



Lokaliseringsutredning

Detaljplan för Skeby 16:1

2024-02-28
Dnr: 2021/486

Innehåll

Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte	4
Avgränsningar	4
Pågående utredningar	4
Intresseavvägning	5
Jordbruksmark	5
Bedömning av väsentligt samhällsintresse	5
Sammanfattning intresseavvägning	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Program	8
Lokaliseringsalternativ	9
Förutsättningar för lokaliseringsalternativ	9
Bedömningskriterier för lokalisering	9
Bedömning av lokaliseringsalternativ	10
Svanvik Väster	11
Svanvik Söder	12
Skogslund	13
Svanvik Öster	14
Eolsborg.....	15
Mistaskogen	16
Kvarnåker	17
Nordskog	18
Sammanfattning lokaliseringsalternativ	19
Slutsats	20

Inledning

Bakgrund

Götene kommun är ett attraktivt boendeanternativ, särskilt i den västra delen av kommunen där närheten till Lidköping är av stor betydelse. Här finns idag ett behov av och en efterfrågan på bostäder i form av småhusbebyggelse. Framöver ser kommunen även att det finns behov av blandade bostadsformer.

Kommun har haft som föresats under längre tid att växa i den västra delen, angränsande Lidköpings kommun. Därför beslutade kommunstyrelsen om positivt planbesked 2019-10-02 för att pröva ny bostadsbebyggelse i ett större område. Aktuellt förslag utgör en första deletapp i detta större område. Hela området ingår även i ett planprogram från 2017 som tagits fram tillsammans med Lidköpings kommun. Syftet med deletappen är att genom förtätning av befintligt område tillföra bostäder i ett område där tillgången idag är låg men eftertraktad.

Det aktuella planområdet består till större delen av jordbruksmark som idag delvis är i träda och delvis brukas. Marken klassas som brukningsvärd. Enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Syfte

Denna lokaliseringsutredning syftar till att tydliggöra vilka avvägningar mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresset som avses tillgodoses, vilka

alternativa platser som har övervägts för småhusbebyggelse i Källby med omnejd och en avvägning mellan dessa. Avslutningsvis beskrivs varför detaljplanen föreslår ianspråktagande av jordbruksmark för utveckling av småhusbebyggelse enligt huvudalternativet.

Avgränsningar

Det finns behov av bostäder i Götene kommun. Olika delar av kommunen har olika förutsättningar och olika behov. De fyra tätorterna behöver ges möjlighet att efter sina förutsättningar bidra till att tillgodose målet om tillkommande bostäder. I Källby med omnejd finns idag ett behov av tillkommande småhusbebyggelse. Framöver ser kommunen även ett behov av att tillföra en mer blandad bebyggelse.

Pågående utredningar

Under 2023 har planarbete påbörjats för bostäder på Kvarnåker i Källby genom att ett planprogram tas fram. En del av programarbetet är en lokaliseringsutredning av möjliga platser för en större mängd (150-300) bostäder i blandade former. Området har som syfte dels att skapa ny bostadsbebyggelse och dels att bidra till att knyta ihop Källby som ort. Detta gör att området behöver vara av en större storlek. Syftet med markanvändningen skiljer sig också något från syftet med aktuellt planförslag.

Syftet med aktuellt detaljplan är att i anslutning till ett befintligt bebyggelseområde med goda möjligheter till anslutning till det befintliga va-nätet och angöring till befintligt vägnät komplettera med småhusbebyggelse.

Intresseavvägning

Jordbruksmark

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Bland annat regleras förutsättningar för att ta i anspråk jordbruksmark.

"Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse

Brukning av jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. (3 kap 4 § MB)"

Med begreppet brukning av jordbruksmark avses, enligt Regeringens proposition "Förslag till lag om hushållning med naturresurser mm" (prop. 1985/86:3) mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vad som räknas som jordbruksmark klargjordes av en prejudicerande dom i Mark- och miljööverdomstolen 2015 (mål nr P 4087-15). Domstolen beslutade att till jordbruksmark räknas inte bara åkermark utan även så kallad kultiverad betesmark, det vill säga betesmark vars funktion på olika sätt har förbättrats, till exempel genom röjningsarbeten.

Enligt 3 kap 4 § MB ska kommunen utreda om en lokalisering av det väsentliga samhällsintresset kan ordnas på ett tillfredsställande sätt på annan mark. I det sammanhanget menas med uttrycket "tillfredsställande" att lokaliseringen av exploateringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig. (prop. 1985/86:3).

Jordbruksmarken som föreslås tas i anspråk omfattas av det nationella miljökvalitetsmålet *Ett rikt odlingslandskap*. Det innebär att odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

Det aktuella planområdets begränsade storlek, långsmala form och lokalisering invid befintlig bostadsbebyggelse innebär att det finns sämre möjligheter att driva jordbruk som bär sig ekonomiskt på platsen. Att del av området idag och under en längre tid har varit träda pekar också på att marken har ett lägre brukningsvärde.

Bedömning av väsentligt samhällsintresse

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar. Det finns idag en bostadsbrist i kommunen men även regionalt och nationellt. Det behövs en blandning av nya bostäder för att möta de olika behov som dagens och morgondagens invånare har. Detta konstateras i kommunens bostadsförsörjningsprogram som förväntas antas under våren 2024.

Tillgång till bostäder är en viktig tillväxtfaktor. Ett bristande bostadsutbud kan hämma utvecklingen i kommunen och regionen. Kompetensbrist och ett ökande personalbehov kommer att innebära en stor utmaning för det offentliga och det privata framöver. Att kunna erbjuda attraktiva bostäder ser Götene kommun som en del i lösningen på denna utmaning. I Götene finns en efterfrågan på tomter med närhet till Vänern, en rekreationsmöjlighet som utgör en viktig tillgång vid val av boende.

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

- Närhet till rekreation; Strandområde, bad- och båtliv, golfanläggning
- Närhet till kommunikationer; Hpl busslinje 106, närhet till stationsläge 1,4 km, cykelväg till Källby/Filsbäck/Lidköping
- Närhet till service; skolverksamhet och äldreboende i Källby, förskola och fritidshem Filsbäck (Lidköpings kommun), nära framtida centrumfunktioner i kommungräns

Ett nationellt miljömål finns för en *God bebyggd miljö*. Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Bebyggelse lokaliseras och utformas på ett sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Vid utbyggnad ska i första hand befintlig infrastruktur och service användas.

Nationellt finns ett behov av fler bostäder vilket Boverket visar bland annat genom att visa vilket nybyggnadsbehov som finns. I FA-regionen Lidköping-Götene har det bedömts att 2900 bostäder behöver tillkomma under perioden 2021-2030 för att täcka underskott och nya behov.

