



HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Geoteknisk undersökning, WSP dat 031203 kompletterad 2010 av Vectura

Bilaga Fastighetsförteckning dat 2011-09-27

Planen antagen 2011-12-06

Laga kraft 2012-01-10

Genomförandetiden går ut 2017-01-10

DETALJPLAN, ANTAGANDEHANDLING

Nya Nordskog etapp 2

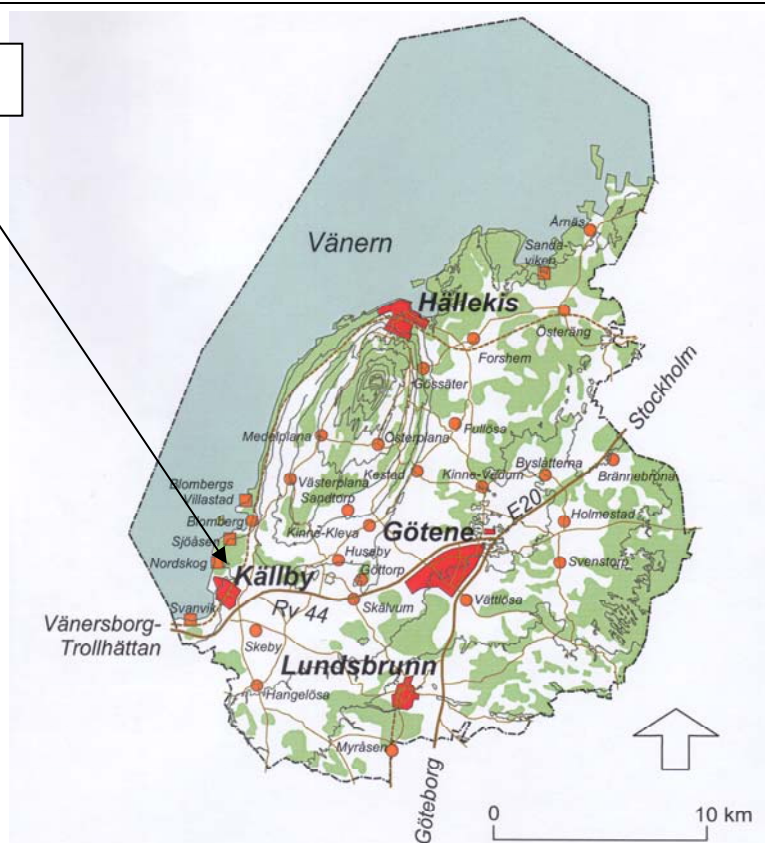
Källby tätort, Götene kommun

DECEMBER 2011

Dp # 277

PLANBESKRIVNING

PLANOMRÅDET



Bakgrund

Källby är en attraktiv boendeort genom sitt natursköna läge nära Väner med Kinnekulle samt närheten till Götene tätort och det expansiva Lidköping. Utbyggnadsmöjligheterna är dock begränsade av bl.a Kinnekullebanan, riksväg 44 samt ogynnsamma grundförhållanden söder om tätorten.

Sedan ett några år tillbaka har en utbyggnad påbörjats norrut, i Nordskog, som erbjuder ett lugnt läge med utsikt över Väner och med närhet till vidsträckta ströv- och rekreationsområden.

Som en följd av att området har fått kommunalt VA har gällande detaljplaner för fritidsbebyggelsen i Sjökvärn och Nordskog ändrats för att medge större byggnadsarea för de fastigheter som ansluts till VA-nätet. Därmed möjliggörs en permanent-boende i de tidigare fritidshusen vilket medfört att intresset för området ökat dramatiskt.

Den första etappen av utbyggnaden av Nordskog är i stort sett avslutad med drygt 30 småhustomter. En förutsättning för Nordskogs fortsatta utbyggnad har varit en ny tillfart från rv44 som avlastar trafiken genom Källbys centrala delar och denna nya infart är i bruk sedan senhösten 2010.

Detaljplaneringen och utbyggnaden av Nordskog fortsätter etappvis i takt med behov och efterfrågan.

