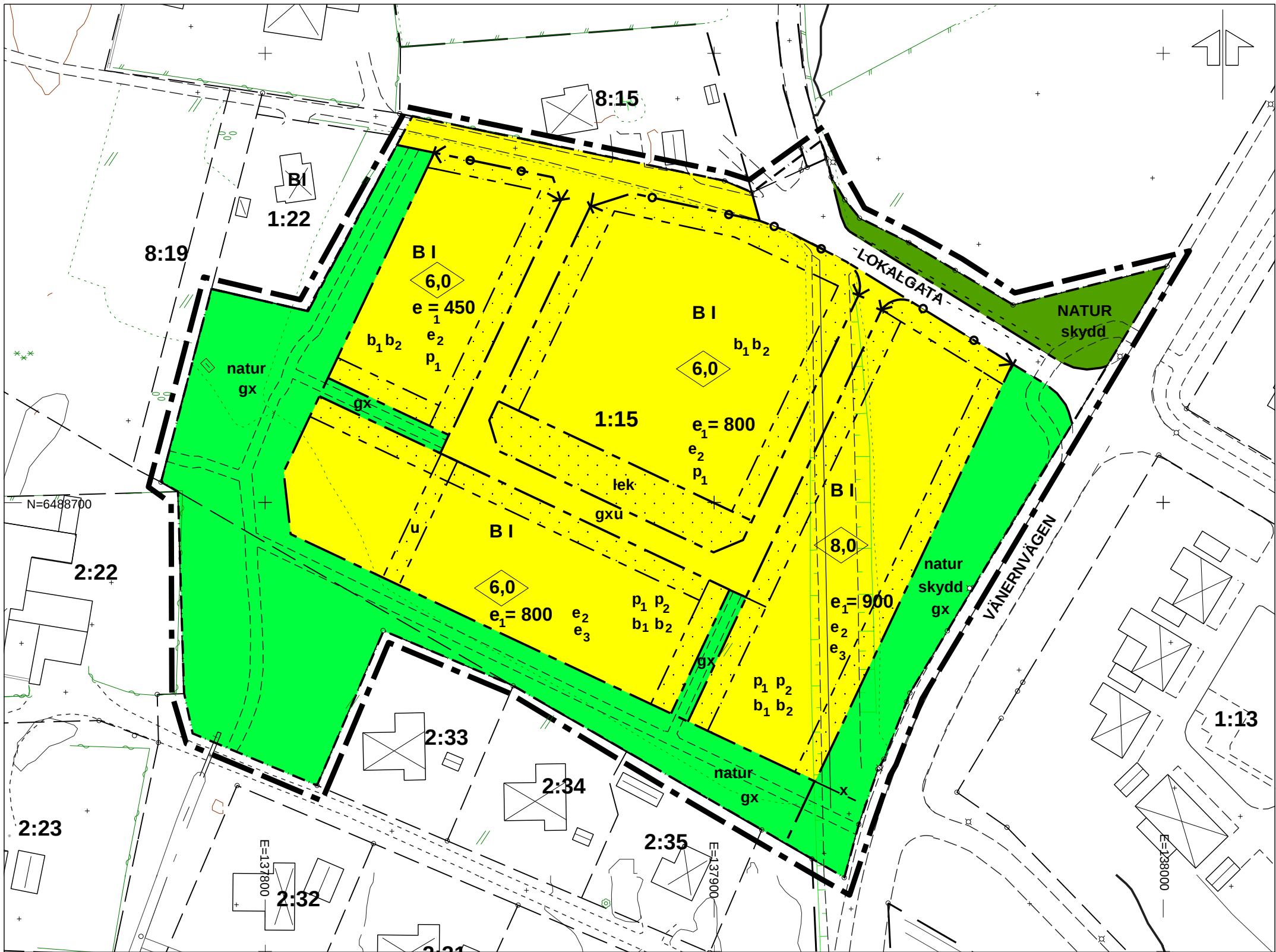




## PLANSBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Andvändningsgräns
- Egenskapsgräns

### MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

L-GATA Lokalgata

NATUR Natur

Kvartersmark

B Bostäder

natur Natur

### UTNYTTJANDEGRAD

- $e_1 = 000$  Största sammanlagda byggnadsyta
- $e_2$  Största byggnadsarea per fastighet för friliggande hus är 190 kvm för huvudbyggnad och 60 kvm för uthus
- $e_3$  Största byggnadsarea per fastighet för kedjehus, parhus är 120 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus
- skydd Trädplantering skall ske längs Vänernvägen

