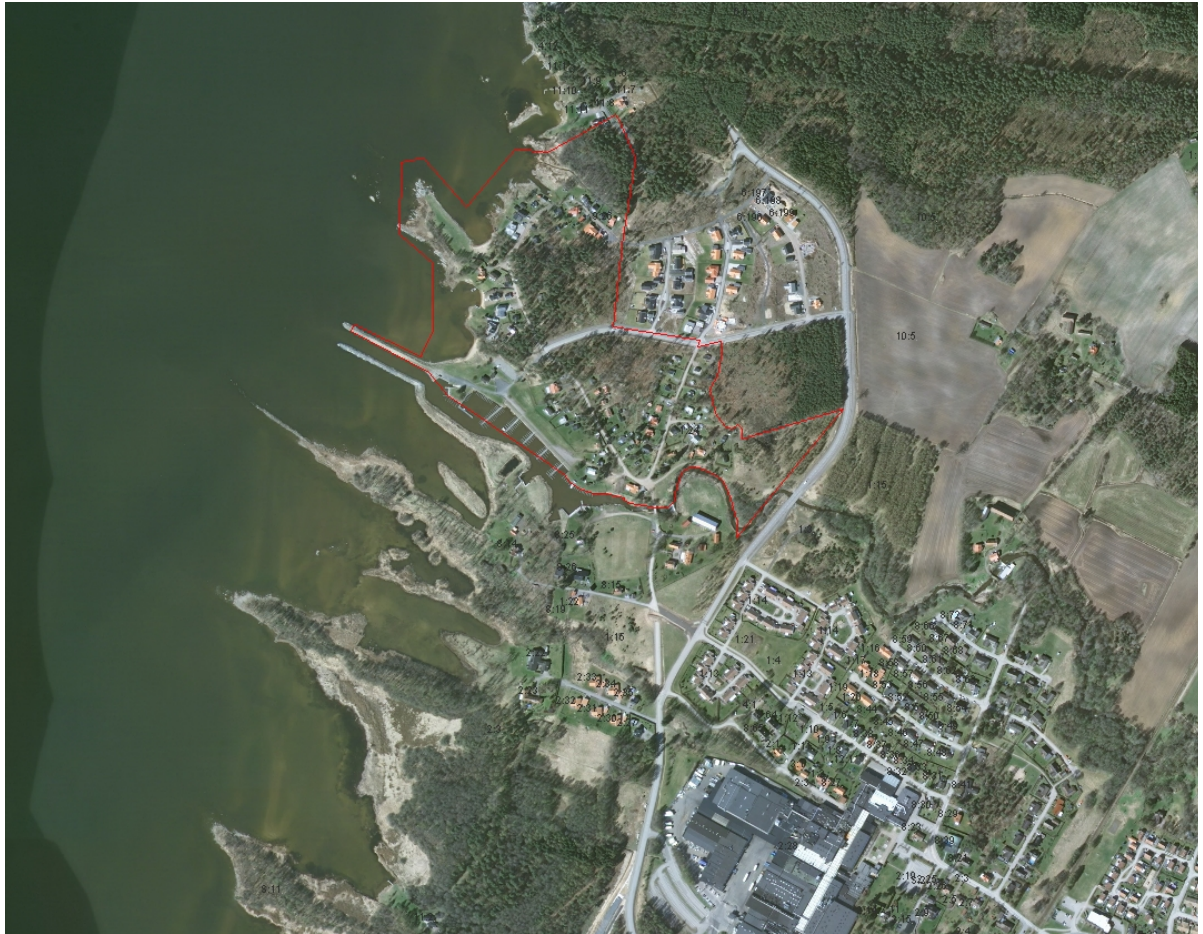




HANDLINGAR	
<ul style="list-style-type: none">• Planbeskrivning med genomförande-beskrivning• Plankarta med bestämmelser	<i>Planen godkänd MBN</i> 2013-03-19 <i>Planen antagen KF</i> 2013-06-17 <i>Laga kraft</i> 2013-07-17 <i>Genomförandetid tom</i> 2023-07-17
Bilaga	<i>Fastighetsförteckning dat januari 2013</i>

