



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet, om inte annat anges.

GRÄNSER

- — — — — Planområdesgräns (belägen 3 m utanför planområdet)
- — — — — Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- Strandvägen** Lokaltrafik, enskilt huvudmannaskap, Strandvägen
- NATUR** Naturmark
- natur** Natur, enskilt huvudmannaskap
- Kvartersmark**
- B** Bostäder
- E₁** Transformator

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- utfart** Körbar anslutning till angränsande fastighet
- gång** Gångväg
- dagvattendamm** Fördröjningsdamm för dagvatten

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSFÖRDELNING

- e.00** Största sammanlagda byggnadsarea i m² per fastighet.
- e.0** Högsta antal tomter
- e.0** största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarea.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får endast bebyggas med uthus
- Utfart får inte ordnas.
- Staket eller häck i tomtragrens

MARKENS ANORDNANDE

lek Lekplats skall anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd (nock) i m
- Minsta resp. största taklutning i grader
- p₁** Huvudbyggnad skall placeras minst 3 m och högst 6m från gårdsgata resp. minst 4,5 m från övriga tomtragrens. Gårdsbyggnad/garage skall placeras minst 6 m från gräns mot gårdsgata och minst 1 meter från övriga tomtragrens. Endast friliggande hus
- fril** Golvhöjd i ny byggnad får inte understiga 46,3 m över havet (RH00)

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

Gällande strandskydd upphävs inom kvarters- och gatumark.

Kommunen är inte huvudman för "Strandvägen" och "natur".

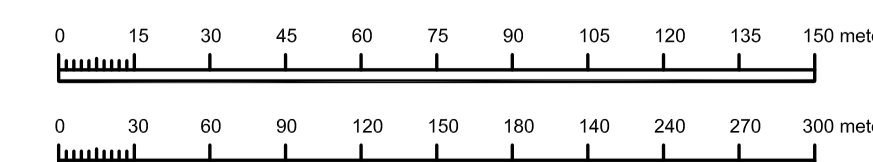
PLANKARTA, SKALA 1:1500 (A1), 1:3000 (A3)

Grundkartan upprättad av ALP Markteknik AB
Koordinatsystem i plansWEREF 99 13 30
Höjdsystem Götene lokalt
Fastighetsindelningen aktuell januari 2013.

GRUNDKARTEBETECKNINGAR HMK-Ka:D

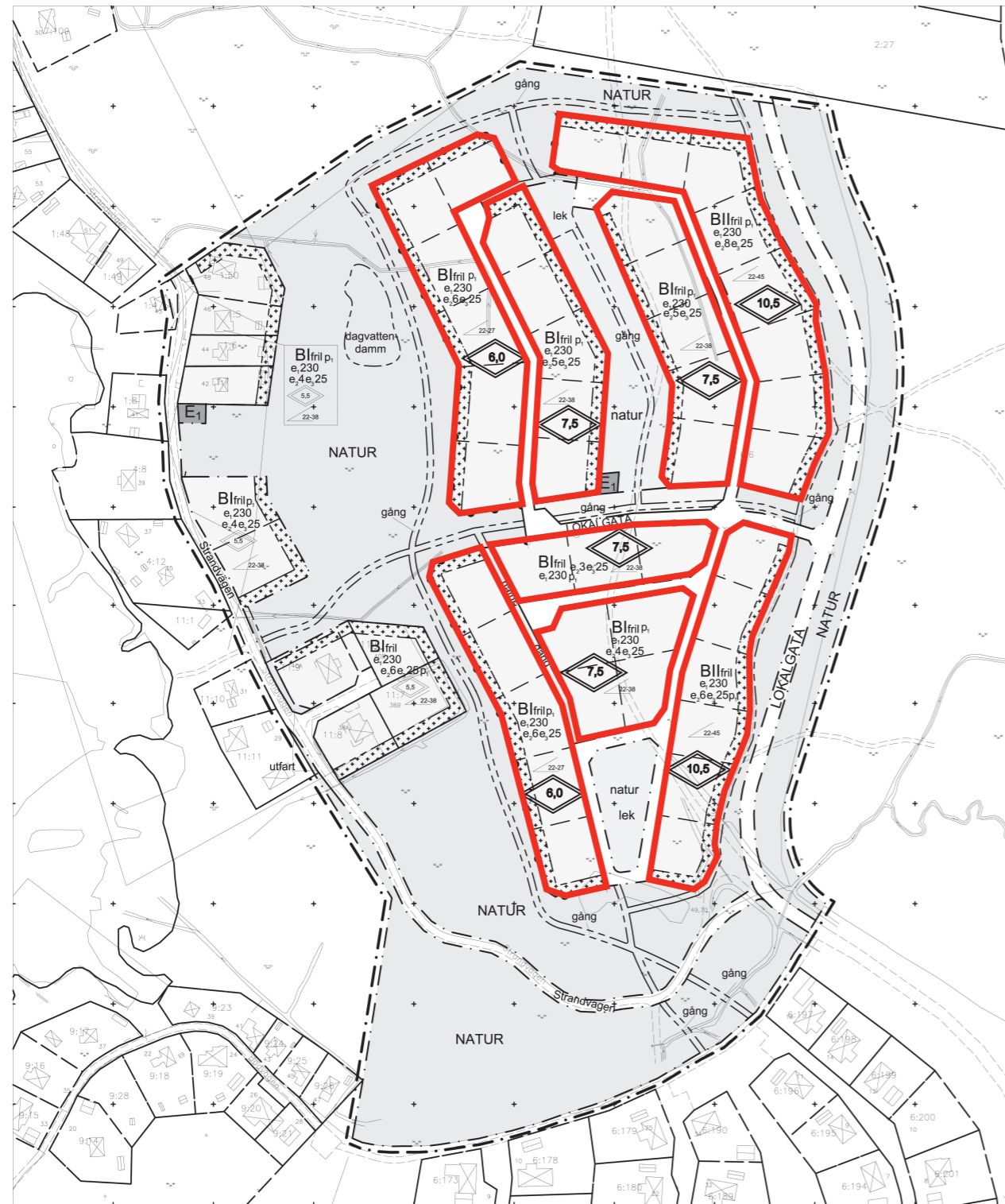
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 6:168** Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Väglinjer
- Elledning ovan mark
- Nivåkurvor
- Slänt

