



Detaljplan för Källby 1:44 mfl Källby tätort, Götene kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen: KS 2022-03-09 § 51

Laga kraft: 2022-04-07

Diarienummer: KSK 2021/90



Götene kommun

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	5
Planeringsförutsättningar	8
Planförslag	16
Konsekvenser	27
Genomförande av projektet.....	33
Medverkande.....	37

Sammanfattning

För att möjliggöra för framtida försäljning avses ett cirka 1 hektar stort område i anslutning till Dafgårds fabriksbutik i Källby planeras för centrumfunktioner för ett så flexibelt markutnyttjande som möjligt. Detaljplanen innehåller centrumfunktioner som handel, service, kontor och även bostäder. Detaljplanen anger primärt gemensamt infartsläge från väg 2714 samt sekundära infartslägen från Backavägen.

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, och samrådet resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar där kommunen i samrådsredogörelsen redovisar hur man har bemött de olika synpunkterna som inkommit i samrådet. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Efter granskningen sammanställs synpunkterna som inkommit i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter Länsstyrelsens prövning laga kraft.



Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Illustrationsplaner ingår i planbeskrivningen på sida 17-18

Övriga handlingar

Undersökning MKB (i samrådet)

Dagvattenutredning (Melica) Reviderad version 2021-05-26

PM Geoteknik (Mitta)

Riskutredning (Norconsult) Reviderad version 2021-05-28



Källby tätort
markerat planområde

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 [m]

1:6 000

Inledning

Plandata

Planområdet är beläget i tätorten Källbys sydöstra del väster om länsväg 2714 mellan Källby 2:21 (drivmedelsstationen, bilverkstad och närbutik) vid Mobergs väg och Järnviksvägen i norr. Planområdet är cirka 1 hektar.

Bakgrund

Livsmedelsföretaget Dafgårds i Källby har sedan 2014 haft ett behov av butik för outletvaror och utrymme för showroom där man kan exponera nya produkter för allmänhet och branschfolk. Företaget förvärvade år 2018 fastigheten Källby 1:44 med tillhörande butikslokal vid den östra infarten till Källby.

Butikslokalen har sedan dess byggts till, bland annat för att tillgodose butikens varumottagning. I samband med detta anordnades även en ny kundparkering för 12 bilplatser och två turistbussar inom Källby 7:7 norr om Källby 1:44. Detta kunde genomföras med stöd i ett tillfälligt bygglov då åtgärderna bedöms strida mot nu gällande planer.

Då gällande planer tillåter garage med bilservice för Källby 1:44 samt allmän platsmark, park, för resterande del, bedömer Götene kommun att en planändring måste genomföras innan området kan utvecklas vidare och beredas för försäljning. I samband med detta föreslås även att del av Källby 6:6 som avslutar kvarteret mot Järnviksvägen ingår i den nya planen.

De delar som ingår i Källby 7:7 samt Källby 6:6 är idag i kommunal ägo och avses efter det att den nya detaljplanen vinner laga kraft kunna säljas vidare. Del av Källby 7:7 till Dafgårds som en utvidgning av butiksverksamheten i Källby 1:44 och del av Källby 6:6 till framtida lämplig exploatör.

Gällande översiktsplan antagen 2010, anger delvis ianspråktaga arbetsområden, vilket överensstämmer den fortsatta planinriktningen. Den norra delen är inte specificerad i översiktsplanen. Arbete med ny översiktsplan pågår.

Syfte

Kommunen avser detaljplanera för det ovan beskrivna området samt för resterande del av "kvarteret", det vill säga både del av Källby 7:7 och del av Källby 6:6. Detaljplanen avser att möjliggöra ett så flexibelt nyttjande som möjligt. Förutom att tillgodose tätortens växande handel- och servicebehov ska området vid intresse, kunna deluppfylla ett framtida utökat bostadsbehov. Då planområdet är centralt beläget, nära skola, kollektivtrafik och affär, planeras med flexibiliteten i åtanke för centrumfunktioner innehållande handel, service, kontor och bostäder, undantaget den södra delen närmast drivmedelsstationer där bostadsändamålet ej ingår i centrumfunktionen.

Den nya infart från väg 2714, som redan är iordningställd i samband med det tillfälliga lovet, avses regleras i planen med undantag från utfartsförbud. Servitut avseende rätt till utfart avser säkra tillträde till den norra delen av planområdet (del av Källby 6:6) via mittdelen (i nuläget del av Källby 7:7).

Intilliggande befintligt vägområde för väg 2714 samt utökade hårdgjorda ytor inom planområdet behöver avrinningsytor samt kapacitet att ta emot, fördröja och vid behov rena ytvatten vid kraftiga skyfall. Denna funktion avses huvudsakligen ske längs med väg 2714's slänter och i det grönstråk som löper innanför på kvartersmark mot vägområdet.

Detaljplanen synliggör och anvisar att erforderlig anläggning för detta ska utföras i samband med exploatering, med slänter och släntfot ingående i vägområdet samt med en gemensamhetsanläggning för dagvattenhanteringen på kvartersmark.

Att stor flexibilitet eftersträvas innebär även att bestämmelser om byggnadsutformning ej regleras i planen trots att detaljplanen har ett exponerat läge i tätorten. Plan- och bygglagens reglering avseende god bebyggd miljö samt god hushållning med mark och vatten anses kunna hanteras på ett erforderligt sätt i bygglovsskedet där gestaltungsfrågor och graden av öppna ytor i förhållande till bebyggelse kan prövas med hänsyn till aktuellt nyttjande. Dock anger detaljplanen bestämmelser som innebär att tillkommande bebyggelse ej avviker från omgivningen vad gäller höjder. Därutöver regleras högsta exploateringsgrad i förhållande till respektive egenskapsområde för att begränsa tillkommande byggnaders utbredning.

Uppdrag

Miljö- och bygglovsnämnden beslutade 2018-10-30 att ge positivt planbesked för handel på fastigheterna Källby 1:44, del av Källby 6:6 samt del av Källby 7:7 efter att Dafgårds uttryckt önskan om markförvärv för att tillgodose parkeringsbehovet samt eventuella framtida tillbyggnader. Ärendet har därefter flyttats till kommunstyrelsen.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret då området ingår såväl i influensområde (MSA-område) för Sotenäs flygflottilj. Området ingår dessutom i det så kallade stoppområdet för höga objekt. Högre objekt än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska samrådas med Försvarmakten. Planområdet som ingår i Källby tätort bedöms vara inom sammanhållen bebyggelse och byggnadshöjden understiger väl försvarmaktens gränsvärde.

Planområdet gränsar dessutom till Riksintresseområde för kulturmiljövården (Kinnekulle).

Översiktsplan

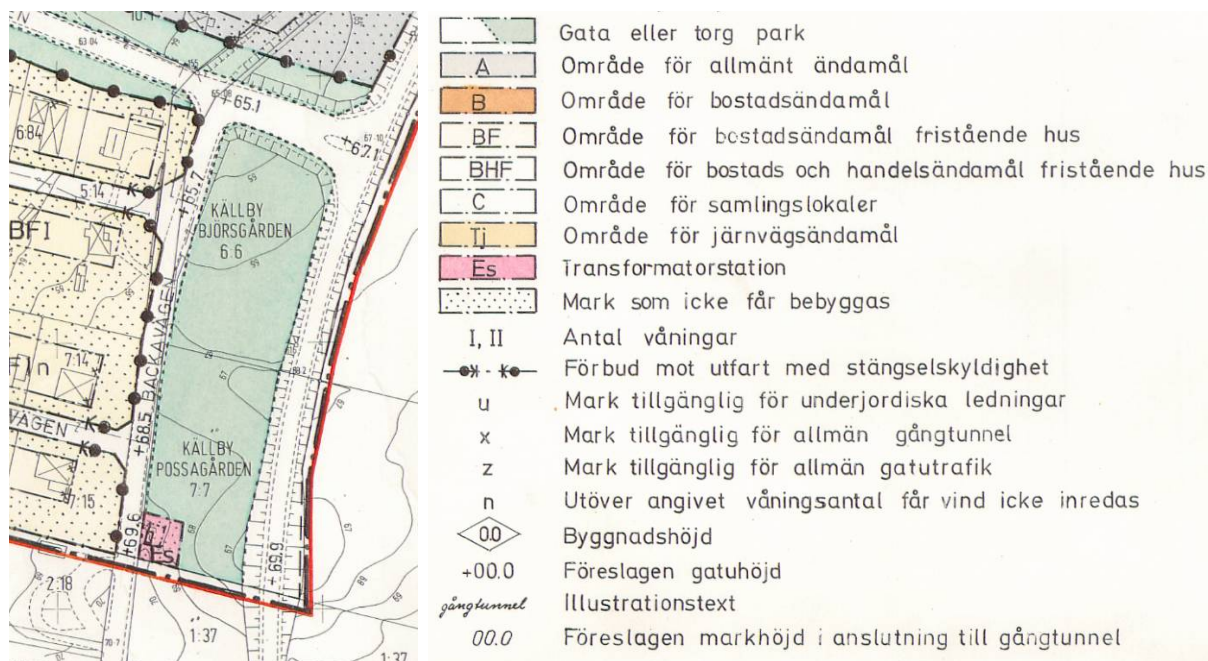
Den nya planinriktningen överensstämmer delvis med gällande översiktsplan där den södra delen är utpekad för handel. Arbete med en ny översiktsplan pågår.

Detaljplan

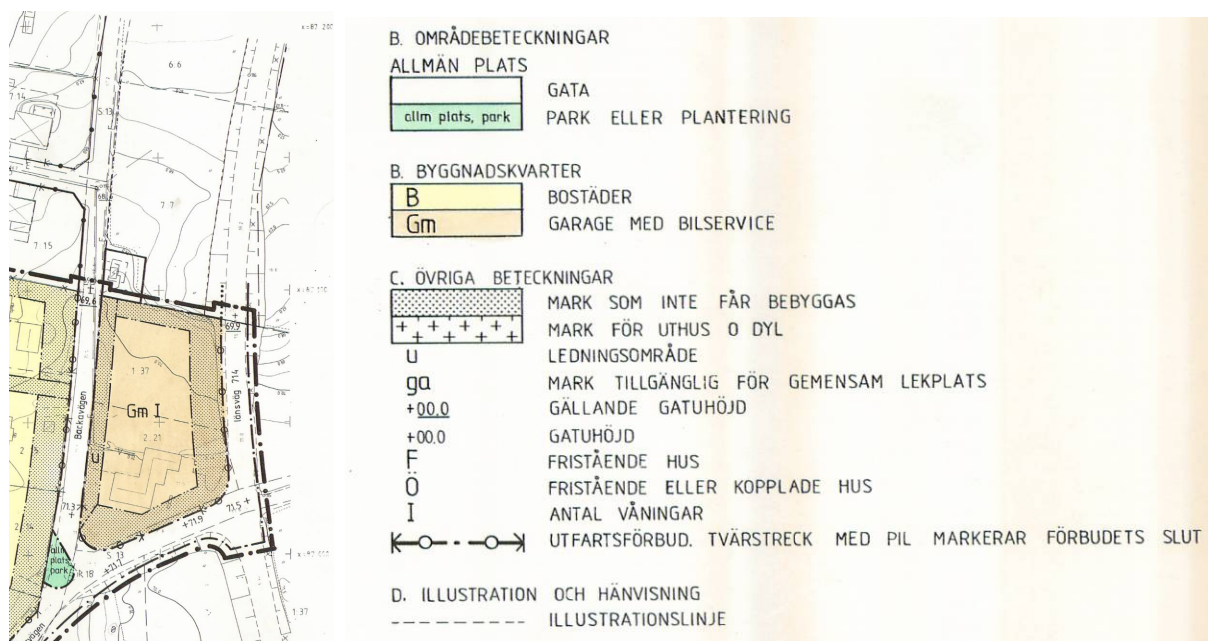
För området gäller två stadsplaner 249 och 253. Planernas genomförandetid har gått ut varför en planändring kan prövas av kommunen.