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Körbar utfart får inte anordnas

### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinjer

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att beslut om planens antagande vunnit laga kraft.  
Gällande strandskyddbestämmelser upphävs inom kvartersmark i samband med denna plans antagande.  
Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Uppgifter om grundkartan

Upprättad och ajourförd av  
Mark och bygg-avdelningen  
i Februari 2011

Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30  
Höjdsystem: Götene lokala

### PLACERING OCH UTFORMNING

- $p_1$  Om hus uppförs friliggande gäller att huvudbyggnad skall placeras i förgårdslinje mot gata och minst 4 meter från tomtgräns, garage och andra hus skall placeras minst 1 meter från tomtgräns. Garage skall placeras minst 6 meter från tomtgräns.
- $p_2$  Om hus uppförs som kedjehus, parhus gäller att huvudbyggnad skall placeras i förgårdslinje mot gata. Huvudbyggnad, garage och uthus får placeras i gräns mot fastighet eller motsvarande gräns. Garage skall placeras minst 6 meter från gata.
- Högsta nockhöjd i meter
- Största taklutning i grader
- Högsta antal/Föreskrivet antal våningar
- Endast källarlösa hus
- Dagvatten skall omhändertas lokalt

#### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
SJÖKVÄRN 1:15 KÄLLBY  
Källby tätort- Götene Kommun  
Upprättad i Mars 2011

Per Seiving

Stadsarkitekt



- Beskrivning
- Illustrationsplan
- Genomförande-beskrivning
- Fastighets-förteckning
- Samråds-redogörelse
- Utlåtande efter utställning

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Antagen av kommunfullmäktige | 2011-04-26 |
| Vunnit laga kraft            | 2011-06-07 |
| Genomförandetidens slut      | 2016-06-07 |
| Skala 1:1000 (A3) 1:500 (A1) |            |
| Detaljplan nummer            | 276        |



## **HANDLINGAR**

- |                              |                            |            |
|------------------------------|----------------------------|------------|
| • Planbeskrivning            | • Antagande                | 2011-04-26 |
| • Genomförandebeskrivning    | • Laga kraft               | 2011-06-07 |
| • Plankarta med bestämmelser | • Genomförandetiden går ut | 2016-06-07 |

## **Bilagor**

- Fastighetsförteckning 2010-09-24
- Geoteknisk undersökning upprättad av GEO-gruppen AB

