

Samrådsredogörelse

Planprogram för Kvarnåker trädgårdsstad

Götene kommun

Upprättad 2025-02-05 Dnr KSK 2023/310



Götene kommun

Sammanfattning

Sammanfattning av synpunkter

Totalt inkom 13 yttranden vid samrådet som varade mellan 2024-12-04 och 2025-01-31. De mest förekommande synpunkterna har handlat om nedanstående områden:

- Frågor som behöver hanteras vidare i samband med detaljplanering
- Skala på föreslagen bebyggelse
- Inte påverka Mellomkvarns miljöer
- Att bebyggelsen söder om Koppling Nordskog bör strykas med tanke på rådande strandskydd.
- Att planprogrammet även ska reservera plats för en ny skola
- Att planprogrammet ska reservera plats för en mötelokal

Innehållsförteckning

Inledning	4
Förslag till beslut.....	4
Hur samrådet har bedrivits	4
Inkomna synpunkter och kommentarer	5
Statliga verk och myndigheter	5
Sakägare och övriga	13
Politiska partier	18
Övriga berörda	22
Ställningstagande.....	23
Revideringar efter samråd	23
Kvarstående synpunkter.....	23
Medverkande	24

Inledning

Denna redogörelse innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt Götene kommuns svar och förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige föreslås godkänna redogörelsen över samrådet enligt nedan och godkänna det justerade planprogramsförslaget.

Hur samrådet har bedrivits

Den 27 november 2024 §255 godkände kommunstyrelsen planprogramsförslaget för samråd.

Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden 4 december 2024 till 31 januari 2025. Under samrådstiden har planhandlingarna varit utsända på remiss till myndigheter och fastighetsägare enligt upprättad sändlista och fastighetsförteckning. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Under samrådstiden hölls också ett öppet hus i Källby, där ett 50-tal personer dök upp.

Inkomna synpunkter och kommentarer

Nedan följer inkomna skrivelser, som innehåller synpunkter på förslaget, i sin helhet. Efter vardera skrivelsen kommer Götene kommuns kommentarer till skrivelsen.

Följande har godkänt eller lämnat skrivelser utan erinringar på förslaget:

- Förvaltningen för service och teknik
- Vattenfall

Statliga verk och myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen välkomnar att kommunen har tagit fram ett planprogram för att utreda och föreslå en helhetslösning för kvarnåker. Kommunen behöver beakta frågor som berör strandskydd, skyfallshantering, MKN-Vatten, buller och geoteknik under kommande planeringsarbeten.

Kommunen bör också beakta våra synpunkter beträffande totalförvar, biotopskydd, artskydd och övriga naturvärden, invasiva arter, jordbruksmark, kulturmiljö, fornlämningar, vatten och avlopp samt markavvattningsföretag. Vi rekommendera också att kommunen beaktar Trafikverkets synpunkter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd, skyfallshantering, MKN-Vatten, buller och geoteknik behöver bearbetas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Strandskydd

För att strandskydd ska kunna upphävas krävs särskilda skäl. I det här fallet krävs att kommunen i en lokaliseringsutredning kan visa att det inte är möjligt att tillgodose behovet av nya bostäder utanför det strandskyddade området. I den här typen av område synes sådana förutsättningar inte finnas, då det finns gott om mark utanför strandskyddsområdet. Länsstyrelsen anser därför att exploateringen ska begränsas till området norr om den nya väg som ska dras parallellt med Råmmån. På så sätt lämnas också en rimlig marginal till Råmmån och de höga naturvärden som finns utmed vattendraget.

Skyfallshantering

I kommande detaljplaner bör kommunen tillämpa Länsstyrelsens Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall samt MSB:s Metod för skyfallskartering av tätorter.

MKN-vatten

Kommunen har redogjort statusklassning för vattenförekomsten Vänern-Värmlandssjön, dagvatten kommer dock nå vattenförekomsten Råmmån (övergår i Mariedalsån och Dalån) först. Enligt VISS har vattenförekomsten Råmmån (övergår i Mariedalsån och Dalån) problem med övergödning, där enskilda avlopp har en betydande påverkan på kvalitetsfaktorerna Näringsämnen och Bottenfauna. För att planprogrammet och efterföljande detaljplaner ska följa MKN vatten är det en förutsättning att bebyggelsen ansluts till kommunalt avlopp.

Vad gäller dagvattenhanteringen kommer kommunen behöva redovisa föroreningsberäkningar, både mängder och halter, samt tillse att dagvattenanläggningar kan rymmas inom planområdet. Vattenförekomsten är påverkad av övergödning och planområdet kommer medföra att övergödande ämnen släpps ut. Det är därför viktigt att dagvattenanordningar inte bara fördröjer utan också har en renande funktion. I VISS finns det också under möjliga åtgärder för att förbättra vattenförekomstens status ”Förbättrad dagvattenhantering genom tillsyn och planering – Källby, Lundsbrunn, Eggby”, det är därför lämpligt att kommunen redan nu i planering tar i beaktan vattenförekomstens behov av åtgärder och vilka kvalitetsfaktorer som särskilt behöver beaktas och implementerar detta i planprogram och kommande detaljplaner.

Kommunen kommer till nästa skede även behöva göra en beskrivning av aktuell vattenförekomst, hur planprogram och detaljplaner kommer påverka statusklassningen för vattenförekomsten och hur planområdet kommer att följa MKN vatten.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till att planprogrammet föreslår att en dagvattendamm ska placeras utanför planområdet. Om en dagvattenanordning placeras utanför planområdet är det inget som säkerställer att den genomförs.

