



Detaljplan för del av Grästorp 1:8

Granskningsutlåtande

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade att godkänna detaljplanen för samråd den 26 september 2018. Ett samrådsmöte hölls för sakägare och berörda i Kommunens hus den 2 oktober 2018. Samrådstiden varade mellan 26 september – 17 oktober 2018. Under samrådet inkom 14 yttranden.

Detaljplanen har därefter justerats och varit utsänd för granskning mellan 29 januari -18 februari 2019. Under granskningstiden inkom 10 yttranden.

Information om samråd och granskning har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket, Västtrafik, kommunala nämnder, sakägare och berörda. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Kommunens hus och på kommunens webbplats.

Eftersom detaljplanen tagits fram enligt standardförfarande, har yttranden från samrådet och granskningen sammanställts efter granskningen i ett gemensamt granskningsutlåtande.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen

Bil. 1-2

Samråd

Länsstyrelsen gör bedömningen att frågor som berör hälsa /säkerhet eller risken för översvämning eller erosion, måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen anser att planen är i konflikt med översvämningsrisker till följd av skyfall. Kommunen behöver redovisa i planbeskrivningen hur planområdet kan påverkas av översvämning vid ett skyfall från minst ett 100-årsregn.

Länsstyrelsen vill att kommunen beskriver om området någon gång översvämmats av Nossan och tydligare beskriver om området inte kan påverkas av översvämningsrisker från vattendraget. I planhandlingarna bör topografi, nivåskillnader, marknivå vid planområde och det befintliga vattendraget framgå. Kommunen bör även fastställa plushöjd för planområdet.

Länsstyrelsen anger att synpunkter från lantmäteriet bör beaktas och hanteras i detaljplanen.



Naturmiljö

Ändra så att det står **inträder**, inte **återinträder** i texten under "Strandskydd" på sidan 4 och i andra stycket på s 10. I övrigt redovisning av strandskyddat område bra.

Vatten

Dagvattenhanteringen behöver utredas för att kunna bedöma konsekvenser av planens genomförande och säkerställa kommunens ambition att förbättra Nossans och Dätterns status.

Kulturmiljö

Det krävs en arkeologisk fullskalig utredning, dvs arkeologiskutredning steg 1 och 2 slås ihop. Begäran om arkeologisk utredning ska skickas till kulturmiljöenheten i god tid innan markingrepp.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön och att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen utnyttjar tomma ytor i tätorten framför att använda brukningsvärd jordbruksmark. Länsstyrelsen önskar att det framgår huruvida det finns tillgänglig kapacitet i det kommunala reningsverket för förslagen nybyggnation.

Kommentar:

Efter samrådet har en dagvattenutredning tagits fram för planförslaget som visar att föreslagen exploatering inte bedöms påverka Nossans möjlighet att uppnå god ekologisk status på ett negativt sätt och rening av dagvatten från det aktuella området bedöms ekologisk status inte nödvändigt. Höjdskillnaden mellan Nossans vattenyta till befintlig mark är ca 3-4 meter. Dagvattenutredningen bedömer det osannolikt att vattennivåerna i Nossan skulle översvämma planen.

Planbeskrivningen har kompletterats med tex och bild som förtydligar topografins förhållande mellan Nossan och planområdet.

Texten om strandskyddets inträdande har justerats på sid 4 och sid 10.

En arkeologisk utredning har utförts. Inga arkeologiska fynd hittades.

Kompletteringen med bostäder enligt planförslaget påverkar inte kapaciteten på reningsverket.



Granskning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

Rikssintressen kommer att skadas påtagligt (både MB kap och 4)

Mellankommunal samordning blir olämplig

- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning

Synpunkter på granskningshandlingarna i övrigt

Beslut om arkeologisk utredning inom området togs 2018-12-17. Innan resultatet av denna inkommer till kulturmiljöenheten kan Länsstyrelsen inte uttala sig om planen. Om anläggningar eller fynd påträffas kan ytterligare arkeologiska åtgärder behövas innan beslut/tillstånd utfärdas.