Föreliggande detaljplan för Nordskog etapp 2 är belägen omedelbart söder om etapp 1 och avgränsas av Hamngatan i norr, befintlig fritidshusbebyggelse i väster och Vänernvägen i öster. Området kommer att överlåtas till en exploatör som därefter väljer utformning och hustyper i samråd med kommunen inom ramen för detaljplanen.

PLANENS SYFTE OCH PLANPROCESSEN

Syftet med planen är detaljplanelägga den fortsatta utbyggnaden av Nordskogsområdet. Den aktuella andra utbyggnadsetappen planeras för permanentboende i form av markbostäder alternativ kedje- och/eller radhus. En tätare bebyggelse än den första etappen med möjlighet till annan upplåtelseform.

Ett samråd genomfördes under vintern 2009-10 där länsstyrelsen framförde att en arkeologisk utredning erfordrades innan detaljplanen kunde ställas ut.

PLANDATA



Läge och areal

Planområdet ligger omedelbart söder om Hamngatan, ca 100 m norr om Råmmån och avgränsas i väster av fritidsbebyggelsen öster om gamla Strandvägen och i öster av den nybyggda förlängningen av Vänervägen. Planområdet areal uppgår till knappt 30.000 kvm.

Råmmån

Markägare

Marken inom planområdet är i kommunens ägo, medan angränsande huvudsakligen är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Redan för flera år sedan pekade kommunfullmäktige ut Nordskogsområdet som lämpligt för den framtida utvecklingen av Källby. Därefter har Nordskog anslutits till det kommunala VA-nätet, ett planprogram utarbetats och detaljplanen för en första utbyggnadsetapp antagits och exploaterats.

Gällande planer

Inför byggnationen av den första utbyggnadsetappen gjordes ett planprogram för hela Nordskogsområdet, dat 2005.

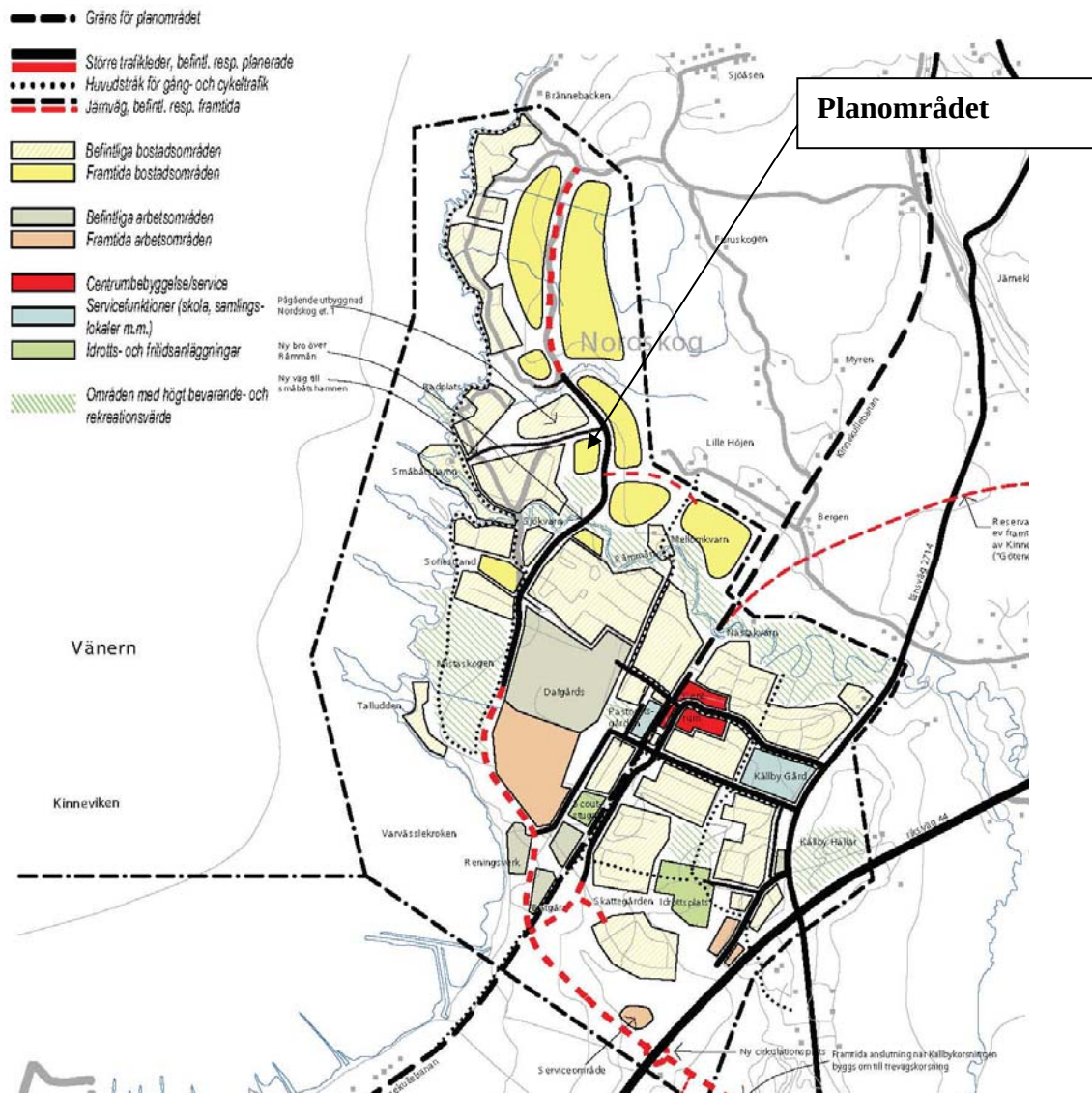
Gränsande till aktuellt planområde finns följande gällande detaljplaner / områdesbestämmelser:

- Sjökvärns Fritidsområde, dpl #257 (omedelbart norr om Råmmån). Områdesbestämmelser, antagna 1990 och ändrade 2004 och 2010.
- Del av Källbytorp 9:1 m.fl. fastigheter, dpl # 262, (området vid badplatsen). Detaljplan, antagen 1997 och ändrad 2004.
- Nordskog etapp 1, dpl #272 antagen 2006-06-27

Detaljplanerna har ändrats bl.a genom att högsta tillåtna byggnadsarea har utökats till 200 kvm per tomt, förutsatt att anslutning sker till kommunal VA-anläggning.

För planområdet gäller strandskydd inom 300 meter från Vänerns strandlinje och 100 m för Råmmån. Inom detaljplanlagda områden är strandskyddet upphävt för kvarters- och vägmark.

Fördjupad översiktsplan för Källby tätort



Den fördjupade översiktsplanen för Källby överensstämmer i allt väsentligt med den som finns i gällande Framtidsplan som antogs i oktober 2010.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen även om det gränsar till Kinnekulle med dess olika riksintressen.

Behov av miljöbedömning

Kommunen har i samråd med länsstyrelsen bedömt att föreliggande detaljplane-
förslag inte medför en så omfattande miljöpåverkan att en särskild Miljökonsekvensbe-
skrivning 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 ett fortsatt utnyttjande av Nordskog som strövområde.
- En frizon med naturmark sparas mellan den nya och befintliga bebyggelsen. Genom naturmarken planeras en gång- och cykelväg som förbinder bostadsbebyggelsen norr om planområdet med Siökvärnsområdet i söder.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Markanvändning

Mark och vegetation

Det aktuella markområdet är relativt plant.

Området består huvudsakligen av tidigare skogsmark som till största delen avverkats och nu är delvis slybevuxen öppen mark, med en kvarlämnad träridå i öster mot Vänernvägen.

Befintlig bebyggelse och anläggningar

Väster om planområdet finns ett femtiotal hus av varierande ålder och standard, huvudsakligen fritidshus. Tomterna är till största delen arrendetomter där endast ett fåtal styckats av till egna fastigheter. Sydväst om planområdet ligger Sjökvärns småbåtshamn jämte klubbhus m.m. Planområdet är obebyggt.