Stadsplan 249 fastställd 1977-12-16 omfattar den norra delen av planområdet och anger översiktligt parkmark för hela området norr om Källby 1:44. Gränsen mellan vägområde och parkmark utgörs av illustrationslinje vilket innebär att den inte är exakt definierad. Även ett mindre område för den befintliga transformatorstationen ingår i planen.

Stadsplan 253 är fastställd 1986-12-09 och omfattar den del av planområdet som utgörs av Källby 1:44, den södra delen. Här anges ändamålet G_m - Garage med bilservice som bildar ett större område tillsammans med det intilliggande Källby 2:21 där verksamhet i enlighet med stadsplanens inriktning har bibehållits.



Utsnitt Stadsplan 249



Utsnitt Stadsplan 253

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 4 kap 34 § PBL¹ och 6 kap 11 § MB² för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Planeringsförutsättningar



Utsnitt Flygfoto över planområdet

Mark och vegetation

Markområdet har en övergripande lutning från söder mot norr. Som högst ligger marknivån på +71 m över angivet nollplan i RH2000, och sluttar omedelbart norr om Källby 1:44 relativt brant ned till en nivå på ca + 69. Därefter är lutningen flackare och längst i norr ligger den genomsnittliga befintliga marknivån på ca +65,5. De angränsande vägområdena för 2714 och Järnviksvägen ligger högre med sluttningar in mot planområdet. Två lågpunkter/svackor finns, dels i det nordvästra hörnet (lågpunkt understiger +65,5) samt i den östra delen nedanför den kraftigare branten inom vilken lågpunkten ligger på ca +67. Det norra området är huvudsakligen gräsbevuxet med undantag av den nyanlagda parkeringen som endast är grusbelagd. Gräset på den norra delen slås med regelbundna intervall. Gräsyrtorna inom Källby 1:44 klipps. Källby 1:44 avgränsas mot Källby 2:21 och Backavägen med häckplantering. Utanför planområdet kantas även småhusområdet väster om backavägen av häckplanteringar.

Vad gäller grönstrukturer i områdets närmiljö utgörs dessa av flera grundelement: odlingslandskapet i öster, rekreationsområdet i Källbys inre som förbinder idrottsplatsen med skolområdet, samt de relativt breda vägrensområdena längs väg 2714 och Järnviksvägen. Den övergripande bebyggelsekaraktären med småhus och egna trädgårdar innebär också vegetationsrik omgivning.



Norra delen av planområdet med omgivning

Geotekniska förhållanden

Götene kommun har låtit geoteknikföretaget Mitta upprätta en översiktlig geoteknisk undersökning: Marken utgörs med ytskikt av sandig mulljord/mullhaltig sand ner till mellan 0,3-0,7 m. Härunder följer sand med varierande inslag av grus och silt ner till för de utförda sonderingarna fast botten - troligen fast lagrad friktionsjord, sten eller block. Sanden inom området bedöms i de övre lagren som lös till halvfast lagrad. På större djup bedöms sanden vara fast lagrad. Utförda sonderingars nedträngningsdjup varierade mellan 3,3 och 6,9 meter. Vid undersökningstillfällena befanns grundvattennivån (i öppna rör) på +64,3 resp +64,9 vilket motsvarar 2,8 meter under markytan.

Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem inom området. Ingen risk för ras eller blockutfall föreligger heller. I allmänhet bedöms de geotekniska förhållandena som goda för tillkommande bebyggelse.

Markradon

Mätvärden som har utförts i samband med den geotekniska undersökningen varierar men förekomsten av radon är så pass hög att marken skall klassas som högradonmark. Detta innebär att byggnader ska uppföras radonsäkert.

Fornlämningar och kulturhistoria

Trakten kring Källby och Kinnekulle har under lång tidsperiod varit del av ett rikt jordbruks- och kulturlandskap och har en dokumenterat rik kulturhistoria.

Planområdet gränsar i väg 2714 till riksintresseområdet för kulturmiljövården (Kinnekulle). I Riksantikvarieämbetets sammanställning motiveras riksintresset av att det utgör en rikt sammansatt centralbygd kring platåberget Kinnekulle vars betydelse allt sedan stenåldern kommit till uttryck i monumentala och unika fornlämningsmiljöer samt Husaby. Platsen är av stor rikspolitisk och kyrkohistorisk betydelse, bland annat förknippad med Olof Skötkonung.

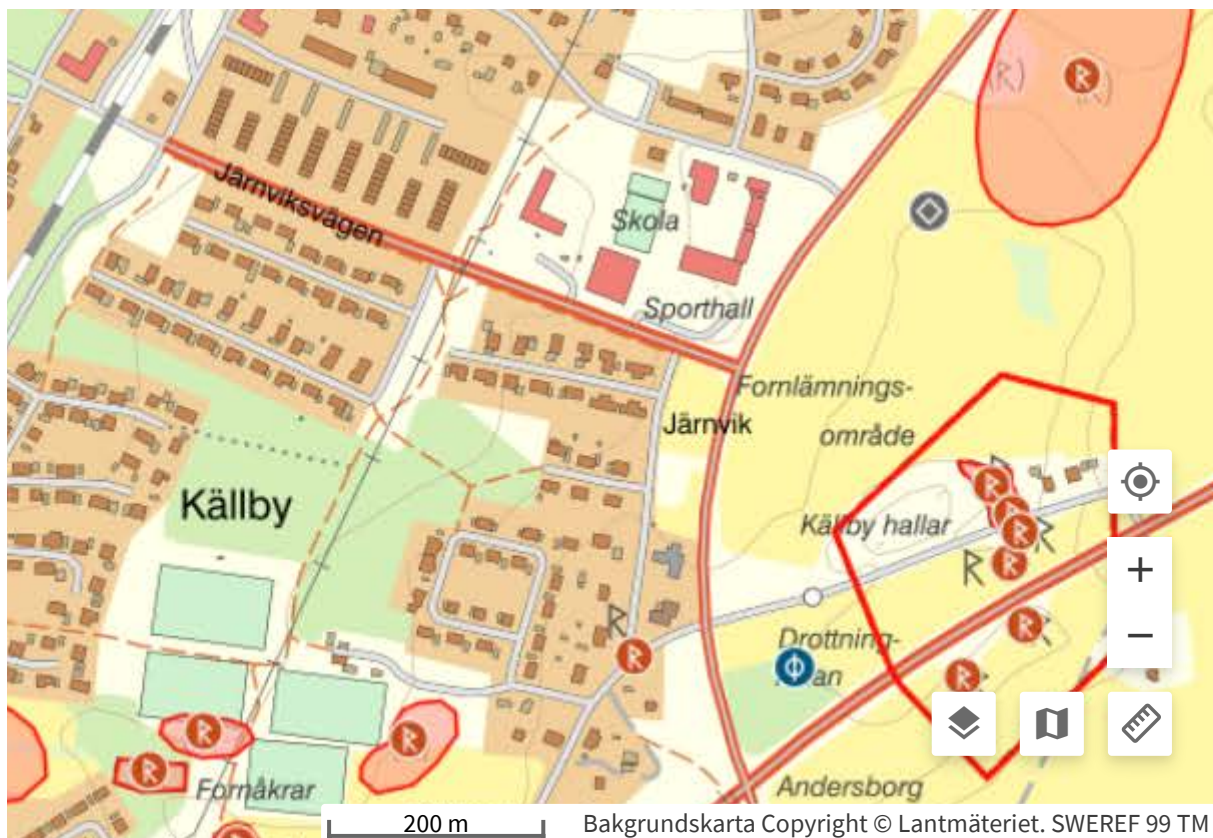
Uttrycket för riksintresset är en stor mängd fornlämningar från olika historiska epoker, medeltida kyrkor och ruin Husaby medeltida biskopsborg. Herrgårdar och byar med kontinuitet från medeltid samt ett delvis välbevarat öppet odlingslandskap samt kalkstensbrott samt andra lämningar från stenindustri ingår även som uttryck för riksintressets värde.

I planområdets närmiljö är de två runstenarna i gravfältet inom fornlämningsområdet öster om väg 2714, (Källby hallar/Drottninghålan) av störst allmänintresse ur kulturhistorisk synpunkt. Runstenarna utgör ett betydande besöksmål samt ett landmärke. Närmast belägna fynd är annars den mer sentida vägvisarstenen som är placerad söder om planområdet i korsningen Backavägen och Mobergs väg.

Av detaljrikedomen i Riksantikvarieämbetets motivering gör kommunen tolkningen att det kulturhistoriska värdet också består av ett helhetsintryck. Detta helhetsintryck grundar sig i den visuellt framträdande landskapsformationen Kinnekulle med dess geologiska förutsättningar samt omgivande natur- och kulturlandskap inkluderat de uppräknade landmärkena.

Väg 2724 i höjd med planområdet utgör en tydlig gräns mellan riksintresseområdet och den moderna tätorten Källby. Med tillkommande bebyggelse inom planområdet sker inget visuellt närmande av tätortsstrukturen mot riksintresseområdet vare sig av dess framträdande helhetsintryck eller i form av ingrepp på detaljnivå med effekter på Källby hallar och dess runstenar. Ändå har planområdet visuell betydelse och utgör ett avslut på Källby tätorts småskaliga bebyggelseområde och det har ett exponerat läge. Att planområdets bebyggelseförutsättningar är känsliga tydliggörs mer om man nalkas området från norr (Kinnekullehålllet) än från söder. Från norr är det tydligt att området ingår i en kantzon i tätortsbebyggelsens möte med odlingslandskapet. Från söder ger kvarteret ett mer splittrat intryck med odefinierade rumsligheter vad gäller trafikområdena vid Mobergs väg, drivmedelstationen samt parkeringsområdet inom Källby 7:7.

Planområdet är inte arkeologiskt undersökt och inga fynd finns rapporterade i samband med tidigare bygg- eller anläggningsarbeten. Kommunen bedömer att arkeologisk undersökning för området *inte* är nödvändig.



Utsnitt Forsnäs (Riksantikvarieämbetet)



Vy från norr. Planområdet samt Dafgårds fabriksbutik i fonden bakom den svaga kurva som bildas av väg 2714. I förgrunden till höger grönstruktur inom Källby gård (skolgård). Vänster om väg 2714 ansluter odlingslandskapet och med detta riksintresset för kulturmiljön.

Befintlig bebyggelse

Enda bebyggelsen inom planområdet är byggnaden för butikslokalen som utgörs av en envåning trähusbyggnad med sadeltak i rött tegel. Småhusområdet väster om Backavägen består framför allt av låga envåningsbyggnader med relativt sammanhållen karaktär med en ytbeklädnad som utgörs av en kombination av trä och tegel.