Länsstyrelsen anser att rekommendationerna i dagvattenutredningen bör följas.

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen vill utforma diket som ska avleda dagvatten som ett biodike för att minska utsläppen till Nossan.

Kommentar:

En arkeologisk utredning har utförts. Inga arkeologiska fynd hittades.

Lantmäteriet

Bil. 3-4

Samråd

Lantmäteriet pekar på några punkter där planen skulle kunna förbättras:

Administrativ bestämmelse (u-område) täcker hela kvarteren med nuvarande redovisning. Markreservat (i detta fall u-områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats. * För PBL-planer med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings-/planområdesgränser. Det är viktigt att detta sätt används konsekvent i både plankarta och planbestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt.

I det aktuella planförslaget redovisas markreservatet som en administrativ bestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det saknas administrativa gränser för avgränsning av aktuella områden i plankartan. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsgränser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark inom de båda bostadskvarteren omfattas av markreservatet.



Lantmäteriet påpekar att det är viktigt att alla som berörs av detaljplanen kan förstå de juridiska och de ekonomiska konsekvenserna som följer av plangenomförandet. Exempelvis bör det framgå av planen om det kommer tas ut någon anslutningsavgift för anslutning till kommunalt vatten- och avlopps nät.

Planbeskrivningen bör ange vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med administrativa gränser och bestämmelser.

Planbeskrivningen kompletteras med att kommunen planerar att stycka av tomter och sälja fastigheter för enskilt byggande.

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om de ekonomiska konsekvenserna samt text om ansvarsfördelning och kostnader vid fastighetsbildning och anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Granskning

Lantmäteriet har tagit del av granskningshandlingar och har inget att erinra mot dessa.

Kommentar:

Noteras.

Västtrafik

Bil. 5-6

Samråd

Västtrafik konstaterar att förslaget inte påverkar kollektivtrafiken i området. Hållbara resvanor är möjliga för personer som kan cykla till hållplats eller Grästorpsstation och anslutningar till kollektivtrafik. För att uppmuntra och förenkla hållbara resvanemönster blir det viktigt med tydliga gång- och cykelstråk.

Kommentar:

Noteras.

Granskning

Västtrafik har tagit del av granskningshandlingar och har inget att erinra mot dessa. Västtrafik vill dock fortsatt lyfta vikten av tydliga gång- och cykelstråk.

Kommentar:

Noteras.

Räddningstjänsten

Bil. 7-8

Samråd

Upprättad plan medger att komplementbyggnader placeras en meter från fastighetsgräns mot granne. Avståndet mellan småhus, mellan komplementbyggnader eller mellan komplementbyggnader och småhus kan vara mindre än åtta meter under förutsättning att



utformning sker enligt Boverkets byggregler (BBR) tabell 5:611. Under bygglovsprocessen behöver man dock säkerställa att skydd mot brandspridning mellan byggnader blir rätt utfört.

Kommentar:

Noteras.

Granskning

Räddningstjänsten har tagit del av de justeringar och kompletteringar som gjorts sedan samrådet och har inga ytterligare synpunkter än de som framfördes under samrådet.

Kommentar:

Noteras.

Skanova AB, Nätregion Väst

Bil. 9

Granskning

Skanova har inget att erinra. Om Skanovas anläggningar bli berörda av exploateringen, skall Skanova kontaktas via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se
Lägeskarta för Skanovas anläggningar bifogas i en lägeskarta.

Kommentar:

Noteras

Lantmännen

Bil. 10

Granskning

Lantmännen påpekar att det i planbeskrivningen (sid 16) står att fjärrvärmen är utbyggd inom planområdet och ägs av Lantmännen Agrovärme AB. Detta bör ändras till: I planområdet finns fjärrvärmeledningar som ägs av Grästorps fjärrvärme som i sin tur ägs gemensamt av Grästorps kommun och Lantmännen Agrovärme AB.

Lantmännen påpekar även att det under Fastighetsrättsliga frågor (sid 17) bör läggas till att det inom planområdet finns fjärrvärmeledningar tillhörande Grästorp fjärrvärme AB för vilka ledningsrätt ska bildas inom u-område för befintliga och eventuella nya ledningar i samband med utbyggnad av ny bebyggelse.