---

## **Detaljplan - ANTAGANDEHANDLING**

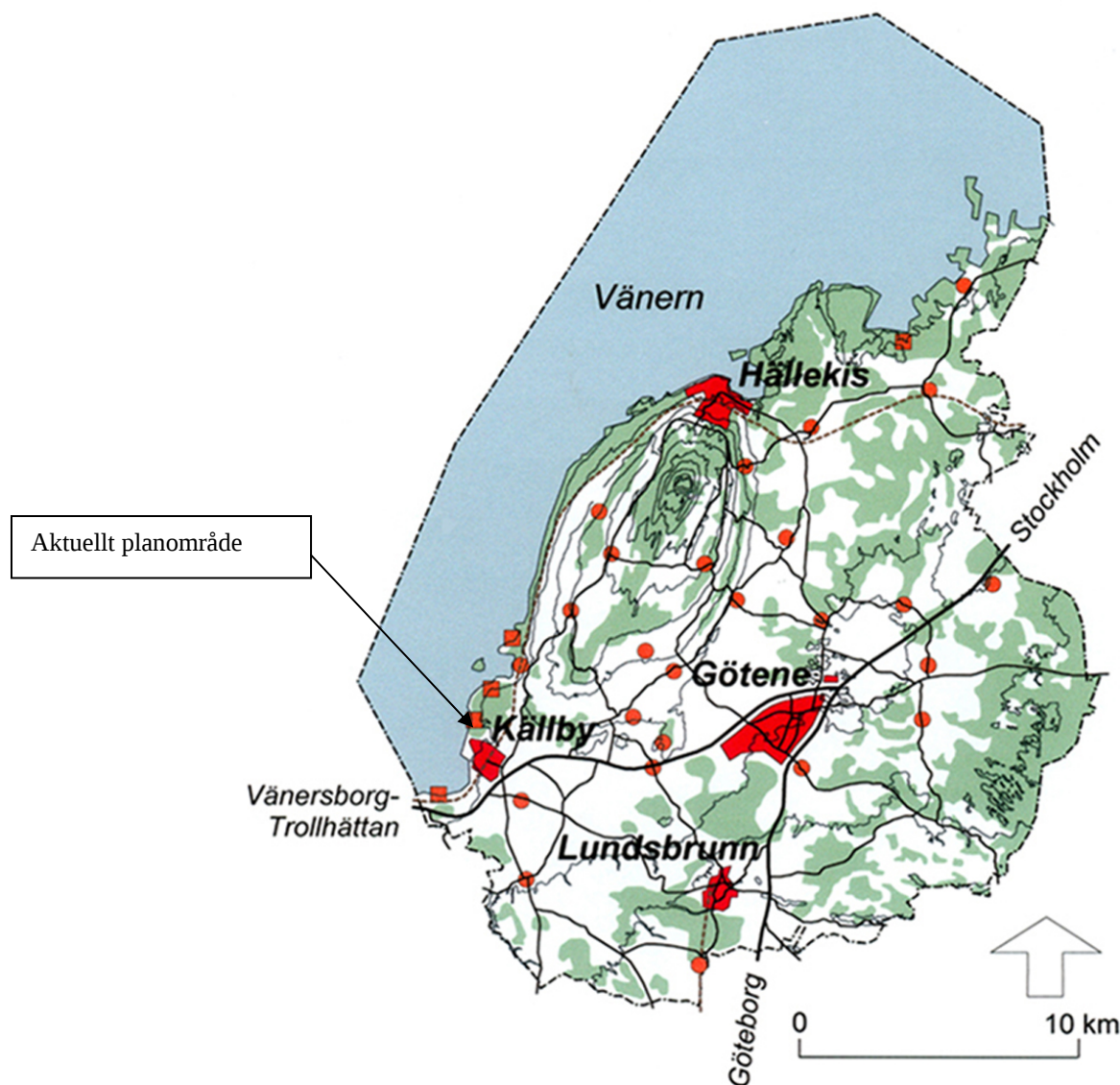
**Sjökvarn 1:15 mm**

**Källby tätort – Götene kommun, dat mars 2011**

**DP # 276**

---

## Detaljplan för Sjökvarn 1:15 mm - område vid Sofiestrand Källby tätort, Götene kommun PLANBESKRIVNING



### BAKGRUND OCH PLANENS SYFTE

Med anledning av en ökad efterfrågan på mark för småhus har kommunen beslutat upprätta detaljplan för det aktuella området. Beslutet har fattats efter önskemål framfört av byggföretaget Skanska, som äger den berörda fastigheten och som även bekostar planarbetet. När detaljplanen för "Område vid Sofiestrand, Källby tätort Götene kommun" antogs av kommunen i oktober år 2000 undantogs det nu aktuella området från antagande

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder i småhus samt att säkerställa mark för friytor.

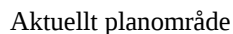
## Markägare

## Kommunala beslut

Götene kommun har beslutat att upprätta en detaljplan för området.

I kommunens översiktsplan/framtidsplan, antagen i oktober 2010, redovisas Sjökvärn 1:15 som framtida bostadsområde.

Som framgår under rubriken bakgrund ovan ingick planområdet som en del i detaljplanen för "område vid Sofiestrand", men undantogs vid antagandet år 2001. Området omedelbart norr om planområdet är inte heller detaljplanlagt.



## NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i tätortens nordvästra del, strax söder om Råmmån och Sjökvarn mellan Vänernvägen och Vänern. Områdets areal uppgår till cirka 2,5 hektar.



### Rikssintressen strandskydd

Området ligger inom strandskydd från Vänern men inkräktar inte på några andra rikssintressen. Som framgår ovan är planområdet avsatt för bostadsbebyggelsen i gällande översiktsplan och placeringen kan därmed redan anses prövad ur strandskyddssynpunkt.