PLANKARTA, SKALA 1:1500 (A1), 1:3000 (A3)



Antagandehandling

	<ul style="list-style-type: none"> ■ Planbeskrivning ■ Samrådsredogörelse 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundkarta ■ Fastighetsförteckning ■ Utlåtande efter granskning
	<p>Detaljplan för Nordskog 3 Götene Kommun</p> <p>Upprättad mars 2013</p> <p>Per Seiving Stadsarkitekt</p>	
<p>Beslutsdatum Antagande 2013-06-17</p> <p>Lagkraftvinnande 2013-07-17</p>		<p>DP#279</p>



Utdrag ur detaljplan för del av Nordskog 3 lagakraftvunnen 2013-07-17

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom det på vidstående karta med rött markerade området. Bestämmelserna i detaljplan för Nordskog 3, lagakraftvunnen 2013-07-17 gäller jämsides.

0,0 **Nockhöjd i meter**

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden utgår samtidigt som underliggande detaljplan, 2023-07-17.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

HANDLINGAR
Detaljplaneändringen utgörs av detta tillägg och en separat fastighetsförteckning.

OMRÅDE SOM BERÖRS
Detaljplaneändringen omfattar delar markerade med rött inom planområdet.

PLANÄNDRINGENS SYFTE
Planändringens syfte är att ändra gällande nockhöjder så att detaljplanens syfte om höjder för enplans-, en och enhalvplans respektive tvåplanshus regleras inom planområdet.

PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD
Planändringen innebär att planens bestämmelser om gällande hustyper tydliggörs.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
Planändringen skickas ut för samråd under november/december 2014.

Under förutsättning att planen kan antas av miljö- och bygglovnämnden i mars 2015 kan plantillägget vinna laga kraft tidigast i maj 2015.

Huvudmannaskap
Marken är i privat ägo. Huvudmannaskapet ändras inte och allmänna platser berörs inte.

Antagandehandling

 Götene kommun EYGGNADESNÄMNDEN	Övriga handlingar ■ Detaljplan för Nordskog 3 lagakraftvunnen 2013-07-17	■ Fastighetsförteckning ■ Samrådsredogörelse	Beslutsdatum Antagande MBN 2015-03-24
	Tillägg till detaljplan för del av Nordskog 3 Götene kommun, Västra Götalands län		Lagakraftvunnen 2015-05-27
Upprättad i november 2014			
Per Seiving Stadsarkitekt			Tillägg till #D279



Götene kommun



HANDLINGAR

- *Planbeskrivning*
- *Plankarta med bestämmelser*

Bilaga *Fastighetsförteckning dat januari 2013*
Geoteknisk undersökning dat 2010-07-02