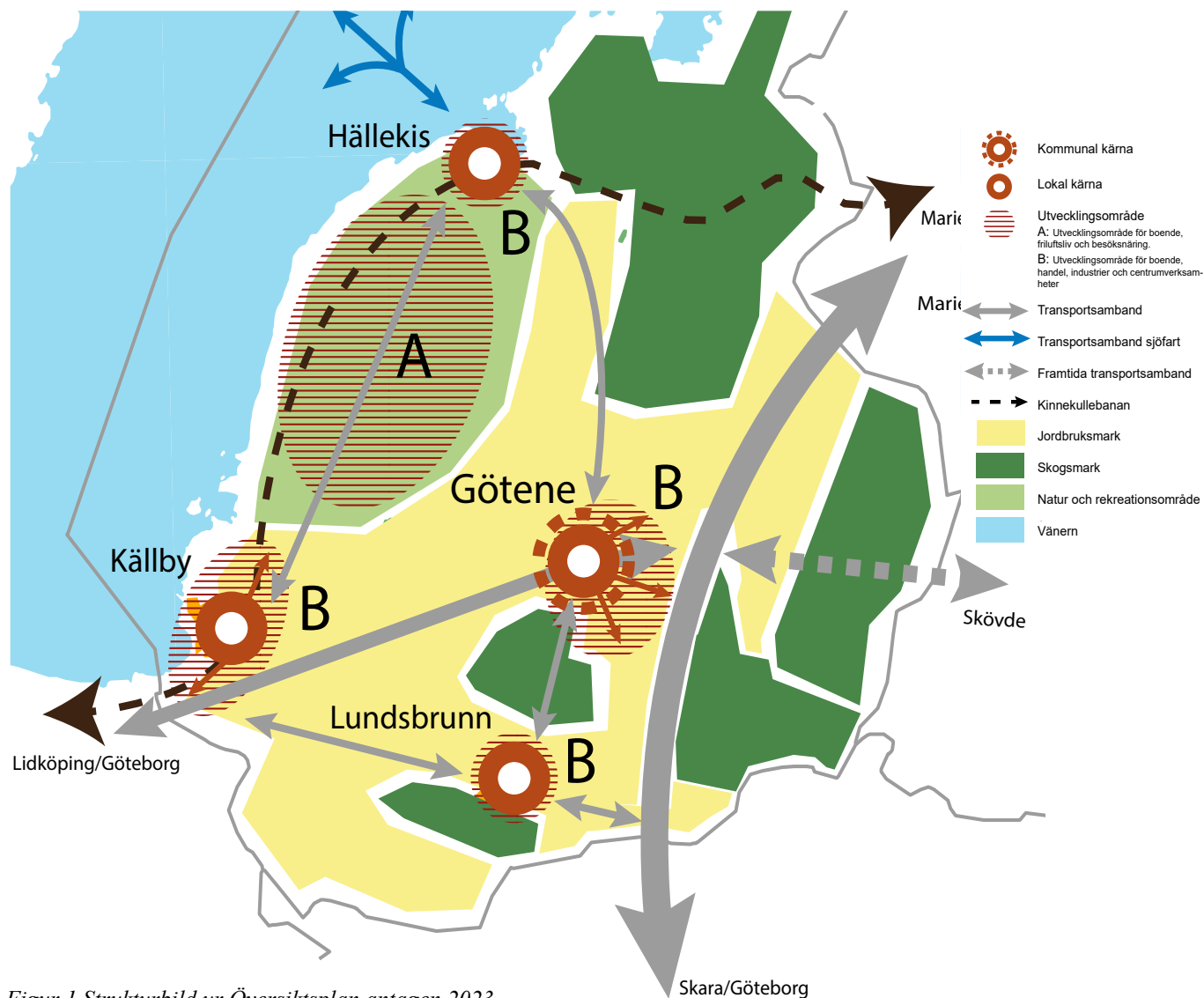
Att ge möjlighet för fler bostäder är därför ett samhällsintresse som framgår av nationella behov, kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.

Sammanfattning intresseavvägning

Inom planområdet är det möjligt att driva jordbruk, men det är små områden med en avlång form och det bedöms finnas sämre möjligheter ekonomiskt än på andra jordbruksmarker.

Samtidigt är området ett omtyckt fritidshus- och bostadsområde med kvaliteter som många söker, främst genom närheten till Vänern. Det finns dessutom ett behov av fler bostäder där varje tillskott är positivt. Till området finns idag en fungerande infrastruktur utbyggd redan.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse och att samhällsintresset att planlägga för en kompletterande småhusbebyggelse går före intresset att jordbruksmarken ska bevaras här.



Figur 1 Strukturbild ur Översiktsplan antagen 2023.

Tidigare ställningstaganden

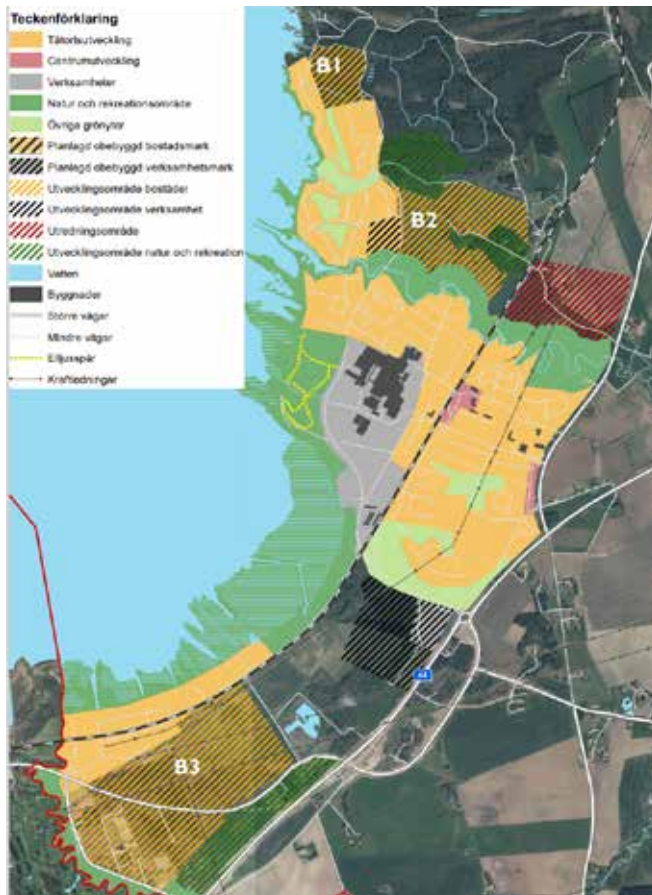
Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Götene kommun antogs våren 2023. Översiktsplanen ligger till grund för kommunens långsiktiga utveckling. En av de 6 planeringsprinciper som översiktsplanen utgår från är att "*Verka för fler bostäder och goda livsmiljöer*".

Jordbruksmark i översiktsplanen

I översiktsplanen beskrivs jordbruksmarken som en viktig tillgång och som i första hand ska bevaras. Översiktsplanens riktlinjer säger även att jordbruksmark är av nationell betydelse och en viktig resurs för en långsiktigt hållbar utveckling.

Översiktsplanen pekar också på att orter och småorter inom jordbruksområden ska kunna utvecklas på jordbruksmark om inga andra alternativ finns. I de fall där det inte finns några andra alternativ ska tydliga motiveringar göras.

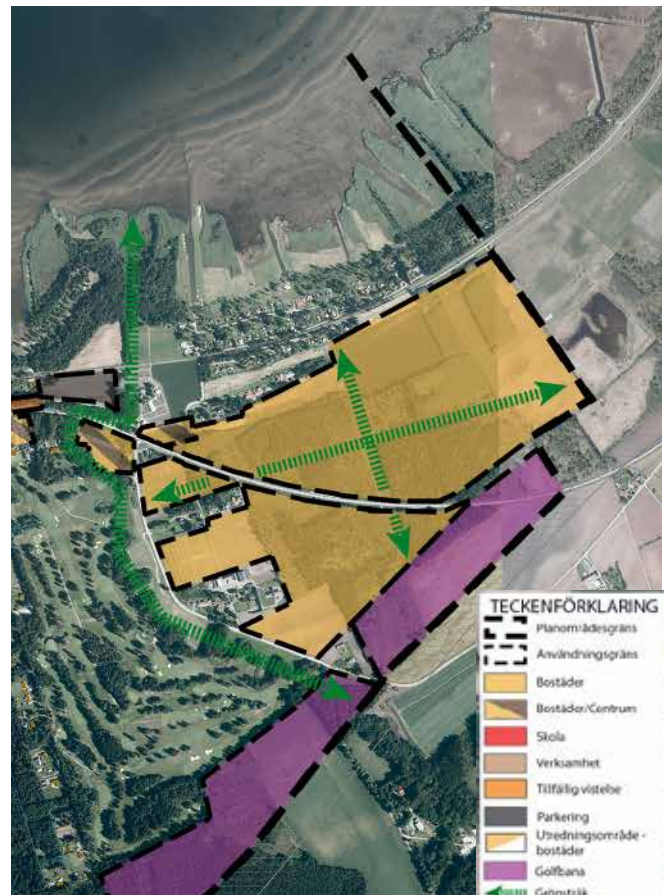


Figur 2 Markanvändning för Källby, ur Översiktsplan antagen 2023.

