandahåller det allmänna vatten- och avloppsnätet som nyss är utbyggt till området får även färre anslutande kunder vilket ger en sämre lönsamhet i den utbyggda anläggningen. Åtgärder för att hantera dagvatten, och översvämningssituationen blir också förskjutna på framtiden.

Att inga nya bostäder byggs inom planområdet försvårar kommunens tillväxt då utbudet av villatomter och bostäder i den västra kommundelen är begränsade.

För boende i närområdet innebär dock även en begränsad utbyggnad som planområdet utgör i förhållande till den expansion som planerats i programmet 2017, en förändring av närmiljön, särskilt under byggtiden men efter byggnationerna förändrade siktlinjer, fler grannar och mer rörelse i området, en konsekvens som kan upplevas både positivt och negativt.

Genomförande av projektet

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande id genomförandet av detaljplanen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler för planförfarande. Dess olika steg redovisas nedan. Aktuellt detaljplaneskede är markerat med fet stil.

- Samråd - Dialog med Länsstyrelse, myndigheter, företag, föreningar, närboende, allmänhet med flera. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan.
- Samrådsredogörelse - Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse.
- Underrättelse - Inför granskningsskedet ska en underrättelse anslås på kommunens anslagstavla. Kommunen ska även skicka ett meddelande om innehållet till berörda.
- Granskning - Ytterligare dialog med Länsstyrelse, myndigheter och övriga berörda (*Innan detaljplanen antas ska kommunen ställa ut den för granskning*).
- Granskningsutlåtande - Efter granskningen sammanställer kommunen de synpunkter som inkommit under granskningstiden och redovisar kommunens ställningstagande. Planhandlingarna revideras om detta bedöms som relevant.
- **Antagande** - Detaljplanen antas av kommunstyrelsen och träder i Laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet är anslaget, förutsatt att inga överklaganden inkommit.

Preliminär tidplan

Samråd vintern 2022

Granskning hösten 2022

Antagande våren 2023

Tiderna kan förändras under arbetets gång.

Genomförandetid

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

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Såväl Skeby 16:1 som Skeby 16:3 är privatägda. Markägaren till Skeby 16:1 är detaljplanens intressent och planläggning sker i samförstånd med Skeby 16:3.

Även Skeby 16:11 som ingår i detaljplanen är privatägd. Tomtmarken tillhörande 1:a Svanviksvägen 1, 2 samt 5 som ingår i detaljplanen arrenderas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är i de flesta fall huvudman för allmän plats. Då detaljplanen ansluter till befintliga Svanviks fritidshusområde och:

- då detaljplanens syfte är att tillskapa möjlighet för fler bostadsenheter och inga allmänna ändamål som skola, äldreboende etc planeras inom området;
- det befintliga området har enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, för såväl gatu- och parkområden, och områdets huvudsakliga markägare, med flera, har erfarenhet av att samverka kring avtalsfrågor samt gemensamma frågor som berör den allmänna platsmarken inom detta,
- den tillkommande bebyggelsen i stora drag avser ansluta till den befintliga vad gäller skala och täthet samt sammanhållen karaktär avseende gatuutformning med likartade gatubredder,
- då allmän platsmark inom planområdet, samt parkområdet utmed strandlinjen och bryggmiljön norr om planområdet utgör ett begränsat allmänintresse, och den i den nya detaljplanens tillkommande allmänna platsmark främst är till de boendes nytta,
- då den befintliga gång- och cykelvägen som utgör ett allmänintresse redan har servitutsavtal med markägaren, och kommunen enligt redan upprättade avtal sköter detta specifika allmänna intresse,

avses med denna bakgrund all allmän platsmark inom planområdet ingå i enskilt huvudmannaskap.

Ny gemensamhetsanläggning för tillkommande lokalgator och naturmark inklusive dagvattenanläggning avses upprättas. Vid upprättande av gemensamhetsanläggning för gata avses servitutsavtalet för den befintliga gatan innehållande gång- och cykelvägen kvarvara.