Planen godkänd MBN 2013-03-19

Planen antagen KF 2013-06-17

Laga kraft 2013-07-17

Genomförandetid tom 2023-07-17

ANTAGANDEHANDLING

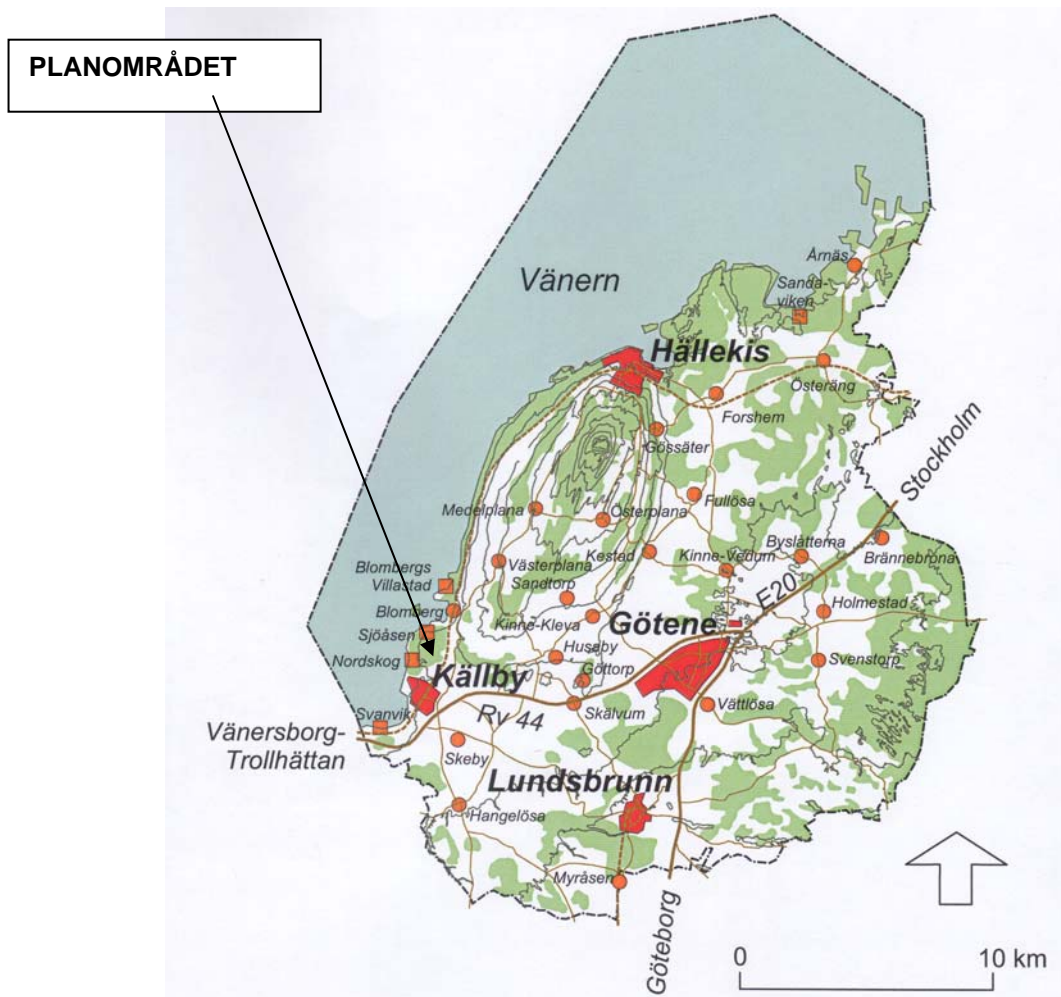
Nordskog etapp 3

Källby tätort, Götene kommun

mars 2013

DP # 279

PLANBESKRIVNING



Bakgrund

Källby är en attraktiv boendeort genom sitt natursköna läge nära Vänern med Kinnekulle samt närheten till Lidköping. Utbyggnadsmöjligheterna begränsas 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 Sjökvärn 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 dramatiskt 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 möjliggöra fortsatt utbyggnad av Nordskogsområdet, omedelbart norr om Nordskog etapp 1. Utbyggnaden planeras för permanentboende.

Planprocessen kommer att bedrivas som ett "normalt planärende" med ett inledande samråd som senare följs av en utställning.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Enligt Miljöbalkens (MB) 3:e kapitel skall marken användas till det ändamål den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. MB's 4:e kapitel 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 ett större område där ett program till detaljplan utarbetades för några år sedan. Som framgår av inledningen är utbyggnadsmöjligheterna i Källby begränsade varför en fortsatt utbyggnad av Nordskogsområdet är naturlig. Karaktären av natur bibehålls till stora delar genom det breda naturområde som avgränsar den nya bebyggelsen från befintlig.

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 provning 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

Kommunen har bedömt att föreliggande detaljplaneförslag inte medför en så omfattande miljöpåverkan att en särskild Miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas.

Ställningstagandet motiveras av följande:

- Planområdet är av relativt begränsad omfattning och av lokal karaktär
- Föreslagen ny bebyggelse sker i omedelbar anslutning till befintlig och med en utformning som medger och förstärker ett fortsatt utnyttjande av Nordskog som strövområde genom en större tillgänglighet.

Strandskydd

Strandskyddet för Vänern är 300 m. Det aktuella planområdets västra delar omfattas av strandskydd. Avsteg från strandskyddet motiveras av Källby samhälles påbörjade utveckling av Nordskogsområdet som förankrats i ett detaljplaneprogram.

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 Vänerns 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).

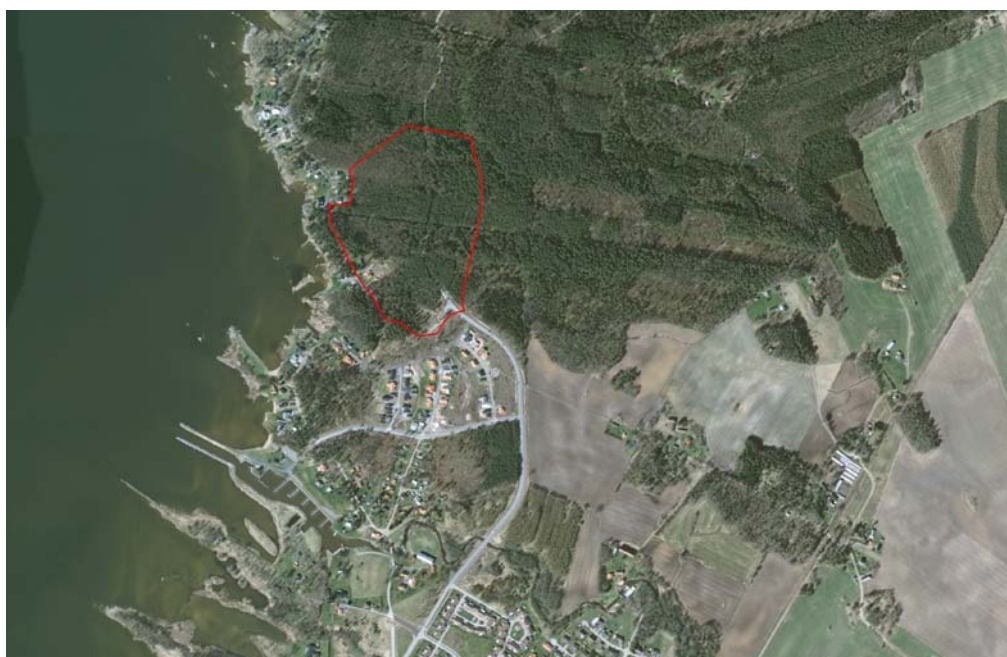
Markanvändning

De nya bebyggelsekvarteren ligger på mark över framtida dimensionerande nivå och de nya tomterna längs Strandvägen bakom och högre än befintlig bebyggelse och med marginal till de 46,3 m för färdigt golv som tillämpas i bygglovgranskningen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger norr om Nordskog etapp 1 och avgränsas i väster av fritidsbebyggelsen öster om gamla Strandvägen och i öster av kommande förlängning av Vänernvägen. Planområdet areal uppgår till ca 100 000 kvm.