Utveckling av Källby tätort

I kommunens översiktsplan är Källby tätort utpekad som lokal kärna och är därmed viktig för utvecklingen i kommunen. De lokala kärnorna har goda boendemiljöer och har potential att utvecklas avseende bostäder, mötesplatser, besöksnäring, kollektivtrafik och service av olika slag. Källby ses som orten med störst potential att utvecklas och har ett gynnsamt läge längs väg 44 mellan Lidköping och Götene och med järnvägsförbindelse till Mariestad och Göteborg.

Planområdet är utpekad som ett område för tätortsutveckling i översiktsplanen. Inom dessa områden ska tillkommande bebyggelse stärka den befintliga tätorten genom komplettering av bland annat bostäder.



Figur 3 Markanvändningskarta Planprogram Filsbäck-Truve/Svanvik, del som berör Götene kommun. .

Program

Ett planprogram togs fram 2017 tillsammans med Lidköpings kommun för gränsområdet som är Filsbäck - Truve/Svanvik. Programmet togs fram inför att väg 44 fick en ny sträckning, vilket minskade trafiken genom området och gjorde området mer attraktivt att bo och leva i. Inom programområdet finns förutom bostäder även möjligheter för mindre centrumutveckling och servicefunktioner i form av förskola och skola.

Programområdet består av bebyggelse både i form av permanentbostäder och fritidshusområden. Stor del av marken är obebyggd, blandat jordbruksmark och skogsmark.

I planprogrammet har ställningstagande gjorts angående ianspråktagandet av odlingsmark. Eftersom den berörda marken består av mindre bruksenheter och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, så har marken ansetts vara lämplig för en framtida exploatering. Någon lokaliseringutredning med alternativhantering finns dock inte till programmet.

Lokaliseringsalternativ

Förutsättningar för lokaliseringsalternativ

- I kommunens västra del, Källby med omnejd.
- Förtätning av befintlig bebyggelse
- Möjligt för minst 20 bostäder, småhusbebyggelse
- Områden utanför naturreservat, riksintressen* och Natura 2000-områden.
- Överensstämmelse med Götene kommuns översiktsplan (antagen 2023).

Planområdet ligger i nära anslutning till kommungräns mot Lidköpings kommun. Det ingår även i det planprogram som 2017 togs fram för Filsbäck och Truve/Svanvik tillsammans med Lidköpings kommun. Då Götene kommun inte har någon möjlighet att bestämma över reglering av mark i annan kommun har inte alternativ i grannkommunen övervägts även om de ingår i planprogrammet.

Bedömningskriterier för lokalisering

För att kunna väga de identifierade lokaliseringsalternativen mot varandra beskrivs och bedöms varje alternativ utifrån kriterierna nedan. Utifrån dessa kriterier tilldelas de en poäng/färg.

*Hela Källby med omnejd ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv (4:2 MB) och totalförsvaret (3:9 MB) varför dessa inte redovisas annat än om de bedöms påverka genomförbarheten inom ett område.

Mark

I detta kriterium ingår en översiktlig bedömning av storleken på byggbar yta och markägförhållanden, samt hur alternativet överensstämmer med Götene översiktsplan (ÖP) och eventuella detaljplaner (DP) och planprogram (PP). Här ingår även en bedömning om området kan bidra till att uppfylla syftet med detaljplanen.

Infrastruktur

Alternativen bedöms utifrån dess tillgång till kollektivtrafik, befintligt vägnät och befintligt VA-nät. Korta avstånd eller redan anlagda vägar till områdena, samt korta avstånd till befintligt VA-nät bedöms ge de mest fördelaktiga förutsättningarna.

Störningar

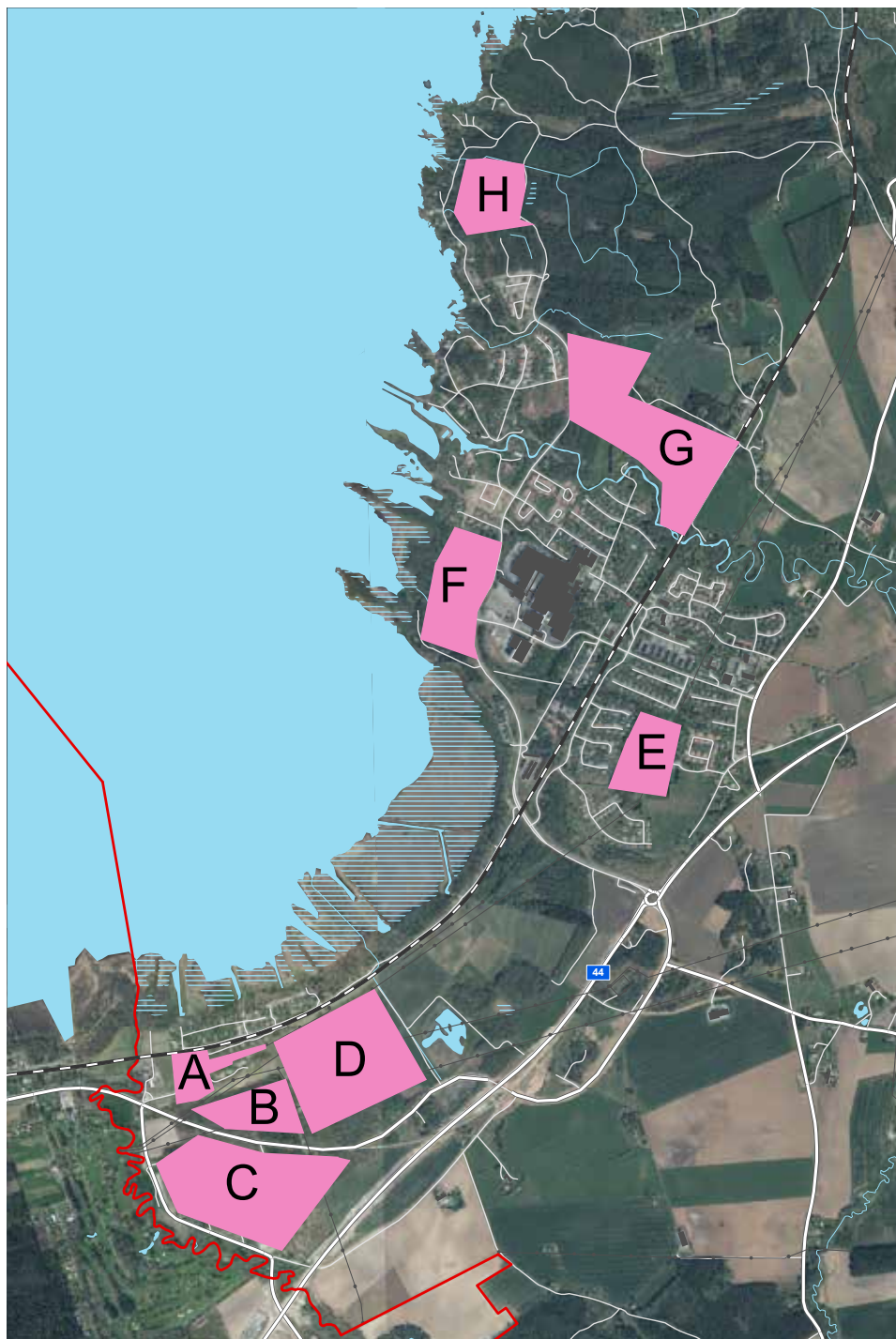
Vid bedömning av störningar ingår förorenad mark, buller och farligt gods. En översiktlig bedömning görs där ett alternativ ligger i närheten av en eller flera störningskällor bedöms ha mindre fördelaktiga förutsättningar.

