



Detaljplan för del av Blomberg 2:99

Plan- och genomförandebeskrivning

Granskningshandling 2023-01-24

Diarienummer: KSK 2020/423 (tidigare MBN 2018/112)



Götene kommun

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	5
Planeringsförutsättningar	10
Planförslag	16
Konsekvenser	30
Strategisk miljöbedömning	32
Genomförande av projektet.....	35
Medverkande.....	39

Sammanfattning

På Blombergs Egendom finns en samlad bebyggelse av bostadshus i anslutning till järnvägsstationen. Bebyggelsen bildar en bystruktur. Genom att komplettera med ytterligare bostäder, skulle befintlig samhällsservice som kollektivtrafik, skola (i Källby) med mera säkras på ett bättre sätt än idag, och underlag skapas för ytterligare kommunal och kommersiell service.

Kinne-kulle är ett attraktivt boendeanternativ, men också en känslig kultur- och naturmiljö. Genom att bygga på ett anpassat sätt i anslutning till befintlig bebyggelse, kan båda dessa intressen tillgodoses.

Planprocessen

När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Detaljplanearbetet påbörjades under 2018 och har upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL, (SFS 2010:900). Först togs samrådshandlingar fram och samråd hölls i augusti/september 2019. Standardförfarande användes eftersom detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan och ett genomförande av den bedömdes inte kunna antas medföra en betydande miljöpåverkan. Under samrådet har sådana synpunkter framförts att kommunen ändrar sitt ställningstagande angående betydande miljöpåverkan. Detta medför att det förfarande enligt vilket detaljplanen tas fram måste ändras från standard till utökat inför granskningen.

Efter samrådet sammanställs alla yttranden i en samrådsredogörelse och granskningshandlingar upprättas. Förslaget kungörs innan granskningstiden om minst 30 dagar. Efter granskningen sammanställs synpunkterna som inkommit i ett granskningsutlåtande. Synpunkterna föranleder kommunen att göra ställningstaganden som påverkar planförslaget i sådan grad att det ska ställas ut en andra gång för granskning. Efter andra granskningstillfället sammanställs inkomna synpunkter åter i ett andra granskningsutlåtande. Mindre justeringar kan därefter göras till planförslaget som sedan lämnas för antagande av kommunfullmäktige och vinner laga kraft om inget överklagande görs.



Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning 2022-12-02
- Lokaliseringsutredning
- Dagvattenutredning Blomberg 2:99, Tyréns 2020-06-26
- PM miljöteknisk provtagning, Jordnära miljökonsult 2020-12-15
- Geotekniskt utlåtande, Kinnekulle konsult 2020-12-17

Inledning

Plandata

Planområdet är beläget på Kinnekulles västsida 700 meter från Vänerns kustremsa. Området gränsar i väster och söder till befintlig sammanhållen bostadsbebyggelse i Blombergs stationssamhälle. Norr om planområdet finns Blombergs naturreservat och en fornlämning i form av hällristningar. I öster finns ytterligare en fornlämning i form av ett kalkbruk.

Kinnekullebanan sträcker sig i nord-sydlig riktning väster om planområdet. I öster går landsvägen mellan Källby och Hällekis (länsväg 2714) och i norr finns en mindre väg vilken utgör avfart från 2714 ner till Blombergs station, hamn och badplats (benämns av Trafikverket 2714.2). I planområdet sydvästra gräns går en mindre väg, Stenhagsvägen.

Området omfattar cirka 7 hektar varav cirka 3 hektar är planlagt för bostäder och natur/odling. Befintliga fastigheter är obebyggda och användningen i dagsläget är odlad mark. All mark ägs idag av en och samma privata markägare.

Syfte

Syftet med planen är att skapa nya bostäder i anslutning till Blombergs stationssamhälle, och på så vis förstärka och utveckla den samhällsbildning som redan börjat utvecklas på platsen. Den boendemiljö som skapas ska vara i harmoni med kulturlandskapet och ta tillvara de kvalitéer som platsen erbjuder. Den nya detaljplanen ska ge förutsättningar för ett boende i gränslandet mellan de mer stadsmässiga bostadsområden som brukar planeras i tätorterna och det renodlade landsortsboendet.

Uppdrag

Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Kinnekulle. När markägaren beslutat att själv bygga vatten- och avloppsledning mellan planområdet och det kommunala ledningsnätet i Källby fanns inte längre hinder från att påbörja planarbetet. Miljö- och bygglövnämnden beslutade 2018-03-20 § 23 att ge positivt planbesked för villabebyggelse på del av Blomberg 2:99. I beslutet ingår ett uppdrag till stadsarkitekten att upprätta planavtal med exploatören och därefter påbörja planarbetet.

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § Miljöbalken, MB. Kulturmiljövården avser att vårda, förvalta, levandegöra och sprida kunskap om kulturvärden i området. Blomberg är en del av kulturlandskapet som Kinnekulle utgör.

Kinnekulle har ett rikt kulturlandskap. Här har funnits mänsklig aktivitet från förhistorisk tid vilket avspeglas i bland annat hällristningar. Kulturlandskapet utgör i sin helhet en sammansatt kulturhistorisk miljö. Platsens förutsättningar har skapat en jordbruksbygd med ett herrgårdslandskap med tillhörande ägor och torp. Det finns mindre by-strukturer och spridda gårdar samt ett öppet odlingslandskap med värdefulla stenmurar från 1800-talet.

Kalkstenen är en naturtillgång som präglat området på olika sätt. Stenen finns representerad i byggnadskulturen men det finns också rester från kalkframställning som tog fart under slutet av 1800-talet. Det finns ett flertal nedlagda kalkbruk i området.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Riksintresseområdet omfattar Vänern med strandområden. Hela Kinnekulle ligger inom riksintresseområdet.

Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av den påverkan en exploatering skulle innebära. Bedömningen ska utgå från ett helhetsperspektiv på området. Områdets karaktär ska bevaras med utgångspunkt i de samlade natur- och kulturvärdena som finns inom det geografiska området.

Riksintresse för kommunikationer

Kinnekullebanans sträckning förbi Blomberg omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB. Den är av särskild regional betydelse. Exploatering nära järnvägen får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av järnvägsanläggningen. All planering bör utgå från att Kinnekullebanan på sikt kommer att elektrifieras och att trafiken på banan ökar.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet berörs inte av riksintresse för totalförsvarets militära del men planområdet ingår i den så kallade MSA-yta kring Såtenäs flygplats. Inom detta område gäller samråd med försvaret för höga objekt. Detaljplanen kommer inte att påverka detta riksintresse eftersom anläggning av höga (20-45 meter) objekt inte är aktuellt.

Riksintresse för naturmiljö och friluftsliv

Planområdet berörs av riksintresse för naturmiljö och för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB där Kinnekulle ingår. Kinnekulle är ett av de mest kända platåbergen och med sin markanta profil och läge vid Vänern har länge ansetts vara ett av de vackraste platåbergen. Den geologiska uppbyggnaden är intressant genom sin fullständiga lagerserie av kambrosiluriska bergarter där lager av sandsten och kalksten bildar markanta stup och klevlar.

Kinnekulle erbjuder både längre och kortare vandringsleder framförallt i och i anslutning till befintliga naturreservat. Här finns också flera anläggningar och besökspunkter för turismen och friluftslivet.

Naturreservat

Strax norr om planområdet finns Blombergs naturreservat. Naturreservatet skyddar främst Blombergs ekhagar med dess unika flora och fauna. Många av ekarna är flera hundra år men det finns även en föryngring i området. Andra lövträd såsom oxlar, lindar, askar och almar finns även representerade i området. Det finns också en unik fauna som lever i symbios med de gamla träden. Naturtypen är bland annat känslig för igenväxning, ökad beskuggning. Den är också känslig för förändringar i hydrologin som till exempel förändringar i ansluten grundvattenförekomst.

Naturvårdsområde

Planområdet ingår i Kinnekulle naturvårdsområde. Naturvårdsområdet upphörde formellt som skyddsbegrepp 1999 och övergick till naturreservat enligt 7 kap. 4-8 § MB. Följande föreskrifter gäller för området med förbud att:

- Uppföra mast, torn eller därmed jämförbar anordning.
- Utföra fyllning, tippning eller schaktning utom för jord- och skogsbrukets behov.
- Ta bort stengärdesgård eller odlingsröse.
- Omvandla lövskog och naturlig betesmark till åker.
- Anlägga väg eller luftledning.
- Utföra skogsodling på nedlagd jordbruksmark¹.
- Omvandla lövskog eller buskmark till barrskog².
- Bedriva husbehovstäkt av rödfyr eller utföra fyllning, tippning eller schaktning inom vissa områden.
- Uppföra helt ny byggnad (gäller även ekonomibyggnad) inom vissa områden.
- Utföra till- eller påbyggnad eller annan väsentlig förändring av byggnads yttre, såsom ändring av färg på fasader eller tak, byte av fönstertyp, tak- eller fasadbeklädnad (gäller även ekonomibyggnad) inom vissa områden.
- Bryta loss sten från berget (tillägg)

1) Med nedlagd jordbruksmark avses tidigare brukad eller betad jordbruksmark, som inte varit föremål för aktiva beskningsåtgärder.

2) Med buskmark avses i huvudsak trädfri mark med bestånd av en, hassel, nypon och andra buskar. Sådan mark finns vanligtvis inom områden med tunt jordtäckte, till exempel alvarmarker och klevkanter.

En planläggning i området innebär konsekvenser på naturvårdsområdet. Dispens för detta behöver behandlas av länsstyrelsen innan planläggningen verkställs.

Strandskydd

Området ligger utanför strandskyddsområdet och berörs således inte av skyddet.