Kommentar:

Ägandeförhållandena för fjärrvärmen ändras.

Sakägare och berörda

Bil. 11

Ett samrådsmöte hölls för sakägare och berörda den 2 oktober 2018. Under mötet kom synpunkter upp på att flera medborgare var skeptiska till att kommunen vill förtäta och att man tar en säker grönyta i anspråk som brukar användas för lek. Boende framförde oro över eventuell påverkan med skuggning. Synpunkter och frågor finns sammanfattade i anteckningar från samrådsmötet.



Kommentar:

För att klargöra eventuell skuggning utförs en solstudie.

Övriga synpunkter noteras.

Sakägare 1

Bil. 12

Samråd

Fastighetsägarna undrar om det är lämpligt med ytterligare sju hus när avloppet i Rönnvägen är dåligt. De vill inte ha in vatten i källare eller förråd.

Kommentar:

Kompletteringen med bostäder enligt planförslaget påverkar inte kapaciteten i reningsverket.

Sakägare 2

Bil. 13

Samråd

Fastighetsägaren skriver att informationen angående det eventuella bygget har i första skedet varit mycket bristfällig.

Fastighetsägaren påpekar att nybyggena kommer att påverka solljuset på tomten och hon befarar att värdet på huset kommer att minska under byggtiden. Att grönområdet eventuellt försvinner påverkar trivsel och välmående på ett negativt sätt.

Det samlas vatten på grönområdet vid regn och fastighetsägaren befarar att dennes tomt får ta mycket av det vattnet istället.

Fastighetsägaren anger att grönområdet är det enda som inte gränsar till trafikerad väg, vilket gör att många barn och ungdomar använder området.

Kommentar:

För att klargöra eventuell skuggning utförs en solstudie.

Grästorp kommun har i sin Översiktsplan föreslagit att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma genom komplettering och förtätning av den befintliga bebyggelsen inom orten. Inom tätorten finns flera stora gräsytor som tidigare varit jordbruksmark och som senare utgjort buffertzoner mellan bebyggelse och jordbruksmark. Dessa gräsytor utgör resurser både för närrekreation och för utbyggnad av samhället. Inom några av de öppna gräsyterna föreslås därför att ny bebyggelse kan få tillkomma. Grästorp 1:8 är ett av femton föreslagna utbyggnadsområden som föreslagits i Översiktsplanen.

En dagvattenutredning har utförts för att klargöra kapacitet och lämplig hantering av dagvatten. Avledning föreslås ske via dike som tar hand om dagvatten från planområdet och från lågstråket mellan befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Övriga synpunkter noteras.



Sakägare 3

Bil. 14

Samråd

Fastighetsägarna tycker det vore olyckligt att förtäta samhället. Grönområdet använts till bollspel och brännbollsturneringar. Samt att några grannar har lagt skidspår runt grönområdet vilket kommer att försvåras då ytorna krymper. Det finns dessutom ett säkerhetsvärde i en "brandgata" mellan bostadsområden. Att leda trafik till området genom befintliga bostadsområden där det ligger både förskola och stödboende i direkt anslutning till vägen ser fastighetsägarna som mycket olyckligt.

Kommentar:

Grästorp kommun har i sin Översiktsplan föreslagit att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma genom komplettering och förtätning av den befintliga bebyggelsen inom orten. Inom tätorten finns flera stora gräsytor som tidigare varit jordbruksmark och som senare utgjort buffertzonen mellan bebyggelse och jordbruksmark. Dessa gräsytor utgör resurser både för närrekreation och för utbyggnad av samhället. Inom några av de öppna gräsyterna föreslås därför att ny bebyggelse kan få tillkomma. Grästorp 1:8 är ett av femton föreslagna utbyggnadsområden som föreslagits i Översiktsplanen.

Planförslaget innebär att det finns en yta mot befintliga fastigheter i norr för att säkerställa tillräckligt avstånd mellan byggnader i händelse av brand.