DETALJPLAN - ANTAGANDEHANDLING

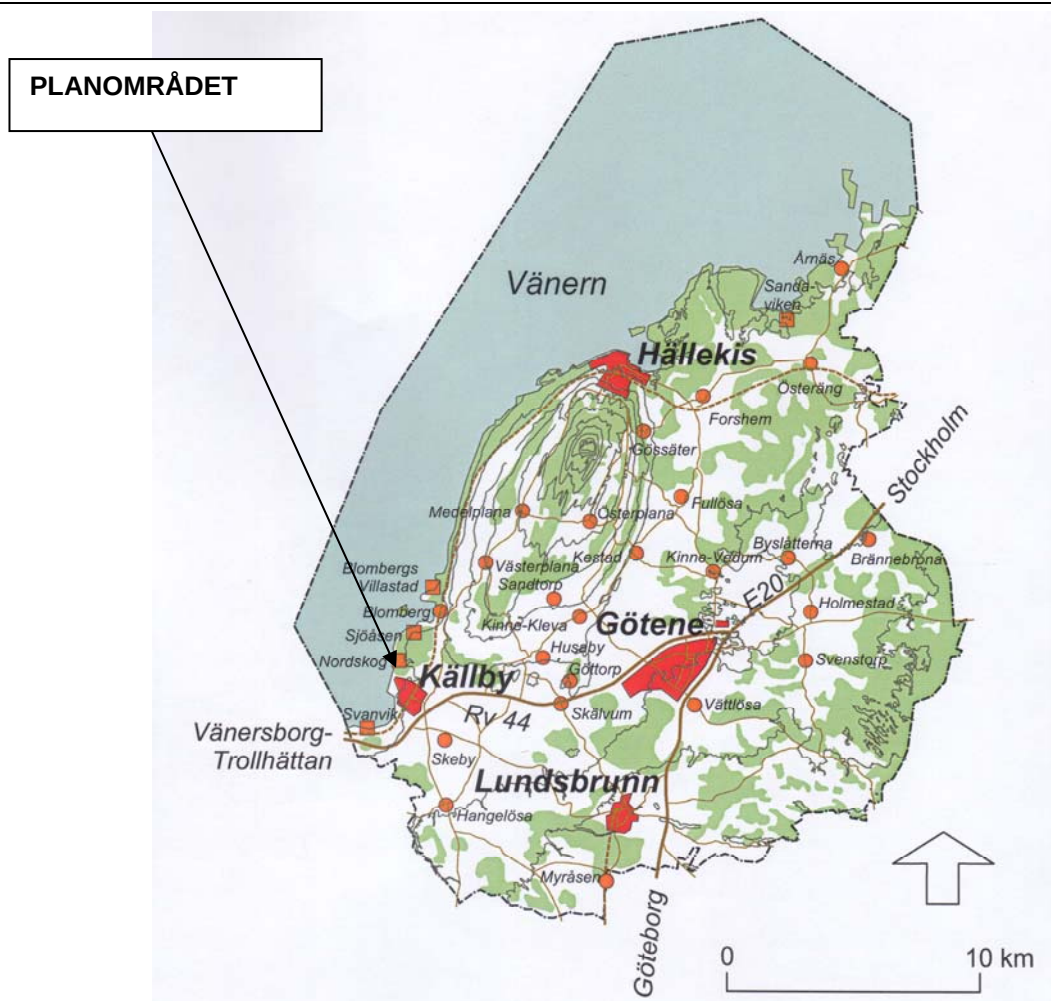
Sjökvarn 1:1 m.fl.

Källby tätort, Götene kommun

Mars 2013

DP # 280

PLANBESKRIVNING



Bakgrund

Källby är en attraktiv boendeort genom sitt natursköna läge nära Vänern med Kinnekulle samt närheten till Lidköping. Utbyggnadsmöjligheterna begränsas av bl.a Kinnekullebanan, riksväg 44 samt ogynnsamma grundförhållanden söder om tätorten och sedan flera år tillbaka pågår därför en utbyggnad i den nordvästra delen, längs Vänern - Nordskogsområdet.

Nordskog erbjuder ett lugnt läge med närhet till Vänern och vidsträckta ströv- och rekreationsområden. Sedan några år tillbaka är området anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät vilket givit möjlighet till nya exploateringsområden. Nordskog et 1 i princip är fullt utbyggt med friliggande småhus och enligt planerna kommer utbyggnaden av Nordskog etapp 2 att påbörjas under 2013.

Som en följd av VA-utbyggnaden i området har gällande detaljplaner för fritidsbebyggelsen i Sjökvarn och Nordskog ändrats för att medge större byggnadsarea för de fastigheter som ansluts till VA-nätet och därmed möjliggöra även helårsboende. Detta har medfört att intresset för området ökat både i form av tillbyggnader av befintliga fritidshus och nybyggnader av permanentus efter rivning av små fritidshus.

Förutsättningarna för att exploatera Nordskogsområdet med bostäder redovisades som ett program till detaljplan som varit föremål för samråd enligt PBL.

PLANENS SYFTE OCH PLANPROCESSEN

Syftet med planen är att lättare integrera den befintliga fritidshusbebyggelsen med Nordskogsområdets framväxande bebyggelse, men även justera vissa delar av gällande bestämmelser. Delvis hänger detta samman med kommunens köp av Källbytorp 9:1 som bl.a omfattar den kommunala badplatsen samt beslut att lägga parkeringen till badet i nära anslutning till Hamngatan istället för mitt i den vackra tallskogen.