Områdesskydd

För kriteriet skydd beaktas alternativen utifrån vilka lagstadgade skydd som blir berörda. Beroende på vilken typ av skydd som finns vid de olika alternativen bedöms förutsättningarna som mer eller mindre fördelaktiga. Starkast lagstadgat skydd har strandskydd och biotopskyddsområden.

Sårbarhet

Alternativen utvärderas mot potentiella hinder mot ett genomförande. Exempelvis kan det röra sig om privata intressen, ekonomisk bärighet, potentiella målkonflikter eller andra saker som kan leda till en osäkerhet.



Figur 4 Översiktskarta med de olika alternativa lokaliseringarna markerade.

Bedömning av lokaliseringsalternativ

I kartan redovisas lokaliseringen av de åtta områden som identifierats som potentiella för utbyggnad av bostadsbebyggelse. Varje område redovisas var för sig med tillhörande karta och utvärderingstabell.

Huvudalternativ:

Område A - Svanvik Väster

Alternativ:

1. Område B - Svanvik Söder
2. Område C - Skogslund
3. Område D - Svanvik Öster
4. Område E - Eolsborg
5. Område F - Mistaskogen
6. Område G - Kvarnåker
7. Område H - Nordskog

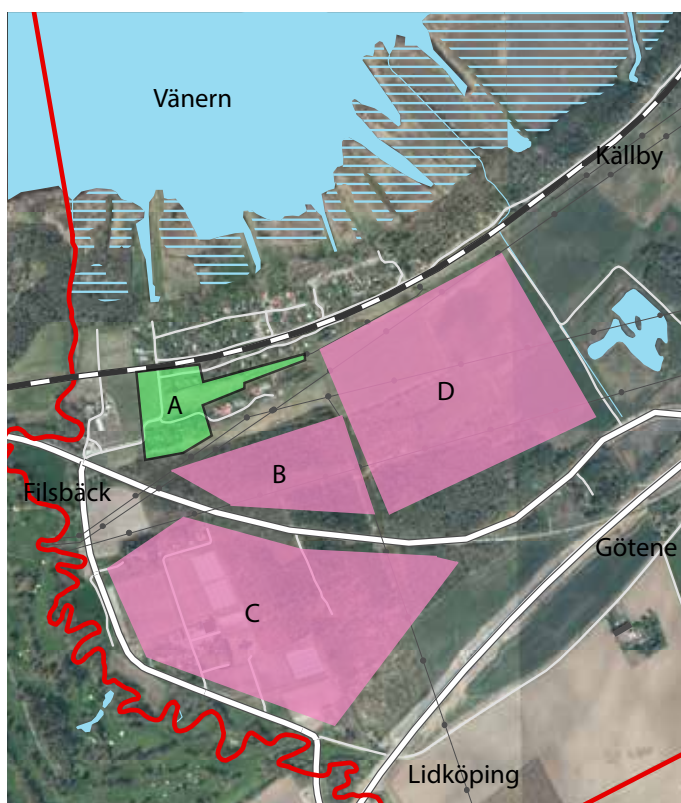
Svanvik Väster

Beskrivning:

Alternativ A är cirka 3,5 hektar stort och ligger i Svanviks fritidsområde, i den mest västliga delen av Götene kommun. Området består huvudsakligen av jordbruksmark. Det är en privat markägare som visat intresse att exploatera marken genom att söka planbesked och att genom planavtal stå för kostnaderna förknippade med framtagandet av detaljplanen. I gällande översiktsplan är området utpekad som "tätortsutveckling", inom dessa områden är förtätning möjlig utifrån områdets förutsättningar.

Genom området löper infartsvägen till ett fritidshusområde från 1950-talet och till några senare tillkomna småhus. Lika löper en cykelväg som når Källby och Filsbäck/Lidköping genom området. Strax intill området finns busshållplats och det är cirka 1,5 kilometer till hållplats för tåg. Området är verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten och ledningsnätet är utbyggt till befintliga fritidshus och bostäder.

Delar av området berörs av strandskydd från Vänern. Då området avskiljs från stranden genom järnväg bedöms skyddet kunna upphävas. Järnvägen kan orsaka viss störning genom ljud och vibrationer. Utredningar som tagits fram visar att det är möjligt att göra ett planförslag som tar hänsyn till detta utan att större åtgärder behövs.



Figur 5 Översiktskarta med alternativa lokaliseringar. Aktuellt område markerat med grönt.

Bedömning:

Alternativet möjliggör en förtätning mellan äldre fritidshusområde och ett något nyare mindre område av bostäder. Området kan nyttja befintlig infrastruktur och ligger i linje med både översiktsplan och planprogram.

Marken är förvisso privatägd, men ägaren visar direkt intresse av att genomföra exploateringen. Områdets utformning anpassas efter järnvägen i norr och den yta som behövs för omhändertagande av dagvatten från området och intilliggande områden.

Kriterier:	MARK		INFRASTRUKTUR	STÖRNINGAR	SKYDD	SÄRBARHET
Värdering	3	3	3	2	2	3
Beskrivning	3,5 hektar, privatägd (markägare är intressent.) Möjliggör förtätning	Ligger i linje med ÖP och PP. Planprocess pågår.	Möjlig anslutning till infrastruktur. Gata och VA-ledningar finns inom delar av området	Närhet till järnväg.	Jordbruksmark. Delvis strandskydd.	Ingen indikation

16

Svanvik Söder

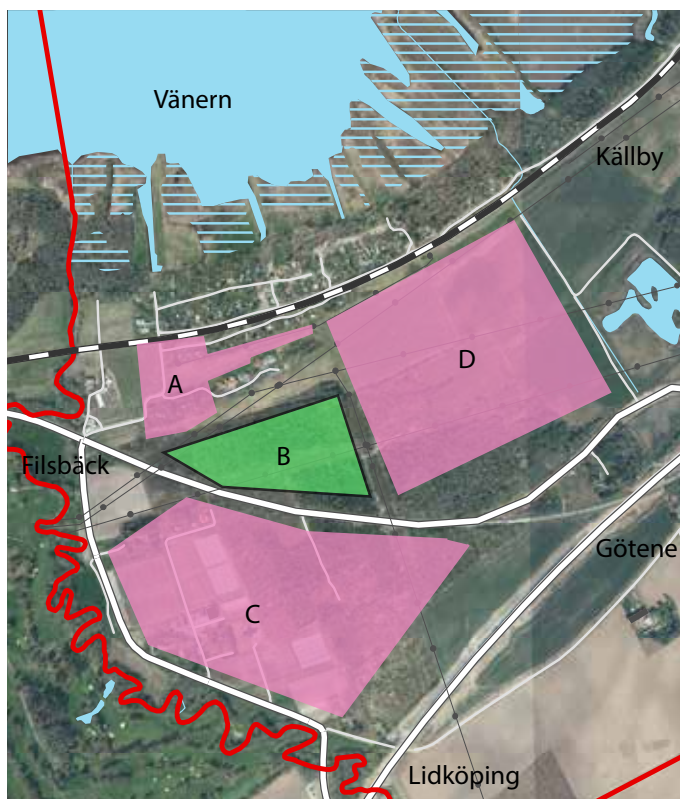
Beskrivning:

Alternativ B är cirka 7 hektar stort och ligger mellan Svanvik och väg 2706. I den västliga delen av Götene kommun. Området är huvudsakligen skogsmark genombruten av ledningsgator. Marken är privatägd av flera markägare. Det har tidigare visats ett visst intresse för att exploatera marken. Hur intresset är idag är okänt.

