



Detaljplan för Svanvik Väster

del av Skeby 16:1 mm, Truve/Svanvik, Götene kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen: 2024-06-12 KS § 138
Laga kraft: 2026-01-28 (MÖD)
Diarienummer: KSK 2021/486

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	5
Planeringsförutsättningar	10
Planförslag	16
Konsekvenser	24
Genomförande av projektet.....	36
Medverkande.....	41

Sammanfattning

2017 antogs det kommungemensamma planprogrammet ”Filsbäck” med Lidköpings kommun med syfte att visa kommunernas viljeinriktning och mål om hur områdena runt Filsbäck-Truve/Svanvik skulle kunna utvecklas i framtiden. Efter genomförandet av den nya sträckningen av väg 44, söder om planområdet, har markägare på Götenesidan av området tillsammans med Götene kommun studerat möjlighet till en etappvis utveckling av området. Detta planförslag utgör en första etapp och berör ett cirka 3,5 hektar stort område i nära anslutning till Svanviks fritidshusområde. Kommunen bedömer att val av etapp och planområdets läge och begränsade omfattning ger goda möjligheter till att utnyttja befintlig infrastruktur på ett resurseffektivt sätt. Detta avser vägnät, el- och fibernät samt den nya vatten- och avloppsanläggning som involverar bebyggelseområdet i Götene Vatten & Värmes verksamhetsområde. Pågående markförläggningen av Lidköpings elnäts luftledning (12 kV) genom området verkar även positivt för möjligheter till annan markanvändning.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Standardförfarande kan användas när en föreslagen detaljplan inte bedöms utgöra ett allmänintresse, vilket detta planförslag inte bedöms utgöra.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, när dessa godkänts politiskt hålls samråd. Under samrådet kan synpunkter lämnas in vilka sammanställs i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens bemötande av de olika synpunkterna. Redogörelsen ligger till grund för revideringar och upprättandet av granskningshandlingar. En underrättelse om granskning skickas ut och granskningshandlingar ställs därefter ut för synpunkter. De nya synpunkterna sammanställs i ett granskningsutlåtande. Eventuella mindre ändringar görs till förslaget och lämnas sedan till politisk behandling för antagande.

I detta fall har ett förslag antagits, men beslutet överklagades och mark- och miljödomstolen upphävde beslutet. Därefter har revideringar i underlagsmaterialet gjorts och en ny granskning genomförts. Synpunkterna från denna granskning har sammanställts i ett granskningsutlåtande och därefter lämnas förslaget till politisk behandling för antagande.



Detaljplanen vann laga kraft 2026-01-28.

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Undersökning MKB (i samrådet)

Program för detaljplan Filsbäck - Truve/Svanvik 2017

Geoteknisk undersökning Skeby 16:1, J&W 2002-06-25

Trafikbullerutredning Svanvik Etapp Väster 1A, Norconsult 2021-12-14

Riskutredning Transport av farligt gods Svanvik etp Väster 1A, Norconsult 2021-12-14

Svanvik MR Komfortvibrationer WSP 2022-09-09

Dagvattenutredning för detaljplan Svanvik, inkl bilagor 1-5, ALP Markteknik AB 2022-09-09

PM Översvämningsrisk på grund av ökad vattennivå Vänern, komplettering till dagvattenutredning. ALP Markteknik AB 2023-06-19

Lokaliseringsutredning, Götene kommun 2024-02-28

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att i anslutning till befintligt bebyggelseområde, med goda möjligheter till anslutning till den kommunala VA-anläggningen och angöring till befintligt vägnät, komplettera med småhusbebyggelse.

Förutom detta huvudsyfte anser kommunen det angeläget att justera redan planlagda delområden inom Byggnadsplan för Skeby 16:1 från 1982, inför framtida bygglovs- och lantmäteriärenden.

Plandata

Planområdet är beläget cirka 120 meter öster om Öredalsån som utgör kommunens gräns mot Lidköpings kommun. Planområdet ansluter till Svanviks fritidshusområde och är beläget mellan Kinnekullebanan i norr och Götenevägen i söder. Planområdet utgör cirka 3,5 hektar.

Bakgrund och uppdrag

Svanvik är sedan 1950-talet ett fritidshusområde intill Vänern, i kommunens västra del. Här finns ett 60-tal fritidshus som har arrenderats. 1982 togs en byggnadsplan fram för området där kvartersmark och allmän platsmark bestäms liksom byggrätter för tomterna. De senaste åren har fastighetsregleringar påbörjats i området och flera av tomterna är nu egna fastigheter. Området är fortsatt ett populärt fritidshusområde, på vissa tomter/fastigheter finns även permanentboende idag. Området har tidigare haft en vattenförening som ordnat sommarvatten, men sedan cirka 10 år tillbaka är området verksamhetsområde för vatten och spillvatten och förses nu med VA-tjänster genom kommunal anläggning.



Kartutsnitt Ortofoto med markerat planområde

Under 2017 godkändes ett planprogram för området Filsbäck- Truve/Svanvik. Som visar på en kommunöverskridande vilja att bygga ut området med främst fler bostäder, men inom programområdet finns även centrumfunktioner.

Ansökan om planbesked lämnades in 2019-02-05. Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-02 att lämna positivt planbesked för ny detaljplan. Efter övergripande bedömning av kommunen ingår den västra delen av den ursprungliga ansökan i den nu aktuella planen och planområdet inkluderar den västra delen av Skeby 16:1 samt Skeby 16:3.

Planförslaget var utsänt för samråd under februari 2022 och reviderades därefter inför ett granskningsskede som hölls i oktober 2022. Efter granskningen reviderades handlingarna utifrån granskningsutlåtandet daterat 2023-04-05 inför antagande Kommunstyrelsen i maj 2023. Kommunstyrelsens beslut överprövades av länsstyrelsen. En komplettering angående översvämningsrisk vid höga vattennivåer i Vänern gjordes och länsstyrelsen beslutade att godta detaljplanen. Kommunstyrelsens beslut överklagades också till mark- och miljödomstolen, som 2024-01-09 upphävde kommunens beslut. Efter komplettering av en Lokaliseringsutredning och i planbeskrivningen föreslås en förnyad granskning av förslaget.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs med sitt geografiska läge av ett antal riksintressen:

- Riksintresse för det rörliga friluftslivet - Vänern med öar och strandområden (Geografiskt riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken.
- Riksintresse för yrkesfiske - Vänern.
- Riksintresse för kommunikation - Järnvägen Kinnekullebanan
- Riksintresse för totalförsvaret - området ingår i såväl influensområde (MSA-område) för Såtenäs flygflottilj som det så kallade stopp-området för höga objekt. Högre objekt än 20 m utanför sammanhållen bebyggelse och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska samrådas med Försvarmakten. Oavsett om området är att bedöma som sammanhållen bebyggelse eller ej planeras ingen högre bebyggelse i den nu aktuella planen, varför försvarmakten inte behöver ingå i samrådskretsen.
- Strandskyddsförordnande för Vänern respektive Öredalsån. (*Strandskyddet om 300 m från Vänern är upphävt för merparten av planområdet, men då strandskyddet återinträder i samband med planläggning fordras att ett nytt upphävande sker i samband med planens antagande*)

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, laga kraft mars 2023, anger området som "Tätortsutveckling". Dessa områden utgörs av befintlig bebyggelse med blandad användning av bostäder, fritidsanläggningar och samhällsservice. Utveckling inom dessa områden ska stärka orten och området genom komplettering av bostäder, service och mötesplatser som bidrar till en levande tätort. Utveckling inom ytan ska utgå från platsens befintliga kvalitéer och förutsättningar och en god bebyggd miljö ska alltid eftersträvas.

Inom området ryms fritidshusområdet och den handfull övriga bostäder som finns norr om Gamla Götenevägen med kringliggande grönområden.



Kartutsnitt från program (2017) inkl teckenförklaring. Röd ring anger läget för det nu aktuella området

Program

I oktober 2017 godkändes det kommunövergripande programmet för kommande detaljplaner för Filsbäck - Truve/Svanvik av Götene samt Lidköpings kommuner. För det östra området i programmet inom Götene kommun föreslogs en möjlighet till exploatering för bostäder från väg 2702 och österut. Exploateringen som föreslogs avsåg en blandad bostadsbebyggelse med möjlighet för friliggande villor och gruppbebyggda bostäder.

Det nu aktuella planområdet är ett mindre område som ansluter till de befintliga bebyggelseområdena i Svanvik och tangerar den nordvästra delen av det bebyggelseområde som illustrerats för Truve/Svanvik i programmet. Götene kommun bedömer förskjutningen av exploateringsområdet åt väster som en mer lämplig markanvändning, i en första etapp, av det huvudsakliga skälet att närheten till det befintliga området innebär god åtkomst av befintlig utbyggd infrastruktur.

Detaljplan

Planområdet ansluter till och överlappar delvis två gällande planer. För Svanviks fritidshusområde gäller Byggnadsplan för Skeby 16:1 m.fl. och för de fem småhusfastigheterna längs Sjöviksvägen samt angoringsvägen fram till järnvägsområdet gäller Detaljplan för del av Skeby 16:1 Svanvik.

Byggnadsplanen är fastställd 1982, anger bostadsändamål för friliggande småhusbebyggelse om som mest 80 m² i en våning med omgivande friytor planlagda som parkmark med avsikten att skötas som naturpark. Här ingår den södra delen av den planlagda parkeringen, nuvarande vägsträckning som rättas till, samt tomterna till 1:a Svanviksvägen 1, 2, 3 och del av 5 i den nya detaljplanen och mindre delar av parkmarksområden. Se kartutsnitt nedan med streckad figur.



Kartutsnitt Byggnadsplan 14. Röd yta där föreslaget område ansluter till/streckad överlappar planen.