Kommunen ser ingen nackdel i att befintlig fritidsbebyggelse i ökad omfattning utnyttjas för permanentboende. Detta innebär att husen kan utnyttjas bättre under större delen av året under förutsättning att bebyggelsen är ansluten till det kommunala VA-nät.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Rikssintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Enligt Miljöbalken (MB) kap 3 skall marken användas till det ändamål den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov. Miljöbalken kap 4 behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Planområdet ligger inom riksintresset för turism- och friluftsliv och gränsar till riksintresset för yrkesfiske samt till Vänern som är ett natura 2000-område.

Planområdet ligger inom Väterns (300m) och Råmmåns (150m) strandskyddsområde. Strandskyddet Strandskyddet är upphävt i gällande detalj- och byggnadsplan för kvarters- och vägmark.

Hela området omfattas idag av gällande detaljplaner och innehåller inte några nya tomter. Strandskyddet påverkas därmed inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken

Vattenmyndigheten för Västerhavets vattendistrikt har beslutat om miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten den 15 december 2009, enligt 5 kap, 5§ MB och 6 kap, 1§ förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (VFF). Det finns en miljökvalitetsnorm för varje vattenförekomst i vattendistriktet som gäller vid prövning och tillsyn samt för vilken hänsyn som skall tas till detta i planer och planprogram.

Vänern, strax väster om planområdet har god ekologisk status och planförslaget bedöms inte påverka detta förhållande.

Behov av miljöbedömning

Detaljplanen omfattar i huvudsak befintlig bebyggelse och överensstämmer till stor del med gällande detaljplaner. Kommunen har därför bedömt att föreliggande detaljplaneförslag inte medför en så omfattande miljöpåverkan att en särskild Miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

ÖVERSVÄMNINGSHANTERING

Hantering av risken för översvämningar har kommit att bli allt viktigare. Klimatförändringar förutspås orsaka både havsnivåhöjningar och fler extrema vädersituationer, vilket ökar risken för översvämningar från hav, sjöar och vattendrag, dagvatten, grundvatten, dammar och kulvertar samt från ledningsnätet. Översvämningar är en del av naturen och människor har levt med dem i alla tider. Skillnaden nu är att översvämningar förväntas komma oftare och bli allt värre, vilket gör att det blir allt viktigare att anpassa planering och byggande till dessa förändrade förutsättningar.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i publikationen Stigande vatten, december 2011 och faktablad planeringsnivåer 2012-02-03 givit rekommendationer för hur kommunernas arbete med översvämningshantering skall bedrivas liksom lämpliga planeringsnivåer i Väterns närhet.

Riskbedömning

Vänern är Sveriges största sjö med ett stort omland med största tillflöde Klarälven vid Karlstad och ett utflöde i Göta älv vid Vänersborg. Sjön är sedan 1930-talet en reglerad sjö med en vattennivå av ca +44,5(RH00).

Med sitt stora omland kan Vänerns vattenyta stiga över den reglerade nivån under relativt lång tid under flera månader, då tillflödet överstiger utflödet, senast år 2001 då den nådde en nivå av ca +45,6 (RH00).

Markanvändning

Eftersom i princip all bebyggelse inom planområdet är befintlig och att färdigt golvnivå 46,3m (RH00) har tillämpats vid bygglovsgranskning under senare år har denna nivå lagts in som en planbestämmelse. Denna nivå är lägre än det som redovisas som framtida dimensionerande nivå i länsstyrelsens "faktablad Vänern", men kan motiveras enligt ovan av att bebyggelsen är befintlig.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger norr om Råmmån och avgränsas i väster av Vänern och i nordost av Nordskog, etapp 1. Planområdet areal uppgår till ca 180 ha.