Övrig ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten	Götene Vatten & Värme
------------------------	-----------------------

El	Lidköpings Elnät
----	------------------

Bredband	Kinneulle energi
----------	------------------

Utförande

Allmän plats: Detaljplanens intressent i form av huvudsaklig markägare ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark, respektive ledningsägare ansvarar dock för anläggande av sina respektive ledningsnät.

Kvartersmark: Respektive framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och iordningställande på kvartersmark.

Drift och underhåll

Allmän plats

Ansvaret för drift och underhåll av allmän platsmark, i detta fall gatu- och parkmark samt gemensam dagvattenanläggning regleras i förrättning enligt anläggningslagen och avses i detta skede utformas som gemensamhetsanläggningar, se avsnitt Fastighetsrättsliga frågor.

Kvartersmark

Respektive framtida fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

För att beställa följande dispenser respektive tillstånd ansvarar:

Biotopskydd	Markägaren alternativt framtida exploatör
Dagvattenanläggning	Markägaren alternativt gemensamhetsanläggningen

Avtal

Följande avtal skall upprättas inför och under planarbetet:

- Planavtal är upprättat med markägaren till Skeby 16:1 och kommunen
- Genomförandavtal kan komma att aktualiseras efter samrådet mellan berörda leverantörer och markägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Huvudsakligen påverkas fastigheten del Skeby 16:1 samt Skeby 16:3. Större delen av dessa områden är inte planlagda men får nu bestämmelser om vad som kan tillåtas i form av bebyggelse mm.

Den samfällda vägen S:7 avses överföras till närliggande fastigheter för delen inom planområdet genom fastighetsreglering. I ett första skede utgörs den närliggande fastigheten av Skeby 16:1 som också står för kostnader i samband med fastighetsregleringen inklusive ersättning till delägare i marksamfälligheten. Vidareförsäljning avses kunna ske till Skeby 16:11 samt vid avstyckning till arrendeinnehavarna till tomtplatserna Svanviksvägen 1 och 2.

Fastighetsbildning

Avstyckningar avses ske, både från Skeby 16:1 och från Skeby 16:3. Exakt utformning sker efter det att detaljplanen vunnit Laga kraft men förslag redovisas i illustrationsplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Här redovisas åtgärder som blir aktuella enligt anläggningslagen.

Som tidigare beskrivits avses inrättande av nya gemensamhetsanläggningar för allmän platsmark (gata och natur) samt för dagvattenanläggningen inom dessa ytor.

För att en fastighet ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning krävs normalt att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten. Det ska finnas ett påtagligt behov för

fastigheten att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen.

I området finns även med befintliga förhållanden behov av en ny dagvattenanläggning. Flera är de fastigheter/tomter som på grund av sina topografiska lägen med ytavrinning mot Skeby 16:1 och planområdet bedöms behöva ingå i en gemensamhetsanläggning för omhändertagande av ytvattnet i en så kallad dagvattenanläggning.

Enligt dagvattenutredningen utgörs dessa av fastigheterna utmed Sjöviksvägen samt fastigheter/tomter på 1:a Svanviksvägen 1 till 10. Även husägare här som arrenderar sin mark kan ingå med andelar i gemensamhetsanläggningen.

Fastigheterna/tomterna utmed Sjöviksvägen och 1:a Svanviksvägen avses tillsammans med de vid detaljplanens genomförande tillkommande fastigheterna på 16:1 och 16:3 anslutas till gemensamhetsanläggningen för dagvatten. Detta omfattar Skeby 16:6, 16:7, 16:8, 16:9 och 16:10 utmed Sjöviksvägen; Skeby 16:11, 16:12, 16:13, 16:14, 16:15 utmed 1:a Svanviksvägen. Även arrendetomter utmed 1:a Svanviksvägen som ännu inte friköpts bör ingå i gemensamhetsanläggningen för dagvatten. Detta omfattar i nuläget 1:a Svanviksvägen 1, 2, 4, 5 och 10.