Området upplevs idag som "överblivet" och omgivet av annan bebyggelse i söder, väster och norr. Genom exploateringen knyts strandområdet i sydväst samman med befintlig gc-väg norrut, över Råmmån, mot Nordskog vilket kan anses förbättra allmänhetens tillgänglighet till det strandnära området. En bebyggelse kan inte heller anses vara hindrande för växter eller djur då det är omgivet av tomtmark respektive Vänernvägen i öster.

### Mark och vegetation

Den obebyggda marken består i huvudsak av ängsmark, som tidigare varit åker men som nu till en del är beväxt med lövskog. Terrängen är måttligt kuperad med lutning mot väster, dvs i riktning mot Vänern. Den totala nivåskillnaden inom området uppgår till omkring sex meter.

Området bedöms inte ha några speciella naturvärden. Den ridå av lövskog som finns i södra och västra delen av området kommer enligt detaljplan behållas som natur/grönområde. En gångväg/naturstig kommer gå längs kanterna på området vilket gynnar friluftslivet och ökar tillgängligheten till stranden även för boende öster om området. Platsen har i dagsläget inte nyttjats som friluftsområde och saknar stig ner mot strandzonen.

### Grundförhållanden

I området utgörs grunden, under en cirka 2-3 meter fast torrskorpa, av 0-4 meter fast lera. Under leran förekommer normalt fast lagrad friktionsjord, sand och grus. Sonderingarna har avbrutits efter att ha stoppat mot fast botten på mellan 3-12 meters djup under markytan.

I områdets norra del har grundvattenytan uppmätts till 1,5-2 meter under markytan. Uppmätta radonhalter i markluften varierar mellan 6-32 kBq (kilobequerel) per kubikmeter. Marken klassificeras därmed som s.k. normalradonmark. I den geotekniska utredningen anges att byggnader i området kan grundläggas på plintar, sulor eller hela plattor i de fasta ytskikten.



*Planområdet från Vänernvägen mot SV. Den enskilda vägen skymtar i bildens högra del*



*Planområdet från Vänernvägen mot norr. Sjökvarns gård till höger i fonden*

### **Bebyggelse**

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Däremot gränsar planområdet till befintlig bebyggelse i samtliga riktningar förutom mot öster där det gränsar mot Vänernvägen.

### **Ledningar**

Kommunal VA-ledningar finns vid det befintliga bostadsområdet öster om Vänernvägen till vilket området kan anslutas.

## PLANENS UTFORMNING

Detaljplanen omfattar ett område för bostadsändamål med tillhörande gator, gång- och cykelvägar samt skyddsområden.



Illustrationsskiss

## Bostadsbebyggelsen

Kvartersmarken kommer att bebyggas med småhus. I första hand planeras för friliggande villor med vidstående garage men detaljplanen har utformats med en flexibilitet som möjliggör även bebyggelse med parhus alternativt kedjehus i del av området. Bestämmelserna för bostadsområdet har utformats med hänsyn till den omgivande bebyggelsens skala. Högsta tillåtna taklutning begränsas till 38 grader. Högsta tillåtna nockhöjd är åtta meter. Med anledning av den relativt höga grundvattennivån får husen ej förses med källare. Bostadsområdet är avsett att upplåtas med äganderätt.

Området trafikmatas från lokalgatan som utgör förlängningen av Smedmans väg.

## Skyddszoner och naturområden

Marken närmast Vänernvägen är betecknad som skyddszoner, vilket innebär att skyddsplantering skall utföras, samt att åtgärder krävs för att vintertid ta hand om snön som röjs från gatorna.

Den mark som är betecknad som naturområde är däremot avsedd att i huvudsak behållas oförändrad med mindre stödplantering av vegetation. Viss röjning för att åstadkomma utblickar över vattnet kan bli aktuell. En plan för områdets drift och skötsel skall upprättas.

Större delen av området som tas i anspråk för bebyggelse omfattas för närvarande av strandskyddsbestämmelser. Den berörda marken utgörs dock i huvudsak av betesmark och är i praktiken inte tillgänglig för allmänhetens friluftsliv. Strandskyddet kommer att upphävas i samband med planens antagande.

### *Trafikföring*

Vänernvägen utgör huvudgata genom befintlig bebyggelse i området och planerad fortsatt utbyggnad av Nordskog. Den nu varande trafikmängden på Vänernvägen har beräknats till omkring 250 fordon per årsmedeldygn.