Planförslaget innebär att tidigare planlagt område för parkering inom kvartersmark i byggnadsplanen som inte genomförts, kommer till drygt 2/3 att kvarstå i byggnadsplanen med uppställningsplats för cirka 14 bilar. Den södra resterande tredjedelen av parkeringsområdet kommer att ingå i den nu aktuella detaljplanen som kvartersmark för bostäder sam som anslutande gatemark som också kommer att utgöra tillfart till nämnda parkeringsyta för det fall den skulle aktualiseras.

Den västra änden av gatumarken inom 1:a Svanviksvägen, söder om järnvägsområdet, följde i byggnadsplanen ett läge enligt äldre bildad samfällighet (S:7) och har ett läge som inte överensstämmer med verkligheten. Detta delområde planläggs om, så att gatumarken får sitt verkliga läge och mellanrummet som i byggnadsplanen är reglerad som väg respektive parkmark föreslås ändras till kvartersmark för bostadsbebyggelse. Den äldre befintliga samfälligheten för denna väg avses därmed här "utgå" och överförs till närliggande fastigheter genom fastighetsreglering när detaljplanen vunnit laga kraft. Tomtmarken för de tre befintliga fritidshusen med tomtarrenden, kommer här att kunna avstyckas i enlighet med tomtplatsernas nuvarande utbredning.

I samband med planarbetet avser kommunen, för att underlätta framtida myndighetsutövning, reglera det 10 m breda parkområdet öster om 1:a Svanviksvägen 5, som redan är bebyggt och ianspråktaget i anslutning till denna, till att ingå i det övriga bebyggelseområdet utmed 1:a Svanviksvägen med samma bestämmelser som det omkringliggande.

Detaljplan 803 vann Laga kraft 2004, och anger bostadsändamål för fem stycken friliggande småhus samt naturmark. Här ingår enbart infartsgatan, planlagd som lokalgata i den nu aktuella planen. Den befintliga samfälligheten för Sjöviksvägen berörs inte. Se kartutsnitt nedan med streckad figur.



Kartutsnitt Detaljplan 803. Röd yta där föreslaget område ansluter till, streckad överlappar planen

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget. Relevanta konsekvenser som bedöms uppstå vid planens genomförande behandlas inom ramen för denna planbeskrivning.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet utgör cirka 3,2 hektar. Marken inom den aktuella delen av Skeby 16:1 samt 16:3 utgörs av mindre områden av jordbruksmark respektive en avskild gårdsbildning på marknivåer mellan +47 och +48 (RH2000) vilket innebär cirka 1,5 till 2,5 meter ovan Vänerns vattenyta. Det västra delområdet sluttar svagt från mitten både norrut och söderut. Mittpartiet på den västra sidan ligger högre än 47-nivån och lågpunkterna lägre, men nivåskillnaderna är inte stora. Gårdsbildningen inom Skeby 16:3 är något högre belägen på en åsrygg på +48-nivån, och omgiven av viss vegetation. Mestadels utgörs denna av gran, men med inslag av tall och olika lövträd som bland annat björk och ek samt fruktträd.

Ungefär två tredjedelar av planområdet är nu utarrenderad jordbruksmark som följer de smala skiftena för 16:1, på ömse sidor om 16:3, i östvästlig riktning. Väster om den befintliga infartsvägen ansluter jordbruksmarken till den inom Skeby 7:7 respektive 7:9. I söder skiljs planområdet från intilliggande fastigheter och skogsområde i det avvattningsdike som hör till Bäckens dikesföretag (bildat 1958). Det sydöstra hörnet av planområdet angränsar till befintlig ledningsgata för luftledningar med 40 respektive 130 kV-ledningar.

Norr om planområdet finns järnvägsområdet med Kinnekullebanan samt Svanviks fritidshusområde. I detta bebyggelseområde ingår långsträckta vegetationszoner (inom planlagd parkmark) med lövträdsbestånd som följer det lokala vägnätet och järnvägsområdet i östvästlig riktning. På västra sidan av den befintliga infartsgatan kantas vägen mot åkern av lågväxande hagtornsträd.



Kartutsnitt Lantmäteriet skala 1:4000 med markerat planområde

Geotekniska förhållanden

Markområdet som är nära Vänerns strandområde utgörs enligt SGU's karttjänst (Sveriges geologiska undersökning) övergripande av jordarten postglacial finsand. Två utredningar som utförts i närområdet ligger till grund för en bedömning av de geotekniska förhållandena. Dels den översiktliga geotekniska utredningen som utfördes 2010, (Översiktligt PM geoteknik, Vectura 2010) över det större område som sedan ingick i det tidigare beskrivna programmet (2017). Dels den geotekniska utredning som utfördes inför det nybyggnadsprojekt som ingick i detaljplan 803 (J&W 2002)

Provtagningspunkterna som utförts i samband med utredningen 2002 ligger geografiskt mycket nära det nu aktuella området, och är beläget på nivå +48, så som den högre delen av det nu aktuella planområdet:

Jordlager. *Grunden i området består under ett tunt skikt av sandig mulljord av sand och siltig sand på lera. Sandlagret har 3-3,5 m tjocklek medan den underliggande lerans mäktighet som mest uppgår till 12 meter. Vid vingsonderingen har skruvhållfastheten hos den lösa leran registrerats till 45-60kPa. Den lösa leran genomsätts av sand- och siltskikt. Sonden har stoppat i fast bottenjord 11-17 m under nuvarande markyta.*

Grundvattenförhållanden. *Fria vattenytor har erhållits i provtagningshålen 1,8-2 m under omgivande markyta. Avläsning har skett under en period när grundvattenytan ligger på normal nivå. Man bör därför räkna med att grundvattenytan kan ligga såväl 0,5 m högre som 0,5 m lägre än vad som nu uppmätts.*

För den lägre delen av markområdet innebär för +47 att grundvattenytan kan ligga mellan 0,8 och 1 m under marknivån vid normal nivå. Med hänsyn till variationerna bedöms grundvattennivån som högst kunna befinna sig mycket ytligt; ca 3 dm under marknivån.

Stabilitet och sättningar: *Marken i huvudsak är plan inom undersökningsområdet. Detta innebär att den är stabil under nuvarande förhållanden. Någon risk för skred föreligger således ej. De uppmätta värdena på skruvhållfastheten visar att den lösa leran är överkonsoliderad. Detta innebär att leran tål last från svag uppfyllning och lätta byggnader utan att tidsbundna sk konsolideringssättningar uppkommer.*

Slutsatsen i utredningen var att det då aktuella området (i nära anslutning till det nu avsedda) var lämplig för bebyggelse i 1-2 plan.

Mer detaljerade geotekniska undersökningar erfordras till projekteringsskedet för att klargöra sättningsförhållanden och sättningsdifferenser rörande det nu aktuella planområdet. Den geotekniska utredningen behöver samordnas med dagvattenlösning, dränering (förekommande jordar är ej självdränerande), schakter samt eventuella uppfyllnader som lokalt kan erfordras. I den nu bilagda utredningen rekommenderas grundläggning med kantförstyvad bottenplatta eller med grundsulor av betong vilket bedöms kunna utföras även i aktuellt planområde. Den bilagda utredningen som refereras till, innehåller även rekommendationer vid markarbeten med ett poängterande av att sanden är mycket flytbenägen vilket vållar problem vid nederbörd samt schakter under grundvattenytan, vilket varit tydligt i de anläggningsarbeten som utförts.

Till granskningshandlingen har även vibrationsmätningar utförts och utifrån dessa resultat som redovisas på sidan 33 görs bedömningen att grundläggningen ovan bör ske först med schakt och återfyllnad till fastare marklager under det översta marklagret, för att undvika vibrationer över rekommenderade gränsvärden.

Markradon

I den bilagda geotekniska utredningen utfördes även radonmätningar och radonhalten i jordluften uppmättes till 12-18 kBq/m³. Marken kan preliminärt betraktas som normalriskområde för radon. Inom SGU's karttjänst avseende gammastrålning/uran redovisas att området omedelbart väster om planområdet uppvisar högre nivåer (mellan 50 och 56 kBq/kg) varför det inte kan uteslutas att markens radonhalt är större än i de mätningar som utfördes 2002. Med den kunskap som finns om lokala variationer samt att radonhalten i Götene (och i Västsverige) är något högre än i övriga landet bör ny bebyggelse vid grundläggning förberedas med dräneringsslangar, så kallade radonslangar.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om förorenad mark i planområdet. I det fall överskottsmassor uppstår vid ett genomförande behöver dock dessa provtas för att kunna fastställa hur dessa ska omhändertas eller återvinnas. Detta ska anmälas till kommunens Miljö- och Hälsoenhet.

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet och dess närområde innehåller inga fornlämningar eller kulturhistoriska värden, men en viss kulturhistorisk prägling påverkar området i form av 1900-talets utvidgade friluftsintrasse och fritidshusbebyggelse med utbyggda områden utmed Kinnekullebanan i Kinnevikens strandzoner, samt det camping- och strandliv som utvecklats parallellt med det växande innehållet av permanentboenden.

Utanför från planområdet utgör herrgårdsmiljön kring Truveholm på västra sidan av Öredalsån och kommungränsen mot Lidköping, ett kulturhistoriskt värde. I anslutning till Öredalsån, 100 m väster om planområdet finns även ett dokumenterat fornminnesfynd i form av en gränsssten. Inget av dessa kulturhistoriska värden bedöms påverkas av en utveckling inom det aktuella planområdet.

Landskapsbild och befintlig bebyggelse

Landskapsbild

Området är relativt öppet, framför allt i öst-västlig riktning, sikten mot Vänerns vatten i norr är från marknivå begränsad av de befintliga bebyggelseområdena samt vegetationen. Öppningen i det befintliga norra bebyggelseområdet, i läge med infartsvägens passage över järnvägen medger en fin vy ut över vattenytan. Västerut avgränsas landskapsrummet som den norra delen av planområdet ingår i av den befintliga bebyggelsen utmed Öredalsån samt dess vegetationszon. I det sammanträngda landskapsrummet i planområdets södra del sträcker sig vyn långt österut.