Biosfärområde

Vänerskärsgården med Kinnekulle har utsetts av FN och Unesco till ett av Sveriges Biosfärområden. Det finns ett samarbete mellan de tre kommunerna som innefattas i området: Götene, Mariestad och Lidköping. Biosfärområdet ska vara föregångare när det gäller forskning, utveckling och initiativ i syfte att stärka långsiktig hållbarhet.

Ett biosfärområde ska verka utifrån tre huvudsyften:

- Bevara biologisk och kulturell mångfald, ekosystem och landskap
- Utveckla samhället på ett långsiktigt hållbart sätt
- Stödja med kunskap genom utbildning och forskning

Biosfärområden handlar om naturvård och hållbar utveckling på ett nytt sätt. Människor ska kunna bo och utvecklas i områden samtidigt som samhället kan testa ny kunskap och praktik när det gäller att hållbart hantera relationen mellan människan och naturen – att både bruka och bevara.

I Sverige är biosfärområden ett komplement till kultur- och naturreservat, nationalparker och andra utpekanden av områden med höga natur- och kulturvärden. Beslut om biosfärområde ger i sig inte ett skydd i juridisk mening. Det ger inte heller några inskränkningar av eller utökade krav på befintliga skyddade områden.

Natura2000

Planområdet ingår i område för Natura2000 och är utpekade enligt art- och habitatdirektivet. Tillstånd krävs enligt 7 kap 28 § MB för att vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön.

Översiktsplan - Fördjupad översiktsplan Kinnekulle 2030

Götene kommun har antagit en Fördjupad översiktsplan "Kinnekulle 2030". Den antogs av kommunfullmäktige 2014. Översiktsplanen är en god vägledning för kommunala beslut.

Detaljplaneområdet finns utpekade i den fördjupade översiktsplanen som ett lämpligt område för förtätning av det befintliga stationssamhället. Villkor för genomförandet är en fördjupad naturinventering och att vatten och avlopp är säkerställt för området.

I översiktsplanen sammanfattas visionen för Götene kommun enligt följande: "Kinnekulle med strandområden är en unik tillgång. Berget är en attraktiv plats för boende, besökare och näringsverksamhet. Bergets geologiska historia och biologiska mångfald visas för lokal, nationell och internationell publik. Boendes, verksammas och besökares behov, önskemål och förväntningar tillgodoses utan påtaglig skada på växter, djur och andra grundkvaliteter. Det råder balans mellan nyttjande och bevarande, dvs långsiktig hållbarhet." En mer riktad vision för boende finns också: "Kinnekulle är en attraktiv boplats för åretruntboende med flera olika typer av områden och boendeformer. Nybyggande sker i samklang med natur, kultur och landskap i byar och i anslutning till annan bebyggelse på landsbygden."

Detaljplan

Den södra halvan av planområdet är idag planlagd genom detaljplan för Rangtorp 3:1 och Blomberg 2:99 m.fl. som vann laga kraft januari 2007. Detaljplanen medger en rad av bostadstomter i väster mot Stenhagsvägen. En teknisk anläggning i direkt anslutning till bostadskvarteret medges också. Övriga området är planerat för Natur-/Odling.

Detaljplanen berör ett större område söder om nu aktuellt område. Planen möjliggör för ett antal nya bostadstomter för att komplettera de befintliga. All bebyggelse omges av naturmark. Bebyggelse tillåts i 1-2 våningar med en högsta byggnadshöjd om 5,5 meter och den ska utformas så att den ansluter till karaktärsdragen hos traditionell bebyggelse på Kinnekulle med tak av rött tegel alternativt bandfalsad plåt.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Undersökning

Kommunen har gjort en behovsbedömning/undersökning i enlighet med 4 kap 34 § PBL, och 6 kap 11 § MB, för det aktuella planförslaget. Den är benämnd "strategisk miljöbedömning" och är daterad 2018-09-03. Götene kommun gjorde inledande bedömningen att genomförandet av denna detaljplan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § PBL och att en miljökonsekvensbeskrivning i den bemärkelsen inte är aktuell.

Samråd hölls med Länsstyrelsen, 2018-09-21, enligt 6 kap 6 § Miljöbalken (MB). Länsstyrelsen lämnade sitt yttrande 2018-09-24. Länsstyrelsen bedömde att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte kunde uteslutas och föreslog en vidare utredning. Skälen till Länsstyrelsens ställningstagande är främst att marken utgör ett riksintresse för kulturmiljövård samt att jordbruksmark tas i anspråk för annat ändamål.

Götene kommun påbörjade planförfarandet med avsikten att utreda de oklarheter Länsstyrelsen påtalar i planprocessen. I sitt samrådsyttrande över planförslaget gör Länsstyrelsen det tydligt att en miljökonsekvensbeskrivning ska arbetas fram. Utöver riksintresset för kultur ska även tydligare visas om och i så fall hur riksintresset för natur påverkas av ett genomförande liksom påverkan på landskapskaraktären. Samråd kring avgränsningarna av miljökonsekvensbeskrivningen har hållits och Länsstyrelsen har lämnat sitt utlåtande 2020-06-26. Miljökonsekvensbeskrivningen ska avgränsas till riksintressen för natur, kulturmiljö, friluftsliv och turism samt ianspråktagandet av jordbruksmark.

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet



Mark och vegetation

Den största delen av området består av icke naturvärdesbiotoper i form av odlingslandskap med vall för ett kommersiellt bruk av jordbruksmarken. Det förekommer dock en del lövträd, framför allt ek, ask och körsbär. Den föryngring av körsbärsträd som finns i området utgör ett naturvärde med låg representativitet på andra platser kring Kinnekulle. Längs planområdets nordvästra kant finns en allé som omfattas av allmänt biotopskydd. Det finns en äldre stenmur längs områdets västra kant som omfattas av det allmänna biotopskyddet och skydd genom naturvårdsområdets bestämmelser.

Naturvärden i området:

- Bevarandevärda träd
- Biotopskyddad allé av ask
- Biotopskydd kring stenmur och eventuella odlingsrösen

Naturvärden i närområdet:

- Blombergs ekhagar med dess flora och fauna

Geotekniska förhållanden

Marken i området sluttar svagt ner mot klevens kant med en höjdskillnad på upp till 7 meter inom området. Området ligger cirka 45 meter över Vänerns vattenyta. Det finns dock ett avsnitt mot väg 2714 i öster med en ytterligare förhöjning. Höjden varierar således från +80 till +87 i området.

Området ligger på Kinnekulles sydvästra sluttning ner mot Vänern. Kinnekulle är ett plataberg uppbyggt av sedimentära bergarter. På urberget ligger sandsten, alunskiffer, kalksten och lerskiffer. Diabasen ligger på toppen och har skyddat de underliggande lagren mot erosion. Undersökningsområdet ligger på bergets sydvästra sluttning. Enligt Sveriges geologiska undersökning, SGU, ligger området på skiktet med alunskiffer. Detta ger goda förutsättningar för grundläggning på fast berggrund.

I samband med planarbetet har Kinnekulle konsult gjort ett utlåtande vad gäller förutsättningar för grundläggning på den aktuella platsen. Grundläggning ska ske på fast botten och matjord behöver avbanas ner till skiffernivån. Åtgärden innebär att schaktmassor behöver hanteras. Topografin på planområdet medger att jordmassor hanteras inom området då en stor del av områdets nordöstra hörn ligger med en brant lutning mot landsvägen 2714. Denna lutning skulle kunna jämnas ut på ett större område med hjälp av dessa jordmassor.

Geologi och genomsläpplighet

Området består av ett tunt jordlager ovan alunskiffern. Jordlagret ska enligt SGU:s jordartskarta bestå av svallsediment och grus, även vissa inslag av moränlera och vittringsjord kan finnas i öster. Genomsläppligheten i jorden bör vara god med möjligheter till infiltration. Detta begränsas dock av det tunna jordtäcket.

Markradon

Planområdet ligger inom det område som enligt den fördjupade översiktsplanen är klassat som högriskområde för radon. Det är i första hand alunskiffer som ger upphov till radonstrålning. Alunskiffer förekommer som ett cirka 20 meter djupt lager ovanför sandstenen och under kalkstenen med utbredning över hela berget. Kinnekulle konsult konstaterar i geotekniskt utlåtande att bostadsbebyggelsen ska radonsäkras och att värdena ska följas upp.

Föroreningar

I nära anslutning till området finns det gamla kalkbruksområdet som också var ett av de största bruken på Kinnekulle. Slaggprodukten rödfyr innehåller uran och andra giftiga ämnen. Rödfyr har genom tiderna använts som gratismaterial för utfyllnader för olika ändamål och det är därför svårt att förutsäga förekomsten. Rödfyrens utbredning och påverkan i planområdet har undersökts av Jordnära miljökonsult AB, Lidköping, med provtagningar över området och efterföljande analys. Utifrån resultatet från provtagningen kan konstateras att marken har förhöjda halter av främst arsenik men även barium, bly, kadmium, kobolt, nickel och vanadin. Jordnära har inte kunnat utesluta förekomst av rödfyr inom området med proverna.

Medelvärde av arsenik inom området överskrider riktvärde för känslig markanvändning, enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer, där bostäder ingår. De värden som uppmätts av arsenik är cirka 20 gånger högre än det hälsoriskbaserade riktvärde. Det har dock inte uppmätts några akuttoxiska halter.

I två separata ärenden om förhandsbesked i Blomberg har också markprover tagits. Dessa visar på jämförbara värden med proverna från planområdet. Halterna har även jämförts med prover tagna i Varnhem, Skara kommun, i samband med planläggning som ligger inom samma nivåer. Varnhem ligger på ett platåberg med samma uppbyggnad som Kinnekulle. Denna jämförelse gör att kommunen bedömer att området inte bör ses som förorenat utan att det är naturligt förhöjda halter kopplade till den berggrund som finns i områdena.