Den utbyggnad som denna detaljplan omfattar kommer inte att öka trafikmängden på Vänernvägen i någon större omfattning. Den nya infarten till Källby kommer att utgöra matargata till framtida utbyggnadsetapper i Nordskog. Trafikmängderna kan då förväntas öka till det dubbla, dvs omkring 500 fordon per årsmedeldygn.

Planområdet angörs från Vänernvägen via den befintliga gata som är förlängningen av Smedmans väg. Från denna lokalgata matas området med ett internt gatunät i ett U som ingår i områdets gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet redovisas ett gång- och cykelvägssystem som tjänar som förbindelse mellan husgrupperna i denna plan och bebyggelsen i Sofiestrand i söder, samt med anslutning till Vänernvägen och norrut till Nordskog.

Genom detaljplanens gång- och cykelvägssystem knyts ett övergripande gc-stråk samman från motionsspåret i söder via Sofiestrand norrut genom Nordskog. I Nordskog kommer även ett framtida gc-stråk att ansluta österut längs Råmmåm mot Mellomkvarn.

Ett övergångsställe, kombinerat med fartdämpande åtgärder, finns norr om infarten från Vänernvägens korsning med Laxvägen, som utgör en flitigt använd gång- och cykelförbindelse till ortens centrala delar.

### *Teknisk försörjning*

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp. En anslutning till kommunalt va regleras i särskilt avtal.

Anslutningen till det kommunala vattenledningsnätet kan ske från befintlig ledning öster om Vänernvägen. Avloppsvattnet från bebyggelsen leds med självfall till den lägsta punkten öster om fastigheterna Källbytorp 2:22, varifrån pumpning kan ske till anslutningspunkt vid Smedmans väg - Sjövägen. Befintlig pumpanläggning klarar inte ett utbyggnad enligt planförslaget. Exploatören svarar för kostnader som uppstår till följd av exploateringen.

Dagvattnet skall omhändertas lokalt genom infiltration i marken. Det är mycket viktigt att man skapar en infiltrationsbädd som renar dagvattnet och kommer fortsätta göra så på sikt. Huvuddelen av vattenmängderna kommer att ledas till en befintlig mindre bäck, som utmynnar i Vätern sydväst om bebyggelsen.

Någon ny transformatorstation har inte bedömts som nödvändig för den aktuella exploateringen.

### *Beskrivningen upprättad i mars 2011*

### *Miljö- och bygglovnämnden*

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### **Syfte**

Källby expanderar med ny bostadsbebyggelse framförallt i sjönära läge i Källbys nordvästra del, Nordskog. Genom den pågående utbyggnaden av en ny infart till Källby från rv 44 skapas förutsättningar för fortsatt utbyggnad.

Den aktuella fastigheten Sjökvarn 1:15 ägs sedan länge av Skanska Sverige som anmält intresse av att bebygga fastigheten med friliggande enfamiljshus. Fastigheten ingick i detaljplan nr 263, "Område vid Sofiestrand" men undantogs vid beslut om antagande 2001-06-11.

### **Tidsplan**

Den preliminära tidsplanen för detaljplanen är:

#### Detaljplan:

|             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| Utställning | februari-mars 2011                        |
| Godkännande | 22 mars 2011 av Miljö- och bygglovnämnden |
| Antagande   | 26 april av kommunfullmäktige.            |
| Laga Kraft  | maj 2011                                  |

### **Genomförandetid**

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

### **Exploateringskalkyl**

Kommunen kommer inte att få några kostnader för exploateringen utan dessa sker i sin helhet av exploatören.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs enbart för gata och NATUR i områdets norra del.

### **Fastighetsbildning och andra avtal**

Erforderlig fastighetsbildning liksom bildandet av gemensamhetsanläggning skall ske av Lantmäteriet på uppdrag av fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggning skall bildas senast i samband med försäljning av nybildade fastigheter inom bebyggelsekvarteret och skall omfatta såväl gemensam kvartersmark som gemensam naturmark.