Planområdesgränsen markerat med rött

Markägare

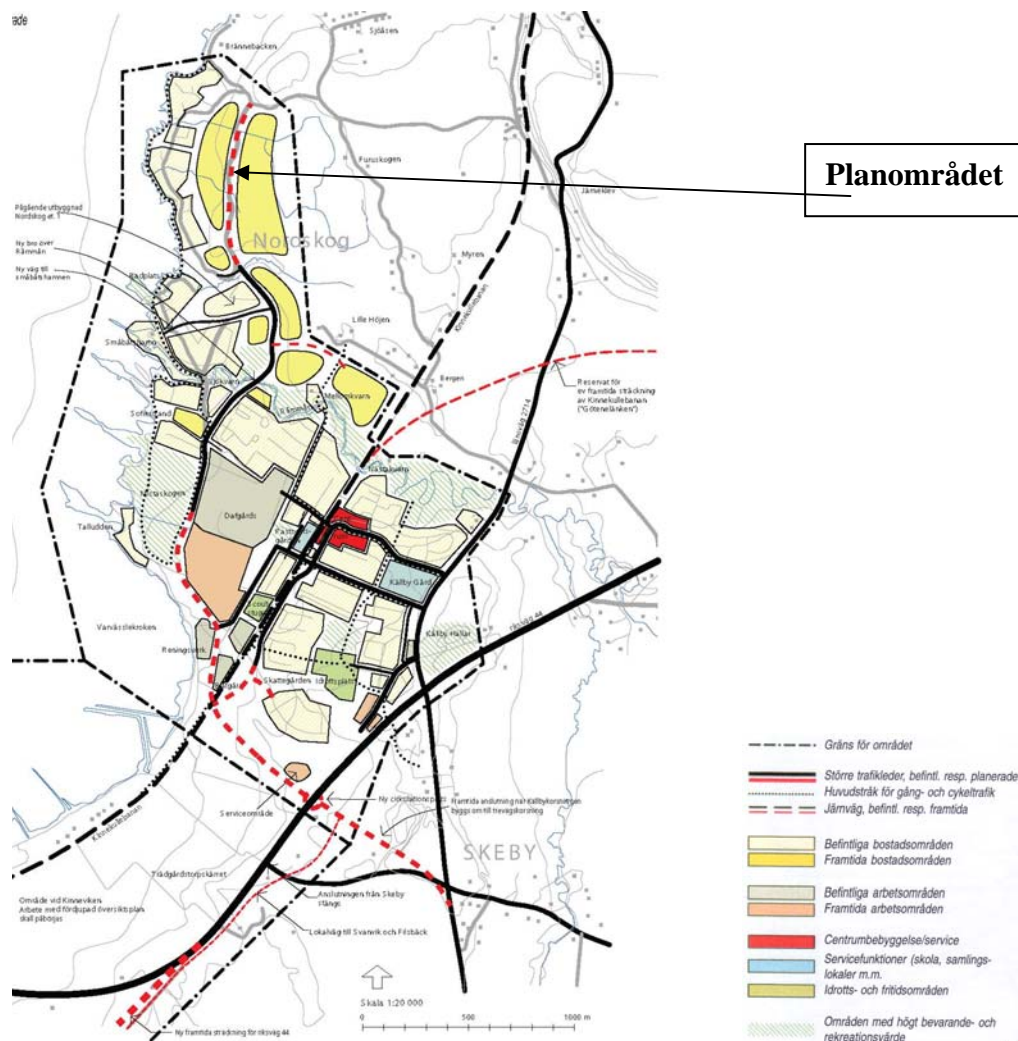
Huvuddelen av marken där den nya bebyggelsen planeras ägs av Götene kommun, med några privatägda fastigheter längs Strandvägen i den västra delen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Redan för flera år sedan uttalade kommunfullmäktige att Nordskog är lämpligt för framtida utveckling av Källby tätort och utbyggnaden finns också redovisad i kommunens gällande översiktsplan – Framtidsplan.

Tidigare svårigheter att lösa vatten- och avloppsfrågan är inte längre något hinder eftersom området är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät.



Fördjupad översiktsplan för Källby tätort

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

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

I anslutning till aktuellt planområde finns nedan redovisade gällande detaljplaner / områdesbestämmelser. Som en följd av VA-utbyggnaden har gällande detaljplaner ändrats så att tillåten byggnadsarea utökades för de fastigheter som ansluts till kommunalt VA.