Svanviks fritidshusområde

Svanviks fritidshusområde innehåller ett 60-tal bebyggda fritidshustomter samt ytor för parkmark och tillfartsvägar. Tomterna grupperade utefter de tre parallella, 1:a, 2:a och 3:e Svanviksvägen. Området delas mellan 1:a och 2:a Svanviksvägen av järnvägsområdet. Bebyggelsen är enplans- och varierat småskalig och har huvudsakligen en utpräglad fritidshuskaraktär med ganska flacka taklutningar och fasadmateriäl i form av träpaneler av olika typ. Takpannor är dominerande takbeklädnad, när takvinkeln tillåter. Plåt- och pappbeklädnad förekommer också. De flesta husen har ytterväggar i ljusa kulörtoner.



Vy mot norr - siktlinje mot Väner



Jordbruksskifte söder om Skeby 16:3 - vy mot öster



I:a Svanviksvägen - vy mot öster

Många av husen är tillbyggda, anpassade till områdets byggnadsplan som reglerar byggnadsyta, våningsantal, tomtindelningar parkmark mm. De flesta tomterna har också fått komplementbyggnader i varierande storlekar, som mest upp till "Attefallsstorlek", vilket bedömts möjligt i förhållande till gällande plan. Merparten av dessa fritidshus har uppförts på arrenderad mark men fler och fler köps fria och omvandlas till permanentboende.

Sjöviksvägen

Fem stycken bebyggda villatomter tidigare avstyckade från fastigheten Skeby 16:1 och belägna utmed Sjöviksvägen med gällande detaljplan från 2004. De är planerade för permanentboende med större bebyggd yta än fritidshusområdet. Byggnaderna är i ett plan och har måttliga taklutningar. Takmaterial är huvudsakligen takpannor. Som fasadmateriäl förekommer främst träpanel i ljusa kulörtoner.



Exempel på bebyggelse utmed Sjöviksvägen

Skeby 16:3

Skeby 16:3 är en tidigare jordbruksfastighet bebyggd vid början av 1900-talet. Bebyggelsen utgörs av en vit huvudbyggnad med drag från förra seklets början. Byggnaden är senare tillbyggd och fasadförändrad med bland annat förstorade fönster och moderniserad fasadbeklädnad av plåt med utseende av stående träpanel. Tomtmarken är även bebyggd med ladugårdsbyggnad och förråd och mindre, enklare byggnader med karaktär av uterum. Karaktärsgivande är byggnadernas placering, särskilt huvudbyggnadens med sitt läge mitt på den markerade höjdryggen, med fria utblickar norrut mot planområdet och längs med infartsgatan mot Väneru.



Huvudbyggnadens västfasad



Ladugården - fasad mot norr

Service

Det finns ingen större handels- eller serviceverksamhet i närområdet. Mindre livsmedelsbutik finns i Källby. I anslutning till Filsbäcks Camping finns mindre service i form av minilivsbutik samt kiosk/kafeteria/gatukök. Övrig handel finns i Götene respektive Lidköping.

För kommunal service är boende i området hänvisade till tätorten Källby med förskola samt låg- och mellanstadieskola samt äldreboende. Högstadium finns i Götene. Kommunsamverkan Lidköpings kommun utvecklas kontinuerligt vilket kan påverka/medge valmöjligheter vad gäller skolval i båda kommunerna.

Trafik

Området är anslutet via befintlig infart från Gamla Götenevägen som tidigare utgjorde delsträcka i riksvägnätet (Väg 44). Trafikintensiteten som 2015 låg på en årsdygnstrafik (ÅDT) 9300 har minskat avsevärt sedan den nya sträckningen längre söderut togs i bruk till en årsdygnstrafik på 2650 uppmätt 2020. Korsningen med Gamla Götenevägen har på grund av tidigare mycket höga trafikmängder utgjort viss trafikolycksrisk. Trafikolycksrisken har dock kraftigt reducerats då årsdygnstrafiken i samband med den nya väg 44 minskat.

Gamla Götenevägen trafikeras av busslinje 106, och hållplatsläget är inom gångavstånd från planområdet, intill infarten från Gamla Götenevägen. 1,5 km från planområdet angör järnvägstrafik Filsbäck station med tågförbindelsen Kinnekullebanan mellan Gårdsjö och Herrljunga vilket medger goda pendlingsförbindelser till Mariestad och Lidköping.

Den befintliga infartsvägen har i nuläget i enskilt huvudmannaskap. Inom infartsvägen är särskilt vägkantsområde avgränsat för cykeltrafik, denna som del i det gång- och cykelstråk som leder mellan Källby och Lidköping företrädesvis utmed Kinnekullebanan. Gång- och cykelstråket genom planområdet ingår även i vandringsleden "Biosfärleden", mellan Läckö slott och Mariestad. Den befintliga infartsvägen försörjer även Sjöviksvägen, med dess fem bostadsfastigheter. Sjöviksvägen är del i det lokala gatunätet och utgör en egen samfällighet.

Trafikförhållandena i det befintliga området är speciella då andelen permanentboende idag utgör en liten del i förhållande till områdets fritidshusinnehavare. Fordonsrörelser samt cykeltrafik är betydligt fler under sommartid än under resten av året.

Teknisk försörjning

Vatten, spill och dagvatten

Arbete med att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet har pågått etappvis de senaste åren. Området norr om järnvägen har redan anslutits. Sista etappen har anslutit fritidshuset och permanentboenden belägna söder om järnvägen utmed 1:a Svanviksvägen samt Sjöviksvägen. Som en följd av det tidigare antagna planprogrammet är vatten- och avloppsanläggningen dimensionerad för ytterligare hushåll.

Verksamhetsområdet för vatten och avlopp inkluderar delar av planområdet. Det aktuella planområdet ingår inte i Götene Vatten & Värme verksamhetsområde för dagvatten. Med den begränsade exploatering som föreslås i den nu aktuella detaljplanen avser kommunen inte utvidga verksamhetsområdet för dagvatten utan en enskild anläggning förordas.

Inom planområdet saknas dagvattenanläggning, men ett befintligt system för avvattnings av jordbruksmarken finns och som det befintliga dagvattenflödet är redovisat i dagvattenutredningen leds viss del av ytvattnet hit. Den befintliga avvattningen ansluter till Bäckens

dikesföretag. Dikesföretaget anlades 1958, med 15 - 20 anslutna fastigheter, var och en betalande sina andelar. Rensning av brunnar och skogsdiken har skett kontinuerligt. Principen är att varje fastighetsägare sköter, underhåller och förbättrar diken och brunnar på sin fastighet.

Vad gäller dagvatten angav planprogrammet att en ny dagvattenanläggning ska utföras i samband med exploatering av ytterligare bebyggelseområden, och endast en övergripande dagvattenutredning upprättades till programmet. För det nu aktuella planområdet har en specifik dagvattenutredning upprättats och en separat dagvattenanläggning föreslås utföras i en ny gemensamhetsanläggning.

Brandvatten

Befintligt brandvattenuttag norr om järnvägen har i den pågående VA-utbyggnaden flyttats till södra sidan av järnvägen nära 1:a Svanviksvägen.

Energiförsörjning

Lidköpings elnät distribuerar el till hushållen i området. För närvarande pågår arbete med att markförlägga delar av det befintliga nätet som tidigare var luftburet. Detta ledningsstråk ligger parallellt med ledningsrätten för vatten- och avlopp i planområdets norra del.

Söder om planområdet finns en regional el-ledning som ägs av Ellevio.

Bredband

Kinnekuhle energi levererar fiber i Svanvik. Egen nod finns i området och det finns god kapacitet att ansluta tillkommande fastigheter.

Planförslag

Bebyggelse

Bebyggelseområdena är avsedda att vara småskaliga tillägg och inte avvika i alltför hög utsträckning från de redan befintliga i fråga om volym och skala. Det befintliga delområdet utmed 1:a Svanviksvägen 1, 2 och 3 avses ansluta till byggnadsplanen för fritidshusområdet, med en envåning bebyggelse samt en byggnadsyta på 80 m².

För att förtydliga de resterande möjliga utbyggnadsområdena redovisas planområdets "kvarter" här som delområde A, B, C och D. Generellt gäller att endast källarlösa hus avses uppföras.



Illustrationsplan skala 1:2000

Tillkommande bebyggelse ansluter vad gäller de 6 föreslagna tomterna i *delområde A*, öster om infartsvägen helt till den närliggande befintliga, med envåninga, friliggande byggnadsvolym. Garage får byggas samman med huvudbyggnad.

I anslutning till infartsvägen i det västra delområdet, *delområde B*, samt söder om Skeby 16:3, *delområde D* föreslås möjliggöras för 1,5 - 2-våninga volymer med en tätare struktur. Här åstadkoms möjlighet till sammanbyggd bebyggelse, antingen som radhus eller med volymer där garagedel kan placeras i tomtgräns och utgöra en sammanbyggnadsdel i kedjehusform som illustrationsplanen visar. Parkering anordnas på den egna tomten/fastigheten.

Den friliggande villabebyggelsen som blir möjlig inom nuvarande Skeby 16:3, *delområde C*, bedöms kunna utföras med större tomter och därmed också större byggnadsarea och byggnadsyta samt med tvåvånga byggnadsvolymer.

Antalet våningsplan är på plankartan omvandlat till en fastställd högsta tillåtnanockhöjd i RH2000. Den högsta nockhöjden förhåller sig dels till den angivna lägsta färdigt golvnivå, samt avses medge viss marginal beroende på val av takkonstruktion, byggnadstyp, högre färdigt-golvnivå etc. Denna marginal bedöms kunna medges utan att känslan av småskalighet går förlorad samt utan att byggnadslasterna blir för höga.