Buller

Med tanke på att det kommer att planeras för bostäder kommer det att behövas bullerutredning vid kommande planering, vilket kommunen också medger i planprogrammet.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2025-01-17. SGI uppmärksammar om vikten av att utföra geotekniska utredningar, för både befintliga och planerade förhållanden, under detaljplanerings processen. SGI anser att en del av de kompletterande undersökningarna, som kommunen själv har identifierat, ska göras inom detaljplaneskedet för att utesluta geotekniska risker eller klarlägga dessa på en detaljerad nivå. I deras yttrande tas upp vilka frågor som behöver utredas under kommande planarbeten. Läs mer om detta i SGI:s yttrande som bifogas i sin helhet.

Vi delar SGI:s synpunkter och uppmanar kommunen att utföra de nödvändiga utredningarna i kommande planarbeten.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Förhållande till översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att planprogrammet är förenligt med gällande översiktsplan.

Totalförsvaret

Kommunen bör i planprogrammet beskriva hur totalförsvarets intressen kan vägas in i den planprogrammet. MSB:s vägledning Totalförsvarets intressen i samhällsplanering kan vara ett lämpligt stöd i detta arbete.

Biotopskydd

Det behöver tydligt framgå av planhandlingarna vilka biotopskyddade objekt som påverkas av den planerade exploateringen. I första hand ska exploateringen anpassas och skada undvikas så att småbiotoperna kan bevaras inom området och skyddas med planbestämmelse. I andra hand får dispens sökas för flytt eller borttagande av biotoper. Dispens måste inte sökas innan planen antas, men planen behöver tydligt visa att det finns förutsättningar för att ge dispens, samt att det finns en plan för eventuella kompensationsåtgärder.

Artskydd och övriga naturvärden

Efter vad Länsstyrelsen kan utläsa av planhandlingarna har planområdets sydvästra del inte inventerats. Området ligger nära Råmmån, och inom strandskydd, och kan antas både ha höga naturvärden i sig och vara en viktig del av den gröna korridor i landskapet som Råmmån utgör.

Planhandlingarna behöver tydligt beskriva påverkan på skyddade arter, utifrån resultatet i naturvärdesinventeringarna. Länsstyrelsen noterar att det finns en flertal fågelarter i området, och även brungröda (dvs groda som inte kunnat artbestämmas). En bedömning av påverkan på dessa arter behöver göras, och eventuella skyddsåtgärder redovisas. Efter vad Länsstyrelsen kan utläsa av naturvärdesinventeringen har exploateringen i viss mån anpassats för att undvika områden med höga naturvärden. Några områden påverkas ändå (brynmiljöer och vissa skogspartier med höga värden). Enligt naturvärdesinventeringen bör exploatering av naturvärdesobjekt resultera i kompensationsåtgärder. Länsstyrelsen vill se en plan för sådan kompensation i området.

Jordbruksmark

Kommunen har tagit fram en lokaliseringsutredning för att utreda om det finns annan mark än jordbruksmark för den aktuella exploateringen. I lokaliseringsutredningen har ett antal områden jämförts med huvudalternativet. Enligt förarbetena till miljöbalkens 3 kap 4 § om jordbruksmark, framgår att

jordbruksmark endast får tas i anspråk om exploateringen tillgodoser väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Länsstyrelsen noterar att kommunen bedömer att även de alternativ som har fått lägre poäng i utredningen kan vara lämpliga att planlägga på längre sikt. Exempelvis utgörs område E delvis av annan mark än jordbruksmark, och är utpekad för bostäder både i översiktsplan och planprogram. Länsstyrelsen noterar även att lokaliseringsutredningen är relativt snäv i hur brett man sökt efter alternativa områden, dels för att man endast sökt kring Källby, dels för att man bara jämfört med alternativ som redan är utpekade för andra ändamål i översiktsplanen. I närområdet finns annan mark än jordbruksmark, som skulle kunna utgöra ett alternativ till det valda området, även om det inte är utpekad i översiktsplanen.

Kulturmiljö

Kommunens ÖP föreslår utveckling för bostäder och friluftsliv/rekreation på mark motsvarande planprogrammets. Dock så överensstämmer inte ÖP och programkartan helt. ÖP innehåller rekommendation för bostädernas placering/utformning. Undersökningshandlingens kommentar med förslag till hänsyn till landskapsbilden bör inarbetas i programmet och framtida detaljplaner – detta skulle vara positivt för att säkerställa exploatering som harmonierar med platsens förutsättningar och som övergång mellan Källbys tätare bebyggelse och det starkt kulturpräglade landskapet uppåt Kinnekulle, som också är riksintresse för kulturmiljövården.

Fornlämningar

Samråd gällande lämpliga arkeologiska åtgärder ska ske med kulturmiljöenheten. Vissa arkeologiska åtgärder har tidigare skett men Länsstyrelsen kan komma att ställa krav på ytterligare utredning och andra arkeologiska åtgärder i området. De tidigare utredningar och förundersökningar som skett har utförts för länge sedan och metoder och utförande samt lagstiftning har ändrats.

Råmmån är inte fältinventerad men här har funnits kvarnar sedan åtminstone slutet av 1600-talet, så om den kommer beröras med tex nya broar eller liknande bör en fältinventering av ån utföras.

Kommunen uppger att vissa fornlämningar inte kommer beröras, detta ska också samrådas då tillstånd enligt kulturmiljölagen fortfarande kan krävas.

Invasiva arter

En plan behöver tas fram för hantering av förekommande invasiva arter inom planområdet så att spridning förhindras.

Vatten och avlopp

I planbeskrivningen anges att hela planområdet kommer ingå i verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Hur vatten och avlopp kommer att anordnas bör beskrivas närmare under kommande planeringsskedena.