Beskrivningen upprättad i mars 2011

Miljö- och bygglovnämnden

---

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

*Vid antagandet av detaljplanen för "Område vid Sofiestrand, Källby tätort, Götene kommun", (etapp 1), år 2001 redovisades en miljökonsekvensbeskrivning. Denna gäller i tillämpliga delar även nu aktuell detaljplan. Efter smärre ändringar, kompletteringar och strykningar biläggs följande förnyade miljökonsekvensbeskrivning till planbeskrivningen för rubricerad plan*

### BAKGRUND OCH INNEHÅLL

Denna beskrivning utgör en översiktlig redovisning av de miljökonsekvenser som kan förväntas i samband med genomförandet av detaljplanen för det planerade bostadsområdet. Beskrivningen är upprättad med utgångspunkt från kända uppgifter på lokal nivå.

Några av de frågor som behandlas i denna beskrivning tas också upp i beskrivningen till detaljplanen.

Beskrivningen omfattar följande rubriker:

- Naturmiljö och landskapsbild
- Föroreningar, buller och risker
- Nollalternativet, d.v.s. konsekvenserna av att avstå från att genomföra de beskrivna projektet.

### NATURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

#### *Befintliga förhållanden*

Den obebyggda marken består i huvudsak av mark som tidigare varit åker men som nu till viss del är beväxt med lövskog. Terrängen är måttligt kuperad med lutning mot väster, dvs i riktning mot Vänern. Den totala nivåskillnaden inom området uppgår till omkring sex meter.

Skogen i de strandnära delarna har högt naturvärde, vilket har noterats i kommunens lövskogsinventering. Området har ett attraktivt läge vid Vänern, även om befintlig vegetation till stor del hindrar utsikten mot vattnet.

#### *Konsekvenser av förslaget*

Genomförandet av planförslaget medför att mark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse med tillhörande lokalgata. Den mark som kommer att få förändrad användning består av ängsmark med begränsat naturvärde. Genom att befintlig trädvegetation i övrigt avses att utglesas på vissa platser kommer landskapsbilden att göras mera attraktiv. Den nya bebyggelsen kommer att uppföras i endast ett våningsplan, vilket innebär att utsikten från befintlig bebyggelse öster om området inte hindras. Att anlägga genomgående gångstråk innebär att allmänhetens tillträde till strandzonen säkerställs, och därmed säkerställande av det lagstadgade strandskyddet. Hela planområdet berörs av gällande strandskyddsbestämmelser. Dessa kommer att upphävas i samband med planens antagande i fullmäktige.

#### *Åtgärder*

En plan för naturmarkens drift och skötsel avses att upprättas. Ytterligare behov av åtgärder för att förhindra oönskade konsekvenser för naturmiljön och landskapsbilden bedöms inte finnas.

---

## **FÖRORENINGAR, BULLER OCH RISKER**

### ***Befintliga förhållanden***

Vänernvägen utgör huvudgata genom befintlig och planerad bebyggelse i området. Den nu varande trafikmängden på Vänernvägen har beräknats till omkring 250 fordon per årsmedeldygn.

I planområdets norra gräns finns en enskild väg, som utgör utfart från fyra befintliga bostadshus norr om planområdet

### ***Konsekvenser av förslaget***

Den utbyggnad som denna detaljplan omfattar kommer inte att öka trafikmängden på Vänernvägen i någon större omfattning. Den nya infarten till Källby kommer att utgöra matarled till framtida bebyggelse i Nordskog norr om Råmmån. Trafikmängderna kan då förväntas öka till det dubbla, dvs omkring 500 fordon per årsmedeldygn.

En sådan trafikmängd kan beräknas alstra en ekvivalent (genomsnittlig) bullernivå av omkring 48 decibel(A) på ett avstånd av trettio meter från gatumitt, dvs på det avstånd som de närmast berörda tomternas uteplatser kan komma att ligga. Enligt naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller vid nybyggda bostäder intill trafikled kan en ekvivalent nivå av upp till 55 decibel(A) accepteras.

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" rekommenderas ett skyddsavstånd av 400 meter mellan bostäder och sådan livsmedelsindustri som representeras av G Dafgård AB. Det rekommenderade avståndet betingas av behovet av skydd mot luktstörningar och fläktbuller m.m. G Dafgård AB förvarar inte några farliga ämnen i form av ammoniak m.m. i den berörda delen av industriområdet. Vissa luktstörningar från produktionen kan dock ibland förekomma, främst i den förhärskande sydvästliga vindriktningen. Den nu aktuella utbyggnaden ligger nordväst om industriområdet och befaras inte bli speciellt utsatt för sådana störningar. Enligt översiktsplanen ligger industrins framtida expansion i sydlig riktning, vilket utgör ytterligare garanti för att det nya bostadsområdet inte kommer att bli utsatt för störningar i form av buller och besvärande lukt.