Då det rör sig om 7-8 villatomter kommer endast en mindre ökning av trafikrörelser i området att ske.

Övriga synpunkter noteras.

Sakägare 4

Bil. 15-16

Samråd

Fastighetsägaren vill inte att området ska bebyggas. Både fastighetsägarens hus och dennes tomt har planerats utifrån att det gränsar till grönområdet. Med ett hus liggande i söderläget kommer tomten att hamna i skugga. Personen vill ha en yta mellan en eventuell tomt och sin tomt samt att endast enplanshus tillåts.

Fastighetsägaren är orolig för att värdeminskning på huset och buller i samband med byggnation. Grönområdet är ett välanvänt område som inte ansluter till någon biltrafik.

Fastighetsägaren anser att de folkvalda borde lyssna på de som samlats på grönområdet den 19 april 2018 och som vill behålla detta område precis som det är. I övrigt hänvisar fastighetsägaren till de punkter som Alvägens intresseförening kom fram till den 9 oktober 2018.

Kommentar:

Grästorp kommun har i sin Översiktsplan föreslagit att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma genom komplettering och förtätning av den befintliga bebyggelsen inom orten.



Inom tätorten finns flera stora gräsytor som tidigare varit jordbruksmark och som senare utgjort buffertzonen mellan bebyggelse och jordbruksmark. Dessa gräsytor utgör resurser både för närrekreation och för utbyggnad av samhället. Inom några av de öppna gräsyterna föreslås därför att ny bebyggelse kan få tillkomma. Grästorp 1:8 är ett av femton föreslagna utbyggnadsområden som föreslagits i Översiktsplanen.

För att klargöra eventuell skuggning utförs en solstudie.

Övriga synpunkter noteras.

Granskning

Fastighetsägaren vidhåller de synpunkter som hon lämnat under samrådet. Fastighetsägaren vill inte ha den förtätning som planen föreslår.

Kommentar:

För att klargöra eventuell skuggning har en solstudie utförts. Solstudien visar att inga av grannfastigheterna till planen nämnvärt kommer att beröras av skuggning.

Sakägare 5

Bil. 17-18

Samråd

Fastighetsägarna invänder mot planen då husen som planeras får byggas med fyra meter till takfot vilket är högre än de hus som redan finns. Detta medför att de befintliga husen kommer att få skugga i stort sett hela dagen i sydvästläge vilket förändrar deras ljusa och luftiga läge.

Fastighetsägaren anger att grönområdet är en naturlig dränering av flera bostadsområden både i direkt anslutning och indirekt. Befintligt avlopp- och dagvattenavrinning är redan idag gammalt och troligen inte dimensionerat för att koppla på fler hushåll. Fastighetsägaren vill veta hur mark och grund på redan befintliga fastigheter påverkas när förutsättningar förändras.

Fastighetsägaren anger att grönområdet är betydligt mer utnyttjat som rekreationsområde än vad kommunens utredning visar.

Kommentar:

För att klargöra eventuell skuggning har en solstudie utförts. Solstudien visar att inga av grannfastigheterna till planen nämnvärt kommer att beröras av skuggning.

En dagvattenutredning har utförts för att klargöra kapacitet och lämplig hantering av dagvatten. Avledning föreslås ske via dike som tar hand om dagvatten från planområdet och från lågstråket mellan befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Kompletteringen med bostäder enligt planförslaget påverkar inte kapaciteten på reningsverket.



Grästorp kommun har i sin Översiktsplan föreslagit att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma genom komplettering och förtätning av den befintliga bebyggelsen inom orten. Inom tätorten finns flera stora gräsytor som tidigare varit jordbruksmark och som senare utgjort buffertzonen mellan bebyggelse och jordbruksmark. Dessa gräsytor utgör resurser både för närrekreation och för utbyggnad av samhället. Inom några av de öppna gräsyterna föreslås därför att ny bebyggelse kan få tillkomma. Grästorp 1:8 är ett av femton föreslagna utbyggnadsområden som föreslagits i Översiktsplanen.