Grundförhållanden

WSP Samhällsbyggnad utförde under november 2003 en översiktlig geoteknisk undersökning av aktuella delar av Nordskogsområdet, (dat 03-12-03) som kompletterats av Vectura under sommaren 2010.

Det undersökta området består under ett tunt skikt sandig mulljord av sand och siltig sand. Längst i norr vilar sanden direkt på morän/berg men övergår mot söder att vila på lös lera. Detta innebär att hela planområdet bedöms som möjligt att grundlägga direkt på mark för lätta byggnader såsom villor och mindre bostadshus förutsatt att fyllnadshöjden begränsas. Området längst i norr är möjligt att bebygga med större, tyngre byggnader.

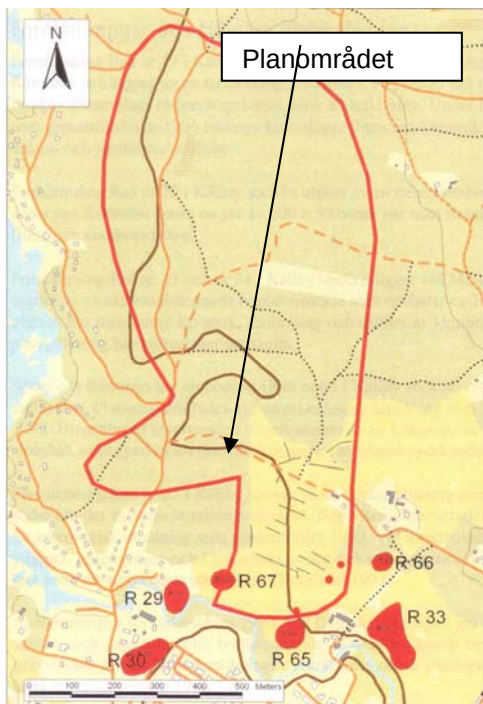
Marken är inte lämplig för källare och förekommande jordar förutsätter att grundkonstruktionen dräneras. Marken kan betraktas som normalriskområde för radon med uppmätt värde ca 14-21kBq/m³.



Befintlig grusväg genom Nordskog norrut



Fornlämningar



I anslutning till planområdet finns ett flertal kända fornlämningar bl.a del av fornlämningen RAÄ #67. 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.

En arkeologisk utredning genomfördes inom planområdet sommaren 2010 som resulterade i att lämningar påträffades som betraktades som fasta fornlämningar.

Med anledning därav genomfördes en arkeologisk förundersökning (RAÄ Källby 94) i april 2011. I planområdets nordvästra del finns en fornlämning som omfattas av kulturminneslagens bestämmelser och som kommunen valt att ligga orörd i naturområdet väster om bebyggelsen.

Trafik och parkering

Området nås från söder via den nybyggda förlängningen av Vänernvägen ,öster om planområdet och den nya Hamngatan norr om området.

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.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och avlopp

Nordskogsområdet har sedan några år tillbaka kommunalt vatten- och avlopp, vilket möjliggör permanentboende i de tidigare fritidshusen samt möjliggjorde utbyggnaden av Nordskogsområdet, etapp 1. Ledningarna har dimensionerats för att klara anslutning av såväl befintlig som tillkommande bebyggelse i de planerade utbyggnadsetapperna.

Vissa befintliga fritidshus är ännu inte anslutna till det utbyggda VA-nätet utan anslutna till en gemensam sommarvattenledning som levereras från kommunens ledningsnät . Ledningen har anlagts och förvaltas av stugägarna i Källby. Ett fåtal hus har wc-avlopp med slutna tankar och övriga har torr-, förmultnings- eller kemiska toaletter. Tvätt- och diskvatten tas om hand genom infiltration i marken eller genom resorption. Möjlighet finns nu till anslutning till ett VA-system med hög sanitär standard. Det är från kommunal synpunkt önskvärt att så sker.