- Nordskogs Fritidsområde, dpl #269 Detaljplan, antagen mars 1991 och ändrad 2004-04-26
- Nya Nordskog etapp 1. dpl #272. Antagen 2006-02-27
- Sjökvärns Fritidsområde, dpl #257 (omedelbart norr om Råmmån). Områdesbestämmelser, antagna 1990 och ändrade december 2010.
- 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.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

Mark, vegetation och topografi

Området är skogsbevuxet med företrädevis barrskog som består av omväxlande gles tallskog, områden med tät yngre lövskog samt en del avverkade ytor.

Höjdskillnaden är liten och luta från öster från ca +50 till + 46m.

Samtliga skiften som kommunen äger i området är klassade som produktiv skogsmark med generell naturhänsyn. I söder främst tallskog och i norr ökat inslag av gran. Delar med inslag av ordinärt löv.

Marken är frisk och en blandning av lingontyp, lite fuktigare stråk med blåbärstyp samt smal eller bredbladig grästyp. I norra delen inget eller endast lite fältskikt. Grävda skogsdiken finns i området, samtliga torra vid besök 20 oktober 2010.

Det finns inga områden med höga naturvärden inom planområdet. Sydväst om området mot Vänern ligger strandskog med alkärr samt grov solbelyst tallskog med *målklass naturvårdsmål – orört* med syfte att återskapa höga naturvärden. Detta område bedöms ej påverkas av planarbetet

Befintlig bebyggelse och anläggningar

Själva planområdet är obebyggt. Väster om planområdet finns en relativt tät villa- och fritidsbebyggelse utmed Strandvägen och söder därom ligger Nordskog etapp 1 som är under utbyggnad. Marken öster om planområdet är ännu oexploaterad.

Grundförhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Vectura, dat 2010-07-02 (objektnr 103603). Bedömningen är att lätta byggnader med 1-2 våningar kan grundläggas med platta på mark. För tyngre eller sättning känsliga byggnader bör lasterna föras ned till fast botten genom urgrävning eller pålning.

Byggnation inom områdets mittdel kan erfordra grundvattensänkning alternativt att området fylls upp.

Byggnader bör grundläggas tjälffritt (1,5m) med kapilärbrytande material eller frostisolerat. Allt organiskt material schaktas bort.

Vid mätningen av grundvatten i april var grundvattnet högt, troligen på grund av smältvatten och vid förnyade prov ca 0,6m under markytan förutom i området mittdel där det låg på 0,2m.

Området klassificeras som lågriskområde för radon enl BFR R85:1988/1990.

Trafik och parkering

Området nås via den nybyggda förlängningen av Väternvägen och vidare via Mellanvägen som är en smal grusväg genom området, samt Strandvägen söder och väster om planområdet.

Det är också möjligt att nå området från länsväg 2714 vid Järneklev norr om Källby. Denna väg är enskild och korsar Kinnekullebanan i tunnel med begränsad fri höjd och ansluter sedan till Mellanvägen norrifrån.

Vattenförsörjning och avlopp

Nya ledningar för både vatten och avlopp till Nordskog har anlagts i samband med utbyggnaden av etapp 1 av Nordskogsområdet. Ledningarna har dimensionerats för att klara anslutning av såväl befintlig som tillkommande bebyggelse i flera utbyggnadsetapper.

El, tele

Ledningar för el och tele finns i anslutning till angränsande bostadsbebyggelse.

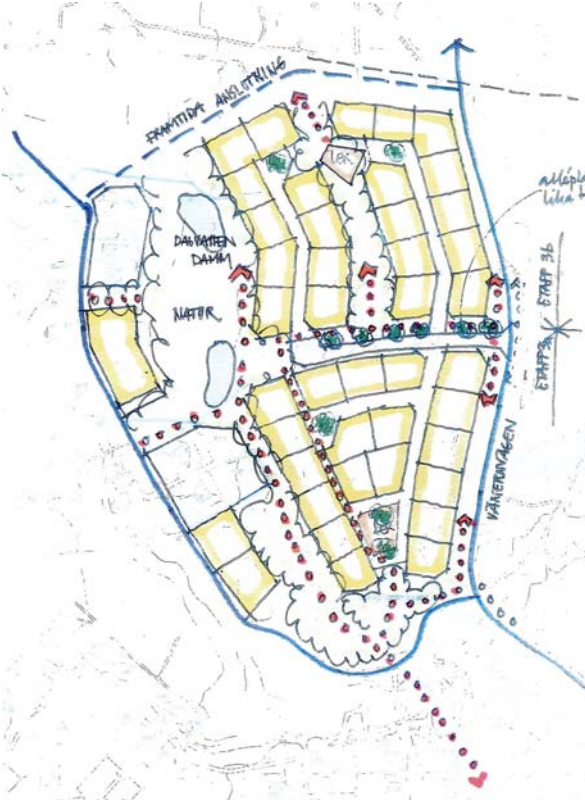
Arkeologi

Länsmuseet har gjort en arkeologisk förundersökning och konstaterat att området inte innehåller något av arkeologiskt intresse.