Bebyggelsen norr om Järnviksvägen ingår i Källby gård och utgörs av skolbyggnader. Merparten är envåningsbebyggelse men skolfunktionen innebär ändå att en högre rumshöjd medför större byggnadsvolymer än för den övriga bebyggelsen. Skolbebyggelsens fasadbeklädnad utgörs som ovan av en kombination av tegel och trä, tegel dominerar och genomgående står vita fönsterdetaljer mot rödtonade fasadytor.

Gemensamma drag för omgivningens småhusbebyggelse, undantaget bensinstationen, är det man kan kalla för traditionell bebyggelse, företrädesvis från 1950-tal och framåt - men även äldre exempel finns. Det traditionella byggnadsuttrycket omfattar såväl val av tak- och fasadbeklädnad som takutformning och volymstorlek och orientering. Genomgående är takvinklarna relativt flacka.



Bilservice, drivmedelsstation och närbutik vid Mobergs väg



Dafgårds fabriksbutik inom Källby 1:44 sett från Backavägen. Fasadbeklädnad stående vitmålad panel. Takbeläggning av rött lertegel.



Småhusbebyggelse Smedjevägen (från Backavägen). Fasadbeklädnad av fasadtegel men övre gavelparti klätt med stående panel. Takbeläggning rött, taktegel eller möjligen betongtakpannor.



Karaktärsgivande bebyggelse inom Källby gård (skolbyggnad) norr om Järnviksvägen. Rött tegel dominerar fasaderna med här generösa höga fönsteröppningar mot norr. Takbeklädnad här mörkare. Den envåninga byggnaden har en höjd som motsvarar envåningshus med förhöjd väggliv alt. 1,5-plan.



Karaktärsgivande bostadsbebyggelse i Götenebostädernas radhus norr om Källby gård och Sjökvärnsvägen. Rött tegel dominerar även här fasaderna som har mycket måttliga proportioner och förskjutningar i tegelburspråk mot de sydvända uteplatserna. Takbeklädnad rött tegel.

Service

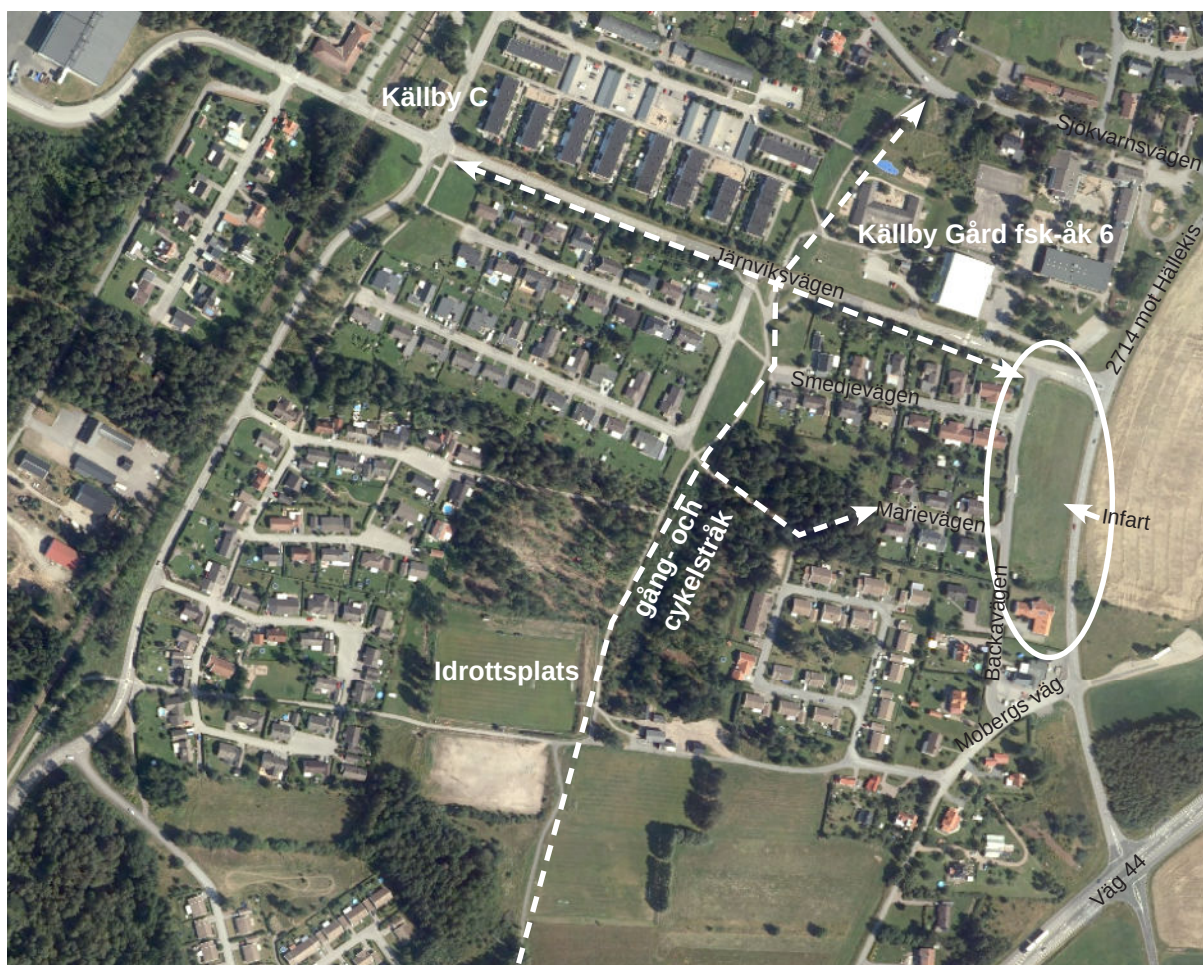
Källby Gård norr om Järnviksvägen är tätortens grundskola med elever från årskurs F-6. Skolområdet innehåller även fritidshem och idrottshall. Omedelbart väster om skolområdet ligger tätortens förskola.

Fastigheten Källby 2:21 som angränsar planområdet i söder innehåller förutom drivmedelsstation och bilservice även tätortens närbutik. Ytterligare service i form av folktandvård inklusive ett fåtal butikslokaler med bland annat pizzeria och djuraffär är belägna inom gångavstånd i anslutning till Källby Centrum vid stationsläget. Även Pastoratsgården, Svenska kyrkans samlingslokal, ligger i anslutning till detta område ca 600m från planområdet.

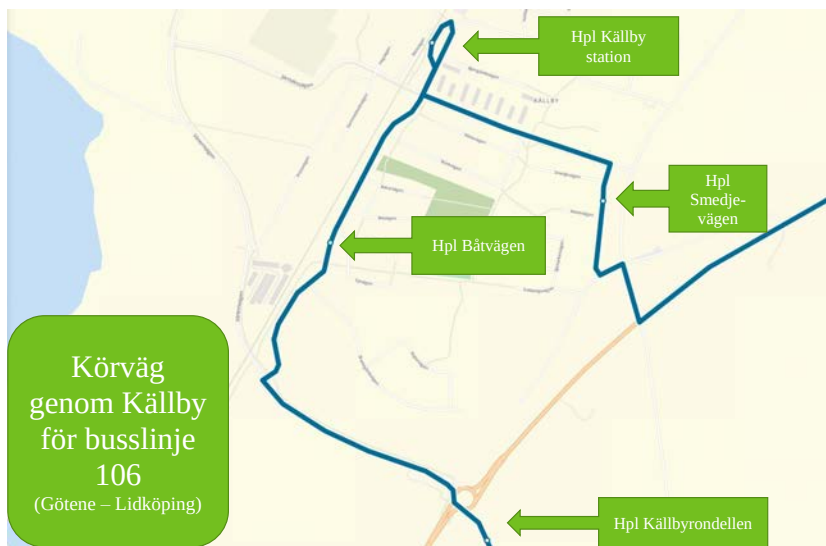
Trafik

Planområdet avgränsas mot öster av länsväg 2714 som leder mellan väg 44 och Hällekis. Väg 44 som leder mellan Uddevalla och Götene är belägen cirka 200 m söder om planområdet. In mot Källby tätort leder Järnviksvägen.

Trafikmätningar har utförts av Trafikverket 2017 på väg 2714 samt 2013 på Järnviksvägen. De uppmätta trafikmängderna var då ca 4100 fordon/åmd på väg 2714 och ca 1500 fordon/åmd på Järnviksvägen. Backavägen utgör lokalgata till villabebyggelsen som angörs från Marievägen och Smedjevägen. Backavägen trafikeras även av Västtrafiks busslinje 106 (Götene- Lidköping). Hastighetsbegränsning om 50 km/h gäller generellt för området.



Närområdets gång- och cykelstråk streckade linjer



Linjekarta - planområdet är beläget vid Hpl Smedjevågen

Hållplatsläget på Backavågen (Smedjevågen) har timglasutformning vilket innebär att endast ett fordon kan passera åt gången. Hållplatskuren är placerad i södergående riktning men ej i norrgående då flest väntande resenärer utgörs av resande mot Götene. Busslinjen i norrgående riktning går vidare till Lidköping via Källby Centrum.

Backavågen nyttjas i begränsad omfattning som skolväg för de närboende då bilfritt huvudstråk för gång och cykeltrafik är beläget cirka 200–250 meter väster om Backavågen och sekundära gångstigar från denna är anslutna till såväl Smedjevågen som Marievågen.

Planområdet har som tidigare beskrivits primärt infartsläge från 2714 som redan är anlagt enligt beviljat tillstånd för den enskilda körvägen från parkeringsytan på del av Källby 7:7 (väghållningsmyndigheten Trafikverket Region Väst). Kommunen anser att även att den norra delen av planområdet (del av Källby 6:6) kan anslutas via denna infart.

Teknisk försörjning

Vatten, spill och dagvatten

Det kommunala VA-ledningsnätet är beläget inom allmän platsmark huvudsakligen utanför planområdet. VA-försörjningen för befintliga och blivande fastigheter inklusive en anslutningspunkt för dagvatten för planområdet, finns i den nordvästra delen av planområdet eller kan anordnas. I den nordvästra delen av planområdet finns även en kommunal dagvattenledning som avvattnar parkeringsytan norr om Järnviksvågen inom Källby 6:6, och den är ansluten till Götene Vatten & Värme ledningsnät västerut.

Två enskilda vattenledningar korsar planområdet i östvästlig riktning. Dessa kan behöva ledas om på initiativ och bekostnad av framtida exploatör.

Energiförbrukning och bredband

Mark behöver även fortsättningsvis säkerställs för den befintliga transformatorstationen och gällande ledningsreservat/u-område i den södra delen utmed Backavågen bibehållas och utvidgas norrut.

Området kan anslutas till befintligt nät för bredband.

Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för en flexibel exploatering. I söder framförallt av ytterligare utvidgning av den befintliga byggnaden i riktning mot parkeringen i norr. Här tillåts centrumfunktioner innehållande handel, kontor och service. 50 meter norr om den södra planområdesgränsen mot bensinstationen, möjliggörs inom centrumfunktionen även för bostadsändamål. Detaljplanen skapar förutsättningar till ett nytt bebyggelseområde som förändrar den nu öppna terrängen. Läget är exponerat och dispositionen kan utföras på flera sätt. Två möjliga principer redovisas i planhandlingens illustrationsplan. Den ena med företrädesvis bostadsbebyggelse och den andra med ytterligare butiksbyggnad. De båda funktionerna kan också kombineras i högre eller mindre utsträckning.