I gällande översiktsplan är marken utpekad som ett "utvecklingsområde för bostäder". För området finns även ett planprogram framtaget. Där pekas området också ut för bostadsbebyggelse, som ett stöd delvis till Källby men även till en utveckling av service i Filsbäck i grannkommunen Lidköping.

Området skulle kunna kopplas till samma infartsväg som används till Svanviks fritidshusområde. Eventuellt krävs en ny infart från statliga väg 2706. Det bör vara möjligt att ansluta området till kommunalt VA-nät som finns ett par hundra meter utanför området.

Området kan ha viss störning av trafikbuller från väg 2706. Årsdygnstrafiken är dock relativt låg varför en utformning av planområde kan ta höjd för eventuell störning. Störning förekommer även från de el-ledningar som korsar området idag. Eventuellt kan någon komma att flyttas i framtiden, men ett markanspråk kvarstår dock från resterande ledningar liksom störning i form av magnetfält i närheten av ledningarna.



Figur 6 Översiktskarta med alternativa lokaliseringar. Aktuellt område markerat med grönt.

Bedömning:

Bebyggelse i området skulle bli avskild från befintlig bebyggelse av el-ledningarna som finns emellan. Det är ett visst avstånd till befintlig infrastruktur som ger högre kostnader vid genomförandet. Behöver området trafikmatas från väg 2706 kan den kostnaden öka ytterligare. Dessa förutsättningar tillsammans med att området idag är obebyggt gör även att det inte bedöms vara en direkt förtätning.

Området är intressant för bostadsbebyggelse, men det behöver ske i ett större sammanhang för att få de ekonomiska fördelarna.

Kriterier:	MARK		INFRASTRUKTUR	STÖRNINGAR	SKYDD	SÅRBARHET
Värdering	2	3	2	2	3	2
Beskrivning	7 hektar, privatägd. Inte en förtätning	Ligger i linje med ÖP och PP.	Möjlig anslutning till VA-infrastruktur. Ev. krävs ny infart från statlig väg.	130 kV-ledning angränsar och korsar området idag.	Inga områdesskydd.	Privat ägande av marken med flera markägare. Visat visst intresse för exploatering.

Skogslund

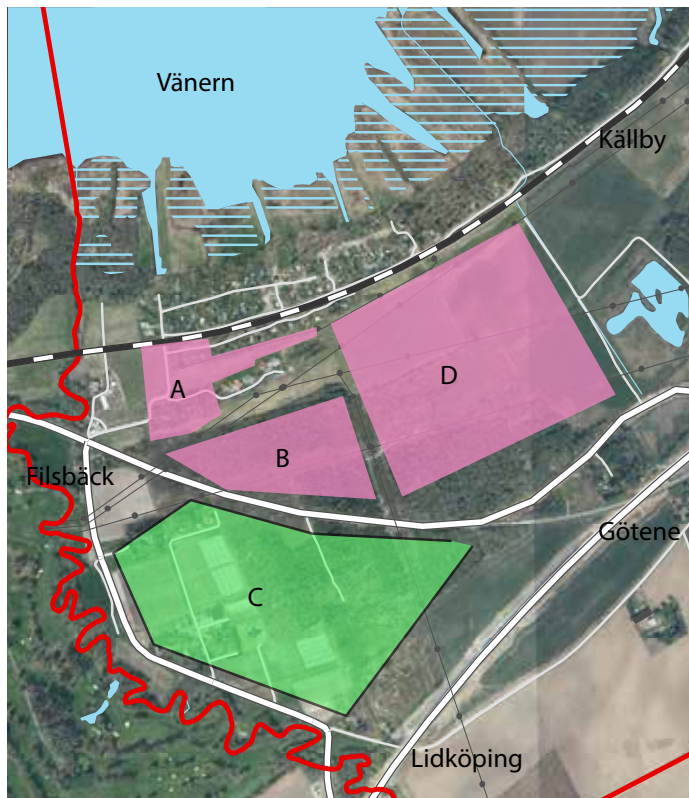
Beskrivning:

Alternativ C är cirka 22 hektar stort och ligger i kommunens västligaste del. Området ligger mellan väg 2706 och Öredalsån, avskilt ån genom väg 2702.

Området består delvis av skog, delvis av jordbruksmark. Här finns även ett antal bostäder med tillhörande tomter. Ägarskapet är privat och delat mellan flera ägare. I gällande översiktsplan är marken utpekad som ett "utvecklingsområde för bostäder". För området finns även ett planprogram framtaget. Där pekas området också ut för bostadsbebyggelse, som ett stöd delvis till Källby men även till en utveckling av service i Filsbäck i grannkommunen Lidköping.

Läget intill väg 2706 och 2702 gör att trafikinfrastruktur relativt lätt kan nås. Eventuellt krävs en ny infart från statliga väg 2706. Viss störning kan förekomma från de statliga vägarna, men ett planområde bör kunna anpassas för att minimera dessa då trafikmängden är låg. Anslutning till kommunal VA-anläggning bedöms vara möjlig, avståndet är cirka 350 meter. Vid utbyggnad skulle även befintliga fastigheter kunna anslutas. Bedömning av deras avloppslösning idag är okänt.

Området berörs till liten del av strandskydd, men detta bedöms kunna upphävas då väg 2702 bör kunna räknas som avgränsande mellan tillkommande bebyggelse och strandområdet.



Figur 7 Översiktskarta med alternativa lokaliseringar. Aktuellt område markerat med grönt.

Bedömning:

Alternativet kan delas i flera områden då det är stort, men de delar som är skogsmark skulle inte innebära någon förtätning, vilket är syftet med aktuell planläggning. Infrastruktur skulle behöva byggas ut över längre sträckor för att nå området vilket gör det ekonomiskt mindre intressant.

Området är för kommunen intressant för bostadsbebyggelse i framtiden vilket visas i både översiktsplan och planprogram. Området bör dock ses i ett större sammanhang för att få de ekonomiska fördelarna.

Kriterier:	MARK		INFRASTRUKTUR	STÖRNINGAR	SKYDD	SÅRBARHET
Värdering	2	3	1	3	2	2
Beskrivning	22 hektar, privatägd Inte en förtätning.	Ligger i linje med ÖP och PP.	Möjlig anslutning till vägar finns, men avståndet till VA-anläggning är långt.	Något påverkat av vägtrafikbuller.	Del är jordbruksmark och liten del strandskyddad.	Privat ägande av marken med flera markägare. Intresse för exploatering okänt.