Markavvattningsföretag

Enligt kommunens karta verkar stora delar av planområdet hamna inom ett markavvattningsföretag, och kommunen skriver att markavvattningsföretaget inte bedöms utgöra hinder men behöver tas hänsyn till.

Områden som markavvattnas är områden som normalt skulle ha högre vattennivåer i marken om de inte avvattnades. Samråd och samsyn behöver därför ske med markavvattningsföretaget. Det är viktigt att kommunen redogör för hur den nuvarande ansvarsfördelningen inom markavvattningsföretaget ser ut samt hur ansvarsfördelningen ska se ut efter detaljplanens genomförande i samband med en eventuell omprövning av företaget.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2024-12-20 som redan har skickats till kommunen. Trafikverket och kommunen har haft tidig dialog om projektet och Trafikverket ser positivt på en för fortsatt dialog under kommande planeringsskeden.

Trafikverket ser positivt på det föreslagna avståndet som hålls mellan planerad bebyggelse och järnvägen. I yttrandet uppmärksammas att under kommande planeringsskedena kommer Trafikverket att titta på bland annat geoteknik, dagvatten, buller och risker till farligt gods.

Undersökningssamråd

Kommunen bedömer att förslag till planprogrammet inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar Götene kommun:

Strandskydd

Förslaget justeras så att ingen ny bostadsmark ligger inom strandskyddat område.

MKN-vatten

Planprogrammet kompletteras med information om vattenförekomsten Råmmån. Inga dagvattenåtgärder föreslås ligga utanför planområdet. I samband med detaljplanering kommer detaljerade frågor kopplat till miljökvalitetsnormer utredas och redovisas.

Totalförsvaret

Planprogrammet kompletteras med ett stycke om totalförsvaret.

Biotopskydd

Götene kommun bedömer att en mer exakt analys av vilka biotopskydd som kan komma att påverkas görs bäst i samband med den efterföljande detaljplaneringen. I detta skede av planprocessen sker en översiktlig bedömning av områdets

förutsättningar, medan en mer detaljerad kartläggning och konsekvensanalys genomförs i detaljplanearbetet. Då kommer även eventuella skyddade biotoper att identifieras mer noggrant, och lämpliga åtgärder för att minimera påverkan kan utredas vidare.

Artskydd

Enligt en bedömning från Götene kommuns kommunekolog föreligger inga höga naturvärden inom den sydvästra delen av planprogramsområdet. Efter samrådet föreslås dessutom att bebyggelsen inom denna yta utgår ur planförslaget. Med anledning av detta bedöms det inte finnas något vidare behov av ytterligare naturvärdesinventering inom området.

I den efterföljande planeringen behöver artskyddet utredas mer ingående för att säkerställa att eventuella skyddsvärda arter och deras livsmiljöer beaktas. Dessutom bör möjliga kompensationsåtgärder identifieras och konkretiseras för att hantera och minska eventuell påverkan på den biologiska mångfalden.

Jordbruksmark

En central del av syftet med planprogrammet är att möjliggöra en långsiktigt hållbar och önskvärd expansion av Källby tätort. Därför har lokaliseringsutredningen utgått från Källby med omnejd, i linje med kommunens strategiska planering.

Översiktsplanen är ett vägledande dokument som ger en helhetsbild av kommunens mark- och vattenanvändning och väger samman olika samhällsintressen. I enlighet med plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen vid planläggning beakta översiktsplanens inriktning, vilket innebär att områden som identifierats som lämpliga för utveckling där bör vara utgångspunkt för fortsatt planering.

Att inkludera ytor som inte pekas ut i översiktsplanen skulle vara verkningslöst ur ett planeringsperspektiv, då dessa områden redan bedömts som mindre lämpliga för bebyggelse. En lokaliseringsutredning som avviker från översiktsplanens inriktning skulle därmed riskera att ge en skev bild av de faktiska förutsättningarna och dessutom resultera i att sådana alternativ får en lägre poäng i bedömningen.

Kommunen har vägt in bevarandeintresset av jordbruksmark i denna process och ser det som en viktig aspekt i planeringsarbetet. Samtidigt behöver avvägningar göras för att säkerställa att Källby kan utvecklas på ett hållbart sätt, där samhällsnyttan med ny bebyggelse balanseras mot behovet av att skydda jordbruksmark.

Kulturmiljö

Avsnitten om kulturmiljö kompletteras utifrån skrivningar från undersökningen.

Fornlämningar

Frågan kommer hanteras vidare i den efterföljande planprocessen.

Invasiva arter

Frågan om invasiva arter behöver hanteras i detaljplaneskedet genom en inventering för att identifiera förekomst och typ av arter. Om sådana arter påträffas bör en hanteringsstrategi tas fram för att begränsa spridning och vid behov avlägsna dem på ett hållbart sätt.

Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretaget kommer utredas vidare i den efterföljande planprocessen.

Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att det tagits fram ett planprogram för området där frågorna lyfts och samlas i ett tidigt skede. Det avstånd som hålls mellan planerad bebyggelse och järnvägen ses också som positivt.

I vidare detaljplaneskede/n kommer Trafikverket att titta på bland annat geoteknik, dagvatten, buller och risker till farligt gods. Trafikverket finns tillgängliga för eventuella frågor och dialoger kopplade till järnvägen.

Lantmäteriet

För att få en snabb väg från planarbetets start fram till färdig byggnation är det viktigt att utreda om det finns samfälligheter eller andra fastighetsgränser som inte framgår av digitala registerkartan och om övriga gränser är osäkra inom planområdet. Genom att utreda, göra gränsutvisning och mäta in befintliga gränspunkter kan osäkra gränser identifieras tidigt i planprocessen. För gränser som därefter fortfarande är osäkra kan kommunen då ansöka om fastighetsbestämning och därmed ha möjlighet att få ett tydligt och klart underlag innan detaljplanen får laga kraft.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där dessa frågor diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför

kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmätta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras.