En våning (med inredningsbar vindsvåning inom en takvinkel på upp till 45 grader) motsvaras beroende på husbredd ungefärligen av en högsta nockhöjd på mellan max 7 meter från marknivå. För den nordöstra delen resulterar 7 meter av höjdangivelsen i en högsta nockhöjd på + 55 meter över angivet nollplan i RH2000.

En och en halvplans byggnad (1,5) innebär att byggnadernas långsidor kan få ett högre ”väggliv” (där fasaden möter tak). Vindsvåningen går därmed att nyttja till merparten av sin yta även om rumshöjden vid långsidornas yttervägg blir lägre. Detta är en vanlig princip för äldre bostadsbebyggelse och den befintliga huvudbyggnaden inom Skeby 16:3 är ett exempel på detta. Bostadshuset har en nockhöjd på 7 meter och den befintliga ladugården har en nockhöjd på 8 meter. Plankartan reglerar inte särskilt förekomsten av denna bebyggelsetyp, utan den bör kunna rymmas inom hela planområdet beroende på vilka volymer byggnaderna ges.

Två våningar (med en takvinkel på upp till 45°) motsvaras om husbredden anpassas av en högsta nockhöjd på cirka 10 meter från marknivå. Inom område B motsvarar detta en högsta nockhöjd på nivå +58 meter över angivet nollplan. Vyerna mot Vänern är begränsade, men kan tas tillvara längs infartsvägens siktlinje. Inom den angivna högsta nockhöjden skulle därmed ett mindre uterum kunna medges inom vindspanet. Två våningar föreslås även tillåtas inom den södra delen inom vilken marken som högst på ca +48,5 meter. Här blir högsta tillåtna nockhöjd + 59 meter över angivet nollplan.

För område A och C anges att 25 % av fastighetsytan får bebyggas. För område B anges 37 % och för område D 45 %. Endast källarlösa hus anses lämpliga vilket anges med bestämmelsen b₁ som även anger att grundläggning ska utföras radonskyddande.

Bebyggelse inom planområdet bedöms inte inkräkta på intilliggande bebyggelse och inga ytterligare planbestämmelser som syftar till anpassning till befintlig bebyggelse anses nödvändiga. Plan- och bygglagens krav på god bebyggd miljö avses kunna tillgodoses och granskas i bygglovsskedet.

För att säkerställa att placering av garage eller carport också medger en billängds uppställningsplats på den egna tomten innehåller plankartan även bestämmelse om sådan byggnads placering. "Garage eller carport vars öppningssida vetter mot gata ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata" I övrigt tillåts bebyggelse närmre gata än så. I område A, 3 meter och i övriga delar 4,5 meter.

Illustrationer



Vy infartsvägen mot norr, med tillkommande bebyggelse inom område B till vänster. Avskärmas från infartsgatan av grönyta med svackor för fördröjning av dagvatten samt befintlig hagtornsallé.



Vy mot öster med befintlig byggnad inom Skeby 16:3 till vänster och föreslaget område D till höger.

Grönstruktur

Planförslagets bebyggelseområden ianspråktar olika typer av markområden. Något mer än hälften utgörs av åkermark. Inom Skeby 16:3 utgörs delområdet av ett befintligt bebyggelseområde med relativt stort grönstrukturinslag. Grönstrukturen är i byggnadsplan 14 planlagd som parkmark, med specificerad naturparkskaraktär. I DP 803 anges grönstrukturen som 'Natur'. De befintliga planbestämmelserna utgör en stomme att bygga vidare på i det tillkommande området med band av bibehållen grönstruktur, även dessa planlagda som park.

Befintlig grönstruktur som synliggörs på flygfotot nedan innehåller såväl skyddsvärda som miljöskapande naturvärden. Befintlig trädrad utmed infartsvägen som utgörs av hagtornsträd tolkas av kommunen som en biotopskyddad allé. Ekdungen inom den allmänna platsmarken (i befintlig byggnadsplan) samt enskilda välväxta och karaktärsgivande solitärer av ek och till viss del tall, bedöms ha ett stort värde ur miljösynpunkt men inte vara av sådan skyddsvärd karaktär att kommunen anser det nödvändigt att ange skyddsbestämmelse för dessa. Av dessa är den solitära tallen där infartsvägen möter Sjöviksvägen en av de mest karaktärsgivande för området. De omnämnda träden har mätts in inför granskningsskedet för att kunna redovisas exakt i grundkartan. Vid fällning av träd inom den biotopskyddade hagtornsallén krävs dispens från Länsstyrelsen.



I planförslaget avses nedanstående befintliga gröna element bevaras. I den nordöstra delen av planområdet planeras ett större parkområde som kan innehålla öppen damm för magasinering och fördröjning av dagvatten. Parkområdet här ansluter till den intilliggande samfälligheten för naturmark utmed Sjöviksvägen.

Grönstrukturen kommer dels att ingå i allmän platsmark, och dels i kvartersmark. Att komplettera grönstrukturen med skyddsbestämmelse mot trädfällning bedöms motiverat för hagtorsallén. Ett fåtal av hagtorsträden kan behöva tas ned alternativt flyttas för att tillskapa infart till bebyggelseområdet innanför. Vid trädfällning finns goda möjligheter till kompensation, genom att trädet ersätts på ny plats i anslutning till samma struktur. Marklov och dispens krävs för fällning vilket anges på plankartan med bestämmelserna träd₁ respektive n₁.

Större rekreationsområden finns förutom strandområdet att tillgå i Filsbäck, mellanstora rekreationsområden ingick även längre österut i programmet. Plats för närlek bör dock finnas i området. Sådan skulle kunna anordnas inom parkmarken som illustreras nedan, med åtkomst via gatumark i område A. Ingen planbestämmelse bedöms nödvändig för lekfunktion av mindre skala.



-  Markerade grönstrukturer som föreslås i den nya planen
-  Placeringsförslag mindre lekplats
-  Ungefärlig placering fördröjningsmagasin utöver diken (se Dagvattenutredning - Bilaga 2)

Trafik

Befintlig infartsväg från Gamla Götenevägen (mot 1:a och 2:a Svanviksvägen samt Sjöviksvägen) föreslås utgöra angöringsväg även för tillkommande områden. Tre nya sekundära angöringsvägar föreslås ansluta de nya bebyggelseområdena till denna Vägbredderna för angöringsvägarna begränsas till 5,5 meter ungefärligen motsvarande områdets befintliga vägar. För område B och C/D disponeras tillkommande gatunät med rundkörning kring planerade mindre naturområden. Område A disponeras endast med en mindre vändplats för personfordon. För större fordon som sopbil, föreslås en ny uppställningsyta längs den befintliga infartsvägen som angränsar till området.

Det tillkommande vägnätet för angöring planläggs som lokalgator. Då trafikintensiteten är låg bedöms separerade gångbanor inte behövas. Befintligt cykelstråk kvarstår längs västra sidan av infartsvägen inom gatumarken.

Teknisk försörjning

Ny teknisk försörjning avseende vatten- och avlopp samt el ansluter till befintliga nät utmed den infartsvägen. Arbete pågår med markförläggning av delsträckor av Lidköping Elnäts luftledning, och område för teknisk anläggning (transformatorstation) är angiven på plankartan.

Merparten av området omfattas av Götene Vatten & Värmes verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Inför granskningshandlingen har placering av det tillkommande VA-nätet samrått med Götene Vatten & Värme och en självfallslösning förordas och bedöms möjlig där merparten av det tillkommande ledningsnätet avses byggas ut längs den allmänna platsmarken för gata (befintliga samt blivande) samt inom område för natur. Det södra området försörjs i via u-område på kvartersmarken. Även delsträckor inom naturmarken säkerställs som u-områden, då enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark avses.



Illustrationsplan med föreslagna VA-huvudstråk röd streckad linje. (Ansluter i norr till befintligt)

Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats av ALP Markteknik AB 2022-09-09. I utredningen är strategi för risk för översvämning vid skyfall och stigande vatten en integrerad del. Utredningen har kompletterats vad gäller översvämningsrisk på grund av ökad vattennivå i Vänern 2023-06-19.

Planområdet har i befintlig utformning avrinning till två punkter via täckdikningssystem som ingår i Bäckens Dikningsföretag från 1958, till Öredalsån väster om området. Dessa punkter föreslås även efter exploatering vara områdets utloppspunkter. Samråd om dagvattenanläggningen med dikningsföretaget har hållits som också ska godkänna förslag vid projektering.

Då infiltration i mark är uteslutet krävs fördröjningsåtgärder i form av utjämningsmagasin. Dagvattenutredningen redovisar 6 stycken delavrinningsområden som följer befintliga lutningar och terräng innehållande mindre fördröjningsmagasin för vart och ett av dessa. Avskärande diken utmed såväl befintliga som tillkommande tomter/fastigheter samlar och leder ytvattnet mot fördröjningsmagasinen. Då området är mycket flackt och marken består av finmateria är det extra viktigt med framtida skötsel och underhåll av dagvattensystemet, vilket bör säkerställas vid projektering. Dagvattenutredarna framhåller att en underhållsplan med tydliga ansvarsområden bör tas fram. Underhållet kommer bestå i spolande av ledningar, rensande av sediment i brunnar samt ledningar och dagvattenutjämningsanläggningar.

Utgjämningsmagasinen kommer ha en renande funktion. En exploateringen enligt planförslaget bedöms ur dagvattensynpunkt inte ha negativ påverkan för recipienterna. Vattnet som avleds till recipienterna bedöms enligt beräkningar bli renare än vad det är idag. Beroende på resultatet av kompletterande grundvattenmätningar i projekteringsskedet kan utjämningsmagasinen komma att behöva utföras täta, för att förhindra grundvattenuppträngning. Exploateringen kommer inte att innebära ökade flöden från området.