13

Svanvik Öster

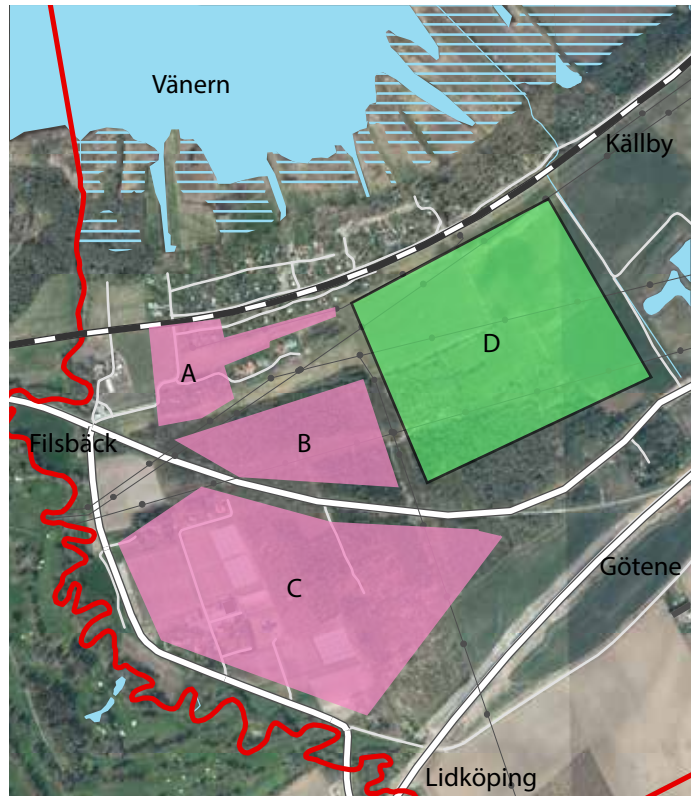
Beskrivning:

Alternativ D är cirka 24 hektar stort och ligger öster om de tidigare alternativen. Området består huvudsakligen av jordbruksmark. Det finns ingen bebyggelse inom området idag. Marken är helt privatägd uppdelat på tre markägare.

I gällande översiktsplan är marken utpekad som ett "utvecklingsområde för bostäder". För området finns även ett planprogram framtaget. Där pekas området också ut för bostadsbebyggelse, som ett stöd delvis till Källby men även till en utveckling av service i Filsbäck i grannkommunen Lidköping. I området skulle förutom småhus även en viss del flerbostadshus kunna rymmas.

Området skulle vara möjligt att ansluta till kommunal VA-anläggning där ledningar passerar i utkanten av området, men inga ledningar finns i området idag. En anslutning till väg bör ske mot väg 2706 söder om området. Detta kan innebära att kommunen behöver ta över väghållaransvaret på del av väg 2706.

Området korsas idag av el-ledningar. Eventuellt kan någon komma att flyttas, men ett markanspråk kvarstår från resterande ledningar liksom störning i form av magnetfält i närheten av ledningarna. Viss störning kan även förekomma från järnvägen norr om området. Detta bör dock kunna undvikas vid utformning av området.



Figur 8 Översiktskarta med alternativa lokaliseringar. Aktuellt område markerat med grönt.

Bedömning:

Området är idag mesta dels jordbruksmark som finns i ett större sammanhang. Ett ianspråktagande av del av området som är skogsbeväxt skulle innebära att ny infart till väg 2706 behövs liksom att VA-ledningar behöver dras några hundra meter. Det skulle även innebära att den nya bebyggelsen blir ensamt liggande längs väg 2706.

Området är intressant för bostadsbebyggelse, men det behöver ske i ett större sammanhang för att få de ekonomiska fördelarna. Områdets storlek talar dessutom för att även annan bebyggelse än småhus skulle vara aktuell.

Kriterier:	MARK		INFRASTRUKTUR	STÖRNINGAR	SKYDD	SÄRBARHET
Värdering	2	3	1	2	2	2
Beskrivning	24 hektar, privatägd. Markägare har visat intresse. Inte en förtätning.	Ligger i linje med ÖP och PP. Positivt planbesked finns.	Kräver ny utfart till och ev. övertagande av statlig väg.	Närhet till järnväg. Flera el-ledningar korsar området idag.	Jordbruksmark inom 3/4 av området. Liten del berörs av strandskydd.	Privat ägande av marken med flera markägare. Visat visst intresse för exploatering.

12

Eolsborg

Beskrivning:

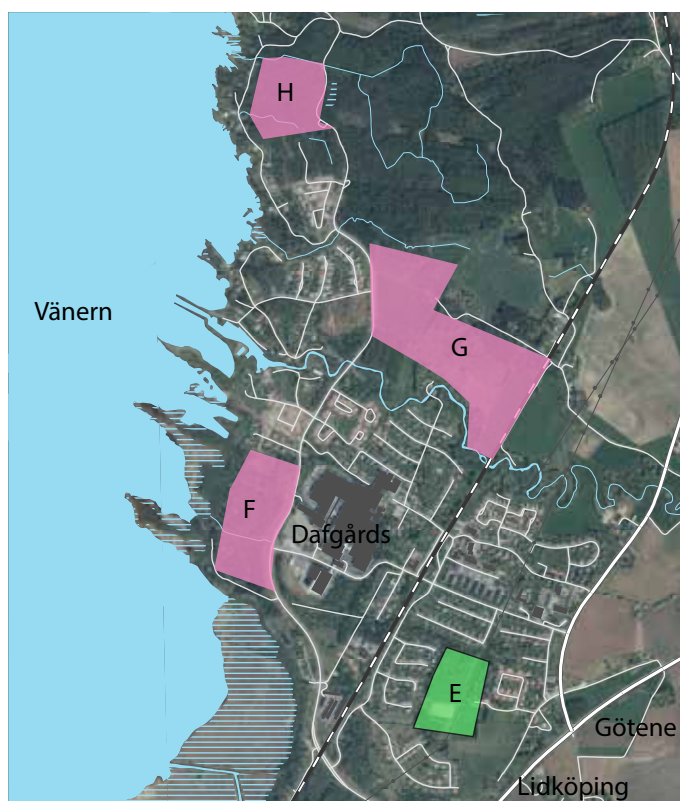
Alternativ E är cirka 6 hektar stort och ligger i Källby tätort. Det består av ett litet skogsområde och en idrottsplats med fotbollsplaner och klubbhus. Marken ägs av kommunen. Skogsområdet nyttjas som skolskog och Källby IF har nyttjanderätt för idrottsplatsen.

I gällande översiktsplan är marken utpekad som Tätortsutveckling och Övriga grönområden. Det är en blandad användning av både bostäder, fritidsanläggningar och samhällsservice i form av skolor, förskolor och äldreboende. Övriga grönområden är ytor reglerade som Natur i detaljplan. De har normalt en viktig funktion för biologisk mångfald, dagvattenhantering och rekreation. Exploatering ska undvikas i dessa grönområden.

Detaljplan finns inte för någon del av området idag. Det är dock ett sådan grönt stråk i orten som avses i översiktsplanens "Övriga grönområden".

Området har en direkt närhet till infrastruktur, kollektivtrafik och all service som finns på orten.

Idag går en 130kV-ledning genom området, men det finns ett beslut om ny koncession som innebär att ledningen flyttas.



Figur 9 Översiktskarta med alternativa lokaliseringar. Aktuellt område markerat med grönt.

Bedömning:

Med sin närhet till service och befintlig infrastruktur är området väldigt lämpat för bostadskompletteringar. Dess nuvarande nyttjande som tätortsnära grönområde och idrottsplats gör det mindre lämpligt att bebygga. Idag finns heller inget område som kan idrottsplatsen.

Kriterier:	MARK		INFRASTRUKTUR	STÖRNINGAR	SKYDD	SÅRBARHET
Värdering	3	1	3	2	3	1
Beskrivning	6 hektar, kommunalt ägd. Möjliggör förtätning	Strider delvis mot ÖP ("Övriga grönområden").	Möjlig anslutning till infrastruktur.	130 kV-ledning korsar idag. Ny koncession finns.	Inga områdesskydd finns.	Tätortsnära grönområde med skolskog. Idrottsplats.