Kommentar Götene kommun:

Götene kommun noterar Lantmäteriets yttrande och tar med sig frågorna kring fastighetsgränserna i det fortsatta arbetet.

SGI

Området är generellt plant. Rammån ligger i områdets södra gräns. Enligt SGU:s jordartskarta består de översta jordlagret i planområdet av sand. Detta bekräftas i stort sett av de geotekniska undersökningarna [2], [3], [4], [5], [6] som utförts i delar av området. Dessa visar dessutom att det förekommer lera, med varierande mäktigheter, under sanden i delar av området. Lokalt förekommer även lera ytligt. Området ligger under högsta kustlinjen och leran har avsatts i saltvatten. Det finns därför gynnsamma förutsättningar för kvicklera. SGI:s synpunkter Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras samt erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas. Om de första bedömningarna av markens lämplighet inte klart och entydigt utesluter geotekniska risker ska en detaljerad stabilitetsutredning genomföras.

Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI Vägledning 8. Vidare ska alla tillkommande laster (byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar med mera), som planen medger kontrolleras i den geotekniska utredningen. Observera att även stabilitetspåverkan från skyddsåtgärder så som vallar, dagvattendammar, diken med mera behöver ingå i utredningen. Kommunen har själva [1] identifierat behovet för kompletterande geotekniska undersökningar i samband med detaljprojekteringen. SGI anser att en del av dessa undersökningar ska göras inom detaljplaneskedet för att utesluta geotekniska risker eller klarlägga dessa på en detaljerad nivå. Enligt PM Geoteknik [2] har det installerats flera grundvattenrör i området. SGI rekommenderar att dessa avläses regelbundet för att få en klar bild av

grundvattensituationer, över längre tid, i området. Det har utförts en stabilitetsutredning [6] som konstaterar att det finns områden vid Råmmån som inte klarar säkerhetskraven med avseende på ras och skred och det föreslås att det ska utföras förstärkningsåtgärder. Om dessa åtgärder har utförts framgår ej. Denna utredning konstaterar även att det finns pågående erosion längs med ån. SGI har inte granskat denna utredning i detta skede men konstaterar att utredningen gäller befintliga förhållanden. Inom detaljplanearbetet måste även de förhållanden som de respektive detaljplanerna kommer att tillåta kontrolleras. Effekterna av erosion och ett förändrat klimat behöver också beaktas. SGI kan inte se att det gjorts några undersökningar av lerans sensitivitet. Då leran har avsatts i saltvatten samt att det finns undersökningar som visar på att vattenkvoten är högre än flytgränsen anser SGI att det är viktigt att undersöka sensitiviteten inför framtida detaljplaner för att klarlägga om det finns kvicklera i området. Då risken för ras och skred kan vara beroende på förhållanden och åtgärder utanför respektive detaljplan och det redan nu har konstaterats att säkerheten inte är tillfredställande; rekommenderar SGI att kommunen upprättar en strategi för geotekniska utredningar och eventuella åtgärder. Detta för att optimera detaljplanernas genomförande. SGI anser att en sådan strategi kan baseras på det geotekniska underlag som redan har tagits fram men att det kommer behövas kompletteringar av geotekniska undersökningar och utredningar i detaljplaneskedet.

Kommentar Götene kommun:

Götene kommun noterar synpunkterna från SGI och tar med sig det i det fortsatta arbetet. Behovet av vidare geotekniska undersökningar varierar inom programområdet. Stora delar av området bedöms vara mycket välutrett vad det gäller geoteknik.

Sakägare och övriga

Sakägare 1

Jättekul att kommunen växer och att många vill flytta till Källby och jag tycker att ni gjort ett fint förslag. Man vill bo i Källby för att det både är nära till vattnet och till landsbygden och ”vår” grusväg är nog Källbybornas främsta promenadstråk var för både vi och säkert alla hundägare, löpare, ryttare etc tycker att det är viktigt att den lantliga känslan behålls och att så mycket som möjligt av skogen mellan grusvägen och det nya området får vara kvar - det ser dock ut som att ni tänkt låta skogen vara kvar i förslaget på hemsidan. För att verkligen behålla ”landetskänslan” är så mycket skog som möjligt värdefullt att behålla och skogsremsan är ju inte jättebred som det är nu så försök gärna behålla den i planprogrammet. Ur denna synpunkt med ”lantlig känsla” tycker vi också att det inte borde vara jättehöga hus allra närmast skogen (tre våningar döljs av träd men inte sex...). I förslaget stod det att flerfamiljshusen skulle vara av olika höjd och max var det 4-6 våningar, man kan kanske tänka att de högre husen är närmast befintlig bebyggelse i byn.

Kommentar Götene kommun:

Då stora delar av planprogramsområdet utgörs av öppen jordbruksmark, blir den befintliga vegetationen en viktig resurs som bör bevaras i största möjliga utsträckning. Grönstrukturen har flera funktioner, både ur ett ekologiskt och ett socialt perspektiv. Den bidrar till biologisk mångfald, ekosystemtjänster och en grön infrastruktur som kan förstärka områdets karaktär. Samtidigt skapar den rekreationsmöjligheter för boende och besökare genom att erbjuda naturnära miljöer för promenader, lek och avkoppling. En central utgångspunkt i planförslaget är att bevara och stärka den lantliga karaktären, vilket även innebär att ny bebyggelse ska anpassas till landskapets kvaliteter och den öppna struktur som präglar området idag.