Den högsta tillåtna nockhöjden på +78 meter i RH 2000 är gemensam för hela området. För den södra delen (Källby 1.44) som är högre beläget, innebär detta att envåningsbebyggelse medges med en nockhöjd på cirka 7 meter. För den resterande delen av planområdet, den norra som är lägre beläget, innebär detta att tvåvåningsbebyggelse medges, med en nockhöjd om 10-11 meter, beroende på markens höjdsättning och val av färdigt golvnivåer.

Planområdets exploateringsgrad i procent i förhållande till respektive egenskapsområdesstorlek, blir högre i söder, 50%, för att medge den befintliga byggnaden, och lägre, 40%, i norr för att begränsa den tillkommande bebyggelsens byggnadsyta. Ytterligare dimensionerande funktion för omfattningen på bebyggelsen är hur man i övrigt disponerar de öppna ytorna. Illustrationsplanerna redovisar dels en handelsyta på totalt drygt 2000 BTA alternativt en kombination av 10 stycken radhusbostäder i norr (se även bild nedan) och en handelsyta på cirka 1000 BTA i söder. I båda fallen är den befintliga butiksytan inkluderad. Om man väljer att lösa parkeringsfrågan i ett källarplan skulle en högre utnyttjandegrad kunna åstadkommas.

Planhandlingen är utformat utan intressent för den norra delen. Förfrågan om lämplig mark för padelhall i Källby, inkom inför samrådet och en padelhall är illustrerad med streckad konturlinje i illustrationsplanen på sida 18. Detaljplanens syfte hindrar inte att sådan aktivitetshall kan uppföras, förutsatt att de bestämmelser respektive lämplighetsåtgärder som planhandlingen anger kan uppfyllas. 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.



Fotomontage med byggnadsvolymer motsvarande rad- och parhus uppförda i 1,5-plan

Illustrationsplan - bostäder i rad- och parhus



Illustrationsplan - övriga centrumfunktioner



Beskrivning av planbestämmelser

De övergripande användningsbestämmelserna är som ovan beskrivet C (*tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå*) respektive CB där även bostadsändamålet är inkluderat.

Ett mindre område kring den befintliga transformatorstationen kvarstår som E område för transformatorstation samma läge som i tidigare gällande stadsplan 249 men något minskat mot öster.

Områdets huvudsakliga angöring sker från väg 2714, och den redan anlagda infarten vid områdets mitt kommer även att medge trafik till den norra delen av planområdet vilket avses regleras med servitut. Ytterligare sekundära infarter kan tillskapas från Backavägen i anslutning till korsningarna med Marievägen respektive Smedjevägen. För merparten av kvartersmarksgrensarna råder i övrigt utfartsförbud utom där Källby 1:44 gränsar mot Backavägen där anläggande av parkeringsficka för korttidsparkering är önskvärd. Då utfartsförbud av plantekniska skäl ej får sammanfalla med planområdesgränsen ingår även allmän platsmark för GATA respektive VÄG i detaljplanen. Kvartersmarken mot Backavägen kantas med bestämmelsen u_1 markreservat för underjordiska ledningar.

Marken närmast vägområdet ska hållas fri från bebyggelse och parkering vilket förutom att den inte får byggas även regleras med bestämmelsen n_1 - *marken får inte anordnas för parkering*. För att säkerställa erforderlig rening och fördröjning av dagvatten även beaktat kraftiga skyfall, innehåller kvartersmarken bestämmelsen m_1 *för dike eller damm*. Även bildande av gemensamhetsanläggning för detta ändamål ingår i planen med bestämmelsen g_1 - *gemensamhetsanläggning för gemensam dagvattenanläggning*.

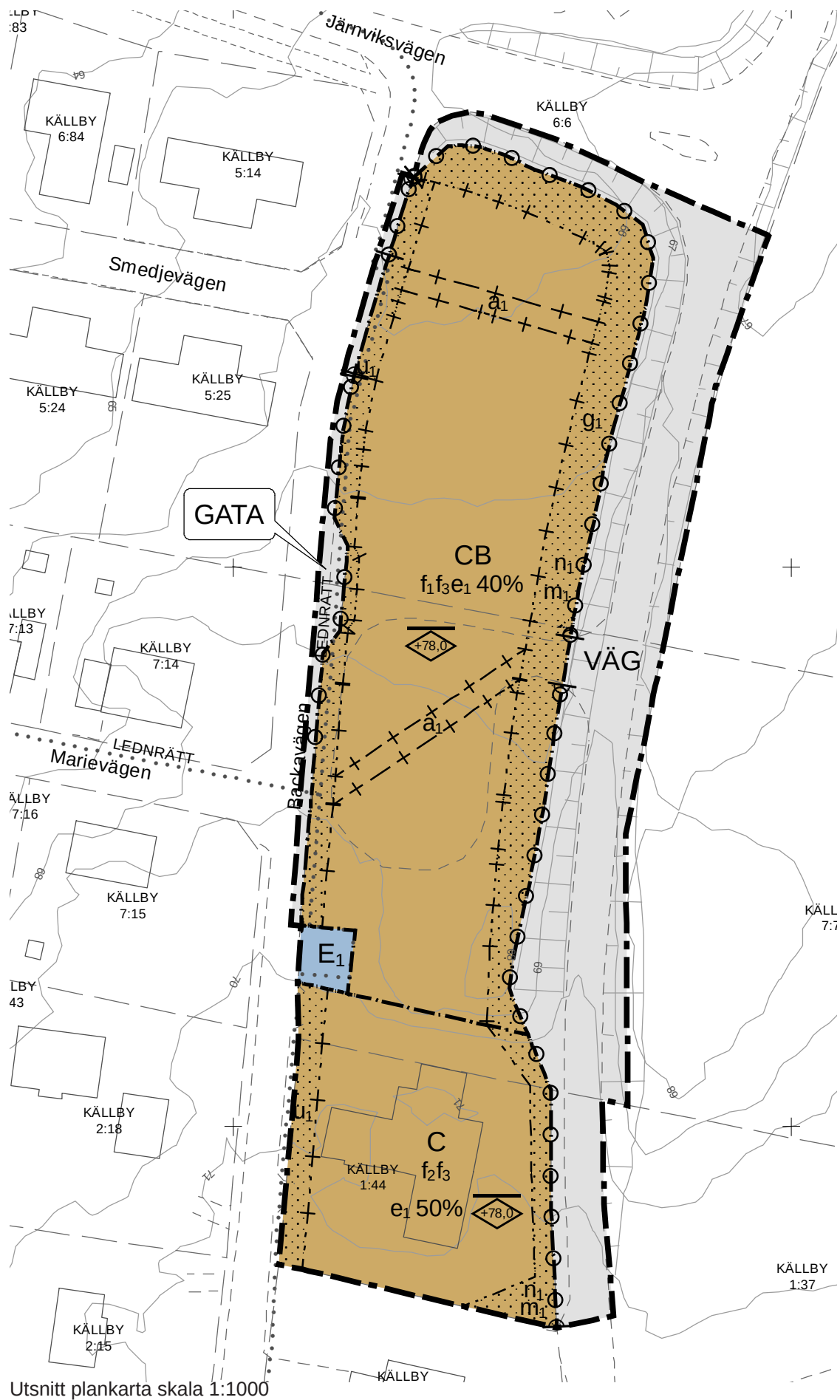
Exploateringsgrad samt byggnaders högsta tillåtnanockhöjder är angivna på föregående uppslag under rubriken Bebyggelse.

Inom de delar av planområdet som bedöms som delvis utsatta för trafikbullerstörningar behöver skyddsbestämmelse avseende bullerskyddad uteplats regleras. Detta med bestämmelsen f_1 - *Om uteplats anordnas ska minst en utföras bullerskyddad och gemensam* och denna är i samrådsförslaget angiven för hela det område som kan bli aktuellt för bostäder.

Närheten till befintlig drivmedelsstation innebär som redovisas i den bilagda riskutredningen samt under rubriken Hälsa och säkerhet på sida 29, risker med hanteringen av explosiva vätskor. Av denna anledning tillåts inte bostadsbebyggelse inom 50 meter från den södra planområdesgränsen. Egenskapsområdet inom 50 meter från påfyllnadsplatsen är även reglerad med bestämmelsen f_2 - *Minst en alternativ utrymningsväg ska finnas i riktning från bensinstationen*. Hela området har också bestämmelsen f_3 - *Friskluftsintag bör placeras högt och vänt bort från bensinstationen*.

Beroende på framtida tomtdisposition kan de två befintliga dricksvattenledningarna efter omledning tas ur bruk. Att tillgodose detta utan kostnad eller olägenhet för innehavarna är exploatörens ansvar inför ett framtida ianspråktagande av marken. På plankartan är ledningsstråken reglerade med den administrativa bestämmelsen a_1 - *Bygglov får inte ges för byggnad förrän dricksvattenledning tagits ur bruk*.

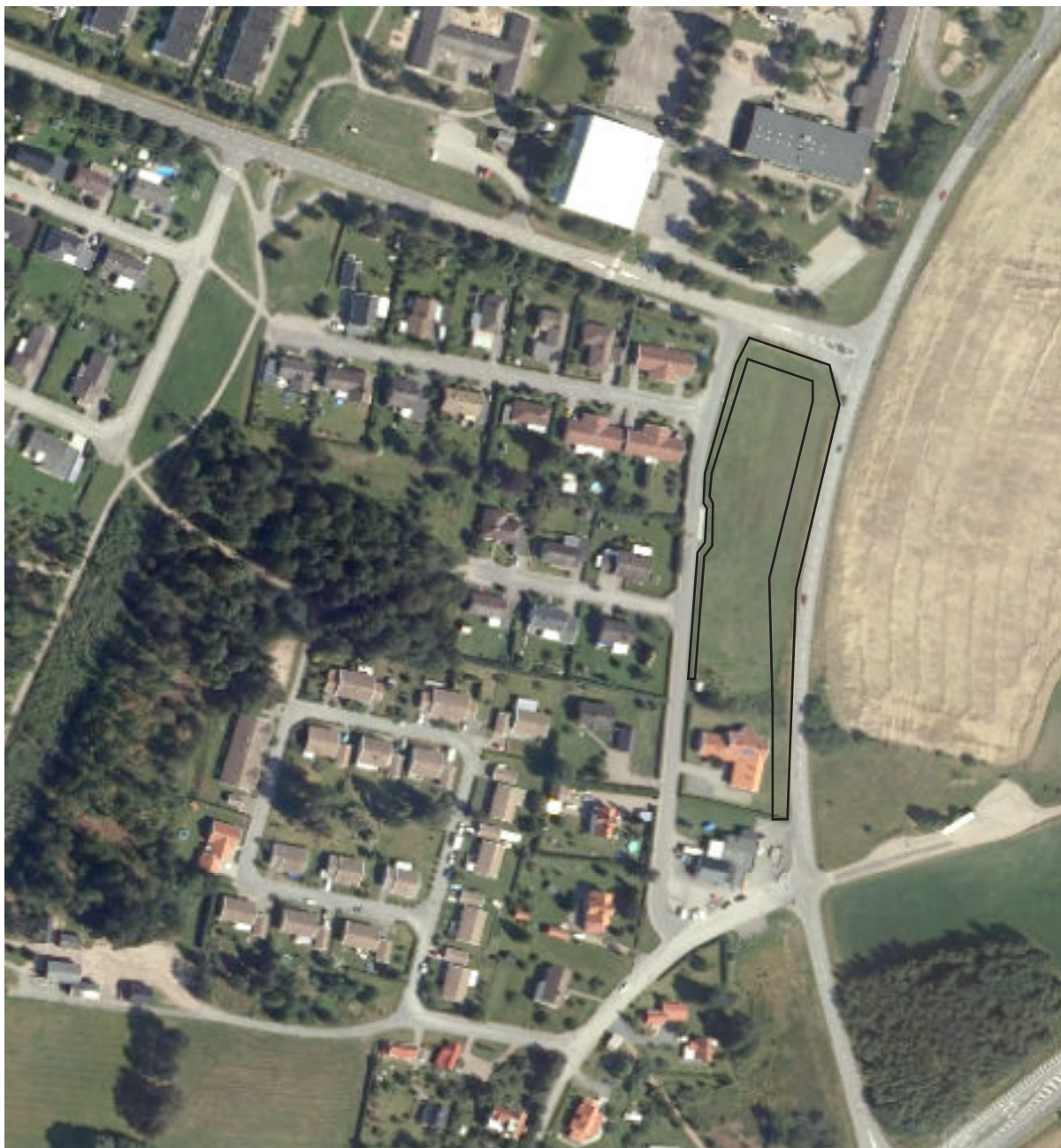
Byggnads- och anläggningstekniska åtgärder för radonskydd eller för att undvika skada på grund av stående vatten hanteras i bygglovsskedet och föranleder inga specifika bestämmelser på plankartan.