PLANFÖRSLAG

Huvuddisposition - Illustration av kvartersstrukturen

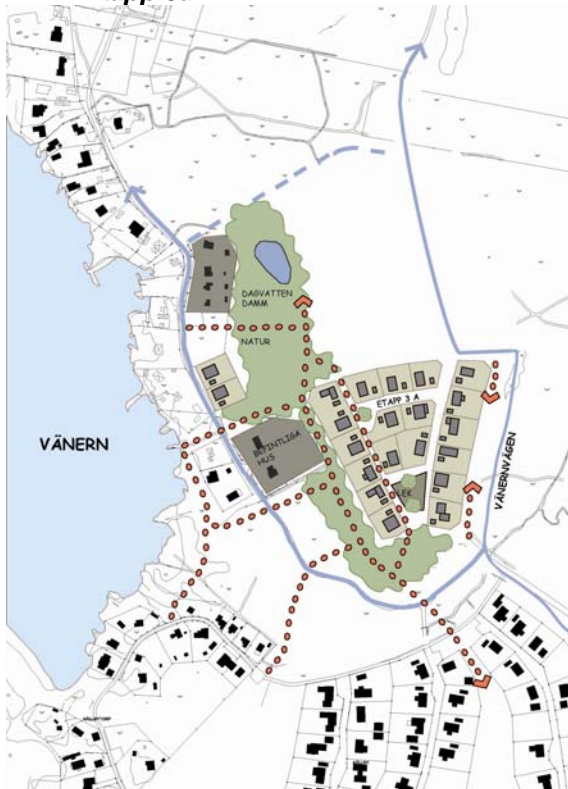


Vänernvägens nya sträckning blir huvudgata söderifrån för hela Nordskogsområdet och i en framtida förlängning även för kommande etapper.

Till Vänernvägen ansluts en angringsgata mellan de två utbyggnadsetapperna som i sin tur matar bebyggelsen via entrégator.

Nordskogs läge nära Vänern och med närhet till vidsträckta ströv- och rekreationsområden skall tas tillvara i bebyggelsestrukturen där byggnaderna inramas av vegetationsstråk. Även mellan husen, längs "bostadsgatan", bibehålls träd med målsättningen att ge känsla av hus i natur eller hus i park.



Etappindelning**Etapp 3a****Etapp 3b****Etapp 3c**

Syftet med etappindelningen är att begränsa de initiala kommunala infrastrukturinvesteringarna och bygga ut området allt eftersom efterfrågan finns. Totalt omfattar planen drygt 40 tomter.

Vänernvägen

Vänernvägen byggs ut så att den första etappen matas från Vänernvägen norrifrån Resterande del av Mellanvägen behålls som grusväg i etapp 3a och 3b och byggs ut först i samband med etapp 3c.

Etapp 3a

Den första etappen innehåller ca 20 tomter. Eventuellt kan de västra delarna av etappen påbörjas med anslutning till bef grusväg, Mellanvägen, medan utbyggnaden av Vänernvägen påbörjas.

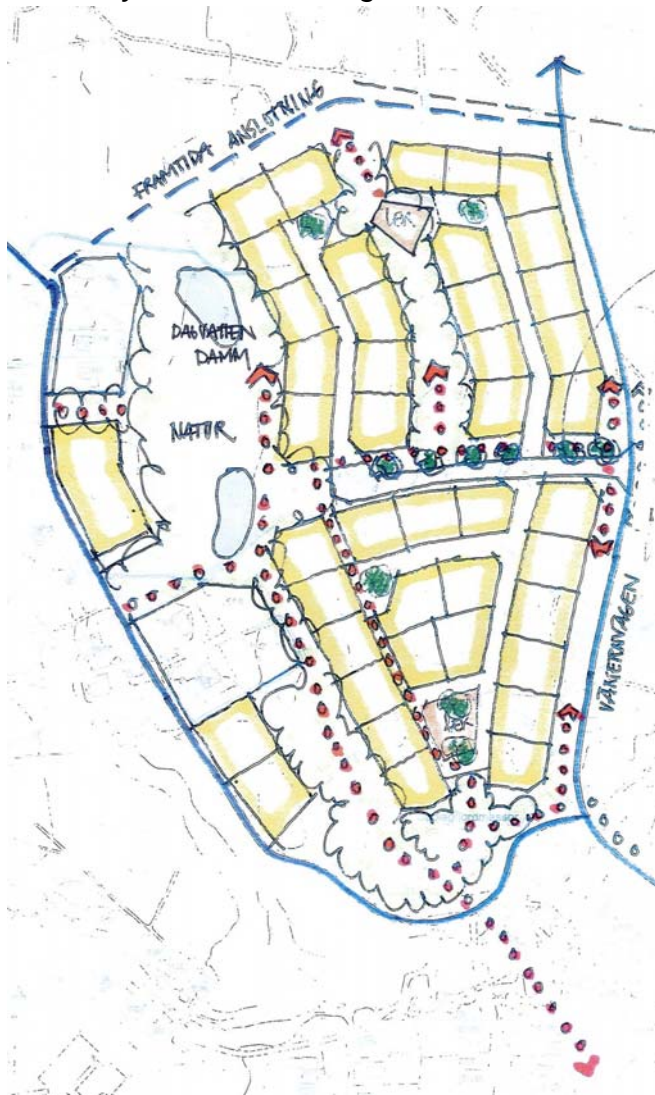
Etapp 3b

Även denna etapp med 10 tomter kan byggas med samma sträckning på Vänernvägens som i etapp 3a.

Etapp 3c

För att exploatera denna sista del av etapp 3 med ytterligare 11 tomter färdigställs Vänernvägens nästa sträckning och ansluts norr om området till bef grusväg, Mellanvägen.

Friytor – Natur och grönområden



Området väster om de nya kvarteren består av ett brett naturområde som även avgränsar den nya bebyggelsen mot befintlig bebyggelse längs Strandvägen. Området skall vara naturligt för att inte generera krav på omfattande skötsel. Promenadstigarna inom natur-/grönområdet kan i framtiden utvecklas delsträcka i en ny större motionsslinga och ansluter till befintlig gc-väg från Nordskog et 1.