Planområdet har till första granskningsskedet minskats i söder och befintligt dike tidigare i planområdets södra gräns ingår inte i planområdet. Detta dike som också ingår i Bäckens dikesföretag kommer inte att utgöra någon del av den nya dagvattenanläggningen.

Då ytavrinningen mot området sker från angränsande bebyggelse utmed 1:a Svanviksvägen samt Sjöviksvägen bedöms att även dessa fastigheter behöver ingå i gemensamhetsanläggningen för dagvattnet.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Planförslaget innebär effektivt nyttjande av mark, då utbyggnad möjliggör en förtätning av bostäder i ett område där befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer därmed att detaljplanen, med angivna bestämmelser till syfte att hantera de risker som beaktats i undersökningen samt planbeskrivningen, inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan vid ett genomförande.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressent eller naturreservat

I detta avsnitt, Konsekvenser, redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär men som inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Strandskyddet för Vänern är 300 meter. Strandskyddet för Öredalsån är 100 meter. Det föreslagna planområdet ligger utanför 100-meterszonen från Öredalsån, men är närmre Vänern än 300 meter och det berörs därmed av strandskyddet för Vänern. Strandskyddet är upphävt i tidigare planlagda områden i anslutning till planområdet samt i större delen av det nu aktuella planområdet. Vid planläggning återinträder strandskyddet och behöver därför upphävas på nytt i samband med att den nya detaljplanen antas. Kommunen kan med stöd i 4 kap 17 § PBL upphäva strandskyddet i ett område om särskilda skäl föreligger.

Enligt miljöbalken 7 kap. 18§ c får man som särskilda skäl vid prövning av upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta endast de sex särskilda skäl som finns uppräknade i lagtexten. För ett upphävande av strandskyddet åberopar kommunen punkt 1, att området *redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*, och 2, att det *genom en väg, järnväg bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen*.

De redan planlagda och bebyggda områdena har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Hela planområdet är därtill genom väg, järnväg och bebyggelse, väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Strandskyddsaspekter på djur- och växtliv: Som beskrivits under kapitlet grönstruktur värnas rådande biotopskydd, allé av hagtornsträd. Parkstrukturen inom gällande planer bibehåller tillsammans med värnad grönstruktur i den nu aktuella detaljplanen en sammanhängande struktur för djur- och växtliv.

Strandskyddsaspekter på allmänhetens tillgänglighet till närområdets stränder: Som beskrivits ovan är delar av planområdet redan ianspråktaget på sätt som gör att dessa saknar betydelse för strandskyddets syften. Därtill är strandområdet avskilt genom järnväg samt bebyggelse och det lokala vägnätet. Allmänheten har god tillgänglighet till strandområdet på den norra sidan av bebyggelseområdena inom parkmarken i byggnadsplan 14, norr om järnvägen och planområdet. Då det lokala vägnätet samt cykelstråket, inklusive Biosfärleden, genom planområdet ej avses förändras, förblir även allmänhetens tillgänglighet till strandområdet norr om järnvägen oförändrat fortsatt god.

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark såväl som för allmän platsmark i de delar av planområdet som ligger norr om grundkartans linje för strandskydd. Strandskyddet upphävs i dessa delområden med administrativ bestämmelse på plankartan.

Kulturmiljö

Ingen värdefull kulturmiljö påverkas av planförslaget.

Naturmiljö

Planförslaget innehåller bestämmelser för att värna värdefulla natur.

Trafik

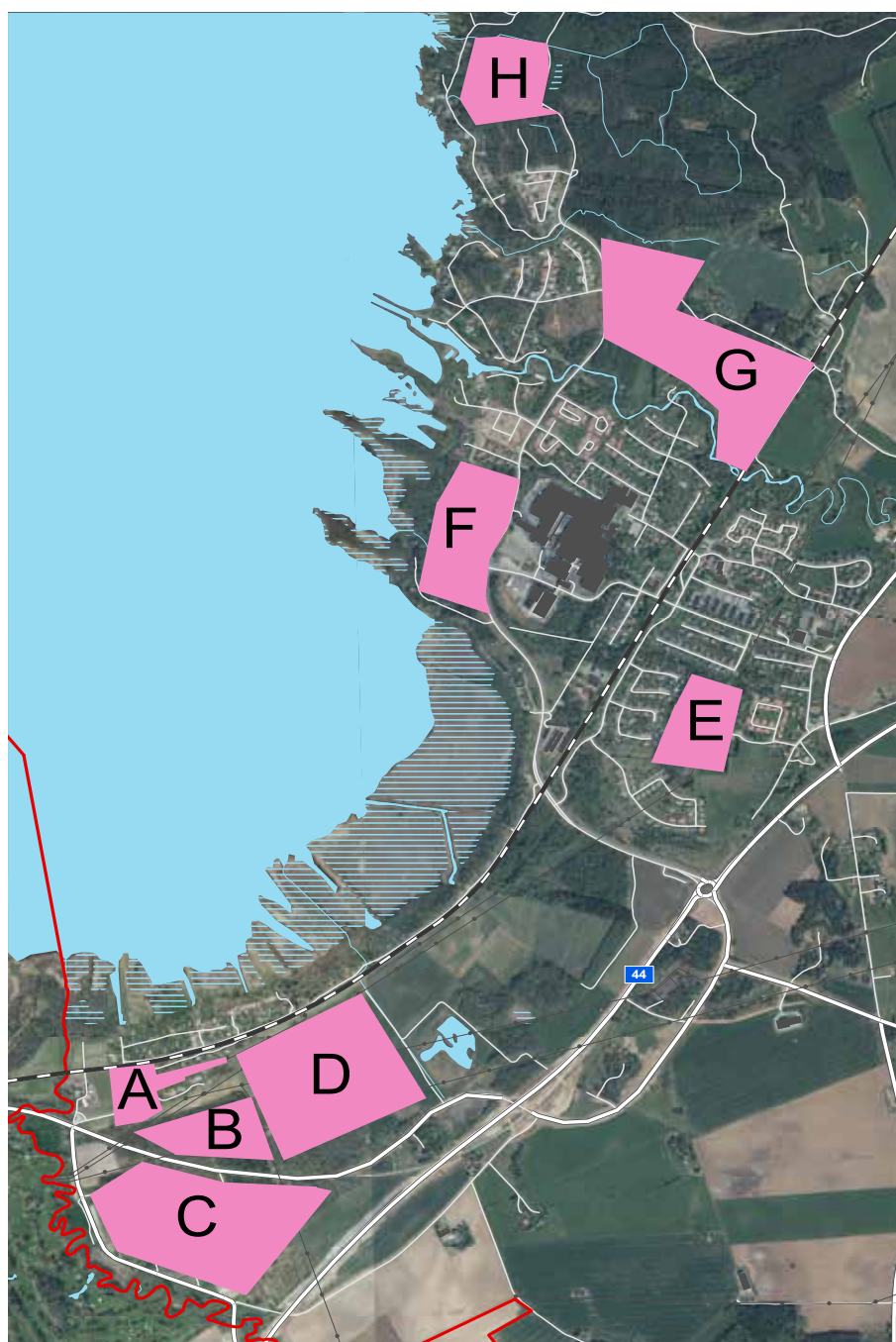
Bedömning av den utökade trafikbelastningen på vägnätet har utförts med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Med en tillkommande bebyggelse med 22 bostadsenheter fördelade på villa/radhus, prognostiseras en trafikökning vad gäller årsdygnstrafik på 95 ÅDT. Detta utgör en mindre fordonsmängd och belastningsökningen på Gamla Götenevägen blir begränsad. Kommunen bedömer att befintlig korsningspunkt samt vägnät rymmer den trafikökning som detaljplanen genererar.

Jordbruksmark

Det aktuella planområdet består till större delen av jordbruksmark som idag delvis är i träda och delvis brukas. Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En lokaliseringsutredning har tagits fram av Götene kommun, 2024-02-28. Av den framgår kommunens avvägning mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresse, bostäder, som avses tillgodoses. Lokaliseringsutredningen redovisar också alternativa platser som övervägs för en förtätning i form av småhusbebyggelse.

Av utredningen framgår att det är möjligt att bedriva jordbruk inom området, vilket också görs till viss del idag. Men det är små områden med en avlång form som bedöms ha något sämre möjligheter ekonomiskt än andra jordbruksmarker. Delar av det som idag är jordbruksmark är redan planlagt för park och parkering. Samtidigt är området ett omtyckt fritidshus- och bostadsområde med kvaliteter som många söker, främst genom närheten till Vänern. Det finns dessutom ett behov av fler bostäder i kommunen i stort och i Källbyområdet, där varje tillskott är positivt. Till området finns idag en fungerande infrastruktur utbyggd. Sammantaget gör kommunen bedömningen att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse och att samhällsintresset att planlägga för en kompletterande småhusbebyggelse går före intresset att jordbruksmarken ska bevaras här.

Utredningen har förutom huvudalternativet (A i figuren nedan) tittat på tre områden i Truve/Svanvik och fyra i Källby. I figuren nedan visas de alternativa lokaliseringar. De överväganden som gjorts redovisas i text och tabellform i utredningen.



Översiktskarta med de övervägda alternativa lokaliseringar i Truve/Svanvik och Källby. Huvudalternativ är alternativ A.

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

Tabell som redovisar de olika områdenas poäng inom olika bedömningskriterier, från lokaliseringsutredning 2024-02-28.