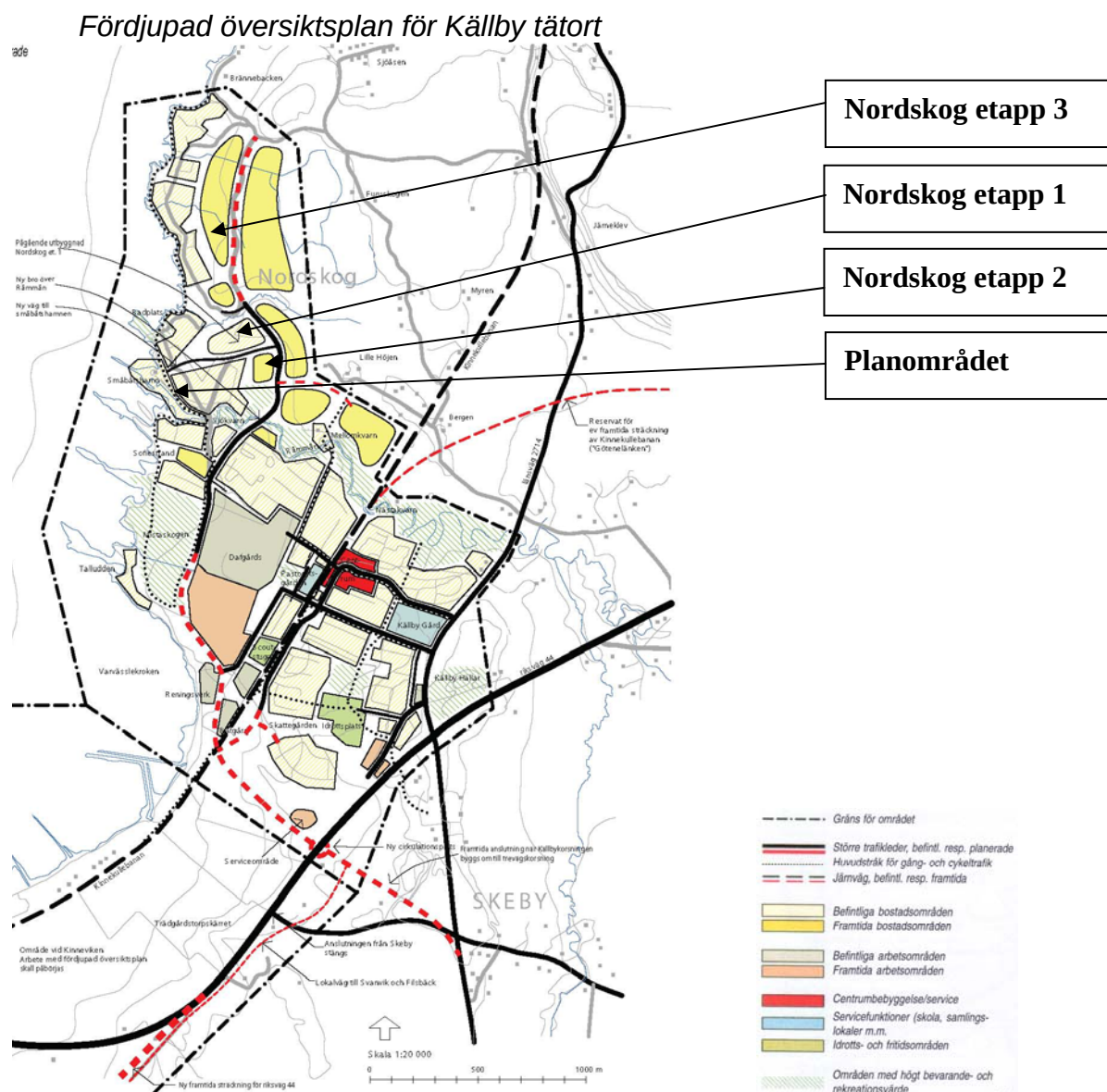
Karaktären på området

Markägare

All tomtmark är idag privatägd. Badplats och naturområden i den norra delen är kommunägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nordskogs utbyggnad sker efter det program för hela Nordskogsområdet som var föremål för samråd med berörda under 2004.



Kommunens översiktsplan innehåller en fördjupad översikt av Källby framtida utveckling där expansionsområdet norrut illustrerats.

Sedan några år tillbaka är den nya infarten från rv44 till Källby färdigställd vilket varit en förutsättning för den fortsatta utbyggnaden av Nordskog. Infarten underlättar även den tunga trafiken till Familjen Dafgårds livsmedelsindustri och begränsar tidigare besvärande tung genomfartstrafik genom samhället.

