

- Planområdesgräns, belägen 5m utanför planområdet.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### Planbestämmelser

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela området om inget annat anges.

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

- GATA** Lokaltrafik
- NATUR** Natur

#### Kvartersmark

- BS** Bostäder. Förskola kan uppföras eller inrymmas i bostäder

#### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub>** Största sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter per fastigheten
- e<sub>2</sub>** Största sammanlagda byggnadsyta i procent av fastigheten

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage.

#### MARKENS ANORDNANDE

##### Utfart

- Körbar utfart får ej anordnas

#### PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

##### Utformning

- II** Högst antal våningar
- 6,0** Högsta byggnadshöjd i meter.
- <22-27** Tillåten taklutning i grader.
- Fastighetsstorlek**
- d<sub>1</sub>** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter
- Placering**
- p<sub>1</sub>** Huvudbyggnad ska placeras minst 3 m och högst 6 m från gårdsgata resp. 4 m från övriga fastighetsgränser. Gårdsbyggnad/garage ska placeras minst 6 meter från gräns mot gårdsgata och minst 1 meter från övriga fastighetsgränser.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

- Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.
- Genomförandetiden för ändringen slutar 5 år efter att ändringen vunnit laga kraft.



#### Grundkartans beteckningar

- |                           |                    |                   |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Fastighetsgräns           | Byggnad, husliv    | Barrskog, lövskog |
| Traktgräns                | Byggnad, takkontur | Kärr              |
| Rutnät                    | Uthus              | Belysningsstolpe  |
| Gemensamhetsområde, gräns | Avvägd höjd        | Ägoslagsgräns     |
| Nivåkurvor                | Cykelbana          | Staket            |
|                           | Körbana, kantlinje |                   |



### Antagandehandling

Ändring av detaljplan för  
**Nordskog, etapp II**  
Juni 2023 Källby, Göteborgs kommun

Elin Perjos  
Planarkitekt

John Cronqvist  
Planarkitekt

Beslutsdatum	
Antagande	KS 2023-09-06 § 170
Laga kraft	2024-03-05 (HFD)

#### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

## Nordskog, etapp II

i Källby tätort

Göteborgs kommun

Upprättad i december 2011

Per Seiving  
Stadsarkitekt

Beskrivning	Illustrationsplan
Genomförande-beskrivning	Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse	Utåtande efter utställning
Antagen av miljö- och byggnadsnämnden	2011-12-06
Vunnit laga kraft	2012-01-10
Genomförandetidens slut	2017-01-10
Skala 1:1000 (A3)	



# Ändring av detaljplan för Nordskog 2 Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen: KS 2023-09-06 § 170

Laga kraft: 2024-03-05

Diarienummer: KSK 2021/749

# Innehåll

Sammanfattning .....	3
Inledning .....	4
Planeringsförutsättningar .....	5
Planförslag .....	6
Konsekvenser .....	9
Genomförande av projektet.....	10
Medverkande.....	12

# Sammanfattning

## Planprocessen

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av en ny detaljplan. Vid ändring av detaljplaner ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan.

Planen upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler. I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar där kommunen i samrådsredogörelsen redovisar hur man har bemött de olika synpunkterna som inkommit i samrådet. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Efter granskningen sammanställs synpunkterna som inkommit i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.



Figur 1. Planprocessens olika skeden. Detaljplanen har vunnit laga kraft 2024-03-05.

## Planhandlingar

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

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

## Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Undersökning

# Inledning

## Plandata

Planområdet ligger i norra delen av Källby och avgränsas i väster av fritidsbebyggelse, i öster av Vänervägen, i norr av Hamngatan och i söder av ett mindre lövskogsområde. Totalt omfattar planområdet cirka 28 000 kvadratmeter.

## Bakgrund och syfte

Gällande detaljplan togs fram år 2011 och syftade till att möjliggöra fortsatt utbyggnad av Nordskogsområdet (bostäder). Gällande detaljplan innehåller ingen allmän plats för gata, utan gatan var planerad att skötas genom en gemensamhetsanläggning. Götene kommun har sedan 2011 ändrat sitt förhållningssätt kring ansvar och drift av gator och vill numera stå som huvudman för gator i nya bostadsområden. Därav uppstod ett behov av att ändra detaljplanen för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap på planerad gata.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog den 15 december 2021 beslut om att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja detaljplaneändring för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap på planerad gata.