13

Mistaskogen

Beskrivning:

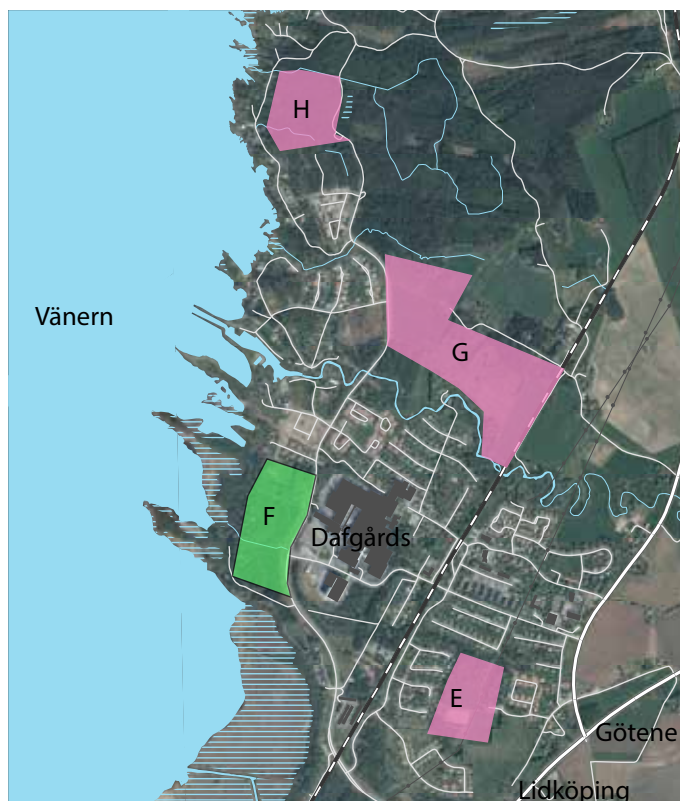
Alternativ F är cirka 10,5 hektar stort. Ligger i Källbys västra del, mellan den infartsvägen Vänernvägen och Vänern. Det är idag ett skogsbeväxt grönområde med elbelyst motionsspår. Delar av området används som beteshage för får. Marken ägs av kommunen.

I gällande översiktsplan är området utpekad som ett Natur- och rekreationsområde. Dessa områden är värdefulla för rekreation, biologisk mångfald, friluftsliv och ekosystemtjänster. Exploatering eller andra åtgärder som kan skada de rekreativa eller biologiska värdena ska undvikas. Detaljplan finns för områdets norra del, där planerad användning är Natur.

Infrastruktur finns intill området och bör kunna nyttjas.

Hela området berörs av strandskydd. Ett upphävande av skyddet skulle krävas i detaljplanen. Ett särskilt skäl enligt lagstiftning bedöms svårt att motivera. Området har också vissa naturvärden.

Intill området, på östra sidan Vänernvägen, ligger en större livsmedelsindustri. Eventuellt skulle området kunna störas något av trafiken till industrin eller av verksamheten i sig då de flesta transporter kommer till fabriken från Vänernvägen.



Figur 10 Översiktskarta med alternativa lokaliseringar. Aktuellt område markerat med grönt.

Bedömning:

Då området strider mot kommunens översiktsplan, berörs helt av strandskydd och är ett omtyckt motionsområde bedöms området vara olämpligt för en kompletterande bebyggelse.

Även om enbart de norra delarna skulle nyttjas bedöms området olämpligt. Detta skulle inte beröra motionsspåret, men det skulle istället enbart beröra betesmark. Även denna del omfattas helt av strandskydd.

Kriterier:	MARK		INFRASTRUKTUR	STÖRNINGAR	SKYDD	SÅRBARHET
Värdering	3	1	3	2	1	1
Beskrivning	10,5 hektar, kommunalt ägd.	Strider mot ÖP (Natur- och rekreationsområde)	Möjlig anslutning till infrastruktur.	Närhet till större industri och avloppsreningsverk.	Strandskydd, dispens bedöms svårt att få. Delvis betesmark.	Natur- och rekreationsområde. Direkt närhet till större industri.

11

Kvarnåker

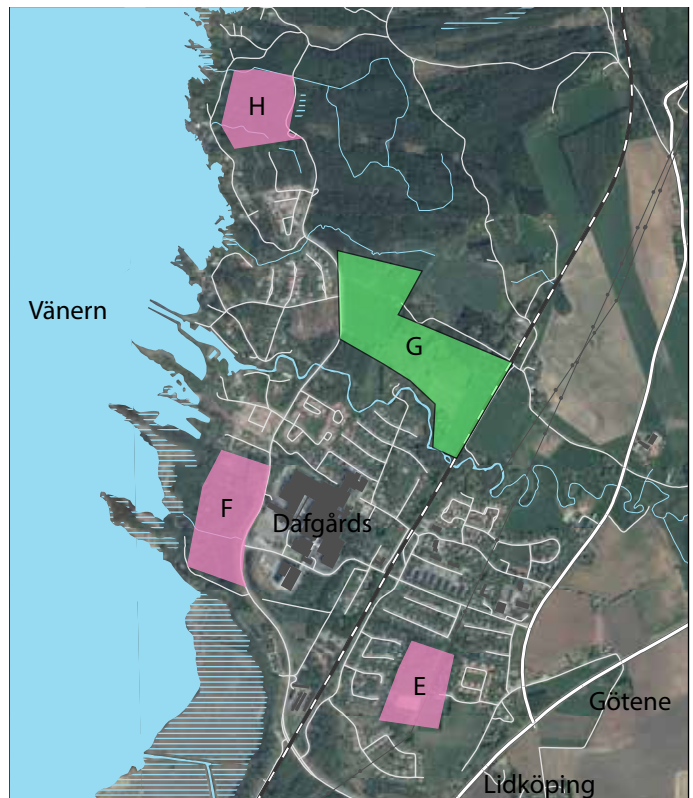
Beskrivning:

Alternativ G är cirka 24 hektar stort och ligger norr om Råmmån. Området är jordbruksmark, kommunen som äger marken arrenderar den till ett par olika jordbrukare. Genom området finns även ett par omtyckta promenadstråk och ett par fornlämningar.

I gällande översiktsplan är området utpekad som utvecklingsområde för bostäder. En väg planeras i området södra del för att förbinda de nya bostadsområdena i Nordskog, norra Källby, med centrum där hållplats, skola och butik finns. Bebyggelse i området ska knyta ihop tätorten. Detaljplan för vägen är överklagad och väntar på beslut om prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen. Området berörs idag inte av någon detaljplan, men ett uppdrag finns beslutat från kommunstyrelsen att ta fram ett planprogram och en detaljplan för en första etapp med bostäder. Inom området ska en blandad bebyggelse tillkomma med gröna inslag. Det beräknas kunna tillkomma cirka 200- 300 nya bostäder.

Det finns idag ingen infrastruktur inom området, men det angränsar till gata och VA-nät som kan nyttjas vid byggnation.

Delar av området ligger intill järnvägen vilket kan medföra störning i form av buller och vibrationer. Området storlek gör dock att detta bör kunna undvikas med klok utformning av bostadsområdena.



Figur 11 Översiktskarta med alternativa lokaliseringsalternativ. Aktuellt område markerat med grönt.

Bedömning:

Då området är jordbruksmark anser kommunen att det behöver nyttjas på ett sätt som tillför fler bostäder än enbart småhus skulle göra. Området bedöms kunna inrymma olika former av bostäder, såväl småhus som flerbostadshus. En förutsättning för byggnation i området är en ny väg. Det är en kostsam men nödvändig investering för de bostäder som redan byggts i Nordskog. För att investeringen ska göra mer nytta bör området planeras för fler bostäder.

Ett syfte med området är att knyta ihop tätorten. Det innebär dock inte en förtätning inom befintlig bebyggelse och kräver en större investering.