Gemensamhetsanläggning för naturmark bör av praktiska skäl till andelsstruktur utformas lika dagvattenanläggningen ovan.

I gemensamhetsanläggningen för gatumarken föreslås en mindre andelskrets kunna ingå, bestående av blivande fastighetsägare av den nya bostadsbebyggelse inom Skeby 16:1 och Skeby 16:3 som detaljplanen möjliggör. Även vid bildande av gemensamhetsanläggningen för gata avses kommunens servitut gällande cykelvägen kunna behållas.

Ledningsrätter

Ledningsrätt finns längs infartsvägen och inom merparten av de på plankartan reglerade områdena för allmänna underjordiska ledningar (u-områden). Ytterligare ledningsrätter (samt u-områden) kan behöva tillkomma inför granskningsskedet.

Övriga rättigheter

Följande nyttjanderätter behöver hanteras:

- Servitut Befintligt servitut för gc-väg avses kvarstå.
- Arrenden Jordbruksarrende behöver omprövas och minskas
- Markavvattningsföretag/dikningsföretag/torrläggningsföretag (Bäckens dikesföretag) kan sannolikt behöva omprövas, och kommer belysas ytterligare inför granskningsskedet.

Avtal

Följande avtal skall upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Köpeavtal
- Nyttjanderätter/Ledningsrätter om tillkommande.
- Arrenden

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder

och intrångsersättningar ansvarar den huvudsakliga markägaren. Troligtvis bekostas den lantmäteriåtgärd som syftar till att tillskapa nya fastigheter av köparen (den blivande markägaren) vid försäljning.

Tekniska frågor

Grundkartans aktualitet uppdaterats inför granskningsskedet. Gränsbestämning har utförts av fastigheter i planområdesgräns och - objekt med betydelse för plankartans utformning har mätts in.

Med de kompletterande utredningar som utförts till granskningsskedet bedömer kommunen att den tekniska komplikationsgraden är tillräckligt belyst för ett genomförande i enlighet med detaljplanens syfte.

Ytterligare mer platsspecifika geotekniska undersökningar än bilagda, övergripande, är nödvändiga i projekteringsskedet, därtill anger dagvattenutredningen att dagvattenanläggningen ska samprojekteras med geotekniker och kompletterande grundvattenmätningar utföras. Vid projekteringen av dagvattenanläggningen ska även ingå följande:

- Säkerställande avseende funktionalitet (spolning/filmning) av befintliga täckdiktningsstammar som skall avleda dagvatten från området.
- Ledningsdimensionering enligt dagvattenutredningen
- Framtagande av underhållsplan.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplanens upprättande inklusive utredningar bekostas av planintressenten.

Viss begränsad utbyggnad av infrastruktur i form av ledningsnät krävs, vilket ekonomiskt belastar de respektive aktörerna, vilka dock får ersättning i form av anslutningsavgifter etc. Detaljplanen bedöms i nuläget inte innebära några ekonomiska konsekvenser för kommunen, intäkter blir vid inflyttning till kommunen ett utökat skatteunderlag.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare (tidigare omnämnda) är anslutningsavgift samt kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar. Därtill kommer kostnader för markköp för de fall detta är aktuellt.

Gällande servitutsavtal för infartsvägen angående cykelväg, innebär att kommunens ansvar för drift och skötsel för de deletapper som samnyttjas för cykelstråket avses kvarstå.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar bedöms i nuläget inte som aktuellt. Den vatten- och avloppsanläggning som krävs förlängas för exploatering bekostas av Götene- Vatten och Värme. Kostnaden för vatten och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av sektor samhällsbyggnad, genom Matilda Åslin, plankonsult, för Götene kommun samt representanter från övriga förvaltningar i Götene kommun samt samverkanskommunerna har deltagit i planarbetet. Gis-ingenjör Måns Nyström har upprättat plankartan.

Unnar Kristmannsson
Chef sektor samhällsbyggnad

Matilda Åslin
Plankonsult, Åslin Ahrén Arkitekter



Götene kommun