PLANFÖRSLAG

Nordskogsområdet är relativt stort och kommer att byggas ut etappvis under lång tid. Därmed kan förutsättningarna komma att förändras med tiden beroende på efterfrågan men även frågor rörande naturförhållanden och landskapsbild.

Den nu aktuella detaljplanen redovisar varken gator eller tomter utan är avsiktligt flexibel för att ge en exploatör möjlighet att föreslå hur kvartersmarken skall disponeras. Redovisad exploateringsgrad har beräknats utifrån nedanstående presentation vars enda syfte är just detta.

Huvuddisposition

Planområdet är den del av Nordskog som ligger närmast Källby centrala delar och gränsar mot den befintliga fritidshusbebyggelsen. Man når området via den förlängda Vänernvägen som blir huvudgata söderifrån för hela Nordskogsområdet. Hamngatan utgör matargata till såväl det befintligt utbyggnadsområdet, etapp 1 som den nu planerade andra etappen. I planområdets gräns mot Hamngatan finns anvisat två alternativa lägen för in- och utfart.

Bebyggelseområde

Bebyggelsen i Nordskog etapp 2 kommer att utgöras av bostäder i form av marklägenheter alternativt rad- eller kedjehus i huvudsakligen 1- 1 1/2plan respektive med möjlighet till två våningar längst i öster, mot Vänernvägen. Upplåtelseformen för bostäderna kan variera beroende på vad som efterfrågas, hyres-, bostads- eller äganderätt. Ambitionen är att området skall vara ett komplement till småhusbebyggelsen i etapp 1 både avseende lägenhetsstorlekar och upplåtelseform.



Exempel på hur området kan disponeras

Inom området finns möjlighet att bygga en förskola som integreras i bebyggelsestrukturen. Behov och efterfrågan kan variera över tid och en sådan byggnad skall utformas så att den i ett senare skede kan omvandlas till bostäder eller serviceboende.



Den formella planutformningen ger viss frihet för en exploatör att inom givna ramar självständigt föreslå detaljdisposition av bebyggelseområdet. Den nya bostadsbebyggelsen organiseras kring ett utvidgat gaturum, gårdsgata.

Friytor – Natur och grönområden

Området var tidigare bevuxen med högväxt tallskog som till stora delar ödelades av vinterstormen 2007. Därigenom är det angeläget att så långt möjligt bevara kvarvarande vackra träd och arbeta in dessa i bebyggelsestrukturen. De största kvaliteterna som Nordskog kan erbjuda ligger i att bo nära naturen och nära Vänern. Med tydligt definierade gränsövergångar från bostadskvarter till omgivande naturområdet förstärks strukturen i planområdet - det viktigt att skogen får vara skog och bostadskvarterens vegetationszoner av naturkaraktär.

Bebyggelsen inramas av vegetationsstråk. Vegetationszonen väster om bebyggelsekvarteren skall vara naturlig för att inte generera krav på omfattande skötsel och ansluta mot naturområdet på norra sidan av Hamngatan i etapp 1. Alléplantering lika Hamngatans norra sida skall anordnas även på den södra.

Service

Bostadsbebyggelsen inom Nordskogsområdet kommer att vara hänvisade till befintlig service i Källby. För närvarande saknar Källby en dagligvarubutik förutom det som bensinstationen vid rv44-Kinnekullevägen kan erbjuda.

Allteftersom Källby växer och Nordskogsområdet byggs ut kommer förhoppningsvis efterfrågan på en dagligvarubutik/servicebutik att växa och leda till en etablering antingen i Källby centrum eller i Sjökvärnsområdet.

På ca 2-3km avstånd finns övrig service såsom äldreboende, restaurang och förskola/skola.

Trafik

Planområdet angörs söderifrån, från rv 44, via Vänernvägens förlängning till Hamngatan som är angöringsgata till planområdet.

Biltrafik mot Källby centrala delar och skola/förskola leds via Järnviksvägen till dess Dalgårds expanderar över den och sedan via Mastvägen.