När det gäller möjligheten att uppföra högre byggnader, kommer exakta placeringar och höjder att fastställas först i senare skeden av planeringsprocessen, i samband med detaljplanearbete. Planprogrammet föreslår dock att högre hus i första hand bör kunna tillåtas i områdets östra delar. Denna lokalisering är strategiskt vald för att minimera negativ påverkan på befintlig bebyggelse. Genom att placera högre byggnader i öster reduceras risken för att nuvarande bostäder drabbas av försämrad utsikt, ökad skuggning eller insynsproblem.

Sakägare 2

Vi bor norr om området för era planer. Den kommande byggnationen av fälten som gränsar till vår fastighet påverkar så klart vår upplevelse av vårt fritidshus. Vi har varit tillmötesgående angående markköp som möjliggjort planläggningen. Vi önskar att bebyggelsen närmast oss i söder och väster blir enplanshus för att vi ska behålla så mycket som möjligt av vår kvällssol. Det ser ut som tankarna går ditåt i planförslaget och vi vill trycka på i samma riktning.

Kommentar Götene kommun:

Götene kommun har förståelse för att upplevelsen kommer förändras när den öppna jordbruksmarken föreslås ersättas med nya bostäder. En viktig aspekt i samhällsplanering är att ny bebyggelse bör förhålla sig till den befintliga. Exempelvis genom att inte ha allt för skilda skalor mellan ny och befintlig bebyggelse. Samtidigt behöver planeringen vara rationell och effektiv för att hushålla med marken och möjliggöra ändamålsenliga boendemiljöer. Hänsyn kommer tas mot befintlig bebyggelse genom avstånd och skala. Lämplig skala utreds vidare i samband med detaljplanering. Ingången är dock att bebyggelse inte ska bli högre än 1-2 våningar i den del som gränsar till befintligt fritidshus som avses.

Sakägare 3

Genom tomten som tillhör Mellomkvarn går kommunens väg, som på planritningarna är utmärkt som ett "grönt stråk". Vägen används idag som promenadsträcka av invånarna i Källby, för att ta sig från bostadsområdet till den öppna åkern och vidare mot skogspartierna eller Väneren. Endast ett fåtal personer, som bor på andra sidan åkern, använder vägen som en transportsträcka, mellan hemmet och skola och tågstation. Vid bebyggelse på åkern med upp till 300 bostäder, och en ökad befolkning på åtminstone det dubbla, kommer trafiken på vägen att öka avsevärt. Av planritningarna framgår inte att kommunen har planerat för någon gång- och cykelväg mellan det nya bostadsområdet och tågstationen, busshållplatsen och skolan. Det innebär att den väg som kommer att användas som transportsträcka är vägen över Mellomkvarn. Vägen som finns idag utgörs av kullersten och stig och lämpar sig inte som transportsträcka för en stor daglig trafik med cykel, barnvagnar, rullstol, sparkcyklar osv. Den lämpar sig inte heller för vinterväghållning. Vägen innefattar också en kullerstensbelagd plan som bidrar till den unika kvarnmiljön. Att anpassa vägen efter ett nytt stort flöde av fotgängare och cyklister vore därför att förstöra den miljö som idag finns runt Mellomkvarn. Enligt planritningarna ska vägen fungera som ett grönt stråk. Gröna stråk syftar till att förbättra ekologisk sammanlänkning och till rekreation och hälsa. Det som idag fungerar som ett grönt stråk kommer i och med bebyggelsen på åkern förlora båda innebörder i definitionen, eftersom "det gröna" försvinner. Vägen kommer i stället enbart att användas som transportsträcka från det ena bostadsområdet till det andra. För att bevara privatliv och enskildhet på tomten önskar vi att kommunen planerar för en transportsträcka för fotgängare och cyklister som går runt tomten i stället för igenom den. Vi är måna att vår hemfridszon bevaras. Vi befarar att en gång- och cykelväg intill den nya bilvägen är så pass mycket längre att invånarna i Kvarnåker trädgårdsstad ändå kommer att använda sig av vägen över Mellomkvarn. Dagvattenutredningen refererar till 15 år gamla vattenflöden i Råmmån. Klimatanpassningen för vattenflöden bör läggas på en nyare flödesmätning då vi sedan 2010 haft flera år med extremare nederbördstillfällen som tryckt på flödet i vår å. För att skydda Råmmåns miljö bör dammar och fördröjningsanläggningar grävas innan byggnation i avvattningsområdet kommer igång. På bilderna nedan från april 2024 ser man översvämningen runt kvarnen och att valven i stenbron är helt fyllda med vatten (se skillnaden mot våren året innan). Liknande översvämning var det 2014. Redan idag är vattenflödet mer än vad ån klarar av, byggandet av Kvarnåker riskerar att kraftigt påverka vattenflödet ytterligare.

Det är också oroande att de geotekniska undersökningarna pekar på att tyngre flerfamiljshus kan ge sättningar och behöver grundläggas med pålning. Ska flerfamiljshus byggas på Kvarnåker byggas bör det göras så att de harmonierar med landskapet och på platser där de inte misstänks kunna orsaka sättningar. Sammanfattningsvis:

- Planera in en anpassad cykel- och gångväg som kan vinterväghållas som inte passerar över Mellomkvarn

- Bevara den fina kvarnmiljön genom att behålla kullerstenen på gångvägen genom Mellomkvarn
- Utöka det gröna stråket mellan Mellomkvarn och Lilla Höjen så att det uppnår sitt syfte (ekologisk sammanlänkning och till rekreation och hälsa)
- Vattenflödet i Råmmån kan inte öka
- Bevara Källbys lantlighet och anpassa byggnaderna till omgivande landskap

Kommentar Götene kommun:

Stråket från Mellomkvarn är en viktig del i områdets karaktär och utgör redan idag ett stort värde för många Källbybor. Stråket är planerat av fortsatt omgärdas av grönska och kommer inte ersättas av någon bebyggelse. Det kommer således vara en viktig grön korridor genom Kvarnåker.