Syftet med planändringen är att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap på allmän plats - gata inom planområdet samt att justera övriga regleringar så att dessa överensstämmer med det nya huvudmannaskapet av gata och möjliggör för ett smidigt genomförande av detaljplanen.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Riksintresseområdet omfattar Vänern med strandområden. Hela Kinnekulle ligger inom riksintresseområdet. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av den påverkan en exploatering skulle innebära. Götene kommun bedömer att planförslaget inte påverkar riksintresset.

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Götene kommun, antagen av kommunfullmäktige i februari 2023, anger aktuellt planområde som bostadsmark. Planförslaget bedöms därmed ligga i linje med översiktsplanen.

### Detaljplan

Följande detaljplan ändras: detaljplan för Nordskog etapp 2. Planen medger bostadsändamål. Genomförandetiden gick ut 2017-01-10.

### Undersökning

Kommunen har gjort en behovsbedömning/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.

# Planeringsförutsättningar

## Karta över planområdet



Figur 2. Planområdet utritat på ett ortofoto.

## Mark och vegetation

Planområdet består idag till största delen av slyskog av björk med inslag av ett fåtal större träd. I planområdets västra del finns en större naturyta som innehåller en lekplats och en gång- och cykelväg. Området är i stort sett helt flackt (+50 meter över havet).

# Planförslag

## Föreslagna ändringar

### Införande av GATA



Figur 3. Den nya plankartan till vänster med nytt användningsområde för gata markerat. Till höger den gällande detaljplanen.

I planförslaget föreslås en kommunal gata läggas till inom planområdet. Gällande detaljplan innehåller ingen allmän plats för gata, utan gatan var planerad att skötas genom en gemensamhetsanläggning. Götene kommun har sedan 2011 ändrat sitt förhållningssätt kring ansvar och drift av gator och vill numera stå som huvudman för gator i nya bostadsområden.

### Införande och ändring av reglering av utnyttjandegrad

Som en följd av införandet av användningsområdet för gata separeras byggrätten inom planområdet till fyra användningsytor för bostadsändamål istället för ett (som i ursprungsplanen). För att underlätta för olika upplåtelseformer inom området och för framtida fastighetsägare ändras också bestämmelsen för byggrätten. Inom delar av området som planeras för mindre fastigheter fastslås en största byggrätt i kvadratmeter per fastighet ( $e_1$ ). I övriga delar regleras utnyttjandegraden som procent av fastigheten ( $e_2$ ). Den totala byggrätten i den ändrade planen är något större, 150 kvm, i det ändrade förslaget mot gällande detaljplan.

### Införande av bestämmelse om fastighetsstorlek ( $d_1$ )

För att inte fler fastigheter än planerat ska kunna bildas har en bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek ( $d_1$ ) införts. Denna reglerar berörda fastigheter till minst 900 kvadratmeter respektive minst 370 kvadratmeter.

### Införande av bestämmelse om placering ( $p_1$ )

En bestämmelse som reglerar bebyggelsens avstånd till allmän gata införs i de tre norra och del av det södra användningsområdet för bostadsändamål. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett gaturum som inte upplevs alltför trångt. Bestämmelsen innehåller även reglering av hur nära andra fastighetsgränser som bebyggelse får placeras.



Figur 4. Ny detaljplan med bestämmelsen  $e_1$  inom röd markering och  $e_2$  inom blå markering till vänster. Till höger gällande detaljplan.

### Införande av bestämmelsen Marken får inte bebyggas (prickmark)

I det södra området regleras bebyggelsens närhet till gatan genom mark som inte får bebyggas. I dess södra kant finns redan i gällande detaljplan mark som endast får bebyggas med uthus och garage. Dessa två tillsammans bedöms som tillräcklig styrning då området föreslås tillåtas vara tätare bebyggt än övriga delar av planområdet.

I planområdets norra del finns sedan tidigare reglering med bestämmelsen mot Hamngatan norr om planområdet.



Figur 5. Ny detaljplan med ny yta reglerad med "Marken får inte bebyggas" markerad till vänster. Gällande detaljplan till höger.





