

Källby tätort
BJÖRSGÅRDS HAGE
Götene kommun, Skaraborgs län

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- stadsplanekarta i skala 1:1000
- stadsplanebestämmelser
- denna beskrivning

Till planförslaget hör följande bilagor:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- översiktlig geoteknisk undersökning
- geoteknisk undersökning för planerat församlingshem
- utredning om vattenförsörjning och avlopp, gatubyggnad

Planförslaget är redovisat på grundkarta, upprättad 1978 och kompletterad 1978-1984 av Lidköpings lantmäteridistrikt.

PLANDATA

Planområdet är beläget omedelbart väster om järnvägen. Området begränsas i norr av Sjökvärnsvägen, i söder av Vänernvägen samt i väster av Dafgårds industriområde.

Planområdets areal uppgår till ca 5,0 hektar.

PLANERINGENS SYFTE

Huvudsyftet med planeringen är att anpassa stadsplanen till pågående markanvändning samt att tillgodose behovet av mark för uppförande av samlingslokal.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GÄLLANDE PLANER

Områdesplan för Källby upprättades i början av 1970-talet och antogs av kommunfullmäktige 1975.

Områdesplanen reviderades för några år sedan men har av olika anledningar inte förelagts kommunfullmäktige för beslut. Enligt den senast framlagda versionen, daterad 1981, är det aktuella området avsett för bostadsändamål.

För planområdet gäller stadsplan. Berörda stadsplaner är fastställda 1972-11-10, 1977-12-16 och 1981-05-07.

Enligt gällande stadsplan är den norra delen av planområdet (utmed Sjökvärsvägen) avsedd för småhus. Övriga delar är reserverade för industriändamål.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Större delen av området reserverades för industriändamål vid en planläggning 1971 - 1972. Syftet med detta var att bereda expansionsutrymmen för livsmedelsindustrin.

Under hand har klarlagts att företagets framtida utbyggnad kommer att ske i andra riktningar. Ytterligare industrimark öster om befintliga fabriksbyggnader behöver alltså inte tas i anspråk.

Vid revideringen av områdesplanen i början av 1980-talet beslutades att det aktuella området skulle bebyggas med bostäder, bl a i flerbostadshus. Förslag till detaljplan upprättades.

I samband med detaljplaneringen framkom att industriverksamheten gav upphov till visst buller, som kunde utgöra olägenheter för bostadsbebyggelsen. Dessutom framfördes från olika håll önskemålet att områdets nuvarande parkkaraktär borde bevaras. Det ansågs emellertid att exploateringen ändå skulle genomföras. Planförslaget antogs och tillställdes länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Under tiden pågick planarbete i området öster om järnvägen, med syfte att finna en lämplig tomt för ett planerat församlingshem. Det berörda området (mellan Stationsvägen och järnvägen) visade sig emellertid i flera avseenden vara mindre lämpligt för avsett ändamål. Förslag framfördes att i stället placera församlingshemmet väster om järnvägen.

Området väster om järnvägen, kallat Björsgårds hage, ansågs lämpligt för en byggnad av detta slag. Samlingslokaler är ju inte känsliga för bullerstörningar på samma sätt som bostä-

der. Dessutom hade man funnit en annan, lämpligare plats för den planerade bostadsbebyggelsen. Ett önskemål var dock att omgivande delar av området fick behålla sin nuvarande karaktär av park.

Samtidigt erbjöd sig G Dafgård AB att förvärva resterande delar av områdets obebyggda delar, att iordningsställas som sk industripark. En förutsättning var att byggnadsrätt för personalbostad och representationsvåning kunde erhållas.

Efter ingående diskussioner med berörda parter beslutades att de framlagda förslagen till markanvändning skulle genomföras. Det tidigare upprättade stadsplaneförslaget återkallades följaktligen från fastställelseprövning. Beslut om revidering av områdesplanen samt utarbetande av ny stadsplan fattades.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden

Marken inom planområdet är relativt plan med svag lutning mot sydväst.

Vegetationen består i huvudsak av lövskog. Vissa inslag av gran förekommer, främst i planområdets västra delar.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts av K-Konsult (1979-09-14, 1980-11-28, 1984-09-21).

En översiktlig undersökning visar att grunden under vegetationstäcket i huvudsak består av fast till halvfast lagrad sand och silt. Markens stabilitet bedöms som god, men vissa sättningrisker förekommer. Grundvattennivån är relativt hög.

En mera detaljerad undersökning har utförts i områdets östra del, d v s på platsen för det planerade församlingshemmet.