De olika lokaliseringsalternativen har bedömts i kriterierna mark, infrastruktur, störningar, skydd och sårbarhet. Sammanfattningsvis bedöms huvudalternativet som väl lämpat för den förtätning som föreslås. För att tillgodose det väsentliga samhällsintresset om fler bostäder bedömer Götene kommun att aktuell jordbruksmark kan tas i anspråk. Område A lämpar sig bäst för den förtätning som föreslås av de alternativ som har studerats. Genom jämförandet av de alternativa lokaliseringarna bedöms det visat att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkts tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för luft.

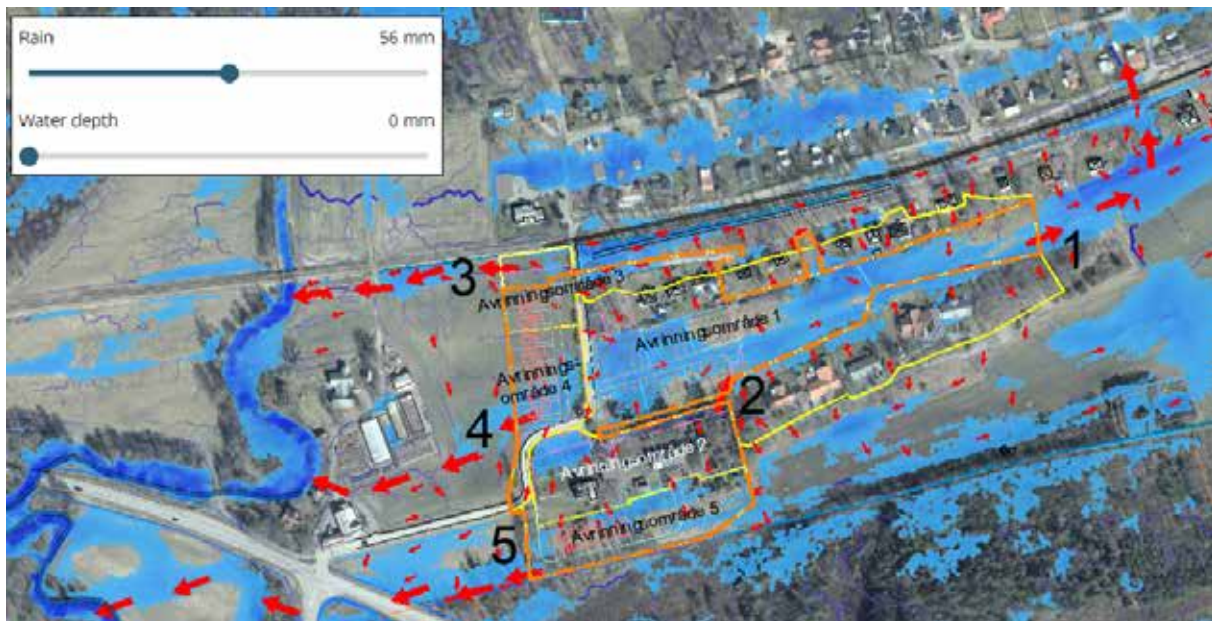
Påverkan på vatten

Inga anläggningar bedöms föreslås som skulle kunna innebära att ett genomförande av detaljplanen skulle påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för vatten.

Översvämningsrisk

Skyfall

Skyfallssituationen har studerats i samband med dagvattenutredningen och strategier finns återgivna i Dagvattenutredning 2022-09-09-av ALP Markteknik AB. För närvarande leds ytvatten genom området vid kraftiga skyfall, och dagvattenutredningen anger även färdigt golvnivåer markens höjdsättning för att säkerställa skyfallspassager utan risk för översvämnning. Områdets delavrinningsområden redovisas i skyfallskartering (se utsnitt på nästa sida). I princip bibehålls samma skyfallsvägar ut från området som nuvarande terrängförhållanden medför. Avrinningsområde 1 och 2 avleds österut och under järnvägen mot Vänern. Avrinningsområde 3, 4 och 5 leds utmed tre parallella stråk västerut och fram till Öredalsån. Flödena från området minskas efter exploatering med anledning av de fördröjningsåtgärder (fördröjningsmagasin) som föreslås. Förutom avskärande diken för att avleda dagvatten förordas även sådant för att skydda nya byggnader vid skyfall. Detta är reglerat på plankartan med skyddsbestämmelsen m₁. För att inte vatten ska ledas in tillbaka i området behöver den södra delen av infartsvägen (i kurvan) åtgärdas med ändrad väglutning. (Se utsnitt från dagvattenutredningen - Bilaga 2 på s. 24).



Ur dagvattenutredningen (Bild 8 - Skyfallskartering redovisande nuvarande förhållanden med ett 100-årsregn om 30 min/56 mm)

Vid skyfall med återkomsttid 100-årsregn visar simulering att delar av det planerade vägområdet kommer att översköljas och lokalt som mest att översvämmas till ett maxdjup på 0,2 meter. De föreslagna marknivåerna inom vägområdena ligger här nära de befintliga och föreslagna väglutningar ingår i dagvattenanläggningen. Då lämpliga marknivåer ligger nära de befintliga samt är sammanbundna med dagvattenanläggningens funktion, och simulering visar att acceptabla nivåer med detta säkerställs, bedömer kommunen att det inte finns anledning att ytterligare detaljstyra marknivåer i planskedet.

Ökad vattennivå Vänern

Översvämningssituationen till följd av ökad vattennivå i Vänern har studerats i dagvattenutredningen och delar av resonemanget för en skyfallshändelse. En komplettering till utredningen har tagits från 2023-06-19 angående översvämningssrisk på grund av ökad vattennivå i Vänern. Av dessa framgår nedan resonemang.

Länsstyrelsen har tagit fram planeringsnivåer för Vänerns närområden. Nivåerna utgår från en 100-års nivå, en 200-årsnivå samt en beräknad högsta vattennivå.

- 100-års nivå: +46,46
- 200-års nivå: 46,66
- Beräknad högsta vattennivå (BHN) +47,25.

Lägsta färdigt-golvnivåer är beräknade utifrån dagvattenanläggningen samt befintliga markförhållanden. Samtliga hus är placerade med en lägsta färdigt-golvnivå över + 47,25. Lägsta gatunivån är på + 46,88. Det föreligger ingen översvämningssrisk för hus i området och endast en begränsad övrig yta kan komma att bli översvämmad vid den högsta beräknade vattennivån. En höjdsättningsplan (Dagvattenutredning - Bilaga 4) har tagits fram som underlag till plankartan och lägsta färdigt golvnivåer är införda i denna.

Den beräknade högsta vattennivån består av flera delar: Beräknad högsta vattennivå, Klimateffekt, Stationär Vinduppstuvning, Dynamisk vinduppstuvning och Landupphöjningseffekt. Den dynamiska, temporära vinduppstuvningen har som namnet antyder en kortvarig effekt på vattennivån. I Lidköping är den beräknad till +0,125 meter.

Mellan Vätern och detaljplaneområdet sträcker sig Kinnekullebanans järnvägsband, den utgör en säkerhetsbarriär för den temporära vinduppstuvningen. En vattennivå utan hänsyn till vinduppstuvningen beräknas därför till +47,13.

För att områdets vägar ska vara framkomliga accepterar Götene kommun att de vid högre vattennivåer kan stå under upp till 0,2 meter vatten. Räddningstjänst klarar ofta även högre nivåer, upp till 0,4 meter, men för personbilar uppskattas gränsen om 0,2 meter vara rimlig. Lägsta gatunivån är +46,88. Gatorna är höjdsatta med en tvärlutning vilken innebär att motsatta sidan i gatan lägsta sektion är +47,02. Detta är 0,37 respektive 0,23 meter under beräknad högsta vattennivå och 0,25 respektive 0,11 meter under beräknad högsta vattennivå när den dynamiska uppstuvningen räknas bort. Det innebär att med föreslagen höjdsättning är området alltid framkomligt för räddningstjänsten och för personbilar är det framkomligt när hänsyn tas till Kinnekullebanans funktion som säkerhetsbarriär.

Det är låg risk för översvämning på grund av ökad vattennivå i Vätern. Befintlig markhöjd i området är idag mellan +46,5 och + 48. Största delen ligger på höjden + 47. Det högsta vattenståndet i Vätern under perioden 1939-2021 är uppmätt till +45,97 (RH2000), det innebär att området inte översvämmats under denna period på grund av Vätterns nivå, och lägsta färdigt-golvnivåer samt vägnät befins vara över en meter ovan denna nivå.

Kommunen bedömer att risken för översvämning av vägområden och byggnader är låg. Marknivåer bedöms därmed inte behöva regleras i plankartan. Höjdsättning av marken utförs som del av markens finplanering under projekteringen. Dagvattenutredningen med tillhörande bilagor utgör dock viktiga underlag för projekteringsarbetet.

Hälsa och säkerhet

Risk med farligt gods

Järnvägen, Kinnekullebanan har studerats som en framtida riskkälla då transporter i framtiden skulle kunna komma att innehålla farligt gods. I nuläget är godstransporter överhuvudtaget mycket sällsynta. Enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands läns riskpolicy ska riskfrågor beaktas vid fysiks planering inom 150 meter från transportled för farligt gods. En riskutredning utförd av Norconsult 2021-12-14 och bilagd planhandlingen har utförts för att kartlägga risksituationen för den tillkommande bebyggelsen.

Riskutredningen visar att såväl individrisk som samhällsrisk ligger inom acceptabla risknivåer även inkluderat osäkerhetsanalys. Med enkla åtgärder (bestämmelser på plankartan) kan enligt utredningen risknivåerna reduceras ytterligare och två bestämmelser förordas för tillkommande bebyggelse med planbestämmelse för störningsskydd - m_2 - Friskluftsintag ska placeras högt och vänt från järnvägen samt att utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen ska finnas. Bestämmelsen kontrolleras vid bygglovsprövning. Efterlevnaden bedöms vara gynnsam även efter utförd bygglovsprövning då järnvägen är belägen åt norr, och syd- och västlägen bedöms komma att utgöra främsta val av uteplatsläge med tillhörande placering av dörröppningar.