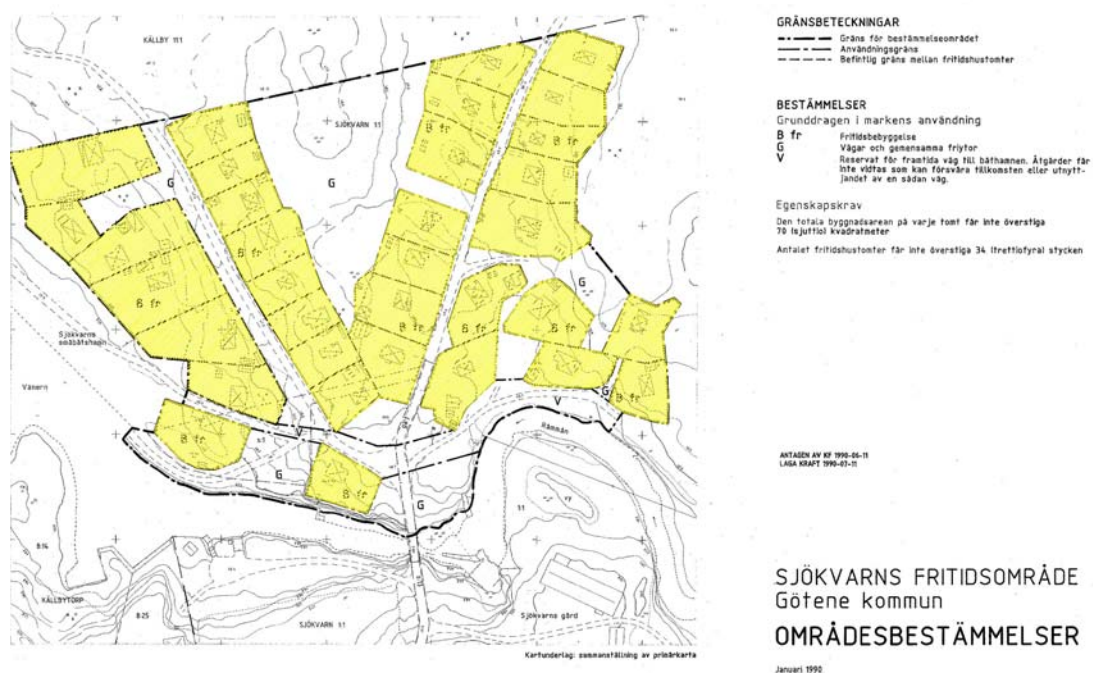
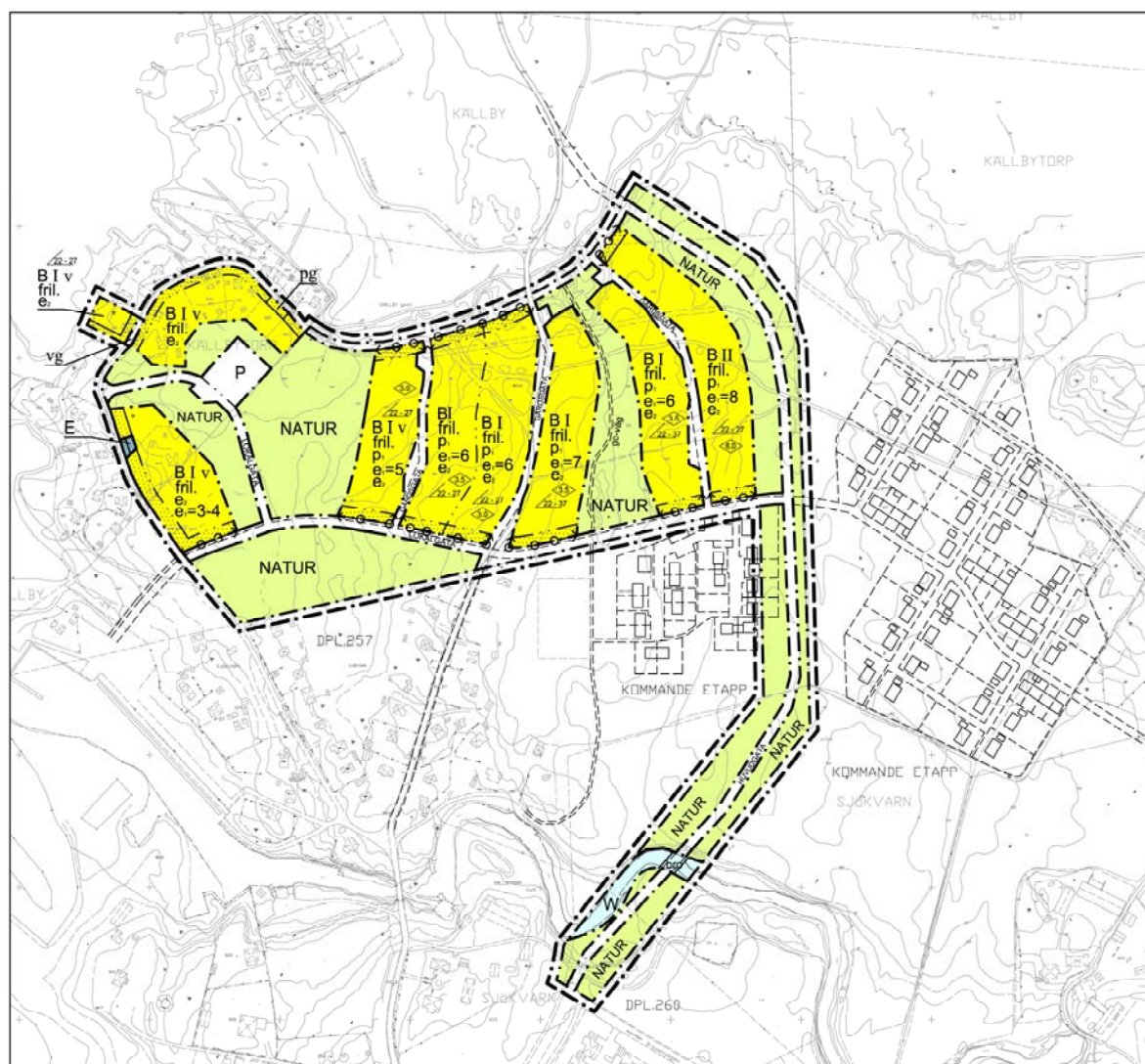
Gällande detaljplaner

Detaljplanen överlappar i sin helhet hela eller delar av gällande detalj- eller byggnadsplaner. Syftet med detta är bl.a att begränsa antalet detaljplaner

- Sjökvarns Fritidsområde, dpl #257 Områdesbestämmelser, antagna 1990 och ändrade december 2010.
- Nordskogs Fritidsområde, dpl #269 Detaljplan, antagen mars 1991 och ändrad 2004-04-26
- Nya Nordskog etapp 1. dpl #272. Antagen 2006-02-27
- Del av Källbytorp 9:1 m.fl. fastigheter, dpl # 262, (området vid badplatsen). Detaljplan, antagen 1997 och ändrad 2004.