Planområdet genomkorsas idag av flera diken. Ambitionen är att leda om dessa diken och sammanföra i ett par punkter i naturområdet i form av en eller flera dagvattendammar, vars vattenyta kan variera beroende på nederbörd och som även skall tåla att vara torrlagda. Anmälan om vattenverksamhet kommer att tillställas Länsstyrelsen.

Ambitionen är också att skapa stor tydlighet mellan vad som ska fortsätta vara natur och vad som ska bli bostadsområde med egen tomt nära naturen. Då är det viktigt att den näraliggande skogen får vara skog, naturområdet i väster "naturligt" och naturområdena inom kvarteren mer bearbetade och skötta.

Tomterna som gränsar mot det centrala naturområdet skall avgränsas mot det samma med staket eller häck.



Tät vegetation längs Mellanvägen



Lekplats i naturstråk i den första etappen

Bebyggelseområde

Bebyggelsen i denna utbyggnadsetapp planeras för friköpta tomter som bebyggs med friliggande villor i likhet med Nordskog et 1.



Den nya bostadsbebyggelsen organiseras längs entrégator med kantstensöverkörning från angöringsgatan, på samma sätt som i etapp 1. Därigenom kan gatorna för karaktären av gårdsgator där bilarna körs med låg hastighet på de oskyddade trafikanternas villkor och därmed ge plats åt lek och uppehåll.



Entrégatan skall vara relativt sammanhållen för att skapa ett intimt gaturum där låga murar tar upp nivåskillnader mellan gårdsgata och angränsande tomt. Gårdsgatan kontrasterar därmed mot de fria naturytorna runt om.

Vid utsättning av tomter och vid anläggandet av gata och gårdar bör större välväxta träd sparas och inarbetas i bebyggelsen. Att det även längs och i gatans utvidgade gaturum finns sparade större träd skapar ett uttryck som ytterligare förstärker områdets karaktär och attraktivitet.

Service

Bostadsbebyggelsen inom Nordskogsområdet kommer huvudsakligen att vara hänvisade till befintlig service i Källby. Förhoppningen är att en fortsatt exploatering skall ge underlag till ytterligare service/närbutik som komplement till den befintliga vid Kinnekullevägens korsning med rv 44. Inom Dafgårds livsmedelsindustri finns även en "fabriksbutik" som är öppen för allmänheten.

En eventuell möjlig placering av närbutik/kiosk kan vara i anslutning till småbåtshamnen söder om planområdet förutsatt att hamnområdet utvecklas alltmer som "målpunkt" för hela Nordskogsområdet med utökad aktivitet och utökad antal båtplatser.

Skola finns i Källbys östra del ca 2,5 km från området. Allt eftersom Nordskog blir bebyggt ökar behovet av en förskola i närområdet och möjlighet att bygga en sådan finns i Nordskog etapp 2, söder om Hamngatan.

Bensinförsäljning i kombination med mindre livsmedelsbutik finns i Källbys södra del i anslutning till rv44/Kinnekullevägen.

Trafik och parkering

Övergripande

Planområdet angörs i söderifrån genom en förlängning av Vänernvägen. Vänernvägen dras därefter vidare i en båge norrut genom Nordskog, böjer av mot nordväst och ansluter slutligen till befintlig grusvägs nuvarande sträckning och därmed till nuvarande system av enskilda grusvägar. Strandvägens södra del är i befintlig sträckning fortsatt matning till befintlig bebyggelse nära Vänerstranden.

Trafiken från Nordskog leds via Vänernvägen direkt mot cirkulationsplatsen på Rv 44 eller via Mastvägen in mot centrala Källby.

Nuvarande möjlighet att nå centrum med bil söder om Dafgårds livsmedelsindustri kommer att försvinna när behov uppstår av att bygga över den befintliga vägen..

I kommunens vision för framtiden finns därför planer på en ny huvudled östrut från Nordskog som ansluter till Kinnekullevägen. Från denna nya huvudled kan man sedan på ett mer naturligt ansluta söderut mot centrala Källby.

Inom planområdet

Vänernvägens nya förlängning som huvudgata svarar för matning av hela Nordskogsområdet. Vänernvägen kompletteras med en angoringsgata i öst-västlig riktning mitt i det aktuella planområdet som avslutas med en vändplats vid det centrala grönområdet.

Från angoringsgatan når man entrégatorna via en kantstensförhöjning själva bebyggelsekvarteren. Tanken med detta är att entrégatorna skall vara "interna" där man kör sakta och där de oskyddade trafikanterna har företräde framför bilarna.

I samband med projekteringen av de nya gatorna studeras befintlig vegetation och nivåer noggrant så att de nya gatorna gör minimalt intrång i naturområdena.

Väg/gata med enskilt huvudmannskap

I planområdets södra del finns en befintlig grusväg, Strandvägen som idag är en vägförening och kommer även att fortsätta att vara en väg

Sophämtning

Entrégatorna bildar tillsammans med gång- och cykelvägar slingor som medger sopbilarna att köra runt utan att behöva backa.

Parkering

Parkeringen sker huvudsakligen på den egna tomten.

Gång och cykeltrafik

Området är väl tillgodosett med gång- och cykelvägar.



Nordskog et 3a

Sjökvarnsområdet söder om Nordskog 3 med gc-vägar

Längs Vänernvägen finns en gång- och cykelväg hela vägen från cirkulationsplatsen vid 44:an och längs hela den nuvarande sträckningen. Den planerade förlängningen av Vänernvägen medför även motsvarande förlängning av gc-vägen.