I Varnhem har även prover tagits för att avgöra ämnenas biotillgänglighet (Sweco 2021), det vill säga hur mycket av ämnena som är tillgängliga för människokroppen att ta upp. Biotillgängligheten bedöms där uppgå till 20 % av totalhalterna i ett konservativt antagande. När Naturvårdsverket satt riktvärden har ett antagande om 100 % biotillgänglighet använts. Ensucon har utifrån de utredningar som tagits fram om Varnhem gjort en lämplighetsbedömning av området Simmesgården i Varnhem (Ensucon 2022). Uppdraget var att bedöma lämpligheten för bostäder. Slutsatsen är att halter av Arsenik överskrider de generella riktvärdena för både känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Halterna bedöms vara av naturligt ursprung och förekommer både inom planområdet liksom i andra delar av Skara och i platåbergens närhet. Riskbedömningen ger att området kan lämpas för byggnation av enbostadshus och flerbostadshus. Byggnation bedöms inte medföra ökade risker för närområdet eller oacceptabla risker för människors hälsa av att vistas på fastigheten året runt efter att bostadshus uppförts.

Då planområdet i Blomberg hyser liknande förhållanden som i Varnhem gör Götene kommun bedömningen att lämplighetsbedömningen är tillämplig även här och att risken att det inom planområdet finns rödfyr är mycket liten. En planläggning av aktuellt markavsnitt med uppmätta halter av metaller och däribland framförallt arsenik i de ytliga jordlagret bedöms därför inte utgöra en risk för människor och miljö även om de överskrider rekommenderade halter. För den som önskar kan skyddsåtgärder genom borttransport eller täckning av marken samt tätning av husgrunder göras. En skyddsåtgärd som enskild fastighetsägare kan göra är också att inte odla direkt i marken utan använda sig av till exempel pallkragar med tillförd ren jord att odla i. Då blir exponeringen via intag av kontaminerad jord minimerad.

Även om halterna av ämnen i marken är att se som naturliga räknas marken som förorenad i laglig mening. Schakt i förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet. En anmälan om schakt i förorenad mark (28 § SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska skickas in till tillsynsmyndigheten innan åtgärden påbörjas. Det har i geotekniskt utlåtande tidigare konstaterats att jordmassor behöver hanteras i samband med grundläggning. Utifrån kunskapen om de förhöjda halterna av vissa ämnen i marken gäller detta för hela den jordmassa som idag ligger på mark som i detaljplanen är avsedd för bostadsändamål. Jorddjupet är grunt för hela området och det finns i topografin en möjlighet att hantera dessa jordmassor på området. Överskottsmassor behöver hanteras och godkännas av tillsynsmyndigheten för borttransport till deponi eller återvinnas i lämpligt anläggningsprojekt. Ny matjord till blivande trädgårdar och lämpligt material för grundläggning av byggnader samt vägar och andra hårdjorda ytor behöver tillföras.

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet är en del av kulturbygden kring Kinnekulle med höga kulturvärden. Området i sin helhet är rikt på fornlämningar och har en kulturhistoria som fortfarande är tydligt avläsbar i den fysiska miljön. Aktuellt område har med lång kontinuitet brukats som jordbruksmark. Historiska kartmaterial visar att området använts som odlingsmark alternativt ”skogshage” sedan minst början av 1700-talet. Det aktuella området ligger också i utkanten av ett stort sammanhängande jordbrukslandskap med sammantaget höga kulturvärde i området.

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB, Kinnekulle (Fullösa, Husaby, Kestads, Kinne Kleva, Kinne Vedums, Källby, Medelplana, Skälvums, Västerplana, och Österplana socken). Det som är relevant för denna detaljplan och beskrivs i motiveringen är fornlämningsmiljöer kring platåberget Kinnekulle. Som uttryck för riksintresset nämns bland annat:

- Fornlämningar
- Herrgårdar och byar med kontinuitet från medeltiden med delvis välbevarat, öppet, odlingslandskap med stenmurar mm från 1800-talet.
- Kalkstensbrott och lämningar efter kalkugnar och stenindustrin.

Själva planområdet innehåller inga registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst. På den del av planområdet som är planlagd enligt ”Detaljplan för Rangtorp 3:1 och Blomberg 2:99 m.fl.” finns dock en stenmur som kan härledas till det som avses som viktiga uttryck för riksintresset vad gäller ”öppet odlingslandskap och stenmurar från 1800-talet”. Muren är en del av en stensträng som i sin sträckning fortsätter en bit söderut utanför planområdet. I nuvarande detaljplan krävs håltagningar i muren för att komma åt tomterna från den befintlig väg.

Enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst finns två registrerade fornlämningar i nära anslutning till planområdet. Husaby 111:1 ligger öster om väg 2714 och är lämningar från Blombergs kalkbruk som var i drift 1878-1954. Området innehåller relativt väl bevarade kalkugnar och rödfyrshögar. Blombergs kalkbruk var ett av Kinnekulles tidigaste och största bruk. Kalkstensbrytningens industrialisering utvecklades under 1800-talet och förde med sig ett ökat behov av transporter. Järnvägen kom till Blomberg i detta skede och kring stationen har sedan en småskalig samhällsbildning vuxit fram. Aktuellt markavsnitt ligger i detta gränsland mellan stationssamhället i väster och det nedlagda kalkbruket i öster.

Husaby 110:1 är hällristningar som tros vara från stenåldern/bronsåldern (1800-500 f. Kr.). De är belägna strax norr om området och utgör ett besöksmål. På hällen kan man i dag se cirka 25 skeppsfigurer. Utöver de tydliga skeppen finns två cirkelkors och några skålgropar.

Det har i samband med planarbetet gjorts en arkeologisk undersökning med 208 schakt fördelade över området. Schakten omfattade sammanlagt 1322 m². Det påträffades inga spår av mänsklig aktivitet i något av schakten. Vidare undersökningar inom planområdet kommer därför inte att göras.

Befintlig bebyggelse

Det finns inga byggnader på planområdet idag. Planområdet sluter an till det befintliga stationssamhället som växt fram runt Blombergs station. Befintliga bebyggelsen är småskalig och varierad. Den består av enbostadshus i en till två våningar. Att avläsa i bebyggelsen nära stationssamhället är en samhällsbildning som vuxit fram under lång tid då byggnadsår varierar från tiden kring sekelskifte till nybyggda villor på 2000-talet. Här finns också 40-talets funkis och 60-talets enkla tegelbyggnader. Bebyggelsen från förra seklet är mer återhållsam i byggnadshöjd och förhåller sig till terrängen på ett naturligt sätt medan delar av den yngre bebyggelse tar mer plats och skapar barriärer i siktlinjerna.

Det finns även spridd bebyggelse längs med väg 2714. Det finns enstaka hus eller gårdar men också sammanhängande bebyggelse. Vid en avtagsväg i närheten av det gamla kalk bruket finns en rad med arbetarbostäder från tiden strax före sekelskiftet.

Service

Blomberg är beläget cirka 5 kilometer från Källby där kommunal förskola och skola upp till årskurs 6 finns. Där finns även närmaste matvaruaffär. Det är cirka 15 kilometer till huvudorten Götene som har övrig kommunal och kommersiell service.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- eller cykelvägar på området idag. I anslutning till området finns mindre vägar som är lämpliga för långsamtgående fordon och gång- och cykeltrafik. I närheten finns även flera vandringsleder som Kinnekulleleden och Biosfärsleden, liksom cykelväg mellan Mariestad och Lidköping.

Biltrafik

Det finns inga befintliga bilvägar på området men det avgränsas av vägar i alla riktningar. Landsvägen mellan Källby och Hällekis (väg 2714) avgränsar området mot öster. I söder och väster går Stenhagsvägen som är en mindre grusväg. Bitvis enklare väg med gräsbevuxen mittsträng. Mot norr avgränsas området av vägen ner mot Blombergs station, hamn och badplats. Vägen benämns av Trafikverket 2714.2.

Kollektivtrafik - Kinnekullebanan

Närmaste hållplats för kollektivtrafik är Blombergs station där Västtrafik trafikerar Kinnekullebanan. I dagsläget går cirka 10 avgångar varje vardag i vardera riktningen med täta avgångar i rusningstrafik och glesare däremellan. I Källby finns även en pendelparkering med anslutning till busshållplats.

Kinnekullebanan trafikerar idag sträckan Göteborg – Mariestad via bland annat Blomberg. Det har den gjort i sin sträckning, med avbrott under vissa tider, sedan åren strax innan sekelskiftet 1900. Banan är enkelspårig fram till Håkantorp där den ansluter till Västra stambanan och spåravsnittet förbi Blomberg är således enkelspårigt. Banan trafikeras idag av regionala persontåg. Spåren är inte elektrifierade utan tågen drivs av diesellok. Banan trafikeras i regel inte av godståg. Högsta tillåtna hastighet är 100 km/h och spårvidden cirka 1,5 meter.

Teknisk försörjning

Vatten, spill och dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Området planeras heller inte efter utbyggnad ingå i verksamhetsområde. Utbyggnad av enskilda ledningar som kopplas till det kommunala nätet i norra Källby pågår just nu. Till de fem fastigheter som bildats med stöd av gällande detaljplan har ledningar lagts ner inom planområdet.

I områdets norra del finns ledningar för vatten och avlopp tillhörande Blomberg-Sjöåsen-Västerplana ekonomisk förening. Föreningen förser idag bland annat fastigheter omkring planområdet med vatten- och avlopp.

Enligt den dagvatten- och skyfallsutredning som Tyréns har tagit fram avvattnas planområdet väster respektive norr ut. I norra delen av planområdet finns en befintlig kulvert i dåligt skick som går under väg 2714.2 (vägen ner mot Blombergs hamn). Detta stråk fortsätter som en bäck genom naturreservatet Blombergs ekhagar norr om planområdet. Det finns ytterligare ett flöde, ett dräneringsstråk, som kommer från området öster om väg 2714. Flödet går under mark genom planområdet men mynnar i en öppen liten bäck som går över villatomterna väster ut. Denna går sedan vidare och är kulverterad under järnvägsbanken.