Detaljplanerna finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Detaljplan #257



Detaljplan #272 – Nordskog etapp 1

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Mark och vegetation

Marken lutar ganska jämnt i västlig riktning mot Vänern. Området utanför tomtmark är övervägande skogbevuxet.

De sammanhängande skiftena i området är produktiv skogsmark med generell naturhänsyn, tall- och granskog med inslag av ordinärt löv. Marken är frisk och en blandning av lingontyp, lite fuktigare stråk med blåbärstyp samt smal eller bredbladig grästyp. Grävda skogsdiken finns i området. Inga områden med höga naturvärden inom planområdet.

Befintlig bebyggelse och anläggningar



I planområdet finns ett femtiotal hus av varierande ålder och standard, huvudsakligen fritidshus. Tomterna är dels några avstyckade fastigheter och resten arrendetomter. I väster ligger Sjökvarns småbåtshamn jämte klubbhus m.m. I planområdets nordvästra del ligger ett friluftsbad.

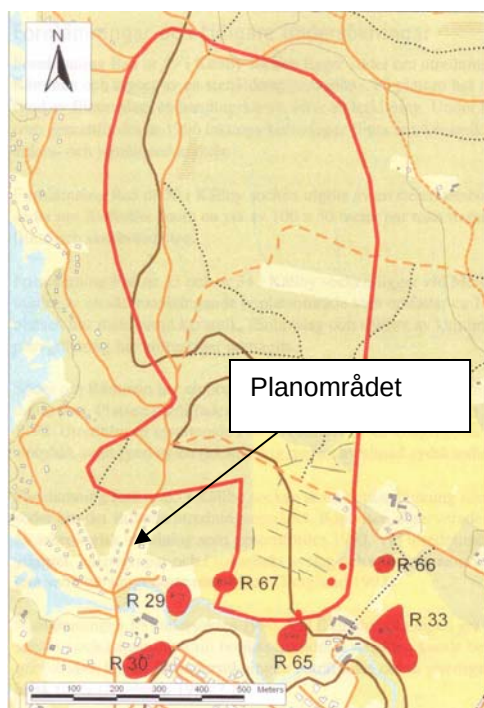
Grundförhållanden

WSP Samhällsbyggnad utförde under november 2003 en översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet, (dat 03-12-03).

Marken inom området består under ett tunt skikt sandig mulljord av sand och siltig sand som vilar på lös lera. Detta innebär att planområdet bedöms som möjligt att grundlägga direkt på mark för lätta byggnader såsom villor och mindre bostadshus förutsatt att fyllningshöjden begränsas.

Marken är inte lämplig för källare och förekommande jordar förutsätter att grundkonstruktionen dräneras. Marken kan betraktas som normalriskområde för radon med uppmätt värde ca 14-21kBq/m³.

Fornlämningar



I anslutning till planområdet finns kända fornlämningar. Med anledning därav har en särskild arkeologisk utredning utförts av Västergötlands Museum, rapport 2004-26, dat 2004-07-04. Området sydost om planområdet finns dokumenterade i rapporterna 1993:19 resp. 1996:19.

Vid fältinventering och provgrävning påträffades fynd i den syd-västra delen, i närheten av tidigare registrerade fornlämningar. Dessa avgränsade ytor bör eller lämnas utanför bebyggelsekvarteren. I övrigt iaktogs inget av antikvariskt intresse.

Planområdet berörs av fornlämningarna R29 och R67.



Tidigare bilväg söderifrån - nuvarande gc-väg

Trafik och parkering

Med bil nås området via den relativt nybyggda huvudgatan/infarten till Nordskogsområdet, Vänernvägen via Hamngatan.

Området har tidigare nåtts från söder via en enskild väg, som är ansluten till Vänernvägen söder om Råmmån blivit gång- och cykelväg.

Vägarna inom Sjökvarn 1:1 är en vägförening.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och avlopp

Tidigare var de befintliga fritidshusen anslutna till en gemensam sommarvattenledning, som anlagts och förvaltas av stugägarna. Vattnet levereras från kommunens ledningsnät i Källby. Ett fåtal hus hade wc-avlopp med slutna tankar. De övriga har torr-, förmultnings- eller kemiska toaletter. Tvätt- och diskvatten togs om hand genom infiltration i marken eller genom resorption.

Genom de nya kommunala ledningarna för vatten och avlopp har de boende fått möjlighet till en högre sanitär standard, samtidigt som belastningen på miljön blir lägre. Ledningarna har dimensionerats för att klara anslutning av såväl befintlig som tillkommande bebyggelse.