Grönstruktur

Den befintliga grönstrukturen inom planområdet uppfyller inget högkvalitativt värde vare sig ur rekreationssynpunkt eller vad gäller naturvärden - däremot som tidigare beskrivet som delvis svämyta vid kraftiga regn. En minst 14 meter bred zon närmast vägområdet förutsätts kunna bibehållas som grönstruktur som förgårdsmark delvis inom kvartersmarken. Liknande gröna koncept ingår i Källby 1:44's befintliga plandisposition (Stadsplan 253) samt för skolområdet norr om planområdet och längs Järnviksvägen och gröna band följer generellt vägområdena. Även utmed Backavägen anges ett område på fyra meter som förgårdsmark.

Förutsättningar till förstärkningar av den biologiska mångfalden är goda och kan ske genom insädd av ängsväxter etc. Detta behöver dock ske på exploatörernas initiativ och kan tillsammans med attraktiva utemiljöer för framtida verksamhet/boende, tillskapa nya kvaliteter inom kvartersmarken.



Markerat område anger planerad grönstruktur inom planområdet i förhållande till omgivningen

Service

Planområdet är med sitt läge en tidsenlig förstärkning av centrumfunktionerna i Källby.

Trafik

Som beskrivet under stycket "Beskrivning av planbestämmelser" avses den huvudsakliga angöringen till planområdet ske från 2714. Senaste uppdateringen avseende trafikflöden på väg 2714 utfördes 2017 och trafikverket redovisar en ÅDT om 4100. Med en uppräkningsgrad med 0,87% per år ger det en teoretisk ÅDT om 4242 nuvarande år 2021.

Tre fall av den möjliga exploateringen studerades inför samrådet i trafikverkets trafikallstringsverktyg: Dels två variationer på antal lägenheter om 30 respektive 45 stycken med ett handelsinnehåll om BTA 1300 respektive 800 kvm och dels ett med enbart handelsinnehåll om 2000 BTA. Stormarknad av typen externhandelscentrum är inte belyst, framför allt då området bedöms vara för litet för en sådan exploatering. De två förstnämnda skiljer sig inte särskilt mycket utan skulle enligt trafikallstringsverktyget generera en utökad årsdygnstrafik ÅDT på mellan 125-150. En sådan ökning bedöms inte påtagligt större än den allmänna övergripande trafikökningen i samhället. Till granskningsskedet har möjliga antalet bostadslägenheter begränsats då det enbart är möjligt att bygga upp till två våningar. Då framför allt handelsfunktionen har effekter på trafiksituationen har ingen ytterligare studie utförts i trafikallstringsverktyget. Vid handel beräknat till 2000 kvm BTA utan bostadsändamål ger detta enligt modellen en ökning av ÅDT på ca 700 vilket med hänsyn till omgivningens kontext inte bedöms som rimligt.

Osäkerheten med beräkningsmodellen är stor och önskemålet av flexibilitet är hög. Eftersom närområdet har ett stort bostadsinnehåll samt större arbetsplatser inom gångavstånd kan verksamheternas framtida kundgrupper i högre utsträckning komma att nyttja alternativa färdmedel. Tendensen att nyttja alternativa färdmedel återfinns även i besöksnäringen där turistbussresandet på sikt bedöms bli allt vanligare i takt med att Kinnekulleområdet stärks som besöksmål. Kommunen bedömer att den i verkligheten genererade trafikallstringen bör stå i proportion till den utökade handelsytan, oavsett områdets bostadsinnehåll, varför som mest en utökad trafikmängd vid 2000 BTA utgörande en ungefärlig fördubbling av det första fallet, snarare bör ligga i intervallet 250-300 ÅDT. En sådan förändring av årsdygnstrafiken utgör ca 7% ökning av den nuvarande trafikmängden på väg 2714.

Nuvarande situation med den handel som Dafgårds bedriver i sin fabriksbutik har en parkeringsyta dimensionerad för 12 bilplatser med nyanlagd infartsmöjlighet från väg 2714. Den befintliga parkeringsytan har också plats för turistbussar. Ett färre antal platser finns omedelbart vid butikens nuvarande entré och nås via Backavägen. Den nyanlagda parkeringsytan bedöms i nuläget ha en överkapacitet, det vill säga är inte sällan tom, något som även bedöms bero på brister i kundtrafiksderigeringen.

Infarten från 2714 utfördes för att butiksparkeringen inte skulle generera alltför stor trafikökning på Backavägen. Trafiken på Backavägen är mycket begränsad och gatan försörjer endast två mindre bostadsgator (Marievägen och Smedjevägen). Backavägen innehåller dock busstrafik och en utökad belastning på trafiksituationen får därför inte bli för omfattande. Under tiden som gått sedan butiken öppnade har det visat sig att kunder ändå söker sig in via Backavägen, vilket blivit problematiskt då parkeringsytan inte nås från denna sida. Inte sällan sker parkering utmed gatan trots gällande parkeringsförbud.

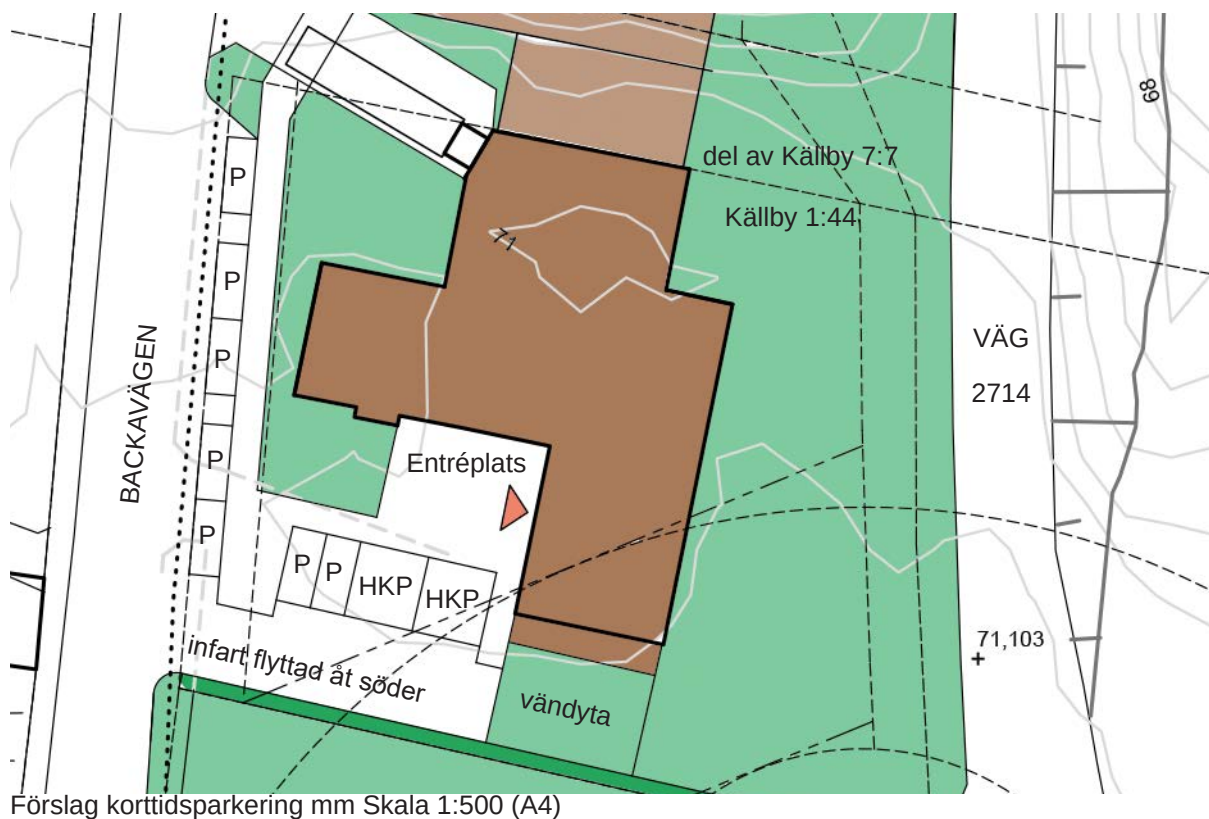
Nu föreslås i planen möjlighet att komplettera infarten mot 2714 med ytterligare en från Backavägen. Placeringen av infarten föreslås mitt emot korsningen med Marievägen för att inte belasta gatan med ytterligare konfliktpunkter. Med detta bedöms den sammanlagda utökade trafikmängden på väg 2714 delvis kunna fördelas till ytterligare ett läge och onödig söktrafik via resterande delar av Backavägen undvikas. Trafikföringen inom området föreslås med nuvarande disposition som utgångspunkt. Parkering, vändplatser samt uppställningszon för sopbil behöver åstadkommas på kvartersmark. Illustrationsplanen redovisar alternativ på hur detta kan se ut.

Att inget utfartsförbud placeras mitt emot korsningen med Smedjevägen innebär även att utfart kan ske direkt från del av Källby 6:6 mot Backavägen i detta läge. Sådan utfart kan bedömas lämpligt om framtida exploatering innebär en lägre trafikintensitet med en belastning som korsningsläget kan tåla. För högre trafikintensitet förordas det primära utfartsläget mot väg 2714 för vilken utfartsservitut planeras. Trafikverket önskar dock fortsatt dialog kring utfartens utformning i bygglovsskedet inför framtida etablering.

In- och utfartslägen mot Backavägen bör utformas med upphöjd yta för att göra biltrafikanter påminda om möjlig gångtrafik och även uppmärksamma biltrafikanterna om att körytorna inom parkeringsområdet inte är en genomfartsgata mellan Backavägen och väg 2714.

Gångvägskommunikation mellan parkering och huvudentré bör anordnas på kvartersmark. Konfliktsituationer mellan olika fordonsslag och fotgängare behöver minimeras. Placeringen av den befintliga butikens lastzon, och att kunder kan korsa denna yta, bedöms i detta fall som acceptabelt med hänsyn till att transporter till butiken är samordnade och fåtaliga.