Vid skyfall visar utredningen att området idag påverkas väldigt lite jämfört med ett mindre regn.

Energiförsörjning

Kinneulle energi försörjer områdena runt om med el. Götene elförening har en ledningsrätt för starkström i planområdets västra kant.

Planförslag

Bebyggelse

Intentionen är att bygga vidare och förstärka den befintliga samhällsbildningen som växt fram kring Blombergs station. Järnvägens kommunikationsstråk förbi Blomberg har varit en drivande kraft till bebyggelsens tillväxt i drygt ett sekel. Området söder om stationen lades under detaljplan januari 2007. Denna detaljplan ersätter en mindre del av den och medger ytterligare möjligheter för bystrukturen att växa kring stationssamhället.

Den nya bebyggelsen har för avsikt att bli en del av kulturlandskapet. Området ligger i en kulturmiljö med starka kulturvärden kopplade till olika historiska skeenden. Kulturmiljön är en miljö som människor har skapat och som växt fram utifrån platsens förutsättningar. Den består av bebyggelsemiljöer och kulturlandskap. Den kännetecknas också av ett levande kulturlandskap där förändring är möjlig men i vår tid behöver den mötas på ett varsamt sätt i respekt för den samlade bilden av kulturlandskapet. Detta är av stor vikt i gestaltning av området.

Intentionen är att skapa ett alternativ till de mer stadsmässiga bostadsområden som vanligtvis planeras i tätorterna och det renodlade landsortsboendet. Området ska ges karaktären av att vara en del av den by som finns i Blomberg. Den samlade bebyggelsen bör brytas upp i mindre delområden för att inte rubba känslan av småskalighet. Kvartersmarken delas upp i två delar med ett område för naturmark, äng och körsbärsdunge, däremellan. Bebyggelsen ska utföras som friliggande enbostadshus, i ett till ett-och-ett-halvt plan. Det ska i planen ges möjlighet till komplementbyggnader och mindre verksamheter.

Gestaltning

Ny bebyggelse ska ha stark koppling till den småskaliga bebyggelsen med lantlig karaktär och tradition som finns representerad som en del i kulturlandskapet kring Kinnekulle. Den lantliga byggnadskulturen kännetecknas av sin tradition att använda de material som fanns tillgängligt. Grånad träpanel målades så småningom med rödfärg. Under perioder har även gula och vita kulörer blivit använda. Taken lades med röda tegelpannor. Förhöjda väggliv är vanligt förekommande på bostadshus från sekelskiftet så också spröjsade verandor. Naturmiljön harmonierar väl med dessa traditionella material och kulörer. Vegetativa tak i form av torvtak finns representerade i torpmiljöer och på ekonomibyggnader. Den traditionella byggnadskulturen kan i området även kopplas till stenindustrin med förekomst av kalksten i bebyggelsen och dess omgivning.

Utgångspunkter i den traditionella bebyggelsen är en enkelhet och rytm som är i samklang med landskapet och kringliggande bebyggelse. Byggnaderna har en enkel form med sadeltak och måttlig taklutning. Den finns en enkelhet i detaljerna, fasaderna präglas av symmetri och upprepning av element. Tillsammans skapar det en lätthet och harmoni med omgivningen. Genom sammanhängande skala och materialval ges ändå möjlighet till variation och att i ett modernt formspråk tolka omgivningen.

Planområdet delas in i två bebyggelseområden, norr och söder. Det norra området ligger något inbäddat i grönska genom de träd som avses sparas i både östra och västra kanten i naturmark. I norr finns även viss höjdskillnad mellan planerad kvartersmark och landsvägen och området öster om den som också bidrar till att bädda in området. Området tål därför något mer koncentrerad bebyggelse vilket avspeglar sig i en fastighetsstorlek som är bland de mindre i Blomberg.

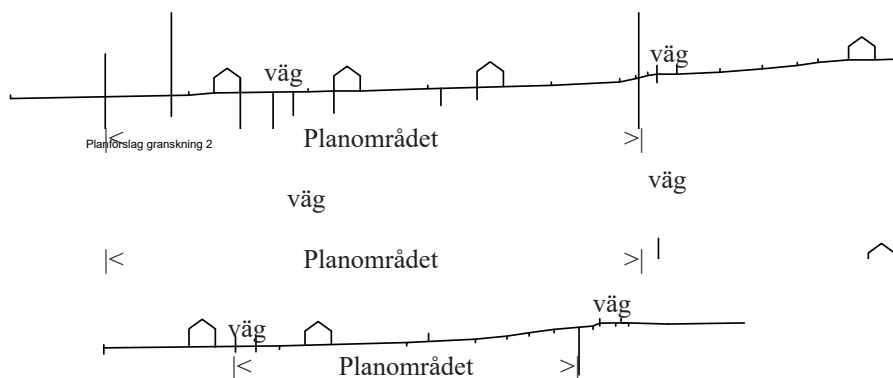
Den södra delen syns tydligare i landskapet då kopplingar till större öppna landskapsrum finns. För att ge en övergång mellan den utspridda bebyggelse som finns öster om planområdet och väg 2714 är fastigheterna något större inom denna del. Bebyggelsen är genomgående koncentrerad längs en lokalgata med en rad fastigheter på vardera sida. En traditionell struktur som finns representerad på fler ställen på Kinnekulle.

Inom hela området ska huvudbyggnader ligga orienterade med långsidan längsmed lokalgatan för att knyta an till traditionell byggnadsorientering i området. För att området ska hållas ihop och koppla till traditionell lantlig byggnadstradition regleras fasadmateriell, takutformning och att det är friliggande byggnader, både huvudbyggnad och garage/carport. Detta ger en möjlighet till variation inom ett visst ramverk. Färgsättning inom området kan variera, men med fördel hålla sig inom en jordnära, dämpad färgskala. Även ljusare kulörer som gul, vit eller grå används traditionellt. Kalksten har stark koppling till platsen och får gärna finnas med som ett byggnadsmaterial.

Området Kinnekulle är skyddat som ett riksintresse inom flera kategorier. Området är beläget nära ett av Kinnekulles turiststråk och är en del av kulturmiljön. Det är av vikt att området harmonierar med omgivande jordbrukslandskap och detta behöver framgå i planbestämmelserna. Nedan beskrivs bestämmelser kopplade till kulturvärdet översiktligt i följande punkter. Bestämmelserna finns i sin helhet på plankartan.

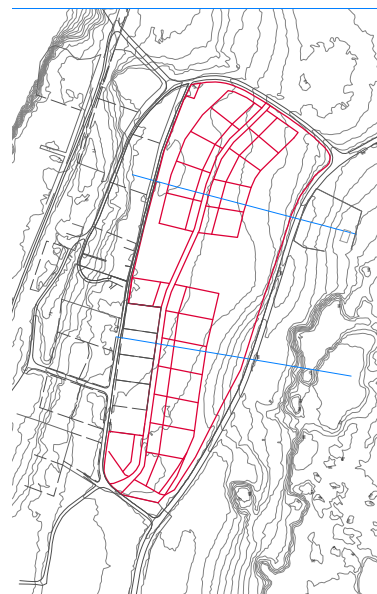
- Huvudbyggnaders orientering är styrd längsmed planerad lokalgata och i samma riktning som landskapsrummet.
- Byggnadernas höjd styrs i området för att anpassa skalan på tillkommande bebyggelse att harmoniera med befintlig bebyggelse och landskapet.
- Användning av fasadmateriell, takutformning och takvinkel styrs för att starkt koppla bebyggelsen till en traditionell byggnadstradition.

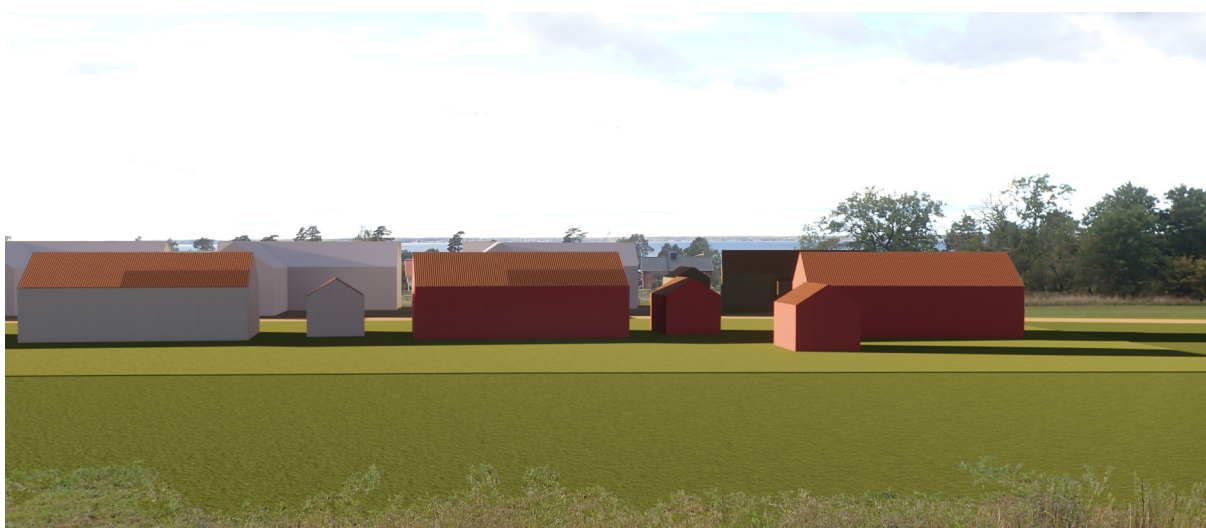
Byggnadshöjdens förhållande till omgivningen illustreras i figurer nedan. En av de skadebegränsande åtgärderna som föreslås i MKBn är att genom bestämmelser knyta bebyggelsen till områdets tradition. Strukturen är överlag inom Kinnekulleområdet att bebyggelsen är underordnad omgivningen. Byggnadshöjden i förhållande till omgivningen är därför en av bestämmelserna att anpassa tydligare efter omgivningen. Det blir också viktigt att visa hur byggnaderna förhåller sig mot omgivningen vilket görs på följande sidor genom sektioner och fotomontage.