Ett önskemål från kommunen är att så många som möjligt av fastighetsägarna skall välja att ansluta sig till kommunens VA-nät.



PLANFÖRSLAG

Huvuddisposition

För att bevara rådande kvaliteter är det viktigt att skapa stor tydlighet mellan vad som ska fortsätta vara natur och vad som ska bli bostadsområde. De största kvaliteterna ligger i att bo på en egen tomt nära naturen. Då är det viktigt att skogen får vara skog och bostadsområdet av naturkaraktär.

Bebyggelseområden



Beträffande befintlig fritidsbebyggelse inom nuvarande arrendetomter medges en byggnadsarea på 200 kvm, dock endast upp till 25% av tomtytan. En förutsättning för en sådan exploatering är att fastigheten är ansluten till kommunens VA-nät. För ej anslutna fastigheter gäller tidigare maxgräns för byggnadsytan på 70 kvm per tomt. En viss begränsad förtätning av befintlig bebyggelse kan ske inom planområdet.

Friytor – Natur och grönområden

Det är mycket viktigt att vegetationsområdena inom planområdet gallras, större stamträd sparas som möjliggör siktlinjer mot sjön och förstärker känslan av läget nära Vänern och badplatsen.

Service

Bostadsbebyggelsen inom Nordskogsområdet kommer huvudsakligen att vara hänvisade till befintlig service i Källby. Befintliga service byggs ut i vid behov i anslutning till nuvarande verksamheter.

*Klubbhuset**Del av marinan*

Lämpligt läge för en närbutik/kiosk kan eventuellt vara i anslutning till småbåtshamnen i sydvästra delen av planområdet. Hamnområdet kommer troligen att utvecklas alltmer som "målpunkt" för hela Nordskogsområdet med utökad aktivitet och utökad antal båtplatser.

Båthamnen drivs idag av samhällsföreningen, som framfört önskemål om att drift- och skötsel skall tas över av kommunen för att öka dess attraktivitet.

Trafik

*Hamngatan från korsningen med Badvägen
Hamngatan**Badvägen från korsningen med
Hamngatan*

Man når området via Vänernvägen och Hamngatan. Båda dessa är nybyggda med modern standard som möter befintliga små grusvägar. Grusvägarna inom Sjökvarn

1:1 (den södra delen) ingår i en vägförening medan Badvägens norra del genom denna detaljplan blir en kommunal gata.



Exempel på tomt –grusväg



Karavellgatans anslutning till Hamngatan

De lokala grusvägarna matar de aktuella bebyggelsekvarteren med parkering på den egna tomten.

Från Hamngatan når man även direkt en allmän parkering som skall serva badet och som så långt möjligt skall "smygas in" i befintlig vegetation. Från parkeringen anläggs en gång- och cykelväg till badet. Utformningen av den nya parkeringen studeras noggrant för att göra minimalt intrång i naturområdet.

Kollektivtrafik

Källby har en stor fördel av att ha hållplats för Kinnekullebanan. Genom trafiksäkra befintliga gång- och cykelvägar kan man ta sig från Nordskogsområdet till hållplats för både buss och tåg och därifrån dagpendla till Lidköping, Mariestad mm.

I dagsläget har Västtrafik ingen busstrafik till Nordskog utan man får ta bussen vid Järnvägsstationen, vid Dafgårds eller vid cirkulationsplatsen vid 44:an.

Teknisk försörjning

Nya ledningar för vatten och avlopp har på senare år dragits inom området.

Ytterligare utbyggnad av ledningsnät inom planområdet kommer huvudsakligen att ske på gatumark eller mark som tillhör vägföreningen. Dagvatten från hårdgjorda markytor och tak tas om hand lokalt genom infiltration (LOD) eller leds till bef grävda diken..

Någon utbyggnad med fjärrvärme planeras inte för området, utan uppvärmningen löses av respektive enskild fastighetsägare.

Strandskydd

Strandskyddet för Vätern är 300 m. Bebyggelsen i området omfattar i stort sett enbart redan planlagd mark på befintliga, hävdade tomter. För att på ett naturligt sätt avsluta bebyggelsestrukturen mellan södra och norra delen föreslås ett mindre område för 2-3 tomter. Avvikelsen från strandskyddet motiveras av samhällsutveckling samt att planens bebyggelsekvarter överensstämmer med gällande detaljplan.

Inom detaljplaneområdet upphävs strandskyddet för kvartersmark, bebyggelsekvarter- samt väg- och gatumark. Natur med enskilt huvudmannaskap är allmän platsmark utan att strandskyddet upphävs.

GENOMFÖRANDE

Tidsplan

Göteborgs kommun har budgeterat för en fortsatt utbyggnad av Nordskog. Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas kan följande tider gälla som riktlinjer:

<u>Detaljplan:</u>	Samråd	september/oktober 2012
	Utställning	januari - februari 2013
	godkännande MBN	mars 2013
	antagande KF	maj 2013

Huvudmannaskap

Detaljplanen har delat huvudmannaskap där delen av Badvägen inom Sjökvarn 1:1 bibehålls som vägsamfällighet med enskilt huvudmannaskap.