Inom planområdet

Planområdet angörs från Hamngatan genom ett släpp i utfartsförbudet i en fyrvägs-korsning med Skonarevägen. Gatusystemet inom planområdet utformas som gårdsgator som innebär att biltrafik är tillåten på fotgängarnas villkor. Gaturummet blir därigenom i sin helhet är en träff- och lekyta som utvidgas på en eller ett par platser längs gatan. Parkeringen sker i anslutning till den egna bostaden medan gästplatser kan anordnas i anslutning till det utvidgade gaturummet.

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

Gång och cykeltrafik

Genom naturområdet i planområdets västra del passerar ett övergripande gång- och cykelstråk från Sofiestrand i söder och vidare norr ut genom Nordskog. Gång- och cykelstråket byggs ut allteftersom Nordskog exploateras. Inom bebyggelseområdet gc-rörelserna på gårdsgatan vilket skapar en positiv aktivitet i bostadskvarteren.

Kollektivtrafik

För närvarande finns kollektivtrafik i anslutning till Dafgård, men förhoppningsvis kan den dras närmare Nordskog allt eftersom bebyggelsen växer.

I Källbys centrala del finns också en hållplats för Kinnekulletåget som ger goda möjligheter till bekväma resor dels till Mariestad/Lidköping eller till Göteborg /Örebro och därifrån vidare med fjärrtåg. Promenad/cykelvägen från Nordskog till hållplatsen är knappt 1,5km.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet som är dimensionerat för klara såväl denna som de planerade framtida utbyggnadsetapperna.

Eftersom tanken är att överlåta kvartersmarken inom planområdet till en exploatör svara denne för utbyggnaden av VA-nätet inom området. Dagvatten från hårdgjorda markytor och tak skall i största möjliga utsträckning tas om hand lokalt (LOD).

Någon utbyggnad med kommunal fjärrvärme planeras inte för Nordskog, utan uppvärmningen löses av exploatören.

Elförsörjningen av den aktuella bebyggelsen beräknas kunna bli tillgodosedd från nyligen uppförda transformatorstationer i närheten av planområdet.

Strandskydd

Strandskyddet för Väneren är 300 m och för Råmmån 100 m. Föreslagen ny bostadsbebyggelse sker i form av nya byggnadskvarter bakom befintlig bebyggelse. Inom detaljplaneområdet upphävs strandskyddet för kvarters- och gatumark.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Nya Nordskog etapp 2

Källby är en attraktiv boendeort genom sitt natursköna läge nära Vänern med Kinnekulle samt närheten till Götene tätort och det expansiva Lidköping.

Nordskog är i den gällande översiktsplanen redovisat som ett framtida utbyggnadsområde. Den nu aktuella delen, etapp 2, består huvudsakligen av öppen, delvis slybevuxen mark med en smal vegetationsremsa som skydd mot vägen.

Syftet med planen är att detaljplanlägga ytterligare en etapp i den fortsatta utbyggnaden av Nordskogsområdet. Den aktuella andra utbyggnadsetappen planeras för permanentboende i form av markbostäder alternativt kedje-/eller radhus. En tätare bebyggelse än den första etappen med möjlighet till annan upplåtelseform.

Jämförelse med ett nollalternativ

Den nyligen utbyggda VA-ledningen och de utökade byggrätter som medges för de fastigheter som ansluts till nätet kommer att medföra ett ökat utnyttjande av befintliga fritidshus och ett ökat permanentboende i Nordskogsområdet. Det nu aktuella området kommer att medföra ökad trafik på den nya vägen, men denna är dimensionerad för detta och planområdets placering medför inte någon ökad trafik i "det inre vägnätet".

Exploateringen av Nordskog har möjliggjort byggandet av ny infrastruktur med ny bro, ny huvudgata, ny matning till badplatsen mm och minskar genomfartstrafiken i det centrala Källby.