Sektioner över planområdet. Den övre i södra delen, där 2714 har en lokal höjdpunkt.

De nedre visar förslaget i 1a respektive 2a granskningen med befintligt bostadshus öster om väg 2714. Byggnad utanför området är en schablon.





*Vy åt väster från lokal höjdpunkt på väg 2714 i södra delen av planområdet.
 Överst: Befintlig vy 2022-09-16. Mitten: Nollalternativ där gällande detaljplan är fullt nyttjat.
 Nederst: Andra granskningens planförslag fullt nyttjat.*



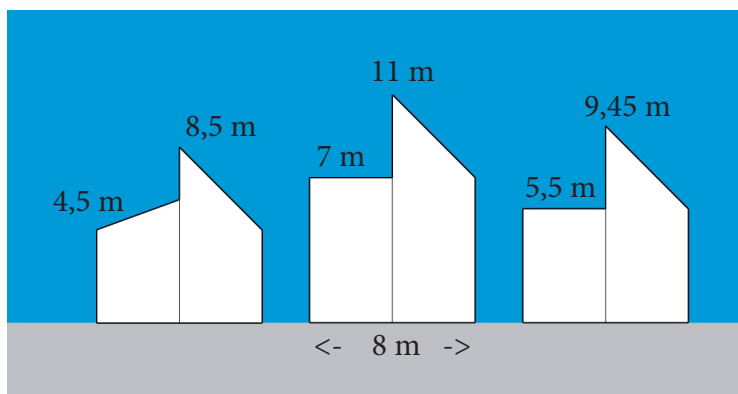
Vy från söder. Överst befintlig vy 2022-10-11. Mitten: Andra granskningens planförslag fullt nyttjat. Nederst: Ett möjligt utfall av planförslaget, byggrätterna är inte fullt utnyttjade.



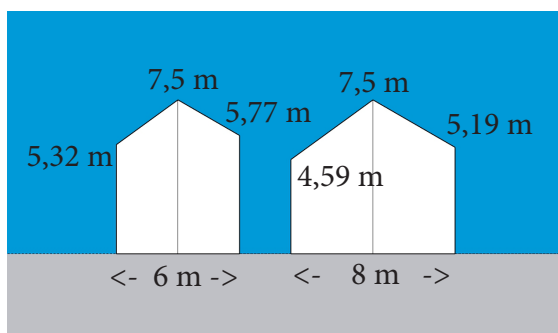
*Vy från norr, Rangtorp 2:7 till vänster om bilden. Överst: Befintlig vy 2022-09-16.
Nederst: Andra granskningens planförslag fullt nyttjat.*

I samrådet fanns bestämmelse om högsta byggnadshöjd, delvis tillsammans med bestämmelse om takvinkel, för att reglera tillkommande bebyggelses höjd. I första granskningsförslaget reglerades istället högsta nockhöjd tillsammans med takvinkel. Detta till följd av att Boverkets rekommendationer förändrats mellan förslagen. I det andra granskningsförslaget regleras högsta nockhöjd över nollplanet tillsammans med takvinkel. För att visa på skillnaderna mellan de olika reglerna har figurerna nedan tagits fram. Utfallet av höjderna varierar med bredden av byggnaden, som inte regleras i något av förslagen.

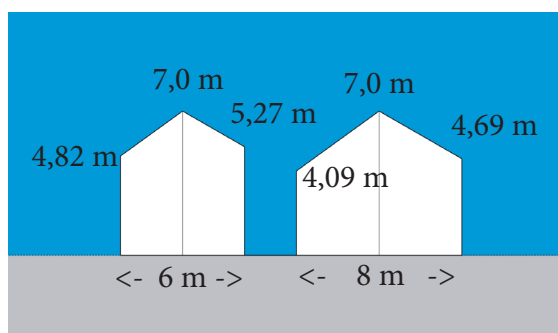
Den föreslagna byggnadshöjden tillsammans med en generös takvinkel i samrådet gav möjlighet till en byggnad med högre nockhöjd än den jämförda föreslagna nockhöjden i granskningsförslagen. Å andra sidan ger en styrd nockhöjd och en smal byggnad möjlighet till 2 våningar vilket inte är avsikten. Detta bedöms dock bli ett undantagsfall i genomförandet som kan tolereras.



Möjliga utfall av samrådsförslaget vad gäller höjder på byggnader. Längst till vänster byggnader i norra delen. Därefter sydöstra delen och till höger raden angränsande Stenhagsvägen. Byggnadshalvorna representerar möjliga extremvinklar på tak.



Två möjliga utfall av första granskningsförslaget vad gäller höjder på byggnader, nockhöjden är styr liksom takvinkel 30-36 grader. Till vänster en smalare byggnad, till höger en vanligare bredd på byggnad. Byggnader i väster reglerades med 0,5 meter lägre nockhöjd, likt figur nedan.



Två möjliga utfall av andra granskningsförslaget vad gäller höjder på byggnader, nockhöjden är styr liksom takvinkel 30-36 grader. Till vänster en smalare byggnad, till höger en vanligare bredd på byggnad.



*Illustration över
planområdet.*

Beskrivning av planbestämmelser

Användning av allmän platsmark

GATA

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikanordningar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor med mera.

NATUR

Användningen Natur används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar liksom komplement till naturområdets användning ingår i användningen. Dagvattenanläggningar är möjliga att anlägga inom användningen.

Användning av kvartersmark

Bostäder (B)

Användningen bostäder används för olika former av boende av varaktig karaktär. Inom användningen ryms även vanliga bostadskomplement som garage, parkering, gästlägenhet, växthus, lekplats med mera.

Teknisk anläggning (E)

Användningen tekniska anläggningar används för områden med tekniskt ändamål så som transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Placering

Bestämmelser om placering reglerar hur och var byggnader får placeras. Så kallad prickmark anger markområden som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen reglerar byggnadsfria avstånd samt placering av byggnader. Andra bestämmelser om placering betecknas p_x . Reglering finns att huvudbyggnad ska placeras med långsida mot lokalgata och med fasadliv i egenskapsgräns mot allmän gata, även hur nära fastighetens gränser byggnader får placeras.

Omfattning

Bestämmelser om omfattning reglerar hur mycket som får byggas inom ett område genom olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Bestämmelser om utnyttjandegrad betecknas på plankartan e_x . I aktuell detaljplan regleras den största sammanlagda byggnadsarean i kvadratmeter som får byggas inom vardera fastighet.

Utformning

Bestämmelser om utformning används där det finns särskilda skäl att ta hänsyn till värden som förhållanden på platsen eller i omgivningen. Bestämmelser om utformning betecknas på plankartan med f_x . Bestämmelserna reglerar i aktuell plan takutformning, fasadmaterial och typ av bebyggelse. Det ska vara sadeltak och fasader av stående träpanel, komplementbyggnader får även utföras i kalksten. Fasader ska utföras enkelt enligt lokal tradition på Kinnekulle. Faluröd, ljusa gula, vita och grå eller träbruna kulörer ska användas.

Huvudbyggnader ska vara friliggande liksom garage/carport. Syftet är att styra mot ett traditionellt byggnadssätt och skapa mer luft i området.

Höjd på bebyggelse anges som högstanockhöjd över nollplanet. Nockhöjd innebär den högsta punkten på byggnadens takkonstruktion,nocken. Skorstenar, antenner, ventilationsschakt eller övriga konstruktioner får överstiga nockhöjden. Bestämmelser om nockhöjd betecknas på plankartan med en symbol i form av en romb med ett streck över.

Bestämmelse om takvinkel reglerar takets lutning i grader. Bestämmelser om takvinkel betecknas på plankartan med en symbol i form av en vinkel. Inom planområdets kvartersmark är det tillåtet med takvinkel mellan 30 och 36 grader. Avsikten med valda vinklar är att harmoniera med övrig bebyggelse i Blomberg och på Kinnekulle.

Fastighet

Bestämmelser om fastighet reglerar minsta och/eller största storlek på fastigheter.

Bestämmelser betecknas med d_x . Bestämmelsen är ett sätt att styra exploateringsgraden inom planområdet.

Störningsskydd

Bestämmelser om skydd mot störningar reglerar möjligheten/skyldigheten att uppföra skyddsåtgärder för att den föreslagna markanvändningen ska bli lämplig. Bestämmelser betecknas med m_x . Bestämmelsen i planförslaget säkerställer att det till vardera fastighet ska finnas minst en uteplats, om sådan anordnas, som klarar bestämmelserna om bullernivåer vid uteplatser.

Kulturvärden

Bestämmelser för att skydda särskilt värdefulla byggnadsverk, betecknas med q_x .

Bestämmelsen ska skydda en stenmur från att rivas.

Utförande

Bestämmelser som reglerar vilken byggnadsteknik som ska användas, betecknas med b_x . I planförslaget regleras att grundläggningen ska vara radonskyddande.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

Genomförandetiden i aktuell plan är 10 år.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat innebär en möjlighet att använda mark, som till exempel skulle vara för enskilt bruk, för allmännyttiga ändamål. I det aktuella planförslaget finns markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (VA och el). Bestämmelser om markreservat betecknas i plankartan med u_x .