Ambitionen är att detta stråk ska bibehållas och utvecklas ytterligare. Det är viktigt att framhålla att stråket inte anpassat som transportsträcka och några sådana ambitioner finns inte heller från kommunens sida. På den norra sidan av den planerade vägen mellan Nordskog och centrala Källby kommer det finnas en vägseparerad gång och cykelväg med belysning. Att boende skulle välja vägen genom Mellomkvarn som dels är obelyst, innebär rörelse i blandtrafik samt är något längre, snarare än en vägseparerad gång och cykelväg med belysning bedöms som mindre troligt.

En mer detaljerad dagvattenutredning kommer att genomföras i den efterföljande detaljplaneringen. Utgångspunkten i en sådan utredning är att inte öka flödet i Råmmån. Detta görs genom olika fördröjningsåtgärder.

Målet med förslaget är att bibehålla den lantliga karaktären i Kvarnåker. Detta kan åstadkommas genom olika typer av gestaltungsbestämmer (exempelvis färgsättning, taktyp och placering i landskapet). Innan någon bebyggelse kommit på plats kommer de geotekniska förutsättningar vara väl utredda, om inte i detaljplanen så i samband med projektering.

Övrig 1

Hej! Jag heter namn och är 17 år (jag vet, inte ens myndig men jag är en smart och mogen person så snälla ignorera inte det jag vill få sagt). Jag såg erat avsnitt i tidningen gällande nybyggandet i "Kvarnåker". Trots att detta antagligen hade kunnat bidra till att Källby uppmärksammas mer och att fler människor flyttar hit så anser jag inte detta vara en jättebra idé, åtminstone inte för min del. Jag bor i/på fastighet X och det jag älskar mest med denna plats är att det kan anses ligga "på landet" men ändå inte vara för långt ifrån samhället. Jag kan få den avskildhet som jag och min familj känner att vi behöver men jag kan fortfarande hinna bort till bussen på mindre än en kvart. Jag älskar att jag kan kalla folk mina "grannar" trots att dom bor mer än en kilometer bort och jag älskar att veta namnet på precis alla som bor runt omkring mig. När "Kvarnåker" byggs kommer denna känsla inte längre finnas. Visst, för de som bor mitt i samhället så kommer nybyggandet inte påverka dem, men för oss som bor utanför samhället så kommer vi märka en enorm skillnad. Källby är inte längre det källby jag växte upp i eller som mina

föräldrar växte upp i, det känns som att detta är Götenes försök på att uppmärksamhet och intresse som Götene aldrig riktigt fått. Källby var inte skapat för att bli en ny sjöstad, Källby är en by och ska enligt mig fortsätta vara en by. Det finns ett samhälle men det gamla lever fortfarande kvar! Mellomkvarn till exempel, så vackert, det är oberört och det har en sådan enorm charm, men när "Kvarnåker" byggs kommer Mellomkvarn bara bli omringad av en massa moderna och personlighetslösa hus och sedan bli helt bortglömd. När jag praoade på samhällsbyggnadskontoret i Götene kommun så fick jag till mig att området ni nu ska bygga på inte alls var intressant för er och att jag inte behövde oroa mig för att behöva bo i ett område som inte längre var lika enskilt och tyst som jag är van vid och som jag älskar. Nu har detta tydligen ändrats? Vad är det precis som har ändrats? Vad är det ni ser som är så intressant? Och om Källby nu ska fortsätta byggas, varför fortsätter ni inte vid sjön där vinsterna för er blir som störst? Jag vill bo kvar på denna plats, i detta hus, i hela mitt liv, men om ett samhälle vid "Kvarnåker" börjar byggas så kan jag hitta så sjukt många andra platser utanför Källby som hade passat mig bättre. Varför förstöra någonting som redan är perfekt? Varför störa de mysiga stigarna som går över åkrarna och in genom skogarna genom att bygga en massa nya hus runt omkring? Dessutom säkert fula hus, förlåt, jag älskar arkitektur och Källby är inte den plats där fyrkantiga skolådor till hus passar in. Man vill ha de gula eller röda stugorna med vit/svarta knutar, stuckaturer, spröjs, fina paviljonger etc. Ett sex vånings hus?? Nej!! Helt fel. Snälla, behåll den charm som Källby redan har och lämna oss på "landet" ifred, jag vill kunna bo kvar här och jag vill kunna bo här själv, inte dela mitt land med 17 barnfamiljer, ny trafik och ett höghus. Snälla lämna mitt Källby ifred.

Kommentar Götene kommun:

Alla oavsett ålder har rätt att yttra sig och Götene kommun välkomnar att både unga som gamla yttrar sig och bidrar till samhällsutvecklingen.

Vi förstår att den lantliga känslan och den nuvarande karaktären av Källby är viktiga för många som bor här, och vi delar uppfattningen att den ska bevaras så långt det är möjligt. Samtidigt behöver vi som kommun planera för framtida behov och skapa möjligheter för fler att bo och verka i Källby.

Anledningen till att Kvarnåker nu är aktuellt för utveckling handlar om flera faktorer. Området har i översiktsplanen pekats ut som ett naturligt steg i Källbys utveckling med goda förutsättningar för bostadsbebyggelse, samtidigt som vi strävar efter att ta hänsyn till den befintliga miljön. Vi vill skapa en hållbar bebyggelse som samspelar med naturen och den lantliga omgivningen. Det betyder att vi noggrant ser över bebyggelsens utformning, materialval och placering för att skapa en miljö som knyter an till Källbys identitet.