För att ytterligare underlätta trafiksituationen på Backavägen föreslås att del av kvartersmarken på Källby 1:44 längs Backavägen anordnas med parkeringsficka vilket skulle kunna medge korttidsuppställning för fem bilar förutsatt att detta fabriksbutikens infart placeras så långt söderut som möjligt.



Teknisk försörjning

Befintlig teknisk försörjning för Källby 1:44 avses inte förändras.

För den norra delen av området kan anslutningar av VA ske antingen till befintlig anslutningspunkt i nordvästra delen av området, alternativt kan ny anslutningspunkt anordnas efter samråd med Götene Vatten & Värme.

Det befintliga u-området för det underjordiska elnätet längs Backavägen bibehålls för den södra delen av området och utvidgas åt norr.

Dagvatten

Götene kommun arbetar tillsammans med Götene Vatten & Värme för att förbättra omhändertagande och rening av dagvatten innan det når Vätern. Dagvatten är vatten som tillfälligt rinner på markytan. Oftast menar man vatten från hårdgjorda ytor som hustak, vägar, parkeringsplatser och stenläggningar. Det mesta dagvattnet är regn eller smältvatten från snö och is. För att minska uppkomsten av dagvatten kan man omhänderta det lokalt (LOD) på den egna fastigheten eller fördröja dagvattnet innan det kopplas på det kommunala nätet. Detta är viktigt för att undvika översvämningar och att orenat dagvatten leds direkt till Vätern. Dagvatten från området får ej avledas via spillvattennätet utan ska anslutas till det kommunala dagvattennätet.

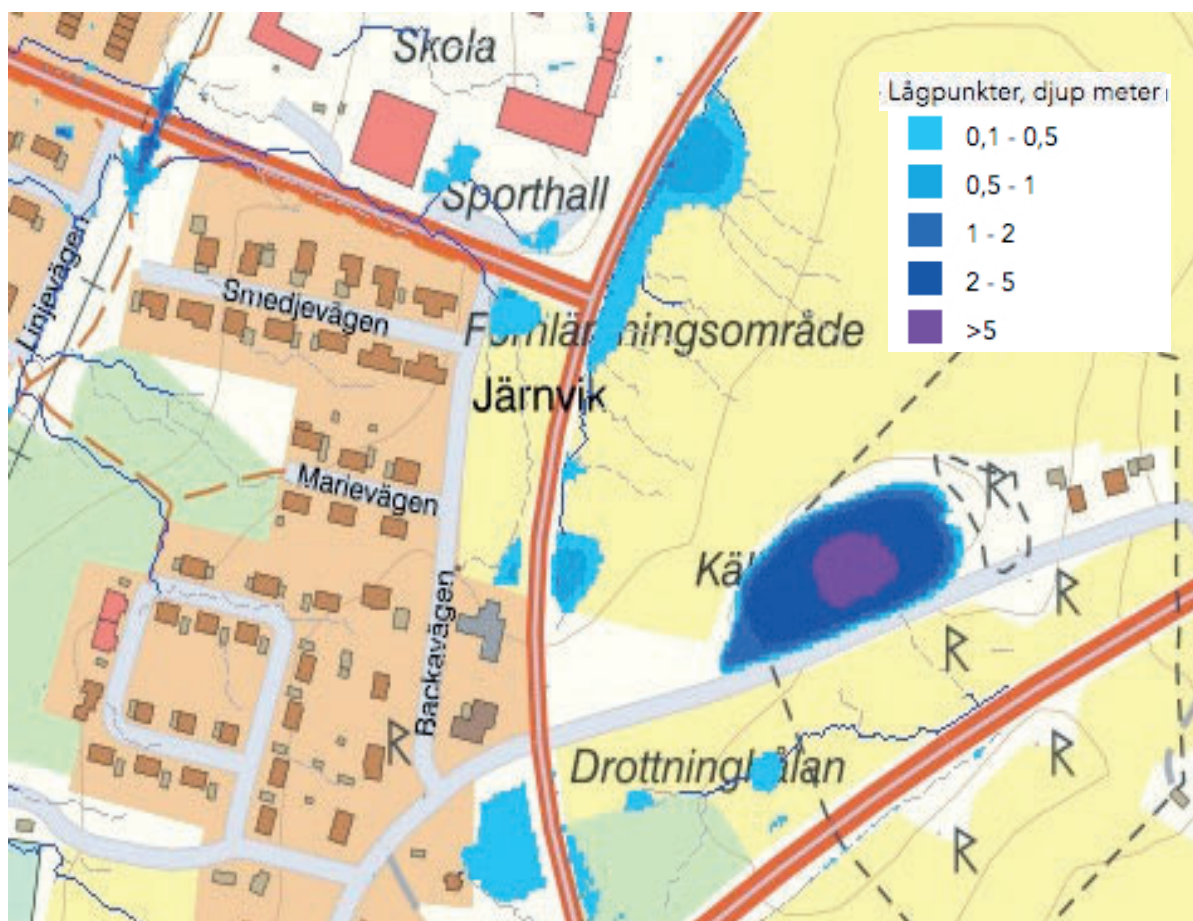
Övergripande löper området ingen risk för översvämning undantaget lokalt de två skålförmade lågpunkterna i nordväst respektive sydöst där vatten riskerar att ansamlas vid kraftiga regn. En dagvattenutredning har upprättats för att säkerställa att bebyggelse kan samordnas med en erforderlig lösning för dagvatten. Idag infiltreras merparten av all nederbörd i jordlagren, varifrån vatten avdunstar eller rinner ner till grundvatten. Vid kraftiga regn kan markens översta skikt bli vattenmättat varvid regnvattnet då rinner längs vattenytorna och samlas i lågpunkterna.

Ytavrinningen inom området sker principiellt från den skålförmade lågpunkten i sydöst, över ytorna, vilket i dagvattenutredningen föreslås styras till diken samt magasinering vidare till lågpunkten i nordväst och därefter till det allmänna dagvattennätet. Det bör genom mindre nivåskillnader i marken säkerställas att vatten inte rinner in på Backavägen eller hindrar angöring.

I dagvattenutredningen föreslås stegvis rening av dagvatten från bland annat parkeringsytor och omgivande vägnät med översilning, svackytor, diken och reningsdamm.

Illustrationen på följande uppslag redovisar föreslagen disposition av markytor utifrån skiss i förstudiearbetet och visar att andelen hårdgjorda ytor kan bli omfattande. En lägre exploateringsgrad, samt byggnadstekniska åtgärder för att rena och fördröja, såsom sedumtak, regnvattenåtervinning mm påverkar behovet av rening i nästa steg. Omfattningen magasinering, fördröjning och rening behöver detaljstuderas i projekteringskedet och anpassas till den framtida graden av exploatering på ett sätt där befintlig terräng också nyttjas i högre grad.

Förutom vägområdets slänter, som också bidrar till rening och infiltration, avses dagvattenhanteringen helt utföras på kvartersmark. Avrinningen från väg 2714 ingår inte som beräkningsgrundande vid dimensionering. Detta eftersom anläggningarna för fördröjning



Karta med lågpunkter i terrängen som kan vattenfyllas vid riktig nederbörd Länsstyrelsens karttjänst (Fig 2 dagvattenutredning, Melica)

föreslås anordnas med hård strypning av utflödet och därför dimensioneras för långvariga skyfall som medger stora volymer dagvatten.

Dagvatten som rinner av vägarna vid kortare men intensivare skurar kan göra att väglämnerna blir vattenmättade så att vägdagvatten rinner vidare till anläggningarna. Detta tillskott ryms gott och väl i anläggningarna på kvartersmark. Vid intensiva såväl som rikliga regn kommer en dominerande del av föroreningarna från vägytan att sköljas med det dagvatten som rinner av först i en så kallad smutspuls (first flush). Smutspulsen från vägarna kommer fortsatt att översila och infiltrera i väglämnerna och får därigenom rening. Vägens flödes- och föroreningsbelastning mot recipienterna (grundvatten och ytvatten) förändras därmed inte av planens genomförande.

För dagvattenhanteringen avses en gemensamhetsanläggning med ingående fastigheter bildas, innehållande anläggning för rening, fördröjning/magasinering samt avledning mot det allmänna ledningsnätet. Anläggning av våtmarker och rening av dagvatten är anmälningspliktig verksamhet. Till framtida bygglovsskede behöver vidareutvecklad dagvattenplan med utgångspunkt i dagvattenutredningen biläggas bygglovsansökan. Dagvattenplanen ska även redovisa att stillastående vatten som skulle kunna uppstå vid kraftiga skyfall inte riskerar skada byggnadsverk. Detta krav säkerställs i framtida köpeavtal. Avtalskravet ska fortlöpa även vid vidareförsäljning.



Föreslagen disposition av markytor för dagvattenhantering - illustration ur förstudie (Fig. 4 dagvattenutredning, Melica)

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden mm - 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.

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 miljö kvalitetsnormer 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 redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär, men som inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö

Som beskrivet under rubriken fornlämningar och kulturhistoria gränsar planområdet i väg 2714 till riksintresseområde för kulturmiljövården (Kinnekulle), inkluderat bland annat Källby Hallar, öster om planområdet. Riksintresseområdet bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Även om tillkommande bebyggelse har ett exponerat läge bedöms denna bli del av en i övrigt ianspråktagen och bebyggd tätortsstruktur som har sin östra gräns mot väg 2714. Föreslagna bebyggelse är i skala anpassad till omgivningen på platsen och bedöms därmed kunna uppföras utan negativ påverkan på landskapsbilden. Kommunen bedömer inte att ytterligare särskilda bestämmelser är motiverade då planområdet i sig inte är utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Erforderlig granskning av mer detaljerad utformning förutsätts kunna ske i bygglovsskedet.

Naturmiljö

Området bedöms inte ha något högt naturvärde och här finns inga noterade fynd av värdefulla arter enligt artportalen.

Jordbruksmark

Den norra delen av planområdet är upptagen i jordbruksverkets geodatabas som del av jordbruksblock. Kommunen bedömer inte markområdet, som utgörs av en öppen gräsbevuxen yta - i tidigare stadsplan 249 angiven som allmän platsmark (gata torg eller park), som brukningsvärd jordbruksmark. Markområdet ingår i den planlagda tätorten och enklast möjliga skötsel utförs, området maskinslås en gång per år. Det öppna området är litet, inte mer än 0,5 hektar varav hälften redan i nuläget är ianspråktaget av parkeringsplatser. Att det även är väl avskilt från jordbruksmarken öster om planområdet genom det trafikerade

vägnätet bidrar till denna bedömning, och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha några negativa konsekvenser för traktens jordbruksnäring.

Påverkan på luft

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

Påverkan på vatten



Grundvattenmagasinet utbredd i turkos färg och med det väsentliga magasinet med högre kapacitet i mörkare blått (SGUs öppna karttjänst - Fig 3 Dagvattenutredning Melica)

Aktuellt område är belägen inom område för grundvattenmagasin. Vattenmyndigheten bedömer att grundvattnet har god status men att det finns risk för påverkan av vägsalt samt läckage vid olyckor. Utförd dagvattenutredningen har studerat en disposition där merparten av området utgörs av hårdgjorda ytor varav en stor andel öppna parkeringsplatser. Diken och dammar är föreslagna för att magasinera, fördröja och rena ytvatten. Ytavrinningen från de exploaterade ytorna föranlett ett utredningsförslag där svacktor och dammar även förses med tätt geomembran mot infiltration mot underliggande material för att skydda grundvattenmagasinet samt Vänern från föroreningar. Ytvatten från väg 2714 renas i vägområdets befintliga slänter. Vid händelse av skyfall bedöms i dagvattenutredningen att den föreslagna anläggningen även medger denna tillrinning. Omfattningen av magasinering, fördröjning och rening behöver detaljstuderas ytterligare i projekteringsskedet och anpassas till den framtida graden av exploatering varför det förordas att dagvattenplan ska biläggas framtida bygglövsökan.