Denna undersökning bekräftar i stora drag den översiktliga utredningens resultat, men betonar risken för vibrationer från järnvägen. Dessa vibrationer kan dels förorsaka akustiska problem i byggnaden och dels medföra sättningar i grunden.

Med anledning härav föreslås att byggnaden förläggs minst 25 - 30 meter från rälsen. Vidare rekommenderas att vibrationsmätningar utförs i befintliga byggnader i grannskapet, belägna på samma avstånd från järnvägen. Härvid erhålls underlag för att bedöma om vibrationsdämpande åtgärder behöver vidtas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

I områdets norra del finns åtta villor av blandad ålder och utformning. Husen, som har utfart mot Sjökvärnsvägen, är uppförda på i flertalet fall mycket stora fastigheter. Enligt hittills gällande stadsplan är större delen av fastigheterna avsedda att tillföras industrimarken.

I områdets västra del ligger en äldre villa samt ett större garage (Källbytorp 2:11 och 2:15).

Trafik

Planområdet gränsar i norr mot Sjökvärnsvägen, som utgör uppsamlingsgata till tätortens norra och nordvästra delar. Den berörda delen av gatan har dock mera karaktären av lokalgata med separata utfarter från varje fastighet.

Fastigheterna Källbytorp 2:9, 2:11 och 2:15 har utfart mot Sjökvärnsvägen via en samfälld-väg.

I söder gränsar planområdet mot Väternvägen, som utgör huvudgata till ortens södra delar samt till industriområdet. Väternvägen svarar också för trafikmatningen till fritidsområdet Sjökvärn nordväst om tätorten.

Väternvägen har genomgående god standard och är helt fri från separata tomtutfarter.

Planområdet gränsar i öster till järnvägsområde för linjen Lidköping-Gårdsjö. Trafikintensiteten på bandelen uppgår till ett tiotal passager per dygn. Korsningarna med Sjökvärnsvägen och Väternvägen regleras med ljud- och ljussignaler.

Vattenförsörjning och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i gatenätet samt i planområdets västra gräns.

El- och teleledningar

I planområdets västra delar finns luftledningar och kablar. Övriga ledningar för elkraft och tele är dragna i kabel och förlagda i gatumark.

Markägoförhållanden

Södra hälften av planområdet är belägen inom fastigheten Källby 6:6, som ägs av Götene kommun. Avtal har träffats om försäljning av mark till G Dafgård AB och Källby pastorat, att utnyttjas för industripark respektive tomt för församlingshem.

Källby 6:11 (järnvägsområdet) ägs av Statens Järnvägar. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

De åtta befintliga bostadstomterna i områdets norra del har inordnats i planen. Fastigheten Källbytorp 2:15, som är byggd med ett garage, har också tillförts bostadskvarteret.

Fyra av de åtta tomterna har en storlek som medger delning. Minst tre ytterligare villor med utfart mot söder skulle kunna inrymmas i kvarteret. Denna förtätning kan ske om och när fastighetsägarna så önskar.

Med hänsyn till den höga grundvattennivån föreslås att eventuellt tillkommande byggnader uppförs utan källare.

Samlingslokaler

I planområdets sydöstra del har reserverats mark för planerat församlingshem. I likhet med bostadshusen förutsätts att byggnaden uppförs utan källare.

Tomtens storlek uppgår till ca 5 000 kvm, vilket medger stor flexibilitet vad avser lokalernas utformning och disposition. Kraven på expansionsutrymmen är väl tillgodosedda.

Enligt hittills upprättade skisser skall församlingshemmet placeras i tomtens södra del. Parkeringsplatserna förläggs i norra delen av tomten.

Industriomark

Återstoden av planområdet, d v s dess västra och sydvästra delar, utläggs som planerat skyddsområde (industripark). Större delen av det berörda området skall iordningställas som anlagd park med gräsytor och gångvägar. Den befintliga trädvegetationen avses att utgallras och kompletteras. Området skall inte inhägnas utan kommer att kunna utnyttjas av allmänheten.

Den bebyggda fastigheten Källbytorp 2:11 kommer tills vidare att kvarligga i enskild ägo och med oförändrad användning. Enligt överenskommelse kommer G Dafgård AB att erbjudas att förvärva fastigheten när nuvarande ägaren så önskar.

Inom industrimarken/skyddsområdet har utlagts en byggnadsrätt för personalbostad och representationsvåning för G Dafgård AB:s eget behov. Berörd mark kommer juridiskt att ingå i industriområdet och avses inte att avstyckas till separat fastighet.

Marken kring bostadshuset har varit föremål för särskild grundundersökning. Utredningen påvisar en lokalt lägre grundvattennivå, vilket medför att källare kan anordnas.