Figur 6. Ny detaljplan med nya användningsytor NATUR markerade till vänster. Gällande detaljplan till höger.

## Införande av NATUR

För att säkerställa att planområdet kan knytas ihop med omkringliggande gångstråk, föreslås två ytor i planområdets sydvästra och sydöstra hörn regleras som NATUR.

## Reglering att Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g) utgå

Den tänkta gemensamhetsanläggningen skulle främst anlägga och sköta driften av gata i området. Då kommunen efter denna ändring av detaljplanen blir huvudman för gata inom området är bestämmelsen inte längre nödvändig.

## Reglering att Området skall utföras med sammanhållen gestaltning (f<sub>1</sub>) utgå

Då kommunen avser dela området i mindre fastigheter och delvis sälja villatomter blir bestämmelsen mycket svår att genomföra och följa upp. Därför anses dess värde ha försvunnit och bestämmelsen utgå.

## Reglering att Alléplantering skall utföras i gräns mot gata (n) utgå

Kommunen har i förberedelsen inför byggnation inom området lämnat vissa träd öster om planområdet som också kan kompletteras. Norr om planområdet är ett mindre dike och därefter direkt en gata varför plats för träd inte finns inom kommunal mark.

# Konsekvenser

## Hushållning med mark- och vattenområden m.m

Aktuell planändring bedöms inte ha en negativ påverkan på hushållning av mark- och vattenområden. Planförslaget möjliggör för en förtätning av Källby tätort, vilket är positivt ur ett markhushållningsperspektiv.

## Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medför en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

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 skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

## Påverkan på luft och vatten

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

## Störningar

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.

Detaljplaneändringen innebär ingen ny mark för bostäder utan berör enbart ny gata och ändringar i utnyttjandegrad och placering av bebyggelse inom planområdet. Därför bedöms det obehövt att redovisa värden för omgivningsbuller.

## Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för fler boendeformer i en miljö där det i övrigt är en homogen boendestruktur med likvärdiga boendeformer. Fler typer av boenden innebär fler valmöjligheter av bostäder för olika generationer i olika skeden i livet och gynnar en blandad befolkningssammansättning med de fördelar detta oftast innebär.

## Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att planerad gata inte kommer byggas eller skötas av Götene kommunen utan kommer skötas av en gemensamhetsanläggning.

# Genomförande av projektet

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

## Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Detta innebär att det inom ett område där detaljplanen ändrats kan finnas genomförandetid för vissa planbestämmelser trots att genomförandetiden för den ursprungliga planen har gått ut. Genomförandetiden för ändringen ska vara mellan 5-15 år.

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vunnit laga kraft.

## Organisatoriska frågor

### Markägoförhållanden

Källby 6:6 - Götene kommun

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig för drift av allmän plats inom planområdet.

Kommunen får enligt 6 kap 13 § PBL lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen har även en skyldighet enligt 14 kap 4 § PBL att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen är huvudman för.

### Utförande

#### Allmän plats

Götene kommun ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark.

#### Kvartersmark

Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

## Drift och underhåll

### Allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

### Kvartersmark

Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsreglering är sökt av kommunen. Det avses bildas 8 fastigheter med en storlek om cirka 1000 kvadratmeter i den centrala och västra delen av planområdet. 7 fastigheter om cirka 400 kvadratmeter i planområdets södra del. Därutöver två fastigheter om cirka 3000 resp 3800 kvadratmeter i den norra och den östra delen av planområdet.

Allmän platsmark blir kvar i den kommunala fastigheten Källby 6:6.

### Avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Köp

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriåtgärder och intrångsersättningar ansvarar Götene kommun.

## Tekniska frågor

### Vatten, spill och dagvatten

Området ligger inom Götene Vatten och Värmes verksamhetsområde för vatten och spillvatten. I dagsläget omfattas inte området av verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområdet avses utökas för att även omfatta planområdet.

## Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

### Inkomster:

Kommunen får inkomster vid försäljning av mark.

### Utgifter:

Kommunen får utgifter för plankostnad, förrättningskostnader och iordningsställande av allmän platsmark

## Medverkande

Planförslaget har tagits fram av sektor samhällsbyggnad, genom John Cronqvist, planarkitekt och Elin Perjos, planarkitekt, i Götene kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Götene kommun har deltagit i planarbetet.