Skyfall

Två lågpunkter i området blir vattenfyllda vid kraftiga regn vilket även dagvattenutredningen belyser. Länsstyrelsens karttjänst illustrerar var dagvatten teoretiskt kan bli stående innan nivån så att säga når över kanten på skålförmigheten så att ytterligare tillströmmande vatten rinner vidare neråt över intilliggande områden, se kartutsnitt s. 21.

Den norra skålförmigheten där vatten kan täcka ytan med från 0,1 till 0,5 meter sammanfaller med ungefärligt med nivå +66 vid den övre nivån. Den södra skålförmigheten där vatten kan täcka ytan med från 0,1 till 0,5 meter sammanfaller lokalt ungefärligt med höjdkurvan +68.

Enligt generell praxis i Sveriges kommuner bör ny bebyggelse inte ligga lägre med färdigt golvnivå än 0,2 meter högre än översvämningsnivån med skyfall. Vad gäller tillträde kan dessa ytor ligga 0,2 meter lägre än översvämningsnivån. Över lag bedöms goda möjligheter

till detta inom planområdet som helhet, särskilt om dammar och diken utformas för att magasinera större regnmängder.

Dagvattenutredningen ger övergripande förslag till höjdsättning. Höjdsättning av såväl färdig mark som golvnivåer behöver utvecklas ytterligare i den dagvattenplan som framtida exploatör ska bilägga bygglovansökan. Byggnads- och anläggningstekniska åtgärder för att säkra angöring eller för att undvika skada på byggnadsgrund av stående vatten bedöms i bygglovskedet och föranleder inga specifika bestämmelser på plankartan.

Som tidigare beskrivits avses en gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning med ingående fastigheter bildas, innehållande anläggning för rening, fördröjning/magasinering samt avledning mot det allmänna ledningsnätet. Med säkerställande i köpeavtalet om den dagvattenplan som ska även redovisa att stillastående vatten som skulle kunna uppstå vid kraftiga skyfall inte riskerar skada byggnadsverk, anser kommunen att risk för översvämning vid skyfall är minimal och acceptabel

Hälsa och Säkerhet

Planområdet är beläget ca 600 meter från Kinnekullebanan och ca 200 meter från väg 44 som båda utgör transportleder för farligt gods. Länsstyrelsens riskpolicy (Lst 2006) anger att riskfrågorna skall beaktas vid detaljplanering inom 150 meter från transportled av farligt gods. Eftersom avstånden mellan planområdet och dessa är mer än 150 meter bedöms de inte utgöra någon risk för området.

Då planområdet gränsar mot den befintliga bensinstationen inom Källby 2:21 har riskutredning ändå utförts och utgör bilaga i planhandlingen. Riskutredningen belyser möjliga konsekvenser som grundar sig i hanteringen av klass 3 farliga vätskor. I riskutredningen bedöms såväl den befintliga byggnaden inom Källby 1:44 som möjlig tillkommande bebyggelse. Befintlig bebyggelse, som är uppförda i enlighet med tidigare medgivna bygglov, omfattas inte av plankartans bestämmelser förrän nya bygglovsärenden aktualiseras.

Riskutredningen bedömer att den dimensionerande olyckan är en som sker i samband med lossning av drivmedel mellan transporten och cisternen på bensinstationen. Brandfarliga vätskor bedöms inte kunna rinna in mot planområdet då de tas om hand i brunnar vid mätarskåpen. Enligt en beräkning av acceptabel strålningsnivå bör avståndet mellan brandcentrum och byggnadsfasad vara 16 meter. Avståndet mellan påfyllnadsplatsen och planområdets södra gräns är cirka 26 meter vilket innebär att brandskyddsåtgärder på ny byggnadsfasad inte är aktuellt. Motsvarande avstånd mellan brandcentrum och oskyddad vistelse utomhus samt utrymningsvägar bör vara 50 meter. Utrymningen bör här vara riktad från bensinstationen. Stadigvarande vistelse utomhus inom 50 meter från påfyllnadsplatsen kan tillåtas om skärm och tak som vetter mot drivmedelsstationen uppförs och utförs i brandklassat material om minst EI30 vid exempelvis uteservering.

Bebyggelsens omfattning av utrymningsvägar regleras i Boverkets byggregler. Riskutredningen anger att utrymningsvägar bör utföras i riktning bort från bensinstationen för byggnader inom 50 meter från påfyllnadsplatsen. På plankartan regleras detta med planbestämmelsen "f₂ - Minst en alternativ utrymningsväg ska finnas i riktning från bensinstationen" inom detta område.

Detaljplanen medger bostäder på 50 meters avstånd från bensinstationens norra fastighetsgräns. Mellan ny bebyggelse och bensinstationen finns befintlig bebyggelse vilket innebär att eventuell störning i form av ljus eller buller minskas. Dessutom bör ny bebyggelse

placera friskluftsintag så att de inte vetter direkt mot bensinstationen. Friskluftsintag bör placeras högt och vänt bort från bensinstationen och detta regleras med bestämmelsen f_3 , som gäller för bebyggelse inom planområdet. Med denna reglering bedöms det vara möjligt att anordna nya bostäder på 50 meters avstånd från bensinstationens fastighetsgräns.

Byggnad bör inte placeras närmre än 18 meter från mätarskåpet på bensinstationen. Detta innebär att egenskapsområdet för möjlig bebyggelse snedfasas i det sydöstra hörnet av planområdet.

Stadigvarande vistelse, till exempel uteservering, inom 50 meter från påfyllnadsplatsen för cisternen, kan enligt riskutredningen tillåtas om skärm och tak som vetter mot bensinstationen utförs i brandklassat material i minst EI30 som skyddar personer utomhus. Då uteservering och andra typer av utomhusmiljöer som syftar till denna typ av stadigvarande vistelse inte provas i bygglov bedömer inte kommunen det lämpligt att reglera skyddsåtgärder för detta på plankartan. Som bilden ovan redovisar har verksamheten goda möjligheter att placera exempelvis uteservering utanför det anvisade 50-metersområdet.



Störningar

Områdets närhet till väg 2714 och Järnviksvägen har även studerats ur bullersynpunkt med analysverktyget Trivector - Buller Väg 2. Avstämning har även utförts mot Boverkets dokument "Hur mycket bullrar vägtrafiken". *Observera att en högre uppräkningskvot avseende årlig procentuell ökning om 1,1 % använts här till skillnad från kvoten 0,87% på s. 19.*

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller vid vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad samt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Trafik på väg 2714 som ligger öster om planområdet har en skyltad hastighet på 50 km/h. ÅDT på väg 2714 uppgått till totalt 4100 fordonsrörelser vid en mätning som Trafikverket gjort 2017.

Enligt Trafikverket kan man anta en trafikökning på 1,1 % per år fram till 2040. Antal fordonsrörelser per dygn blir således 5273 st. Beräkningar visar att vid föreslagen byggrätt, som ligger 32 m från vägmitt har en ekvivalent ljudnivå på 53,6 dBA vid fasad mot väg 2714 och 69,2 dBA max ljudnivå.

Norr om planområdet ligger Järnviksvägen (2714,1). ÅDT på Järnviksvägen har uppgått till totalt 1480 fordonsrörelser vid en mätning som Trafikverket gjort 2013. Trafikökningen fram till 2040 blir 1989 fordonsrörelser. Föreslagen byggrätt ligger även här, *vid analystillfället*, ca 32 m från vägmitt och har en ekvivalent ljudnivå på 49,4 dBA vid fasad mot Järnviksvägen och 69,2 dBA max ljudnivå.

Som redovisas i kartutsnittet utgör väg 44 ingen dimensionerande bullerkälla för området.

Bullerberäkningarna visar att riktvärdena för vägbuller vid bostadsfasad går att uppfylla samt att riktvärdet för uteplats går att klara inom merparten av kvartersmarkens byggbara yta. I det nu aktuella planförslaget tillåts bebyggelse närmre Järnviksvägen än 32 meter. I samrådsförslaget anges f_1 - *Om uteplats anordnas ska minst en utföras bullerskyddad och gemensam* för hela det område som kan bli aktuellt för bostäder.

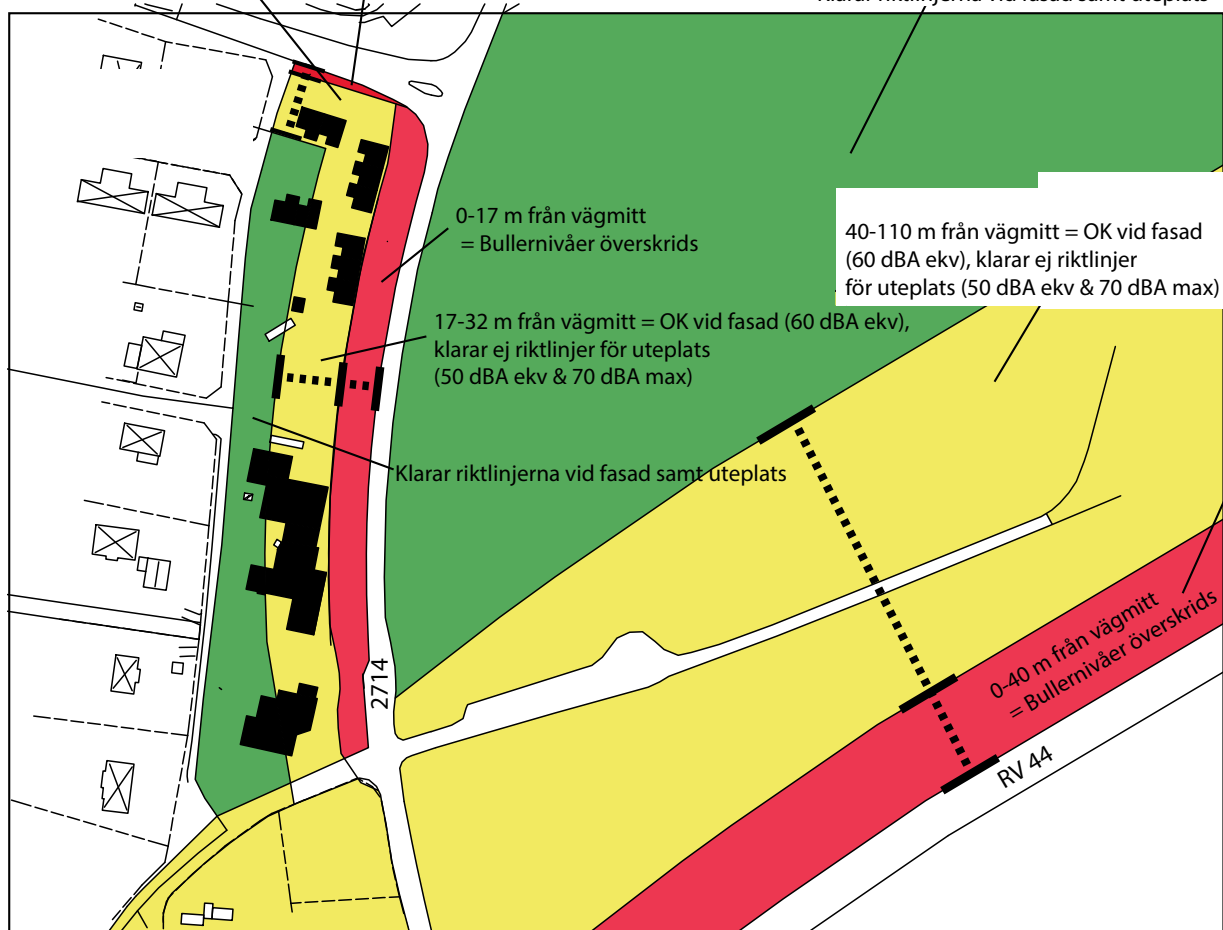
9-32 m från vägmitt = OK vid fasad (60 dBA ekv),

klarar ej riktlinjer för uteplats
(50 dBA ekv & 70 dBA max)

0-9 m från vägmitt

= Bullernivåer överskrids

Klarar riktlinjerna vid fasad samt uteplats



Kartutsnitt ur analysverktyget Trivektor - Buller Väg 2.