Egenskapsbestämmelser Allmän plats

Utformning

Bestämmelser om utformninga av allmän plats preciserar ändamålet som kan finnas på den allmänna platsen. Bestämmelsen betecknas med **fördröjning** i plankartan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillräcklig plats finns för fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Kulturvärden

Bestämmelser för att skydda särskilt värdefulla byggnadsverk, betecknas med **q_x**. Bestämmelsen ska skydda en stenmur från att rivs.

Grönstruktur

Grönstrukturer i området regleras med användningen NATUR. Detaljplanens avsikt är att bevara den dunge med lövträd som finns på området. Det är ett fint miljöskapande inslag i miljön och ett sätt att bevara de naturvärden som finns på området. Även den rad av askar som finns längs Stenhagsvägens norra avsnitt bevaras genom att kvartersmarken dras in något från vägen och lämnar utrymme för naturmark mellan tillkommande bostadsfastigheter och befintliga vägen. Övrig naturmark tas omhand av huvudmannen med avsikt att skapa en traditionell slåtterängsmiljö. En slåtteräng är en äng där gräset varje år slås med lie och därefter tas höet omhand. I ängen skapas goda förutsättningar för blommor och örter. Om slåtterängen vårdas rätt är det en mycket artrik miljö som kan vara med och ge plats åt den unika biologiska mångfalden som finns förutsättning för på Kinnekulle. I miljöerna kring Kinnekulle finns slåtterängar med orkidéer av olika slag och Blombergs slåtteräng skulle i den bemärkelsen kunna vara en blommande del av berget. Naturmarken formas så att den kan ta om hand om dagvatten för att inte nedanförliggande områden ska påverkas negativt. Delar av området kan därför till och från vara mer eller mindre blött.

Service

Avfall

Vägar är anpassade för soptransportör och hämtning av avfall av hushållssopor sker enligt gällande avtal med Götene kommun. Närmaste avfallsstation för återvinning finns i Källby med fraktionerna glas, papper, plast, metall och tidningar. Grovt hushållsavfall får fastighetsägaren köra till återvinningscentralen i Götene.

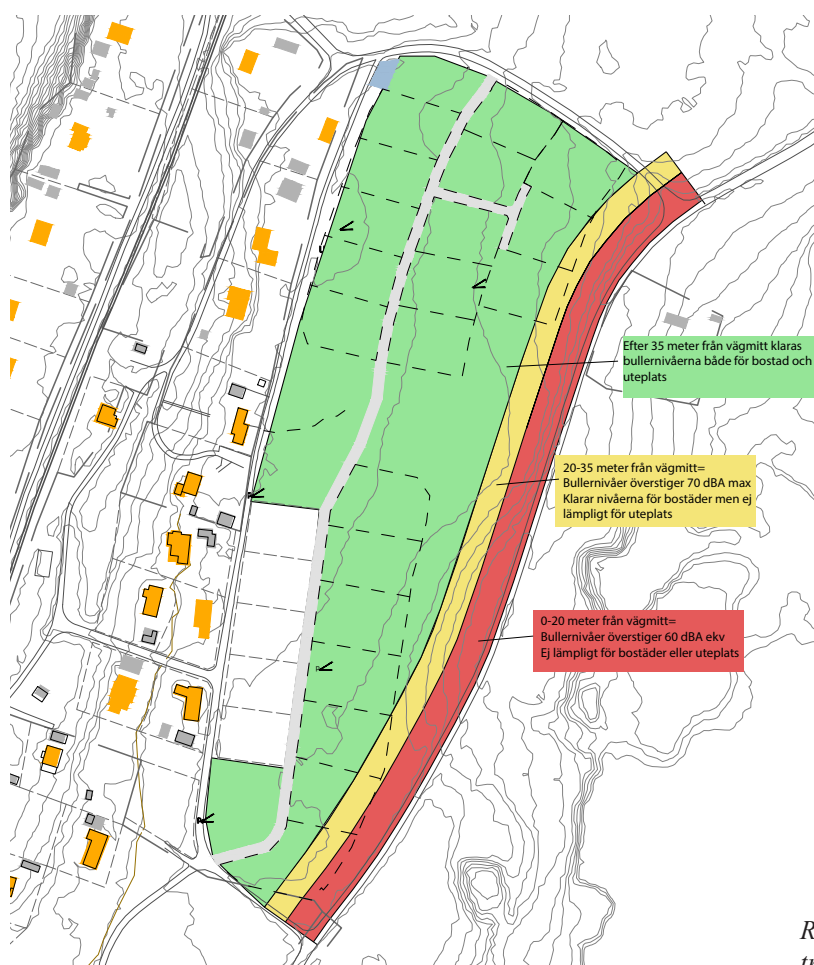
Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet är beaktat vid utformning av vägarna. Räddningstjänstens behov och krav ska fortsatt beaktas i samband med markprojektering.

Trafik

Gatunät, gatutyper och parkering

Området är planerat med två infarter till området. Dels finns den norra infarten som angör området från väg 2714.2 som sedan går vidare mot Blombergs station. Dels finns den södra infarten som angör området från Stenhagsvägen. Området planeras utifrån två delområden. Det finns både fördelar och nackdelar med en koppling dem emellan. Att låta bygatan bli en genomfartsväg kan orsaka olägenheter för de boende med ökad trafik men å andra sidan skulle en uppdelning förhindra gående från att ströva genom området och gatan skulle privatiseras. Då gatan planeras vara en grusad, relativt smal väg bedöms alternativet med genomfartsväg lämpligast och dess negativa påverkan på boende bedöms bli små.



Resultat av bullerberäkningar med trafikmängd uppräknad till år 2040.

Den del av området som kantas av naturmark utformas så att trafiken tvingas att markant sänka hastigheten. Denna vägsträcka gestaltas som en enklare väg på landet med grässträng i mitten. Övergång mellan slätterängsmark och väg blir således inte så markant.

Cykeltrafik och gångvägar

Inga särskilda gång- och/eller cykelvägar planeras inom området. De mindre vägar som finns inom och runtom planområdet är gång- och cykelvänliga.

Kollektivtrafik

Det förväntas inte passera någon kollektivtrafik i området. Närmaste hållplats är Kinnekullebanans tågstation cirka 100 meter från området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En planläggning av området med villabebyggelse innebär en ökning av hårdgjorda ytor i området i form av vägar, plattläggningar och byggnation. Detta ger konsekvenser för nederbörd och dagvattenhanteringen. En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns AB, juni 2020, utredningen konstaterar att flödet ut från området kommer att öka om inte dagvattenlösningar med fördröjande effekt anläggs. Fördröjningsvolymen är beräknad till 416 kubikmeter för hela planområdet. Detta gäller för ett 20-årsregn. Enligt dagvattenutredning finns förutsättningarna för att fördröja flödet på området så att flödet ut från området begränsas till motsvarande flöde som finns idag.

Dagvattenutredningen föreslår en multifunktionell yta. Det finns en större sammanhängande yta på planområdet som planerats för ängsmark och även en liten skogsdunge med lövskog. Topografin medger en lutning från de hårdgjorda ytorna till naturmarken där det finns möjlighet för vattnet att svämma över under kontrollerade former.

Huvuddelen av områdets dagvatten föreslås ledas till grönområdet i mitten av området där en multifunktionell översvämningsyta anläggs. Ytan dimensioneras för att hantera områdets behov av att omhänderta samt fördröja dagvattnet från omkringliggande fastigheter samt det vatten som tillkommer via vägtrumman i öster under väg 2714. Vid torra perioder kan ytan vara torr. Utflödet från denna ytan ska kunna strypas för att reglera flödet genom dagvattenledningen ut till befintlig bäck.

I områdets nordvästra del, där eventuell höjdsättning för avledning till den multifunktionella ytan kan vara problematisk skulle dagvattnet kunna ledas till områdets nordvästra hörn. Där finns reserverad yta, där en mindre fördröjande svämyta och kontrollerat flöde till diket på andra sidan vägen kan skapas. Det är viktigt att flödet inte ökar och påverkar lövskogsområdet negativt, då det är skyddat naturreservat.

Avledning från gator till multifunktionell yta eller anslutande diken kan ske genom traditionell ledning eller via makadamstråk. Makadamstråk fungerar både avledande och fördröjande och har en större kapacitet än traditionella ledningar. Avledningen från vägarna används tillsammans med höjdsättningen av området för att leda dagvattnet till möjliga ytor.

Inom området kommer markanvändningen bestå av bostadshus i form av villor samt lokala mindre vägar vilket gör att tillkommande föroreningsbelastning i dagvattnet bedöms bli låg. Viss rening sker i fördröjningslösningarna. Anläggningar för hantering av dagvatten är anmälningspliktig verksamhet. Anmälan görs till kommunen.

Vatten och avlopp

Hela området ska försörjas via enskilda ledningar anslutna till det kommunala VA-nätet. Ledningsnätet har byggts ut på privat initiativ. Det har nyligen lagts och ansluter området söder ifrån. Vid kopplingspunkten är ledningarna dimensionerade för cirka 35 hushåll på området. Ledningen har sin förbindelsepunkt till det kommunala nätet i norra delen av Källby tätort. Avloppsvatten tas om hand vid Källby reningsverk. Dricksvatten kommer från Vätern.

Värme

Den nya bebyggelsen förses med enskilt uppvärmningssystem. Detaljplanen styr inte val av uppvärmningssystem men uppvärmning av husen bör planeras med hänsyn till energieffektivitet och minimal klimatpåverkan.

El och fiber

Bebyggelsen kommer att kunna ansluta till elnätet i området som ägs och förvaltas av Götene elförening. Området ansluts genom högspänningsledning som finns förlagd längsmed väg 2714.2 (vägen ner mot Blombergs hamn). Området ska förses med ny transformatorstation. Ett antal kabelskåp för el respektive fiber kommer att placeras ut i gatuplan. Ledningar för tele kommer inte att läggas ut. Ledningar ska så långt som möjligt samlas till gemensamma ledningsstråk i gatan.