John Cronqvist  
Planarkitekt

Elin Perjos  
Planarkitekt



<p><b>HANDLINGAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Planbeskrivning</i></li><li>• <i>Genomförandebeskrivning</i></li><li>• <i>Plankarta med bestämmelser</i></li><li>• <i>Geoteknisk undersökning, WSP dat 031203 kompletterad 2010 av Vectura</i></li></ul> <p><i>Bilaga Fastighetsförteckning dat 2011-09-27</i></p>	<p><i>Planen antagen</i> 2011-12-06</p> <p><i>Laga kraft</i> 2012-01-10</p> <p><i>Genomförandetiden går ut</i> 2017-01-10</p>
--	---

# DETALJPLAN, ANTAGANDEHANDLING

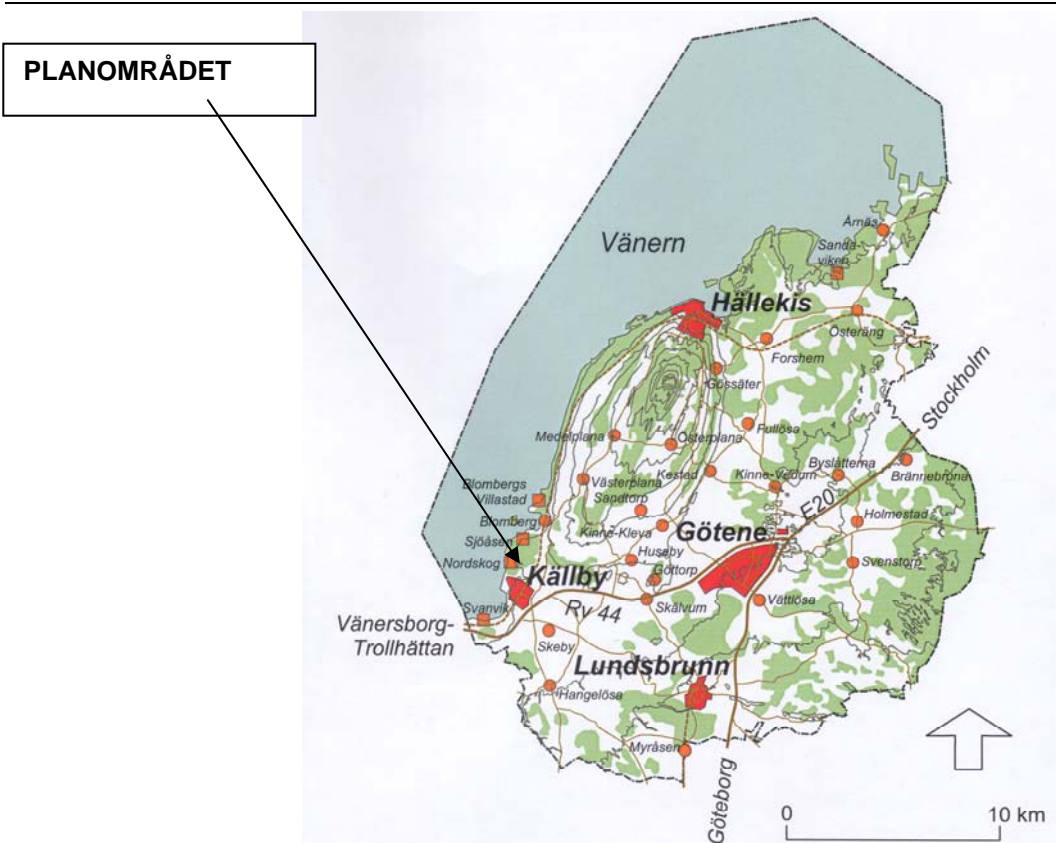
## Nya Nordskog etapp 2

### Källby tätort, Götene kommun

DECEMBER 2011

Dp # 277

## PLANBESKRIVNING



### Bakgrund

Källby är en attraktiv boendeort genom sitt natursköna läge nära Vänern 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 Vänern 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 bygnadsarea för de fastigheter som ansluts till VA-nätet. Därmed möjliggörs en permanentboende 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 överlätas 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:

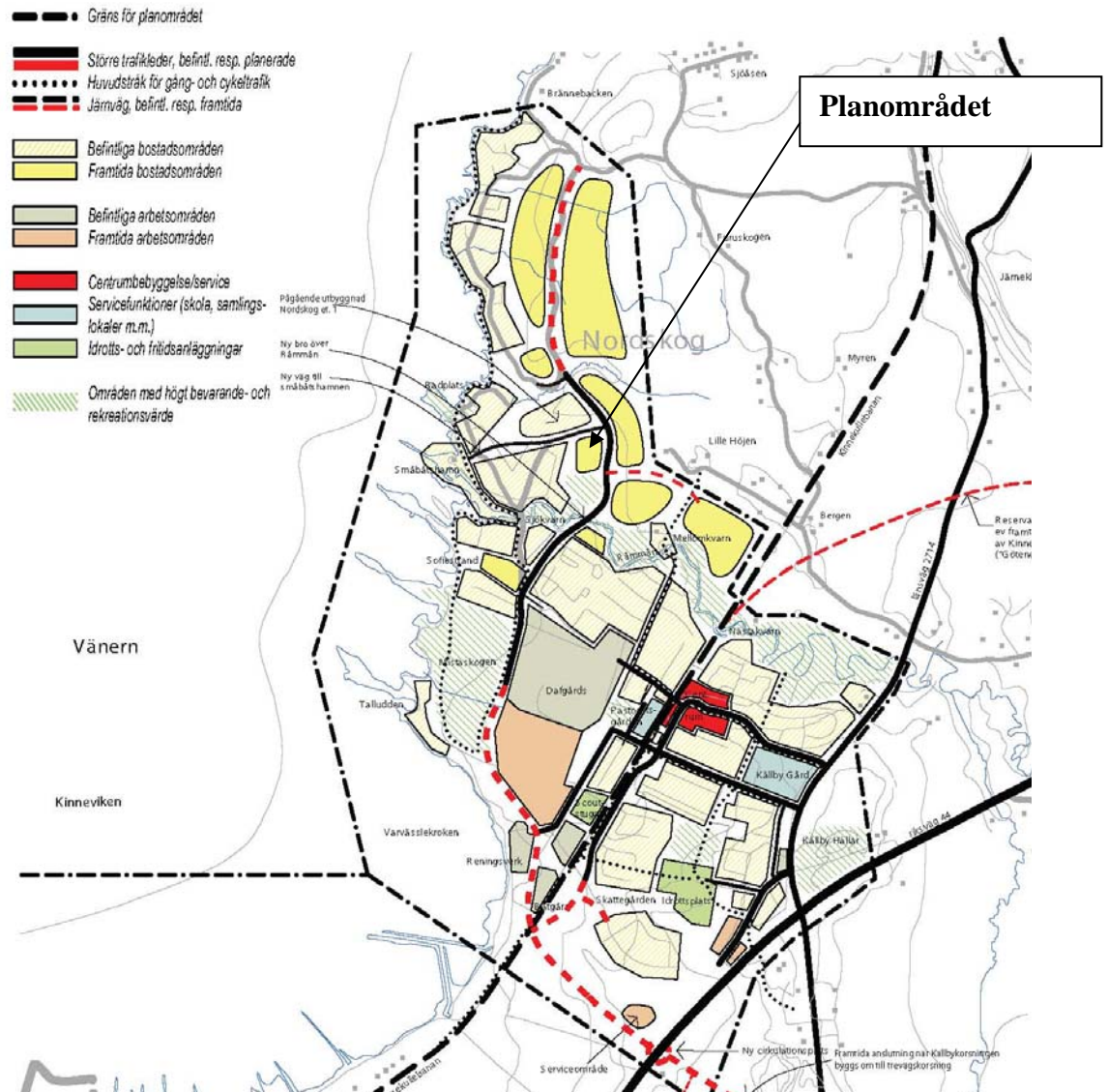
- Sjökvärns Fritidsområde, dpl #257 (omedelbart norr om Råmmån). Områdesbestämmelser, antagna 1990 och ändrade 2004 och 2010.
- Del av Källbytorp 9:1 m.fl. fastigheter, dpl # 262, (området vid badplatsen). Detaljplan, antagen 1997 och ändrad 2004.
- Nordskog etapp 1, dpl #272 antagen 2006-06-27

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 detaljplanelagda 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 detaljplaneförslag inte medför en så omfattande miljöpåverkan att en särskild Miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Ställningstagandet motiveras av följande:

- Planområdet är av relativt begränsad omfattning och av lokal karaktär
- Föreslagen ny bebyggelse sker i omedelbar anslutning till befintlig och med en utformning som medger 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 Sjökvansområdet i söder.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



### *Markanvändning*

#### **Mark och vegetation**

Det aktuella markområdet är relativt plant.