Trafik

Det planerade församlingshemmet och bostadshuset nås från Vänernvägen via en ny lokalgata. Gatan kan vid behov förlängas fram till bostadskvarteret vid en eventuell förtätning av den befintliga villabebyggelsen.

Från lokalgatan planeras en gång/cykelförbindelse till tätortens centrum via Sjökvärnsvägen. Vägens östra del är belägen inom järnvägsmarken, vilket medför att överenskommelse med Statens Järnvägar om markutnyttjandet erfordras.

Buller

I samband med att det tidigare planförslaget upprättades gjordes en särskild utredning om tänkbara bullerstörningar.

Enligt utredningen är bullret från omgivande gatutrafik ej av den omfattningen att särskilda bullerdämpande åtgärder behövs vidtas. Inte heller järnvägstrafiken torde alstra behov av sådana åtgärder.

Däremot konstaterades att området i viss mån berördes av buller från en takmonterad kylfläkt i industrianläggningen. Dämpning av ljudnivån har numera utförts genom att fläkten försetts med filter.

Högsta tillåtna bullernivåer från industrianläggningen regleras genom beslut av koncessionsnämnden för miljöskydd och länsstyrelsen. Ljudnivåerna kontrolleras regelbundet enligt ett särskilt kontrollprogram.

Teknisk försörjning

Den planerade bebyggelsen ansluts till befintliga huvudledningar för vattenförsörjning och avlopp.

Energiförsörjningen för tillkommande byggnader avses ske genom individuell uppvärmning.

PLANGENOMFÖRANDE

Det planerade församlingshemmet skall uppföras av Källby pastorat. Marken har förvärvats från Götene kommun. Projekteringen har påbörjats, men beslut om byggstart har ännu ej fattats. Avsikten är att projektet skall påbörjas under 1985.

Mätning av vibrationerna från järnvägen avses att utföras i samband med projekteringen.

G Dafgård AB:s personalbostad är under uppförande. Byggnadslov har beviljats med stöd av dispens från gällande planbestämmelser. Som underlag för dispensen har legat en förhandskopia av detta planförslag, skriftligen godkänd av samtliga berörda grannar.

Vatten- och avloppsledningar, lokalgatan samt gång/cykelvägen till Sjökvarnsvägen skall anläggas i kommunal regi. Arbetet har påbörjats.

Den del av fastigheten Källby 6:6 som skall ingå i industriområdet har förvärvats av G Dafgård AB. Planeringen för iordningsställande av industriparken pågår.

SAMRÅD

Planförslaget har upprättats i samråd med G Dafgård AB och Källby pastorat. Under planarbetets gång har samråd också ägt rum med länsstyrelsen, vägförvaltningen och berörda markägare.

Samrådet i planeringsprocessen belyses också i avsnittet Kommunala ställningstaganden (sid 2 och 3 i denna beskrivning).

Förslaget upprättat i januari 1985

K-KONSULT i Skövde

Lars Inge Knutsson

Lars Inge Knutsson

v.g. vänd

Antaget av kommunfullmäktige
1986-02-24 § 1

Ragnar Enman
Ragnar Enman
ordf.

Källby tätort
BJÖRSGÅRDS HAGE
Götene kommun, Skaraborgs län

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Även handelsändamål är tillåtet.
- c) Med Jb betecknad del av industriområde får användas endast för med verksamheten samhörigt bostadsändamål.

Mom 2 Specialområde

Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

§ 2 MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med **punktprickning** betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med **p1 och punktprickning** betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får ej bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Mom 1 Med x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Mom 2 Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 5 BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras på ett avstånd av lägst 1,0 meter från gräns mot granntomt.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Mom 2 Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får ej uppta större byggnadsyta än 250 kvadratmeter.

§ 7 BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

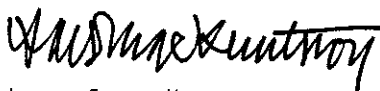
Mom 2 Inom med o betecknat område får källare ej anordnas.

Mom 3 På med I betecknat område får huvudbyggnad ej uppföras till större höjd än 3,6 meter.

Mom 4 På med I betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad ej uppföras till större höjd än 3,0 meter.

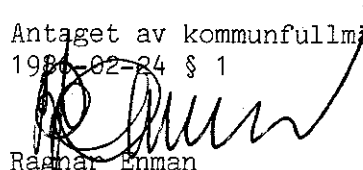
Förslaget upprättat i januari 1985

K-KONSULT i Skövde



Lars Inge Knutsson

Antaget av kommunfullmäktige
1985-02-24 § 1


Ragnar Enman
ordf.

v.g. vänd