Gällande urspärning visar tillgänglig statistik och beräkningsmetoder att det är osannolikt att tågdelar vid en urspärning hamnar på ett avstånd längre än 30 meter från spårmitt vid aktuella tillåtna tåghastigheter. Detta innebär att urspärning ej bör påverka bebyggelse på fastigheten då avståndet är mer än 30 meter (32 meter) mellan närmaste räl och bebyggelse. Sannolikheten för att urspärning påverkar parkering som i angränsande byggnadsplan är belägen 15-25 meter från spårmitt på Kinnekullebanan är också liten vid aktuella tillåtna

tåghastigheter. Det skulle kunna vara angeläget att utforma skydd mot eventuellt spårskott inom denna yta, något som bör kunna tillåtas vid iordningsställande av den åsyftade parkeringen med hänvisning till byggnadsplanen.

Störningar - buller

Vid planering för bostäder ska beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och eventuell uteplats redovisas, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen. Tre störningskällor vad gäller trafikbuller har studerats i bilagd trafikbullerutredning (Norconsult 2021-12-14): Gamla Götenevägen, nya väg 44 samt Kinnekullebanan. Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras för samtliga planerade bostadshus. Eftersom riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån underskrids finns inga riktvärden för den maximala ljudnivån att förhålla sig till. Den högsta ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas till 53 dBA. Gällande maximal ljudnivå från järnvägstrafik är det dock värt att notera att enligt riktvärdena accepteras att 70 dBA överskrids fem gånger /timme, men inte överskrider 80dBA. Underlaget från Kinnekullebanan anger totalt 23 tåg/dygn år 2040. Antalet tåg per timme förblir därför sannolikt färre än fem.

Riktvärde för ekvivalent ljudnivå 50dBA och maximal ljudnivå 70dBA avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö accepteras. Bullerberäkningen i bullerutredningens bilaga 1 visar att bebyggelse i planområdets sydvästra hörn ligger inom nivåer mellan 50 och 55 dBA. Uteplats kan dock tillskapas utanför detta område varför inga särskilda bestämmelser om bullerskyddad uteplats behövs.

Beräkningarna visar att riktvärdet för maximal ljudnivå från järnväg om antalet tåg är färre än fem (80dBA) underskrids cirka 20 meter från järnväg. Även om trafikverkets prognos för år 2040 är 23 tåg/dygn bedömer kommunen det som osannolikt med tätare intervall än 5 tåg/timme, detta även inkluderat en ökning utöver prognostiserad trafikmängd. Kommunen bedömer inte att det är nödvändigt med särskilda krav om bullerskyddad uteplats. Däremot ska plankartan inte hindra inte uppförandet av sådant varför prickmarken i det nordvästra hörnet av kvartersmarken för bostäder förses med bestämmelsen m_3 - plank får uppföras som bullerskydd för uteplats.

Vibrationer

Erfarenheter från närliggande fritidshusområde är att vibrationer från järnvägstrafiken är kännbara i enklare byggnader. Efter nybyggnationer med konventionell grundläggningsmetod, platta på mark har inga störande vibrationer uppfattats. Erfarenhet hämtas även från närbelägna Filsbäck inom Lidköpings kommun, med liknande geologiska förutsättningar, där vibrationsutredning genomförts vid planläggning av projekt nära Kinnekullebanan. Utredningen visade på låg risk för vibrationer när avståndet mellan byggnad och vibrationskälla är större än 40 meter. Vid val av konstruktioner med platta på mark och träbjälklag med stora spännvidder rekommenderas att grundläggningen förstärks med exempelvis spetsburna pålar för att undvika vibrationer. I projektet planeras inga byggnader med större spännvidder även om ingen begränsande planbestämmelse finns. Ny bebyggelse tillåts 32 meter från spårmitte. Befintliga fritidshus som ingår i planförslaget föreslås även de få en egenskapsgräns för bebyggelseområde överstigande 30 meter från spårmitte. Detta är något närmre än vad som studerats i den ovanstående utredningen.

För att säkerställa att framtida bebyggelse inom randzonen mellan 30 och 40 meter inte påverkas av störande vibrationer har vibrationsmätningar utförts till första granskningskedet redogjorda för i Mätrapport - Svanvik Komfortvibrationer - 2022-09-09 WSP. Två mätningstillfällen har ägt rum inom två platser inom planområdet på 25 respektive 32 meter från järnvägen samt ett 15 meter norr om järnvägen inom Skeby 16:5. Mätningar har utförts inom befintlig byggnad på fast betongplatta, vid marknivå, samt vid fastare jordlager ungefär 1 meter under markytan.

Av mätresultaten sluter sig utredarna till att det inom det lätttrörligare övre marklagret vid järnvägspassager bildas höga komfortstörande vibrationer i marklagret. På det lägre fastare marklagret visar mätningar att komfortvibrationerna förhåller sig låga och under gränsvärdet i samtliga riktningar. Utredningen gör gällande att konventionell grundläggningsteknik med platta på mark där det övre mer lätttrörliga jordlagret schaktas ur och ersätts med packat material mot det fastare jordlagret i hög utsträckning minskar de komfortstörande vibrationerna. För den i område B planerade bebyggelsen längst i norr kan dock vibrationer under gränsvärdet vara kännbara på det övre planet, men under gränsvärde för komfortstörande.

Av mätresultaten från det befintliga fritidshusområdet utmed 1:a Svanviksvägen, där marken var något mer packad, rekommenderas motsvarande grundläggningsteknik vid ny- eller tillbyggnad, samt att komfortstörande vibrationer på motsvarande sätt skulle kunna uppfattas.

Kraftledningar, påverkan från magnetfält

Högspänningsledningar belägna söder om planområdet utgörs av Ellevios ledningsstråk för 40kV respektive 130kV ledningar. Ansökningar finns om raserings av dessa men det nu aktuella området planeras för kvarvarande av 130 kV ledningen men för inom överskådlig tid ett raserande av 40kV-ledningen. Magnetfältberäkning har utförts av Ellevio för befintliga ledningar. 27 meter det skyddsavstånd som krävs från 130kV-ledningen för att understiga 0,4μT som Lidköpings kommun satt som riktmärke för planering av nya bostäder. Götene kommun har inga sådana riktvärden men den tillkommande bebyggelse som här är aktuell planeras med hänsyn till riktvärdet som används i Lidköping.

Då det enligt uppgift från ledningsägaren bedöms sannolikt att 40kV- ledningen ska raseras inom överskådlig tid planläggs för detta skeende trots att beslut om detta ej är fastställt ännu. Skyddsavståndet på 27 meter från centrum av 130kV-ledningen är enligt magnetfältberäkningen dimensionerande för gränsvärdet på 0,4μT men befintliga ledningar omges även av ledningsrätt och ytterligare elsäkerhetsföreskrifter. Det innebär att markområdet 18-20 meter från ett luftledningsstråks centrum ska hållas fritt från bebyggelse samt med bostad förknippad användning fram till dess ledningsrätten upphävs och ledningen raserats. Av denna anledning ingår en administrativ villkorsbestämmelse, på plankartan i det sydöstra hörnet närmast den befintliga 40 kV-ledningen inom vilket bygglov inte får medges förrän 40kV-ledningen rivits. För att tydliggöra detta inkluderas hela den i hörnet tilltänkta villatomten i denna villkorsbestämmelse. Skyddsavståndet tillsammans med elsäkerhetsföreskrifterna medför att bebyggelse inom den aktuella tomten i delområdet mellan 20 och 27 meter från 130kV-ledningen enbart får byggas med komplementbyggnader som garage och förråd.

I planförslagets sydöstra del möjliggörs för det lokala vägnätet att kunna förlängas genom ledningsgatan i ett senare skede, vid en eventuell framtida nästa etapp. Vägpassage förväntas bli aktuell först efter att det östra området möjliggjorts för bebyggelse för det fall ledningarna raserats.

Sociala konsekvenser

En förtätning av bebyggelsen i Svanvik bedöms inte få några sociala konsekvenser.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att jordbruksmarken kvarstår som mindre effektiv mellan de befintliga bebyggelseområdena, vilket på lång sikt kan innebära en igenväxning. Götene Vatten & Värme som tillhandahåller det allmänna vatten- och avloppsnätet som nyss är utbyggt till området får även färre anslutande kunder vilket ger en sämre lönsamhet i den utbyggda anläggningen. Åtgärder för att hantera dagvatten, och översvämningssituationen blir också förskjutna på framtiden.

Att inga nya bostäder byggs inom planområdet försvårar kommunens tillväxt då utbudet av villatomter och bostäder i den västra kommundelen är begränsade.

För boende i närområdet innebär dock även en begränsad utbyggnad som planområdet utgör i förhållande till den expansion som planerats i programmet 2017, en förändring av närmiljön, särskilt under byggtiden men efter byggnationerna förändrade siktlinjer, fler grannar och mer rörelse i området, en konsekvens som kan upplevas både positivt och negativt.

Genomförandefrågor

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 id genomförandet av detaljplanen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler för planförfarande. Dess olika steg redovisas nedan. Aktuellt detaljplaneskede är markerat med fet stil.

- Samråd - Dialog med Länsstyrelse, myndigheter, företag, föreningar, närboende, allmänhet med flera. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan.
- Samrådsredogörelse - Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse.
- Underrättelse - Inför granskningsskedet ska en underrättelse anslås på kommunens anslagstavla. Kommunen ska även skicka ett meddelande om innehållet till berörda.
- Granskning - Ytterligare dialog med Länsstyrelse, myndigheter och övriga berörda (*Innan detaljplanen antas ska kommunen ställa ut den för granskning*).
- Granskningsutlåtande - Efter granskningen sammanställer kommunen de synpunkter som inkommit under granskningstiden och redovisar kommunens ställningstagande. Planhandlingarna revideras om detta bedöms som relevant.
- **Antagande** - Detaljplanen antas av kommunstyrelsen och träder i Laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet är anslaget, förutsatt att inga överklaganden inkommit eller att länsstyrelsen överprövar kommunens beslut.