Därutöver finns ett övergripande gång- och cykelstråk från befintlig bebyggelse i Källby längs Råmmån, över Vänernvägen och vidare norrut genom Nordskog etapp 1 och 2 för att ansluta till naturområdet inom planområdet. Dessa övergripande stråk knyter även an in i den nya bebyggelsen och västerut mot Strandvägen och Vänern.

Från den befintliga gc-vägen norr om Råmmån kommer man även att kunna fortsätta längs Vänerstranden söderut, via Solvik och vidare till befintlig motionsslinga.

Som komplement finns ”mer utpräglade naturstigar” inom naturområdet.

Kollektivtrafik

Källby har en stor fördel av att ha hållplats för Kinnekullebanan. Genom trafiksäkra gång- och cykelvägar kan man ta sig från Nordskogsområdet till hållplatsen 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

Ledningar för vatten och avlopp finns inom Nordskogsområdet och är dimensionerade för även klara den planerade utbyggnaden av Nordskog.

Utbyggnaden av ledningsnät inom planområdet kommer huvudsakligen att ske på gatumark. Dagvatten från hårdgjorda markytor och tak tas om hand lokalt genom infiltration (LOD) med eventuella fördröjningsmagasin och leds till tidigare nämnda dagvattendammar inom naturområdet.

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

Detaljplanen har två områden för transformatorstation, varav en befintlig.

Strandskydd

Strandskyddet för Vänern är 300 m. Föreslagen ny bostadsbebyggelse sker i form av nya byggnadskvarter bakom befintlig bebyggelse längs Strandvägen. Utbyggnaden är även förankrad i det detaljplaneprogram för Nordskog som antagits. Inom detaljplaneområdet upphävs strandskyddet för kvarters- och gatu-/vägmark.

Särskilt skäl till dispens från strandskyddet är att det utgör Källby samhälles tätortsutveckling.

GENOMFÖRANDE

Tidsplan

Götene 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	juni 2013

Genomförande:

Utbyggnad av gator/VA	2014 (etapp 3A)
Byggstart	våren 2015 (etapp 3A)

Detaljplanens genomförandetid är 10 år

Exploateringskalkyl

Utbyggnaden är kostnadsberäknad till drygt 20 Mkr

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller allmän plats med olika huvudmannaskap.

Kommunen är huvudman för gator och den naturmark som markerats med "NATUR" (mörkgrön).

Natur med beteckningen "natur" (ljusare grön) är allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap som förvaltas av en gemensamhetsanläggning som bildas av Lantmäteriet.

Strandvägen ingår redan idag i vägförening för Nordskogsområdet och ligger kvar som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

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

Fastighetsbildning

Lantmäteriet kommer på kommunens uppdrag och bekostnad att genomföra avstyckningen av tomter samt initiera bildandet av gemensamhetsanläggningar dels för kvarterslekplatserna och dels för det centrala naturområdet i den norra etappen (mellan et 3b och 3c).

Beskrivningen upprättad i mars 2013
Miljö- och bygglovnämnden



Utställningsyttrande

Utställning av detaljplan för Nordskog etapp 3, Källby tätort, Götene kommun

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

Syftet med planen är att möjliggöra fortsatt utbyggnad av Nordskogsområdet, omedelbart norr om Nordskog etapp 1. Området planeras för villabebyggelse på friköpta tomter och erbjuder ett lugnt läge med närhet till Vänern och vidsträckta ströv- och rekreationsområden.

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 3 – 26 oktober 2012. Efter justeringar och kompletteringar har planförslaget varit utställt under perioden 21 januari tom 18 februari 2013.

Inkomna yttranden

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

Framför följande:

- Högt grundvatten, små nivåskillnader samt att området genomkorsas av smådiken gör att området är olämpligt för LOD. Därutöver bör hänsyn tas till högt vattenstånd i Vänern.
- Förslaget med sopbilar på gc-vägar bör studeras..
- Föreslagen kvartersmark gata resp natur bör ändras till allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.
- Skötselplan behövs för NATUR
- Tanken med Mellanvägens anslutning i norr bör redovisas
- En vändplan är onödigt stor
- Vändplanernas storlek bör studeras

Kommentar:

LOD, skötselplan och sopbilsvägar studeras ytterligare i samband med projekteringen av området. Kvartersmark gata/natur har ändrats i utställningshandlingen.

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

Sven-Åke Sigfridsson (inkom 2013-02-15):

Framför följande:

- Utbyggnaden av Nordskog medför ökad trafik och därmed kostnader för Sjökvärns Vägsamfällighet avseende Mellanvägen vilket vållat protester från samfällighetens medlemmar.
- Föreslår att kommunen bekostar en ny LM-förrättning samt att del av Mellanvägen återfår tidigare namn Strandvägen.
- Föreslår att Götene kommun svarar för väghållning på Mellanvägen samt lämnar bidrag för den ökade trafiken i samfällighetens övriga vägdelar..

Kommentar:

Frågorna skickas vidare till Kommunstyrelsen för behandling i den fortsatta processen..

Länsstyrelsen (inkom 2013-02-20):

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

- 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.

Sammanfattande kommentar till inkomna yttranden

Huvuddelen av de yttranden som inkommit kommer att beaktas eller kommenteras vid revidering till antagandehandling. Redaktionell justering har även skett av felaktigt angiven takvinkel.

Götene 2013-03-12 / Per Seiving, Stadsarkitekt