### ***Åtgärder***

På båda sidor om Vänernvägen kommer att anläggas diken, i första hand avsedda för avvattning men som också fungerar för uppsamling av farligt gods vid eventuella trafikolyckor. Behov av ytterligare åtgärder för att eliminera eller minska riskerna bedöms inte finnas.

### ***NOLLALTERNATIVET***

I en miljökonsekvensbeskrivning bör även redogöras för det s.k. nollalternativet, dvs konsekvenserna av att avstå från den planerade utbyggnaden av nya bostäder. Att avstå från att genomföra projektet skulle helt enkelt innebära att avstå från att kunna erbjuda attraktiva och välbelägna tomter till både nuvarande och blivande kommuninvånare. Den befintliga servicen i Källby skulle också gå miste om den ökning av underlaget som väl behövs. Med hänsyn härtill har nollalternativet inte närmare övervägts.

Beskrivningen upprättad i mars 2011

Miljö- och bygglovnämnden



## ***Utställningsyttrande***

### **Utställning av detaljplan för Sjökvarn 1:15 mm, Källby tätort, Götene kommun**

Källby expanderar med ny bostadsbebyggelse framför allt i sjönära läge i Källbys nordvästra del, Nordskog. Genom den pågående utbyggnaden av en ny infart till Källby från riksväg 44 skapas förutsättningar för fortsatt utbyggnad.

Den aktuella fastigheten Sjökvarn 1:15 är belägen i Källbys västra del strax söder om Råmmån. Ägaren till fastigheten, Skanska Sverige, har anmält intresse av att bebygga fastigheten med småhus. Fastigheten ingick tidigare i detaljplan nr 263, "Område vid Sofiestrand" men undantogs vid beslut om antagande 2001-06-11.

Planförslaget har varit föremål för samråd med sakägare, myndigheter, berörda förvaltningar och intresseorganisationer enligt plan- och bygglagen (PBL) under perioden 4 oktober tom den 1 november 2010 samt därefter utställt under perioden 28 februari tom den 21 mars 2011..

### **Inkomna yttranden under utställningstiden**

#### **Boende på Sofiestrandsvägen 3-7 (inkom 2011-03-18):**

- De boende framför med hänvisning till den egna angränsande detaljplanen (dpl #263) att den aktuella planens byggrätt begränsas till max taklutning 27 grader, max nockhöjd 6m samt förbud mot vindsinredning.

#### **Västtrafik (inkom 2011-03-21):**

- Ingen erinran mot själva planförslaget, men anser med hänvisning till "Målbild för kollektivtrafiken år 2025 i Skaraborg" att förslaget bör kompletteras med en redogörelse för avstånd respektive utbud för framtida boende i området.

#### **Trafikverket (inkom 2011-03-21):**

- Ingen erinran.

#### **Länsstyrelsen (inkom 2011-03-22):**

Lämnar framför att detaljplanen med nu kända förhållanden kan accepteras och inte kommer att prövas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen framför följande synpunkter som skall revideras innan detaljplanen antas.

- Strandskyddet skall bibehållas inom område betecknat natur.
- Planens motiv till upphävande av strandskydd kompletteras med 5:e skälet i 7kap 18§MB.

**Kommentarer till yttranden**

För att tillmötesgå synpunkten från de boende på Sofiestrandsvägen föreslås att högsta nockhöjd sänks till 6m för de 3 bebyggelsekvarteren längst i väster men att nockhöjden 8m bibehålls för bebyggelsegruppen närmast Vänernvägen.

Planförslaget kommer att kompletteras under punkten trafik.

Miljö- och bygglovnämnden föreslås besluta om att överlämna föreliggande detaljplan för till kommunfullmäktige för antagande med ovanstående kompletteringar.

**Sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda**

Boende/Fastighetsägarna på Sofiestrandsvägen 3-7

Götene 2011-03-22

.....  
Per Seiving, Stadsarkitekt