Förändring av bebyggelsestrukturen

Den tidigare fritidsbebyggelsen i Nordskogsområdet har vuxit fram "organiskt" under lång tid, både de små fritidshusen på arrendetomter omedelbart norr om Råmmån och de friköpta längre in i området. Som framgår ovan har redan en förändring av befintlig bebyggelse redan påbörjats genom att små fritidshus rivs och nya permanentbostäder uppförs i dess ställe. Att som en del i den processen strukturera området och därigenom trafiken bedöms enbart vara positivt för området.

Föreslagen exploatering och nysatsning är positiv för Nordskog och Götene kommun och bidrar därmed till kommunens och Källby tätorts utveckling samtidigt som delar bevaras som rekreations- och friluftsområde.

Riksintressen

Vänern, med sitt strandskydd, är det enda riksintresset som berör Nordskogsområdet. Befintlig bebyggelse ligger närmare Vänerns strandlinje med den föreslagna nya bebyggelsen bakom. Därigenom påverkas inte allmänhetens tillträde till Vänern.

Övriga miljöfaktorer

Den föreslagna exploateringen skall ske på ett hänsynsfullt sätt så att Nordskogs värde som närströvområde bibehålls

Tillgängligheten till Nordskogsområdet, såväl strandlinje som strövområden förbättras betydligt genom den nya bron och de nya gatusträckningarna. Genom att de befintliga trånga grusvägarna avlastas förbättras även trafiksäkerheten.

Sammanfattande slutsatser

Syftet med planen är att skapa ett attraktivt boende inom nya Nordskog, där föreliggande detaljplan utgör en första etapp. Nordskog är redan nu inne i första fasen av en förändringsprocess som fortgår oavsett detta planförslag.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Sammanfattning och syfte

Nordskog är redovisat som ett framtida utbyggnadsområde i den gällande översiktsplanen. Efterfrågan är stor på bostäder i Källby och framförallt inom det planerade Nordskogsområdet genom det sjö- och naturnära läget.

Detaljplaneringen och utbyggnaden av Nordskog kommer att ske etappvis i takt med behov och efterfrågan. Detta innebär att utbyggnaden kommer att pågå under lång tid och att exploateringsätt och bebyggelse typ kan anpassas efter förändrade önskemål.

Föreliggande detaljplan för Nordskog etapp 2, kommer att exploateras av en intressent som själv kommer att utarbeta förslag till disposition av bebyggelse och trafikfärdor inom kvartersmarken.

Tidsplan

Den preliminära tidsplanen för projektet är:

<u>Detaljplan:</u> samråd	december 2009
Utställning	november 2011
antagande	december 2011/januari 2012

Planerad byggstart är hösten 2012 under förutsättning att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Exploateringskalkyl

Kommunen kommer inte att få några exploateringskostnader för kvartersmarken eftersom exploateringen kommer att göras av en extern entreprenör.

Kostnaden för iordningställande av naturmarken samt anläggande av gång- och cykelväg och en mindre bollplan för spontanlek uppskattas till ca 150 kkr.

Huvudmannaskap

Kommunen planerar att sälja den aktuella kvartersmarken och överlåta exploateringen till en privat intressent. Kommunen är därmed inte huvudman för kvartersmarken. Upplåtelseformen är inte styrd utan val av upplåtelseform är avhängigt efterfrågan och överlämnas till exploitören.

Kommunen är huvudman för allmänna platser och har därmed ansvar för för anläggande, drift och underhåll av den naturmark som planområdet omfattar.

Kommunen har anläggnings-, drifts-, och underhållsansvar för allmänna vatten- och avloppsledningar utanför kvartersmarken och exploitören inom kvartersmarken. Fjärrvärme, el- och telekablar omfattas inte av det kommunala ansvaret.

Fastighetsbildning och andra avtal

Erforderlig fastighetsbildning respektive bildandet av eventuell gemensamhetsanläggning skall ske av lantmäteriet.

Beskrivningen upprättad i oktober 2011

Antagande 2011.12.06 / Laga Kraft 2012.01.10

Miljö- och bygglovnämnden/Per Seiving