Sociala konsekvenser

Service, trygghet och tillgänglighet

Som tidigare beskrivet innebär närhet till service såsom butiker, kollektivtrafik, skola och andra centrala funktioner att ny bebyggelse kompletterar en redan befintlig tätortstruktur. De överlappande funktionerna som arbetsplatser och boende utgör breddar aktiviteten i området över dygnet vilket bedöms positivt ur trygghetssynpunkt.

Att människor med olika typer av funktionsnedsättning och ålder ska vara fullt delaktiga i samhällslivet ska beaktas vid nybyggnation. Ytor ska vara tillgängliga, trygga och användbara för alla så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergi eller sådant som kan skapa känsla av otrygghet - som dålig belysning eller skötsel.

Det är viktigt att grönytor känns trygga och användbara även kvällstid och byggnader i övrigt utformas så att de kan användas av personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Detta är reglerat i BBR (Boverkets Byggregler) och föranleder inga särskilda bestämmelser i detaljplanen.

Barnperspektiv

Markområdet som idag är planlagt som park utgör i sin nuvarande form inget vistelserum för lek och aktivitet för barn och unga. För detta finns stora ytor inom närbelägna Källby gård samt det grönområde Marievägen mynnar i, väster om de närmaste bostadskvarteren.

Backavägen utgör i begränsad omfattning skolväg för en del av Källby Gårds elever. Alternativ bilfri gång- och cykelväg utgörs av det huvudstråk som förbinder norra och södra Källby med gångtunnel under Järnviksvägen och denna förordas som säker skolväg.

Trafikökningen längs Backavägen bedöms som begränsad även med en exploatering inom området och bedöms inte ha några effekter på trafiksäkerheten för trafikanter i skolåldern.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att den gräsbevuxna marken kvarstår och att inga nya byggnader eller anläggningar byggs. Detta försvårar kommunens möjligheter att uppfylla såväl **det lokala** näringslivets behov av nya butiksytor som bostadsförsörjningsmålen. Det är också tveksamt om de tillfälliga bygglov som medgivits för parkering och infart kan förlängas. Kommunens potentiella intäkt för markförsäljning uteblir.

Nollalternativet innebär att befintlig situation vad gäller avrinning från intilliggande vägområden bibehålls utan åtgärd och kostnader för dessa anläggningar uteblir.

Ett nollalternativ innebär att gällande gäller två stadsplaner 249 och 253 bibehålls och att användningen *Garage med bilservice* som gäller inom Källby 1:44 kvarstår. Det innebär att, om önskemål fanns, den intilliggande drivmedelsstationen skulle kunna utvidga norrut. Detta har dock hittills inte varit aktuellt.

På samma sätt skulle den norra delen av planområdet kvarstå inom allmän platsmark såsom grönområde och erhålla fortsatt kommunal skötsel av gatu- parkenheten inom verksamheten för Service och teknik.

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 vid genomförandet av detaljplanen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs som 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.

Tidplan

Samråd vårvintern 2021

Granskning sensommaren 2021

Antagande vinter 2022

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

Källby 1:44 ägs av Dafgårds. Övriga ingående delar; del av Källby 6:6 samt del av Källby 7:7 ägs av Götene kommun. Merparten av delen av Källby 7:7 som ingår i planområdet avses efter det att detaljplanen vinner laga kraft säljas till Dafgårds och nyttjas som parkering samt möjliga ytor för tillbyggnad av butiken. Den norra delen avses även den bjudas ut till försäljning till privat aktör, eventuellt som markanvisningstävling, alternativt efter förfrågan till lämplig intressent. Huvuddelen av planområdet förutsätts därmed övergå i privat ägo, undantaget gatu- och vägområdena samt område för transformatorstation.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. I planområdet ingår endast en mindre andel allmän platsmark, vilket utgörs av del av väg 2714, del av Järnviksvägen samt del av Backavägen inkluderat yta för eventuell framtida hållplatskur med tillhörande avstigningsyta. För del av väg 2714 inklusive dess slänter ansvarar Trafikverket, och för övriga delar inom allmän platsmark ansvarar kommunen. För det fall hållplatskur aktualiseras kommer Västtrafik ha ansvar för sådan. För planerad kvartersmark övergår ansvar och huvudmannaskap till blivande fastighetsägare och exploatörer.

Götene Vatten & Värme är VA-huvudman i Götene kommun. I stort sett hela planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spill & dagvatten.

För omgivande samt inom E-område befintlig elanläggning samt bredbandsnät ansvarar Kinnekulle Energi.

För befintlig telenät ansvarar Skanova

Utförande

Ingen utbyggnad eller iordningställande av anläggningar på allmän platsmark avses. Eventuell kompletterande hållplatskur utförs på initiativ och bekostnad av Västtrafik.

Fastighetsägare, blivande enskilda, ansvarar för samtlig utbyggnad på kvartersmark. Detta inkluderar erforderlig hantering av dagvatten inom angiven gemensamhetsanläggning.

Drift och underhåll

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark undantaget vägområdet för väg 2714 som Trafikverket ansvarar för.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

Inga dispenser eller tillståndskrav bedöms i nuläget vara nödvändiga utom möjligen tillstånd för vattenverksamhet vid anläggande av damm. För sådan tillståndsprövning ansvarar respektive fastighetsägare/exploatör inom gemensamhetsanläggningen.

För det fall massor i anslutning till närmast fastighetsgränsen mot Källby 2:21 behöver grävas ur och transporteras bort från området för användning någon annan stans är också detta anmälningspliktigt.

Avtal

Planavtal är upprättat med Dafgårds.

För att ytterligare styra och tydliggöra respektive fastighetsägares åtaganden vad gäller investeringar avses köpeavtal inkludera följande frågor, som också ska förlöpa även vid vidareförsäljning:

- Gemensamhetsanläggning för dagvatten, andel och samverkan inklusive behovet av att exploatörer bilägger dagvattenplan i samband med bygglov. Dagvattenplanen ska även redovisa att stillastående vatten som skulle kunna uppstå vid kraftiga skyfall inte riskerar skada bygnadsverk.
- Utfartsservitutet belastande del av Källby 7:7
- Befintliga privata dricksvattenledningar och planbestämmelsernas konsekvenser för kostnader förbundna med markens ianspråktagande samt flytt av dessa ledningar.
- Information om u-område samt befintliga ledningsstråk (inkluderat kommunal avvattningsledning i gränsen mellan kvartersmark och vägområde i norr).

Tekniska frågor

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har gjorts i området och fastigheten anses lämplig för byggnation enligt planförslaget. Mer detaljerad geoteknisk utredning kan krävas vid detaljprojektering och ansvar ligger på exploatören.

Gator och trafik

Backavägen avses kompletteras med gångbana samt breddad yta för hållplatsläge. Kostnad för åtgärder behöver uppskattas för att kunna inkluderas i kommande köpavtal.

Vatten, spill och dagvatten

Området kommer att anslutas till det allmänna VA-nätet. Exploatörer ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar som påverkas av detaljplanen eller eventuell uppdimensionering av ledningar som krävs vid ett genomförande av planen bekostas av exploatören. Kostnaden för vatten och avlopp tas ut genom anläggnings- och bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens upprättande bekostas av Dafgårds tillsammans med Götene kommun. Kostnaden fördelas proportionerligt mot andel mark inom planområdet parterna har civilrättslig besittning över. Kommunens kostnader i samband med att upprätta planen samt avses kostnadstäckas vid framtida markförsäljning. Kostnader för flytt av ledningar, anläggande samt övriga åtgärder på kvartersmark bekostas som tidigare beskrivits av respektive exploatör.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter och fastighetsbildning

Mittersta delen av planområdet, del av Källby 7:7, avses införlivas i Källby 1:44 genom försäljning.

Norra delen av planområdet, del av Källby 6:6, avses genom försäljning och fastighetsreglering bilda en ny fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Ny gemensamhetsanläggning avses bildas för den lokala dagvattenhanteringen.

Ledningsrätter

Allmänna el-ledningar finns utmed Backavägen. I stort sett sammanfaller u-område i den nya planen med äldre men stråket behöver utvidgas till att även innehålla stråk utmed Backavägen norr om transformatorstationen.

Övriga rättigheter

Nytt servitut behöver bildas avseende rätt till utfart till förmån för den lott som i planförslaget utgör del av Källby 6:6 vilket kommer att belasta den lott som idag utgör del av Källby 7:7

De två privata befintliga dricksvattenledningarna som förser mer än 20 hushåll med dricksvatten följer med fastigheterna vid framtida försäljning. Inga ledningsrätter avses upprättas för dessa. Beroende på framtida tomtdisposition kan dessa efter omledning tas ur bruk. Att tillgodose detta utan kostnad eller olägenhet för innehavarna är exploatörens ansvar inför ett framtida ianspråktagande av marken. På plankartan är ledningsstråken reglerade med administrativ bestämmelse.

Det temporära nyttjanderättsavtalet med Dafgårds kan lösas i samband med markköp.

Fastighetsrättsliga avtal

Följande fastighetsrättsliga avtal skall upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Köpeavtal
- Nyttjanderätter/Ledningsrätter om inte dessa täcks av de befintliga medföljande rättigheterna. Avses inte utföras för de befintliga vattenledningarna.

Parkeringsköpeavtal kan komma att aktualiseras mellan fastighetsägare om önskemål/behov finns av samverkan kring parkeringsnyttjandet.

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder ansvarar framtida fastighetsägare, undantaget köpeavtal som upprättas av kommunen.

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. Planhandläggare John Cronqvist har deltagit med trafikbulleranalys och Gis-ingenjör Henrik Sommarström har upprättat plankartan. Fotografier från planområdet är tagna av Hans-Erik Åslin samt med drönare av Fernando Cruz del Aguila, trafikingenjör på förvaltningen för Service & Teknik, som också granskat planförslaget ur trafiksynpunkt.

Unnar Kristmannsson
Chef sektor samhällsbyggnad

Matilda Åslin
Plankonsult, Åslin Ahrén Arkitekter



Götene kommun