I samband med exploateringen av Nordskog etapp 1 genomfördes en lantmäteriför rättning på kommunens bekostnad där kommunen tog över vägsystemet i de delar som exploaterats men där övriga befintliga vägar ligger kvar som vägföreningar.

Kommunen är huvudman för övriga allmänna platser. Kommunen har därmed ansvar för anläggande, drift och underhåll av huvuddelen av den gatu- och naturmark som planområdet omfattar och svarar för skötseln inom densamma. Kommunen har även anläggnings-, drifts-, och underhållsansvar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Planområdet innehåller även kvartersmark "natur" söder om Hamngatan som gränsar mot "natur" i Sjökvarn 1:1. Skötsel av den del av naturmarken som är allmän platsmark, men med enskilt huvudmannaskap åligger fastighetsägaren.

Genomförandetid

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsmässigt innebär inte detaljplanen några större förändringar då den i huvudsak uppdaterar gällande detaljplans bestämmelser. Skillnaden är marginell utvidgning av kvartersmark inom Sjökvarn 1:1 som innebär bekräftelse av befintliga förhållanden samt utsläckande av "pg" längs Badvägens norra del (gemensam parkering för tomterna i kvarteret).

Vägföreningen inom Sjökvarn 1:1 är befintlig.

Exploateringskalkyl

Kommunen är redan väghållare för den norra delen av Badvägen och har genom nuvarande arrendeavtal även skötselansvaret för badplatsen. Kostnad för kommunen är ev framtida asfaltbeläggning av den delen av Badvägen samt eventuell framtida investering i toalett- och omklädnadsbyggnad vid badplatsen.

Den nya parkeringen till badplatsen är kostnadsberäknad till 500 kkr.

Beskrivningen upprättad i mars 2013
Miljö- och byggnadsnämnden

Utställningsyttrande

Utställning av detaljplan för Sjökvarn 1:1 m.fl, Källby tätort, Götene kommun

Källby expanderar med ny bostadsbebyggelse, framförallt i sjönära läge i Källbys nordvästra del, Nordskogsområdet.

Syftet med planen är att integrera den befintliga fritidshusbebyggelsen med Nordskogsområdets framväxande bebyggelse. Detaljplanen är även en förutsättning för kommunens köp av badplatsen med tillhörande parkering.

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 3 – 26 oktober 2012.

Efter justeringar och kompletteringar har planförslaget därefter varit utställt under perioden 21 januari tom 18 februari 2013.

Inkomna yttranden

Utförarstyrelsen Skara-Götene (inkom 2013-02-05):

Framför följande:

- Är området lämpligt för LOD?
- Badvägen är smal vilket försvårar vinterväghållning.
- Skötsel av de smala områdena mellan tomt och vatten?

Kommentar:

Frågetecknen utreds vidare och beskrivningen kompletteras med vilka kostnader planen medför för kommunen.

Västtrafik (inkom 2013-02-12):

- Västtrafik hänvisar till yttrandet i samrådsskedet.

Vattenfall (inkom 2013-02-13):

- Ingen erinran

Trafikverket (inkom 2013-02-15):

- Inga ytterligare synpunkter

Britt och Anders Holmberg, Sjökvarn 1:1 (inkom 2013-02-15):

Framför följande med stöd av bifogade fotografier mm:

- Området för småbåtshamn bör utökas söderut eftersom det är den funktionen marken har sedan 50 år. I gällande plan "Områdesbestämmelser för Sjökvarns Fritidsområde" påpekades detta förhållande men blev inte fullföljt i den plan som vann laga kraft 1990-07-11.

Kommentar:

Plankartan justera i enlighet med önskemålet eftersom det styrkts med fotografier att det är det ändamål marken används för sedan lång tid.

Länsstyrelsen (inkom 2013-02-20):

Länsstyrelsen bedömer med nu kända förhållanden att planen kan accepteras och inte kommer att prövas. Följande bör beaktas

- Naturområde med enskilt huvudmannaskap skall vara allmän platsmark utan att strandskyddet upphävs. Däremot bör strandskyddet upphävas på gata.
- Utfart för enskilda fastigheter över allmän platsmark kan inte regleras i plan utan bör istället ske över gata med enskilt huvudmannaskap eller kvartersmark.
- Huvudmannaskapet skall behandlas som en administrativ bestämmelse och motiveras.
- Det finns ledningar med ledningsrätt inom kvartersmark – dessa skall redovisas som u-områden.

-
- N1 bör betecknas naturmark, bad
 - Frågan om miljö kvalitetsnormer kompletteras map vatten

Sammanfattande kommentar till inkomna yttranden

Huvuddelen av de yttranden som inkommit kommer att beaktas eller kommenteras vid revidering till antagandehandling.

Götene 2013-03-12 / Per Seiving, Stadsarkitekt