Området består huvudsakligen av tidigare skogsmark som till största delen avvercats 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 andelen 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.

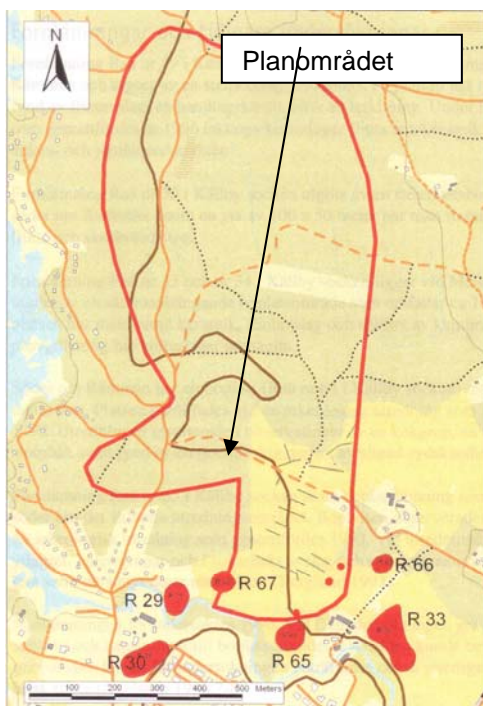
Marken är inte lämplig för källare och förekommande jordar förutsätter att grundkonstruktionen dräneras. Marken kan betraktas som normalriskområde för radon med uppmätt värde ca 14-21kBq/m<sup>3</sup>.



*Befintlig grusväg genom Nordskog norrut*



## Fornlämningar



I anslutning till planområdet finns ett flertal kända fornlämningar bl.a del av fornlämningen RAÅ #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 (RAÅ 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 kvartermarken 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 Vänernevägens förlängning till Hamngatan som är angöringsgata till planområdet.

Biltrafik mot Källby centrala delar och skola/förskola leds via Järnviksvägen till dess Dafgårds 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 Vänern 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 närströvsområde bibehålls

Tillgängligheten till Nordskogsområdet, såväl strandlinje som strövsområden 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 bebyggelseyp 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 trafik-/friytor 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 avloppsledningarna 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



## *Utställningsyttrande*

### **Utställning av detaljplan för Nordskog etapp 2, Källby tätort, Götene kommun**

Nordskog är redovisat som ett framtida utbyggnadsområde i den gällande översiktsplanen, där den första etappen i princip är fullt utbyggd. 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 överlätas till en exploatör som därefter väljer utformning och hustyper i samråd med kommunen inom ramen för detaljplanen.

Samråd genomfördes runt årsskiftet 2009-2010 och utställningen av förslaget har därefter fördröjts av arkeologisk förundersökning och utredning. De fornlämningar som upptäckts har inte föranlett någon förändring av förslaget.

Planförslaget har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL) under perioden 2 november tom den 30 november 2011.

### **Inkomna yttranden under utställningstiden**

#### **Sjökvarn 1:1, Britt och Anders Holmberg (inkom 2011-11-11):**

Fastighetsägarna framför att redovisad gångväg skall justeras i sitt läge i den sydvästra delen av planområdet där den ansluter till Sjökvarn 1:1.

#### *Kommentar:*

*Den redovisade sträckningen skall naturligtvis ändras så att den överensstämmer med den träffade överenskommelsen.*

#### **Götene kommun, Miljökontoret (inkom 2011-11-23):**

- Ingen erinran

#### **Västtrafik (inkom 2011-11-30):**

Ambitionen är att kollektivresorna skall öka med 50% fram till år 2025 och därför är det angeläget att kollektivtrafikens fördelar stärks.

Västtrafik anser att nya bostadsområden skall planeras inom 4-500m och i nu aktuellt fall är det dubbelt. Därför anser man att det är extra viktigt att anslutande gång- och cykelvägar är attraktivt utformade och att det finns lättillgänglig parkering i anslutning till hållplatserna.