Störningar

Buller

Störningar från trafik som kan påverka bebyggelsen inom planområdet har utretts. Trafikbuller i området kan komma både från spårbunden trafik längsmed Kinnekullebanan och fordonstrafik längsmed väg 2714.

Gällande lagstiftning för trafikbuller vid bostadsbebyggelse regleras enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av kravet på förebyggande av olägenheter för människors hälsa i 2 kap. 6a § plan- och bygglagen (2010:900) vid planläggning.

Buller från vägar bör inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats
- 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats

Spårområdet för Kinnekullebanan ligger som närmast 110 meter från bebyggelse. Markområdet ligger även cirka 8 meter över banvallen. Topografin och avståndet bedöms vara utanför påverkansområdet för bullerstörningar enligt gällande lagstiftning.

Beräkning av buller med avseende på fordonstrafiken längs med väg 2714 har gjorts. Senaste mätningen av trafiken gjordes 2012. Årsdygnstrafiken var då cirka 1500/dygn. Detta värde har räknats upp med 1,1 % årligen till 2040.

Resultatet visar att ekvivalenta ljudnivåer från trafik uppfyller riktvärdet i förordning 2015:216 om bebyggelse placeras minst 20 meter från vägmitt. Detta regleras i plankartan genom att kvartermark planeras med avstånd till vägen och inom den del som ligger inom 20 meter får ingen byggnad uppföras.

Det maximala riktvärdet vid uteplats kommer överskridas inom 35 meter från vägmitt. Om uteplats/balkong anläggs inom de fastigheter som påverkas av detta ska minst en uteplats finnas som uppfyller riktvärde om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Säkerhet - Farligt gods och transporter

Väg 2714 är inte rekommenderad för transporter av farligt gods, men i princip alla järnvägar i Sverige ska beräknas kunna transportera farligt gods, så också Kinnekullebanan. Då järnvägen ligger på ett avstånd som är mindre än 150 meter från planområdet görs här en bedömning om några säkerhetsåtgärder behöver göras inom planområdet.

Till detaljplanen har ingen särskild utredning tagits fram utan resonemanget tar sitt stöd i tidigare utredning som gjorts för detaljplaneområdet Svanvik etapp 1. Vissa förutsättningar skiljer dessa planområden åt. I Svanvik ligger området närmare järnvägen och i samma nivå. I Blomberg ligger närmaste del cirka 110 meter från bebyggelsen och cirka 8 meter över banvallen. I Blomberg planeras för något fler bostäder, men merparten av dem ligger längre bort än 150 meter från järnvägen.

Riskenivåerna bedöms i utredningen överlag vara låga. Idag är godstransporter överhuvudtaget på banan sällsynta, men kan komma att ske i framtiden. Den kvantitativa riskanalysen i utredningen visar att riskenivåerna inom planområdet är acceptabla även med ett ökat antal transporter och en ökad personnärvaro i området både vad gäller individ- och samhällsrisk. Utredningen anger vidare att bebyggelse längre bort än 30 meter från banan sällan blir påverkade av tågdelar vid en urspårning.

Detta medför bedömningen att inga säkerhetsproblem bör uppkomma i samband med genomförandet av detaljplanen vad gäller farligt gods på Kinnekullebanan.

Konsekvenser

Under avsnittet Konsekvenser redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär men som inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Hushållning med mark- och vattenområden mm

Utbyggnad av redan befintliga samhällsstrukturer bidrar till en ”god hushållning” av mark. Kring Blombergs station har en bostadsbebyggelse växt fram över tid. Här finns idag tillgång till infrastruktur så som vägar, vatten och avlopp. Därtill finns en viss kollektivtrafik att tillgå på Kinnekullebanan som genom en utbyggnad av bostäderna skulle få ett starkare underlag.

Förslaget ianspråkar brukningsvärd jordbruksmark vilket är av nationell betydelse och får endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. I Götene kommun råder samtidigt en brist på bostäder i attraktiva lägen så som Blomberg. Bostäder är ett väsentligt samhällsintresse och kommunen har ett ansvar för bostadsförsörjningen. Enligt 3 kap 1 § MB ska mark- och vattenområden ges den användning som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planförslaget bidrar till en god hushållning då det är en utbyggnad inom en befintlig samhällsstruktur. Götene kommun gör den sammanvägda bedömningen att markområdet i denna detaljplan lämpar sig bäst för bostadsbebyggelse.

Påverkan på luft

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

Påverkan på vatten

Dagvatten kommer att avledas via diken från området till Gumsviken och Vänern. Genom effektiv rening och fördröjning bedöms planförslaget inte medföra överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken. Vänern har en god ekologisk status.

Skyfall - översvämningssrisk

Det är nödvändigt att anpassa planeringen av bebyggelse till de ökade riskerna av extrema väderlekar som tros vara kopplade till de klimatförändringar som sker runt vår jord. Klimatförändringar förutspås orsaka både havsnivåhöjningar och fler extrema vädersituationer, vilket ökar risken för översvämningar som tros komma oftare och bli allt värre. Tyréns AB har gjort en dagvattenutredning, juni 2020, som belyser detta genom datasimuleringar.

De risker som klimatförändringar kan innebära för planområdet bedöms vara förknippade med kraftiga skyfall. Förebyggande åtgärder ska vidtas för att minska risken för översvämning. Detta både för att undvika översvämning av järnvägen och för att inte närliggande fastigheter ska ta skada. Det finns flera olika åtgärder som kan vidtas. Dels ska enskilda fastighetsägare vid bygglovsprövning informeras om de riktlinjer för LOD som är aktuella för planområdet. Området planeras också i stort med flera åtgärder som motverkar översvämningssrisken. Makadam-diken längs vägar utgör en sådan. Det finns också en större sammanhängande naturmark i området där vatten kan absorberas och fördröjas. Delar av

naturmarken kan användas som svämningsytor där det finns utrymme för vattnet att fördröjas vid kraftig nederbörd. Träd och annan vegetation kommer också att finnas kvar inom naturmarken vilket även det fördröjer.

Sociala konsekvenser

Ett genomförande ger ett tillskott av bostäder i området. Dock inte i den omfattning att det krävs någon utbyggnad av service och kommunal verksamhet. Tillskottet ger ett starkare underlag för kollektivtrafikhållplatsen utmed Kinnekullebanan, vilket är positivt. Tillskottet beräknas också ge ett ökat underlag för den service, både kommunal och kommersiell, som närmast finns i Källby.

Strategisk miljöbedömning

En strategisk miljöbedömning har genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Avgränsningssamråd genomfördes under hösten 2020 med länsstyrelsen. Av länsstyrelsens yttrande framgår bland annat följande:

- omfattningen kan avgränsas till riksintresse natur, kultur, turism och rörligt friluftsliv och ianspråktagande av jordbruksmark.
- frågan om planen riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövård ska tas upp. Även riksintressets tålighet i relation till planerad exploatering och vilka olika utformningar som bäst kan bemöta denna hänsyn.
- bedömningen av påverkan på riksintresse för turism och rörligt friluftsliv ska visa påverkan på landskapsbilden samt lämplig anpassning och utformning av bebyggelse.

MKB:n utgör ett beslutsunderlag till detaljplanen och föreslagna skadebegränsande åtgärder har inarbetats i plankartan och planbeskrivningen. MKB:n använder samrådsförslaget med de 5 befintliga fastigheterna undantagna som huvudalternativ och de förändringar som föreslås är mot samrådsförslaget. I detta kapitel redogörs kort om konsekvenserna i planen som behandlas i MKB:n. För ytterligare beskrivningar och bedömningar hänvisas till MKB:n som bifogas planhandlingarna.

Detaljplanen bedöms sammantaget efter omarbetning i enlighet med miljöbedömningens förslag kunna ge en liten påverkan. De riksintressen som berörs bedöms som mest påverkas lokalt och dess värden som helhet är intakta. Planens miljökonsekvenser har även jämförts med ett nollalternativ vilket innebär miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Nollalternativet innebär i detta fall att gällande detaljplaner fortsätter att reglera markanvändningen. Det bedöms leda till något mindre påverkan än planförslaget på riksintressena och ianspråktagande av jordbruksmarken. Samhällsintresset av att nyttja befintlig infrastruktur i samband med bostadsbebyggelse blir dock mer påverkat eftersom ingen ny bebyggelse tillåts.

Riksintresse för naturvård

MKB:n gör en samlad bedömning att ett planförslag enligt huvudalternativet skulle gå att genomföra utan att riskera en påtaglig skada på riksintresset. De naturvärden som finns på området tas i beaktande i planförslaget och naturvärden i närområdet påverkas inte i betydande grad. Det finns inte heller några indikationer på att området kring Kinnekulle som helhet på något sätt står hotat i och med denna planläggning. En planläggning kräver dispens för exploatering av området i enlighet med föreskrifterna för naturvårdsområdet. En minskad yta för kvartersmark som kan exploateras föreslås för att bevara ett något större område som öppet. Markanvändningen föreslås regleras som Allmän plats - Natur i de områden som idag har större träd och allé.

Riksintresse för kulturvård

Den samlade bedömningen är att ett planförslag enligt huvudalternativet skulle gå att genomföra utan att riskera en påtaglig skada på riksintresset förutsatt att samrådshandlingens planförslag revideras och att skadebegränsande åtgärder inarbetas i planen. Riskerna gäller den påverkan en exploatering, med i princip fri gestaltning, kan innebära. Det går inte att utesluta betydande miljöpåverkan på landskapsbilden i kulturlandskapet. Bestämmelser behöver styra tillkommande byggnation mot en traditionell byggnadskultur. Byggnadernas

placering behöver styras, också för att följa en traditionell byggnadskultur. Områdets kvaliteter gynnas av en något minskad exploatering både vad gäller kvartermark/allmän platsmark och inom de enskilda nya fastigheterna. Ett förslag för detta är att minska den södra delen till att inrymma 2 rader fastigheter, en på vardera sida ny väg, istället för de 3 rader som huvudalternativet medgav. Även detta är en för platsen mer traditionell utformning.