Kriterier:	MARK		INFRASTRUKTUR	STÖRNINGAR	SKYDD	SÄRBARHET
Värdering	2	3	3	2	2	3
Beskrivning	24 hektar, kommunal ägt. Innebär inte en direkt förtätning.	Ligger i linje med ÖP. Planprocess pågår.	Möjlig anslutning till infrastruktur.	Närhet till järnväg inom delar av området.	Jordbruksmark	Ingen indikation

15

Nordskog

Beskrivning:

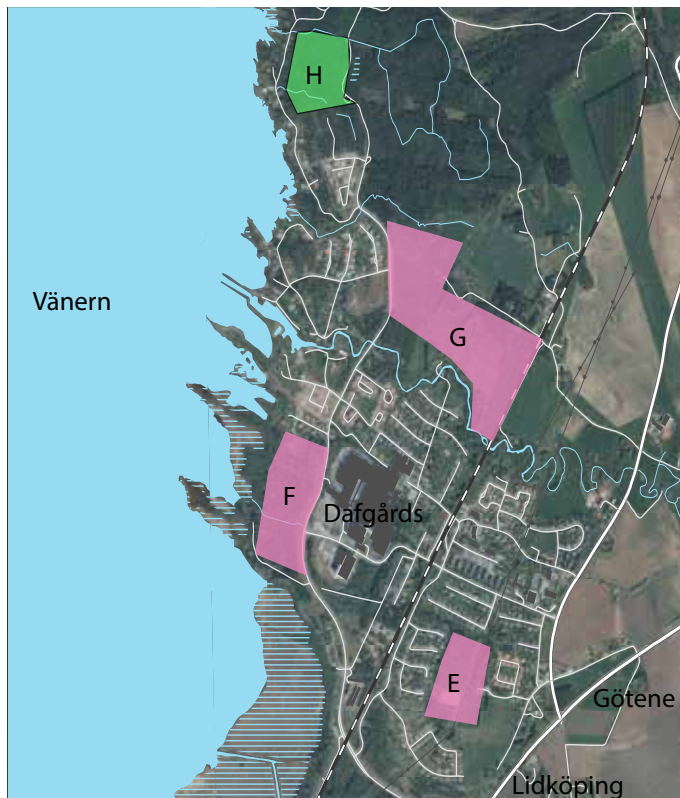
Alternativ G är cirka 3,6 hektar stort och ligger i Källbys nordligaste del. Det är ett skogsområde som är privatägt med ett par olika markägare. Naturvärdena i skogen är förhållandevis låga. Det finns ingen bebyggelse idag inom området.

Söder om området har kommunen under de senaste 10 åren planlagt och byggt bostadsområden för småhus. Väster om området går en grusväg, Strandvägen utmed vilken det finns spridd bebyggelse, främst fritidshus.

I gällande översiktsplan är området utpekad som ett utvecklingsområde för bostäder. Området är en fortsättning på de tidigare bostadsområden som byggts i Nordskog.

Kommunal infrastruktur möjlig att ansluta till finns söder om området. I Strandvägen, väster om området, finns också VA-nät. Kollektivtrafik nås i Källby centrum cirka 3 kilometer från området. Där finns både tåg- och busshållplats.

Större delen av området berörs av strandskydd. Möjligheten till upphävande är oklar inom delar av området idag.



Figur 12 Översiktskarta med alternativa lokaliseringar. Aktuellt område markerat med grönt.

Bedömning:

Området är aktuellt för bostadsbebyggelse, men det innebär att tätorten förlängs ytterligare. En exploatering skulle även förutsätta att det finns ett intresse från markägarna, något som inte har uttryckts i dagsläget. Ytterligare en osäkerhetsfaktor är strandskyddet.

Kriterier:	MARK		INFRASTRUKTUR	STÖRNINGAR	SKYDD	SÅRBARHET
Värdering	2	3	3	3	2	2
Beskrivning	3,6 hektar. Möjliggör inte en förtätning	Ligger i linje med ÖP. Planprocess pågår inom mindre del.	Möjlig anslutning till infrastruktur.	Ingen indikation.	Strandskydd på stora delar av området.	Flera markägare, osäkert om vilja finns att exploatera.

15

ALTERNATIV	MARK		INFRASTRUKTUR	STÖRNINGAR	SKYDD	SÅRBARHET	POÄNG
A	3	3	3	2	2	3	16
B	2	3	2	2	3	2	14
C	2	3	1	3	2	2	13
D	2	3	1	2	2	2	12
E	3	1	3	2	3	1	13
F	3	1	3	2	1	1	11
G	2	3	3	2	2	3	15
H	2	3	3	3	2	2	15

Tabell X

Sammanfattning lokaliseringsalternativ

Det skiljer 5 poäng mellan de olika alternativen och kommunen ser flera som tänkbara för bostadsbyggnation. De alternativ som fått lägre poäng bedöms dock som något mindre möjliga att genomföra än huvudalternativet i dagsläget. Platserna bedöms mer lämpliga för annan markanvändning, förutsätter intresse från delägande fastigheter eller är utpekade i ÖP som grönområde. Behovet av bostäder är dock så stort att flera av de utpekade områdena kan vara lämpliga att planlägga på sikt. Dock bedöms huvudalternativet som mest lämpligt att börja med genom en förtätning där befintliga strukturer kan användas till viss del.

Alternativen A-D ligger intill varandra och de har alla ingått i ett större planprogram från 2017. Det enda av dessa områden som idag har delar av sin infrastruktur redan utbyggd och därför kräver mindre investeringar är område A.

Områdena B-D ägs idag av flera privata markägare, något som är en stor osäkerhet. För område B och D har ett planbesked sökts 2019 vilket kommunen ställde sig positiv till. Därifrån har arbetet inte kommit vidare, en av anledningarna är att marken ägs av flera olika privatpersoner.

Områdena B-D är större än huvudalternativet, men även om man ser till mindre delar av dessa områden, motsvarande storleken av område A, kan

det inte komma ifrån att infrastrukturen är längre ifrån området vilket innebär högre kostnader. Delar av dessa områden är likt område A också jordbruksmark idag.

Område E och F, i Källby tätort, bedöms olämpliga då de är omtyckta och använda motions- och fritidsområden. De är gröna inslag som behövs i en tätort och som det bedöms svårt att ersätta på annan lämplig plats inom orten. Inom område F har naturvärdesinventeringar gjorts under 2023 som också visar på att vissa naturvärden finns i området.

Områdena G är ett område som likt huvudalternativet ligger på jordbruksmark. Området är flera gånger större än huvudalternativet och erbjuder en mer sammanhängande jordbruksmark. Området ligger intill infrastruktur, men har inget utbyggt inom området som kan användas. Områdets utbyggnad har också en idag oklar förutsättning då en planerad väg är under prövning i Mark- och miljödomstolen.

Område H ingår delvis i detaljplanering redan där en detaljplan på kommunal mark förväntas antas under våren 2024. Resterande området är privat mark där intresset är okänt. Sårbarheten för ett sådant projekt är därför stor. Området skulle även bidra till att ytterligare förlänga tätorten på ett sätt som inte ses som lämpligt innan ovan nämnda väg kommit till stånd.

Slutsats

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

För att tillgodose det väsentliga samhällsintresset om fler bostäder och en fungerande bostadsförsörjning i kommunen bedömer Götene kommun att aktuell jordbruksmark kan tas i anspråk. Område A bedöms lämpa sig bäst för den förtätning som föreslås av de alternativ som har studerats. Genom jämförandet av de olika alternativa lokaliseringarna bedöms det visat att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkts tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Utifrån detta föreslås en ändrad markanvändning för del av Skeby 16:1 mfl genom ny detaljplan. Detta innebär att kommunens västliga delar kan utvecklas i enlighet med kommunens översiktsplan och planprogram framtaget gemensamt med angränsande Lidköpings kommun utan att större sammanhängande jordbruksmark tas i anspråk och samtidigt som befintlig infrastruktur kan nyttjas.



Götene kommun