Vi har stor respekt för att förändring kan upplevas som en utmaning, särskilt när den påverkar en plats som betyder mycket för invånarna. Just därför är dialogen med medborgarna viktig för oss, och synpunkter från invånarna väger in i den fortsatta planeringen. Vi vill inte bygga bort det som gör Källby unikt, utan snarare utveckla orten på ett sätt som stärker det goda som redan finns.

Gällande arkitekturen delar vi din uppfattning att Källbys bebyggelse har en egen charm, och det är något vi vill bevara och bygga vidare på. Det är därför en viktig del av planeringsarbetet att säkerställa att ny bebyggelse harmoniserar med den befintliga miljön, både när det gäller skala och utformning.

Övrig 2

Jag ogillar del av planprogrammet då detta kommer påverka mig och min dotter. Jag/vi bor öster om planprogrammet och på andra sidan järnvägen. Jag flyttade hit för att komma ifrån bebyggelse och för mycket grannar. Då planprogrammet omfattar rätt stort område och med rätt höga hus närmast där vi bor kommer detta påverka vår utsikt mot sjön påtagligt, jag går ofta till en bergknalle längs söder på min jordbruksfastighet och njuter av det öppna landskapet utan bebyggelse nära inpå och med utsikt ända ner till sjön. Blir förslaget verklighet kommer denna fina utsikt helt förändras och möjligheten till att se sjön kanske helt försvinner, främst på grund av de höga byggnaderna närmast järnvägen.

Kommentar Götene kommun:

Exakta placeringar och höjder fastställs inte i planprogrammet, utan i den efterkommande detaljplaneringen. I samband med detaljplanering kommer frågor om höjd och placering och dess eventuella påverkan utredas vidare.

Politiska partier

Centerpartiet

Vi tycker att det är ett bra program och har bara några få mest positiva synpunkter

- Kvarnåker kommer att stärka centrumbildningen i Källby där det utöver vad som nämnts även finns samlingssal och snart även en livsmedelsbutik.

- Mycket positivt med blandad bebyggelse

- Med tillkomst av den nya vägen så bör vi trycka på att få ner kollektivtrafik till hela Nordskogsområdet.

- Hur påverkas grundskolan när hela Kvarnåker är fullt utbyggd? Räcker skolan till?

- Även radhus och parhus bör finnas som hyresrätter

- Är det tillräckligt med en pplats per bostad?

- Mycket bra att det finns med möjlighet till egen odling

Kommentar Götene kommun:

Frågan om kollektivtrafik är en viktig aspekt av planeringen och behöver diskuteras vidare med Västtrafik för att säkerställa en god kollektivtrafiksörjning i takt med att området utvecklas.

När det gäller grundskolan ser kapaciteten ut att vara tillräcklig på kort sikt, men på längre sikt, när Kvarnåker till stora delar är utbyggt, kan det uppstå behov av åtgärder för att möta en ökad efterfrågan. I första hand bör utveckling ske inom den befintliga skolfastigheten, där ytterligare bygggrätt redan finns enligt den gällande detaljplanen. För att säkerställa en långsiktigt hållbar skolstruktur kommer en mer omfattande översyn av fastigheten att behövas. Denna översyn bör omfatta en genomgång av skolans byggnader, skolgård och parkeringsytor för att skapa en välfungerande helhet som möter både elevernas och personalens behov.

I programförslaget redovisas en parkeringsplats per bostad, och vi har visat att det finns tillräckligt med yta för dessa inom kvartersmark. Det är dock exploatören som i slutändan avgör exakt hur många parkeringsplatser som ska anläggas, utifrån efterfrågan och behov. Kommunen kan säkerställa att utrymme finns. Ett ökat antal parkeringsplatser innebär minskade ytor för rekreation, grönområden och sociala mötesplatser, vilket behöver vägas in i den samlade planeringen för området.

Socialdemokraterna

Planprogrammet visar en tydlig viljeinriktning med att utveckla möjligheten till fler bostäder i Källby.

Vi vill lämna följande synpunkter:

Sid 4 lägga till skola i texten – möjlighet till en förskola, skola, viss centrumverksamhet....

Sid 6 vända på ordningen förskola först och sedan skola.

Sid 12 Saknas omnämnande om bebyggelse öster och norr om planområdet.

Sid 14 Saknas omnämnande av Dafgårds handel under stycket Handel.

Sid 15 ordet programområdet, fattas bokstäver.

Sid 16 Använda ett annat ord för stadsbild i meningen ...tillsammans skapar en varierad stadsbild.

Det är bra att planen föreslår olika boendeformer.

Sid 20 Möjlighet för ny förskola

Lägga till plats och planera även för skola.

Med Kvarnåker ca 290 bostäder och Nordskog 2 ca 33 bostäder, vore det bra att reservera och planera plats både för en förskola och skola.

Sid 24 Viktigt att göra en översyn av antal parkeringsplatser, så de inte blir för få. För få parkeringar kommer då innebära att flera ställer sig utmed gatorna och kan blockera framkomligheten.

Sid 25 Se över ordet stadsbild.

Sid 30 ordet stadsutveckling

Sid 30 Punkt 2 fattas bokstäver i dagvattenhantering.

Sid 35 Under stycket Service.

Lägga till att plats ska finnas både till förskola och skola.

Under stycket Avfall

Att utrymmen för fastighetsnära insamling ska planeras.

Sid 36 Stycket Nollalternativ

Första meningen ändra detaljplan till planprogram.

Sid 39 Viktigt att bevara strandskyddet.

Det finns flera orsaker att man inte ska bygga för nära vattendrag bl a skredrisker. Naturvärden och biologisk mångfald ska värnas.

Sid 40 Ekonomiska konsekvenser. Bättre att skriva längre fram i dokumentet.