Riksintresse för rörligt friluftsliv och turism

Detaljplanen påverkar inte direkt några av de många leder som finns i området kring Kinnekulle. Det är dock ett faktum att mycket av turismen kring Kinnekulle sker med bil som färdmedel och därmed är väg 2714 förbi Blomberg ett turiststråk. Landskapsbilden sett från vägen är således viktig att ta hänsyn till och märkbar även i detta riksintresse. Den samlade bedömningen är att huvudalternativet skulle gå att genomföra, men i likhet med riksintresset för kulturvård behöver skadebegränsande åtgärder vidtas. De värden som riksintresset bejakar är inom Kinnekulle i stort sammanfallande med de som riksintresset för kulturvård bevakar varför också samma förslag till förändringar av huvudalternativet föreslås.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Området är jordbruksmark vilket i vårt land är en resurs för att utvinna livsmedel och andra råvaror under lång tid. Därför är det viktigt att värna om jordbruksmarken från irreversibla åtgärder som bebyggelse innebär. Till samrådet av huvudalternativet togs en lokaliseringsutredning fram för att bedöma om området är det lämpligaste att använda för ny bostadsbebyggelse i närområdet. Utredningen fann att detta område är det lämpligaste att bebygga. Utredningen är hållen i närområdet då markens kvaliteter för jordbruk är små bland annat för att jorddjupet är litet. Planområdet ligger dessutom avskilt från de större jordbruksmarkerna.

Ett ianspråktagande av jordbruksmarken är en irreversibel åtgärd och har en viss negativ inverkan på jordbruksintresset, men det bedöms inte utgöra en betydande påverkan. Några förslag till åtgärder för att göra påverkan mindre har inte tagits fram då enda alternativet skulle vara att inte exploatera alls. Ett område mindre än dagens eller nollalternativets skulle troligen inte brukas alls.

Nollalternativ

Enligt 6 kap. 11 § punkt 3 MB ska en MKB till en detaljplan innehålla uppgifter om miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Ett nollalternativ används som jämförelsealternativ till planförslaget, för att planförslagets påverkan ur miljösynpunkt ska kunna värderas. Konsekvenserna anges således i förhållande till nuläget.

Nollalternativet innebär inte att aktuellt markavsnitt kommer att fortsätta brukas som jordbruksmark likt det är idag. Ungefär halva ytan 2,7 hektar är planlagd mark, för cirka 4-5 stycken villor samt naturmark. Detaljplanen förutsätter att den äldre biotopskyddade stenmuren rivs i stora delar. Sammanfattningsvis innebär ett nollalternativ följande:

Detaljplanlagt område:

- Cirka 0,6 hektar - 5 fastigheter (1 yta avsedd för teknik) på vardera på 1200 kvadratmeter.
- Cirka 2 hektar - är reglerad som natur/odling.

Utanför gällande detaljplan:

- Cirka 3,5 hektar – odling av vall
- Cirka 0,5 hektar – odlingsröse, mindre dungar och vägren.

Ett nollalternativ innebär att inga av det i denna detaljplan redovisade förslag genomförs. Det betyder att eventuellt 4-5 nya bostäder kan byggas och att de 19 ytterligare tomterna som föreslås inte byggs. Detta försvårar kommunens möjligheter att uppnå uppsatta mål och strategier för bostadsförsörjningen.

Kommunen har som mål att utveckla boende som är attraktiva och tillgängliga. Det finns också en ambition att bygga vidare på redan befintliga bebyggelsestrukturer där VA-frågan är löst. Nollalternativet innebär att denna resurs inte utnyttjas vilket är negativt ur ett hushållningsperspektiv.

Ett nollalternativ innebär också att 3,5 hektar jordbruksmark kan fortsätta brukas. Jordbruksmarkens kvalitet är dock sämre än normalfallet på Kinnekulle pga det ringa jorddjupet. Arealen är också begränsad vilket ytterligare försvårar för ett effektivt jordbruk.

Genomförande av projektet

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Marken inom detaljplaneområdet ägs i sin helhet av en och samma privata markägare.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskapet inom detaljplanen är enskilt. Då detaljplanen ansluter till det befintliga bostadsområdet vid Blombergs station och:

- detaljplanens syfte är att skapa möjlighet för fler bostäder och inga allmänna ändamål som skola, äldreboende eller liknande planeras inom området,
- det befintliga området har enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, såväl gatu- som naturområden,
- den tillkommande bebyggelsen avser i stora drag att ansluta till den befintliga vad gäller skala, täthet och sammanhållen karaktär.

Exploatören ansvarar för samtliga initiala åtaganden vad gäller utredningar, projektering, anläggning av vägar (inkl anslutning till befintliga angränsande vägar som förvaltas av annan part), dagvatten och anläggning av grönområden. Exploatören ansvarar även för åtagandet att bilda samfällighetsförening som agerar huvudman för allmän plats.

Vatten, spill & dagvatten

Ledningsdragning för vatten och avlopp, fram till tomtgräns, i området ansvarar exploatören för. En gemensamhetsanläggning ska bildas för ägande och förvaltande av ledningarna. Ansökan är inlämnad till lantmäteriet för handläggning.

El, tele och fiber

Götene elförening ansvarar för dragning av ledningar fram till tomtgräns vad gäller el och fiber. Fastighetsägaren ansvarar för byggnation och drift av ledningar på respektive tomtmark.

Utförande

Allmän plats

Detaljplanens intressent i form av huvudsaklig markägare ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark, respektive ledningsägare ansvarar dock för anläggande av sina respektive ledningsnät.

Kvartersmark

Respektive framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och iordningställande på kvartersmark.

Drift och underhåll

Allmän plats

Ansvaret för drift och underhåll av allmän platsmark regleras i förrättning enligt anläggningslagen, se avsnitt Fastighetsrättsliga frågor.

Kvartersmark

Respektive framtida fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

För att ansöka om följande dispenser respektive tillstånd ansvarar:

Dagvattenanläggning	Exploatör
Naturvårdsområde	Exploatör

I samband med granskning av detaljplanen söker exploatören tillstånd/dispens från Naturvårdsområdets bestämmelser för att kunna genomföra de markarbeten som krävs inom planområdet.

Avtal

Följande avtal ska upprättas inför och under planarbetet:

- Planavtal

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Fastighetsbildning kan genomföras med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom området.

Berörda fastigheter

Blomberg 2:99

Det nya bostadsområdet avvattnas mot befintligt dike. Dagvattenhanteringen ska planeras och beräknas med fördröjningsytor på grönområdet. Det krävs åtgärder med kulvert under vägvägsnitt för att kontrollerat leda dagvatten vidare från området. Detta kommer att ske i samråd med berörda fastighetsägare. I övrigt bedöms inte planen direkt påverka kringliggande fastigheter.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av fastigheter för bostadsändamål. På illustrationsplanen visas föreslagna fastighetsgränser med avsikt att utgöra underlag för fastighetsbildning. De blivande fastigheterna bildas genom avstyckning. Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar för fastighetsbildning. Exploatören kommer att ansöka om fastighetsbildning för samtliga fastigheter när detaljplanen vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggningar

Mark har inte avsatts för gemensamhetsanläggningar i plankartan men den nya vägen, dagvattenhantering och grönytor inom detaljplanens gränser är en gemensam angelägenhet för de boende. Det krävs en organisation för förvaltning vilket avses ske i form av en samfällighetsförening med representanter från de berörda fastigheterna. Kostnaderna ska fördelas mellan berörda parter men inrättning initieras av exploatören.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns idag i norr ledningsrätt för befintliga vatten- och avloppsledningar liksom i väster för elledning. En ny ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar bör säkras för nya, tillkommande, vatten- och avloppsledningar. Nya ledningar har lagts ner längs den planerade gatan till de 5 befintliga fastigheterna direkt utanför planområdet. I plankartan finns område för allmänna underjordiska ledningar (u-områden) dels i planområdets södra del och dels längs gatan för dessa nya ledningar.

Övriga rättigheter

Inga servitut, arrenden, nyttjanderätter eller markavvattningsföretag bedöms påverkas av detaljplanen.

Avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Köpeavtal
- Ledningsrätter

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder och intrångsersättningar ansvarar exploatören.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Ny gata ska projekteras och anläggas inom utlagd allmän platsmark - *Gata*. Anslutning i norr till väg 2714 ska anläggas enligt instruktioner från Trafikverket.

Vatten, spill och dagvatten

Området ansluts via enskilda ledningar till det kommunala VA-nätet. Dagvatten omhändertas genom fördröjning inom planområdet och leds därefter vidare till recipienten Vänern.

Ledningar

Befintliga ledningar inom området bedöms kunna ligga kvar i befintliga lägen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett genomförande av detaljplanen förväntas inte ge några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanens upprättande inklusive utredningar bekostas av planintressenten.

Utbyggnad av infrastruktur i form av gata och ledningsnät krävs, vilket ekonomiskt bekostas av planintressenten tillika markägaren.

Markägaren får inkomster vid försäljning av marken.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av Ateljé Arkitekten genom Allan Ahlman, Arkitekt, och Helena Granath, Civilingenjör/Arkitekt. Det har kompletterats och justerats inför granskningarna av sektor samhällsbyggnad, genom Elin Perjos, planarkitekt i Götene kommun.

Elin Perjos
Planarkitekt