Preliminär tidplan

Samråd vintern 2022

Granskning hösten 2022

Granskning 2 våren 2024

Antagande sommaren 2024

Tiderna kan förändras under arbetets gång.

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 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Såväl Skeby 16:1 som Skeby 16:3 är privatägda. Markägaren till Skeby 16:1 är detaljplanens intressent och planläggning sker i samförstånd med Skeby 16:3. Även Skeby 16:11 som ingår i detaljplanen är privatägd. Tomtmarken tillhörande 1:a Svanviksvägen 1, 2 samt 5 som ingår i detaljplanen arrenderas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är i de flesta fall huvudman för allmän plats. Då detaljplanen ansluter till befintliga Svanviks fritidshusområde och:

- då detaljplanens syfte är att tillskapa möjlighet för fler bostadsenheter och inga allmänna ändamål som skola, äldreboende etc planeras inom området;
- det befintliga området har enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, för såväl gatu- och parkområden, och områdets huvudsakliga markägare, med flera, har erfarenhet av att samverka kring avtalsfrågor samt gemensamma frågor som berör den allmänna platsmarken inom detta,
- den tillkommande bebyggelsen i stora drag avser ansluta till den befintliga vad gäller skala och täthet samt sammanhållen karaktär avseende gatuutformning med likartade gatubredder,
- då allmän platsmark inom planområdet, samt parkområdet utmed strandlinjen och bryggmiljön norr om planområdet utgör ett begränsat allmänintresse, och den i den nya detaljplanens tillkommande allmänna platsmark främst är till de boendes nytta,
- då den befintliga gång- och cykelvägen som utgör ett allmänintresse redan har servitutsavtal med markägaren, och kommunen enligt redan upprättade avtal sköter detta specifika allmänna intresse,

avses med denna bakgrund all allmän platsmark inom planområdet ingå i enskilt huvudmannaskap.

Ny gemensamhetsanläggning för tillkommande lokalgator och naturmark inklusive dagvattenanläggning avses upprättas. Vid upprättande av gemensamhetsanläggning för gata avses servitutsavtalet för den befintliga gatan innehållande gång- och cykelvägen kvarvara.

Övrig ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten	Götene Vatten & Värme
El	Lidköpings Elnät
Bredband	Kinneulle energi

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, i detta fall gatu- och parkmark samt gemensam dagvattenanläggning regleras i förrättning enligt anläggningslagen och avses i detta skede utformas som gemensamhetsanläggningar, se avsnitt Fastighetsrättsliga frågor.

Kvartersmark: Respektive framtida fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

För att beställa följande dispenser respektive tillstånd ansvarar:

Biotopskydd	Markägaren alternativt framtida exploatör
Dagvattenanläggning	Markägaren alternativt gemensamhetsanläggningen

Avtal

Följande avtal ska upprättas inför och under planarbetet:

- Planavtal är upprättat med markägaren till Skeby 16:1 och kommunen
- Genomförandavtal kan komma att aktualiseras efter samrådet mellan berörda leverantörer och markägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Huvudsakligen påverkas fastigheten Skeby 16:1 samt Skeby 16:3. Större delen av dessa områden är inte planlagda men får nu bestämmelser om vad som kan tillåtas i form av bebyggelse mm.

Den samfällda vägen S:7 avses överföras till närliggande fastigheter för delen inom planområdet genom fastighetsreglering. I ett första skede utgörs den närliggande fastigheten av Skeby 16:1 som också står för kostnader i samband med fastighetsregleringen inklusive ersättning till delägare i marksamfälligheten. Vidareförsäljning avses kunna ske till Skeby 16:11 samt vid avstyckning till arrendeinnehavarna till tomtplatserna Svanviksvägen 1 och 2.

Fastighetsbildning

Avstyckningar avses ske, både från Skeby 16:1 och från Skeby 16:3. Exakt utformning sker efter det att detaljplanen vunnit Laga kraft men förslag redovisas i illustrationsplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Här redovisas åtgärder som blir aktuella enligt anläggningslagen.

Som tidigare beskrivits avses inrättande av nya gemensamhetsanläggningar för allmän platsmark (gata och natur) samt för dagvattenanläggningen inom dessa ytor.

För att en fastighet ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning krävs normalt att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten. Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen.

I området finns även med befintliga förhållanden behov av en ny dagvattenanläggning.

Flera är de fastigheter/tomter som på grund av sina topografiska lägen med ytavrinning mot Skeby 16:1 och planområdet bedöms behöva ingå i en gemensamhetsanläggning för omhändertagande av ytvattnet i en så kallad dagvattenanläggning.

Enligt dagvattenutredningen utgörs dessa av fastigheterna utmed Sjöviksvägen samt fastigheter/tomter på 1:a Svanviksvägen 1 till 10. Även husägare här som arrenderar sin mark kan ingå med andelar i gemensamhetsanläggningen.

Fastigheterna/tomterna utmed Sjöviksvägen och 1:a Svanviksvägen avses tillsammans med de vid detaljplanens genomförande tillkommande fastigheterna på 16:1 och 16:3 anslutas till gemensamhetsanläggningen för dagvatten. Detta omfattar Skeby 16:6, 16:7, 16:8, 16:9 och 16:10 utmed Sjöviksvägen; Skeby 16:11, 16:12, 16:13, 16:14, 16:15 utmed 1:a Svanviksvägen. Även arrendetomter utmed 1:a Svanviksvägen som ännu inte friköpts bör ingå i gemensamhetsanläggningen för dagvatten. Detta omfattar i nuläget 1:a Svanviksvägen 1, 2, 4, 5 och 10.

Gemensamhetsanläggning för naturmark bör av praktiska skäl till andelsstruktur utformas lika dagvattenanläggningen ovan.

I gemensamhetsanläggningen för gatumarken föreslås en mindre andelskrets kunna ingå, bestående av blivande fastighetsägare av den nya bostadsbebyggelse inom Skeby 16:1 och Skeby 16:3 som detaljplanen möjliggör. Även vid bildande av gemensamhetsanläggningen för gata avses kommunens servitut gällande cykelvägen kunna behållas.

Ledningsrätter

Ledningsrätt finns längs infartsvägen och inom merparten av de på plankartan reglerade områdena för allmänna underjordiska ledningar (u-områden). Ledningsrätt finns för luftledning söder om planområdet. Åtgärder inom ledningsrätt ska godkännas av rättighetsinnehavaren.

Övriga rättigheter

Följande nyttjanderätter behöver hanteras:

- Servitut Befintligt servitut för gc-väg avses kvarstå.
- Arrenden Jordbruksarrende behöver omprövas och minskas
- Markavvattningsföretag/dikningsföretag/torrlägningsföretag (Bäckens dikesföretag) kan sannolikt behöva omprövas

Avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Köpeavtal
- Nyttjanderätter/Ledningsrätter om tillkommande.
- Arrenden

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder och intrångsersättningar ansvarar den huvudsakliga markägaren. Troligtvis bekostas den lantmäteriatgård som syftar till att tillskapa nya fastigheter av köparen vid försäljning.

Tekniska frågor

Grundkartans aktualitet uppdaterats inför granskningsskedet. Gränsbestämning har utförts av fastigheter i planområdesgräns och - objekt med betydelse för plankartans utformning har mätts in.

Med de kompletterande utredningar som utförts till granskningsskedet bedömer kommunen att den tekniska komplikationsgraden är tillräckligt belyst för ett genomförande i enlighet med detaljplanens syfte.

Ytterligare mer platsspecifika geotekniska undersökningar än bilagda, övergripande, är nödvändiga i projekteringsskedet, därtill anger dagvattenutredningen att dagvattenanläggningen ska samprojekteras med geotekniker och kompletterande grundvattenmätningar utföras. Vid projekteringen av dagvattenanläggningen ska även ingå följande:

- Säkerställande avseende funktionalitet (spolning/filmning) av befintliga täckdikningsstammar som ska avleda dagvatten från området.
- Ledningsdimensionering enligt dagvattenutredningen
- Framtagande av underhållsplan.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplanens upprättande inklusive utredningar bekostas av planintressenten.

Viss begränsad utbyggnad av infrastruktur i form av ledningsnät krävs, vilket ekonomiskt belastar de respektive aktörerna, vilka dock får ersättning i form av anslutningsavgifter etc. Detaljplanen bedöms i nuläget inte innebära några ekonomiska konsekvenser för kommunen, intäkter blir vid inflyttning till kommunen ett utökat skatteunderlag.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare (tidigare omnämnda) är anslutningsavgift samt kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar. Därtill kommer kostnader för markköp för de fall detta är aktuellt.

Gällande servitutsavtal för infartsvägen angående cykelväg, innebär att kommunens ansvar för drift och skötsel för de deletapper som samnyttjas för cykelstråket avses kvarstå.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar bedöms i nuläget inte som aktuellt. Den vatten- och avloppsanläggning som krävs förlängas för exploatering bekostas av Götene- Vatten och Värme. Kostnaden för vatten och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av sektor samhällsbyggnad, genom Matilda Åslin, plankonsult, för Götene kommun samt representanter från övriga förvaltningar i Götene kommun samt samverkanskommunerna har deltagit i planarbetet. GIS-ingenjör Måns Nyström har upprättat plankartan.

Matilda Åslin
Plankonsult, Åslin Ahrén Arkitekter

Elin Perjos
Planarkitekt, Götene kommun



Götene kommun