Sociala konsekvenser. Möjlighet att bygga ny förskola och skola.....

Ska det vara möjligt att använda förskole/skolgård på kväll och helg med anledning av att det kan leda till förstörelse.

Trygghet – Gena och väl upplysta stråk... Ordet Gena?

Kommentar Götene kommun:

I programförslaget redovisas en parkeringsplats per bostad, och vi har visat att det finns tillräckligt med yta för dessa inom kvartersmark. Det är dock exploatören som i slutändan avgör exakt hur många parkeringsplatser som ska anläggas, utifrån efterfrågan och behov. Kommunen kan säkerställa att utrymme finns. Ett ökat antal parkeringsplatser innebär minskade ytor för rekreation, grönområden och sociala mötesplatser, vilket behöver vägas in i den samlade planeringen för området.

När det gäller grundskolan ser kapaciteten ut att vara tillräcklig på kort sikt, men på längre sikt, när Kvarnåker till stora delar är utbyggt, kan det uppstå behov av åtgärder för att möta en ökad efterfrågan. I första hand bör utveckling ske inom den befintliga skolfastigheten, där ytterligare byggrikt redan finns enligt den gällande detaljplanen. För att säkerställa en långsiktigt hållbar skolstruktur kommer en mer omfattande översyn av fastigheten att behövas. Denna översyn bör omfatta en genomgång av skolans byggnader, skolgård och parkeringsytor för att skapa en välfungerande helhet som möter både elevernas och personalens behov.

Det exploateringsområde som idag omfattas av strandskydd föreslås att utgå och ersättas med naturmark.

I Götene kommun är det nuvarande förhållningssättet att skolgårdar och förskolegårdar är öppna för allmänheten utanför skoltid. Detta skapar möjligheter för närboende att nyttja ytorna för lek och rekreation, vilket är en viktig aspekt i utformningen av attraktiva och tillgängliga miljöer för alla åldrar.

Vänsterpartiet

Vi är positiva till att ett planprogram har tagits fram, vilket vi anser kommer underlätta mycket för samsynen kring Källbys utveckling. Detta har vi förespråkat en längre tid. Hade planprogrammet tagits fram innan genomfartsvägens läge beslöts hade vi kunnat få en bättre utdelning på den investeringen.

Planprogrammet är välgjort med en hög ambition kring områdets utveckling som en trädgårdsstad i samklang med landskapets miljö- och naturvärden. En utbyggd trädgårdsstad skulle bli ett bra tillskott till det bostadsutbud som idag finns i kommunen. Vi ser dock att kommunen behöver vässa sina processer och sina arbetsredskap för att nå de mål som planprogrammet målar upp. Vi anser också att en övergripande exploateringsbudget behöver tas fram för att i ett tidigt skede kunna balansera kostnader och intäkter för planområdets utbyggnad. Målet måste vara att minimera skattekollektivets kostnader för områdets utbyggnad. Vi ser inte att det finns några särskilda skäl för att bygga inom strandskyddat område. Detta bostadskvarter bör utgå till förmån för naturområde för rekreation och utveckling av planprogrammets ekosystemtjänster. Området, tillsammans med de områden som redan byggts ut norr om Råmmån, saknar idag en gemensamhetslokal. I planen bör en tomt avsättas för någon form av gemensamhetslokal.

Kommentar Götene kommun:

Götene kommun jobbar ständigt med att samhällsbyggnadsprocesserna ska utvecklas. Ett genomförande av planprogrammet är helt riktigt en uppskrivning av ambitionsnivån och kommer ställa krav på alla samhällsbyggande funktioner. Samarbetet har i arbetet med programmet fungerat bra, och vi ska arbeta för att det ska fortsätta även i genomförandefasen.

Att upprätta en exploateringsbudget är en god idé för att skapa en tydligare bild av de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet. Förslagsvis kan en sådan budget presenteras i samband med framtagandet av den första detaljplanen, då det kommer att finnas mer konkreta uppgifter att basera beräkningarna på.

När det gäller bebyggelseområdet söder om koppling till Nordskog, som idag ligger inom strandskyddat område, föreslås detta utgå ur planprogrammet. Detta innebär att området inte längre planeras för exploatering.

I den efterföljande detaljplaneringen föreslås delar av området få en flexibel användning som möjliggör både bostäder och centrumverksamheter. Detta innebär att det kan finnas utrymme för att exempelvis uppföra en samlingslokal. Vem som bygger en sådan och sedan driftar får bli en separat fråga.

Övriga berörda

Skanova

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet, det vill säga när detaljplanarbete påbörjas, för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget. På så sätt kan oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas nät undvikas för att få en smidigare och snabbare planprocess.

Kommentar Götene kommun:

Skanova kommer bli en remissinstans under den efterföljande detaljplaneringen.

Ställningstagande

Revideringar efter samråd

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande förändringar och tillägg göras i planprogrammet:

Planprogramskarta

- Exploateringsområdet söder om Koppling Nordskog utgår.

Planprogramsbeskrivning

- Komplettering med avsnitt om totalförsvaret
- Komplettering med avsnitt om vattenförekomsten Råmmån
- Komplettering av avsnittet som rör kulturmiljön
- Uppdaterade kartor och skisser

Därutöver har förtydliganden och redaktionella justeringar som uppdagats under samrådstiden inarbetats i detaljplanen.

De synpunkter som framförts under planarbetet har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats. Götene kommun bedömer att detaljplaneförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Kvarstående synpunkter

Skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda har inkommit från:

- Socialdemokraterna
- Sakägare 3
- Övrig 1 och 2

Medverkande

Samrådsredogörelsen har tagits fram av Sektor Samhällsbyggnad, Götene kommun, genom John Cronqvist, planarkitekt.