Tillgängligheten till hållplatser skall vara goda och gång- och cykelvägarna i anslutning trygga och utformade med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga.

#### *Kommentar:*

*Vid planering av nya bostadsområden har kommunen ett flertal förutsättningar att ta hänsyn till varav närhet till kollektivtrafik är en. Kommunen delar Västtrafiks uppfattning att planområden där så är möjligt skall ha närhet till kollektivtrafik samt framförda synpunkter på gc-vägar.*

-----

*Kommunen bedömer att Nordskog 2 kommer att vara ett attraktivt boende och önskar då hellre att Västtrafik utökar sina turer med tur till Nordskogsområdet. Se även yttrande från service&teknik.*

**Trafikverket** (inkom 2011-11-30):

- Ingen erinran

**Länsstyrelsen** (inkom 2011-12-02):

Länsstyrelsen framförde i samrådet att plangränsen skulle anpassas för att överensstämma med strandskyddet och förutsätter att planen revideras så att kvartersmarken ligger utanför strandskyddet.

Kommentar:

*Kvartersmarken justeras enligt yttrandet.*

**Service & Teknik Skara-Götene** (inkom 2011-12-05):

Utförarstyrelsen påpekar följande:

- Hållplats för busstrafik saknas och bör anvisas i kommande detaljplan.
- Avstånd till hållplats för Kinnekulletåget bör redovisas.
- LOD kan bli svårt att genomföra pga grundvattennivån.
- Redovisad exploateringskostnad inom naturområdet bedöms vara för låg.
- Skötselplan saknas för naturområdet liksom driftskostnader.

Kommentar:

*Synpunkterna är noterade och kommer att beaktas i framtida planarbete.*

### **Kommentarer till yttranden**




Miljö- och bygglovnämnden föreslås besluta att anta föreliggande detaljplan i enlighet med delegation från kommunfullmäktige (2010-02-22 Kf§9.) med ovan redovisade justeringar.

Götene 2011-12-06

.....  
Per Seiving, Stadsarkitekt

# PLANKARTA

# DPL NR:277



-  Planområdesgräns, belägen 5m utanför planområdet.
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

## Planbestämmelser

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela området om inget annat anges.

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser

-  **LOKALGATA** Lokaltrafik
-  **NATUR** Natur

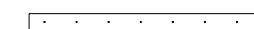
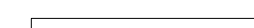
### Kvartersmark

-  **B S** Bostäder. Förskola kan uppföras eller inrymmas i bostäder

### UTNYTTJANDEGRAD


- e 1** Största sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter.
- f** Området skall utföras med sammanhållen gestaltning.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.



### MARKENS ANORDNANDE

#### Mark och vegetation

- n** Alléplantering skall utföras i gräns mot gata
- Utfart**
-  Körbar utfart får ej anordnas

### PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

#### Utformning

- II** Högst antal våningar
-  **6,0** Högsta byggnadshöjd i meter.
- <22-27** Tillåten taklutning i grader.
-  Illustrationslinje

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.



### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för







## Nordskog, etapp II

i Källby tätort

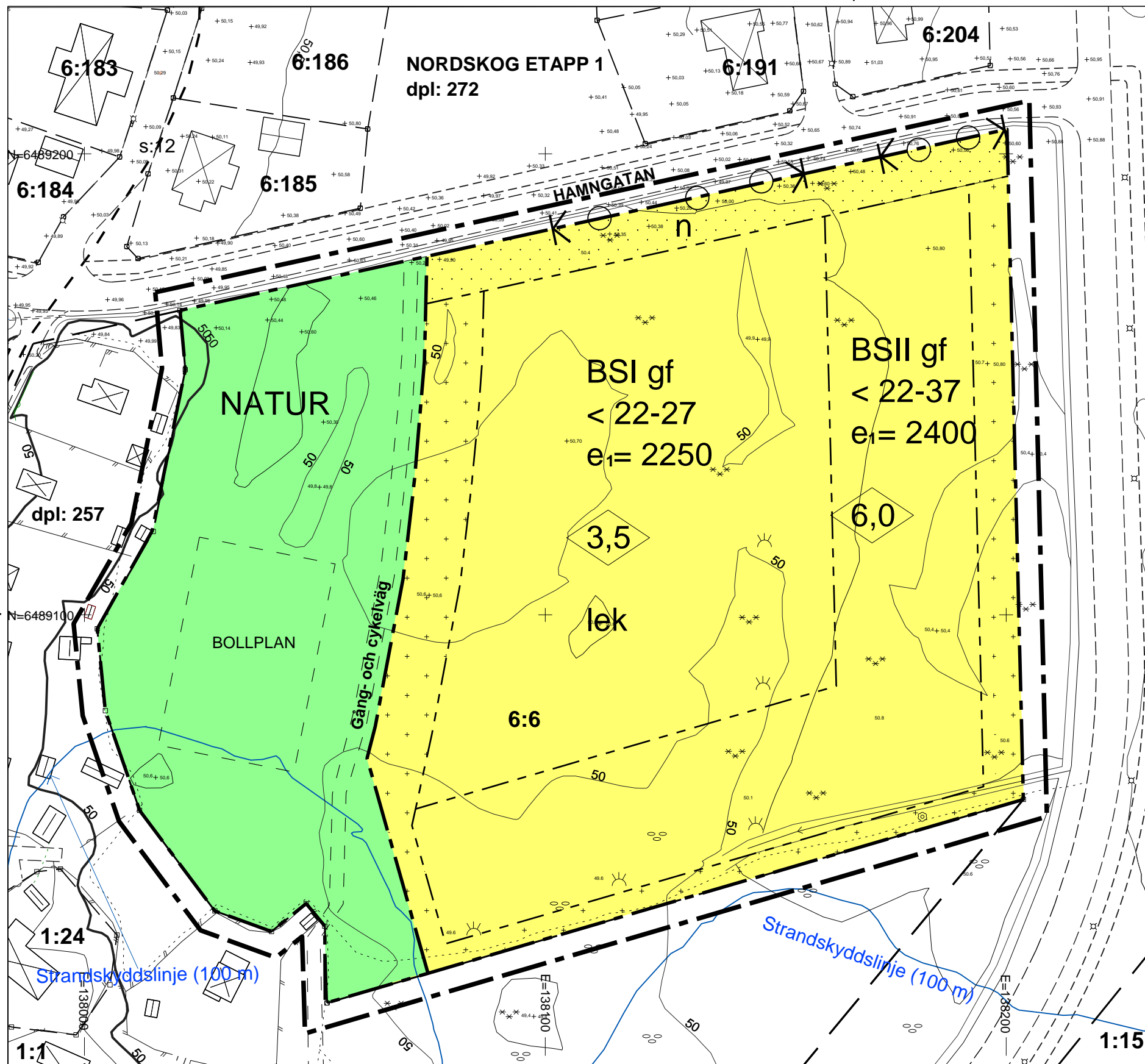
Göteborgs kommun

Upprättad i december 2011


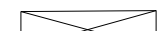


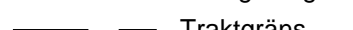




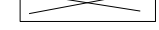


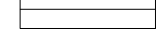

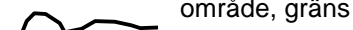

Per Seiving  
Stadsarkitekt

-  Beskrivning
-  Genomförande-beskrivning
-  Samrådsredogörelse
-  Illustrationsplan
-  Fastighetsförteckning
-  Utåtande efter utställning

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden	2011-12-06
Vunnit laga kraft	2012-01-10
Genomförandetidens slut	2017-01-10
Skala	1:1000 (A3)



### Grundkartans beteckningar

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  Fastighetsgräns           |  Byggnad, husliv    |  Barrskog, lövskog |  Körbana, kantlinje |
|  Traktgräns                |  Byggnad, takkontur |  Kärr              |  Cykelbana          |
|  Rutnät                    |  Uthus              |  Belysningsstolpe  |  |
|  Gemensamhetsområde, gräns |  Avvägd höjd        |  Ägoslagsgräns     |  |
|  Nivåkurvor                |  |  Staket            |  |

### Uppgifter om grundkartan

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Göteborgs kommuns kartdatabas.  
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30  
Höjdsystem: RH00  
Fastighetsredovisningen aktuell september 2011.