Utmed Nossan och mitt i området, kring stråket mellan befintlig bebyggelse, sparas grönområden för rekreation. I anslutning till Nossan föreslås en större sammanhållen grönyta i anslutning till det befintliga grönstråket. Planen möjliggör rörelse från stråket utmed Nossan samt mellan de befintliga grönområdena som behålls i förslaget.

Övriga synpunkter noteras.

Granskning

Fastighetsägarna vidhåller de synpunkter som de lämnade under samrådet.

Kommentar:

För att klargöra eventuell skuggning har en solstudie utförts. Solstudien visar att inga av grannfastigheterna till planen nämnvärt kommer att beröras av skuggning.

Sakägare 6

Bil. 19

Samråd

Fastighetsägaren tycker det redan idag är problem med felparkerade bilar längs gatan. De boende och besökande i HSB:s bostadsrättsförening parkerar längs gatan så att de som bor i villa ej kommer ut med sina bilar. Fastighetsägaren vill kunna backa ut med släpkärra från sin tomt utan att backa på felparkerade bilar. De felparkerade bilarna påverkar både postbilen och hindrar även sopbilarnas framkomlighet. Fastighetsägaren undrar hur kommunen ska lösa detta problem när det blir ytterligare ett område.

Kommentar:

Då det rör sig om 7-8 villatomter kommer endast en mindre ökning av trafikrörelser i området att ske. Felparkering av bilar hanteras i Trafikförordningen och inte genom detaljplanen. Trafikförordningen säger att man inte får parkera framför infarten till en fastighet, eller så att in- och utfart till fastigheten försvåras.

Övriga synpunkter noteras.

Ej sakägare

Bil. 20

Samråd

Fastighetsägarna invänder mot planen då det finns allvarliga brister i VA-systemet i Grästorp. 2014 fick flera fastigheter vattenskador orsakade av ett stopp i VA anläggningen och under hösten då regn trängde ner i avloppssystemet, vilket ledde till att dagvatten samt avloppsvatten trängde upp i fastigheterna.



Fastighetsägarna motsätter sig ett utökat nyttjande av detta VA system innan man åtgärdat de allvarliga bristerna.

Kommentar:

En dagvattenutredning har utförts för att klargöra kapacitet och lämplig hantering av dagvatten. Avledning föreslås ske via dike som tar hand om dagvatten från planområdet och från lågstråket mellan befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Kompletteringen med bostäder enligt planförslaget påverkar inte kapaciteten på reningsverket.

Ej sakägare

Bil. 21-22

Samråd

Fastighetsägarna anser att de inte fått information om de samrådsmöten som hållits i ärendet.

Fastighetsägarna blev drabbade av översvämning 2014. Kommunen lovade då en rad åtgärder i avloppssystemet för att undvika en upprepning vilka inte har utförts. De är kritiska till att ytterligare områden kopplas på när i stället områden borde kopplas bort.

Kommentar:

En dagvattenutredning har utförts för att klargöra kapacitet och lämplig hantering av dagvatten. Avledning föreslås ske via dike som tar hand om dagvatten från planområdet och från lågstråket mellan befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Kompletteringen med bostäder enligt planförslaget påverkar inte kapaciteten på reningsverket.

Övriga synpunkter noteras.

Granskning

Fastighetsägarna påpekar att inget om hur avloppet ska lösas har tillkommit i planförslaget. Enligt sammanträdesprotokoll 2018-11-07 s.56 Dnr 377/2018 tar inte Grästorps kommun något som helst ansvar för översvämningar orsakade av undermåliga ledningar utan hänvisar till försäkringsbolag. Fastighetsägarna anger grönområdet som ska bebyggas som en anledning till att de flyttade till området.

Kommentar:

Se kommentar under samrådsskedet.

Ej sakägare

Bil. 23

Samråd

Fastighetsägaren anser att området inte bör bebyggas och hänvisar till Alvägens intresseförenings inlämnade synpunkter men vill poängtera avloppsfrågan, då detta oroar fastighetsägaren. Om området bebyggs måste avloppssystemet förbättras så att översvämmade källare inte kan ses som något normalt i fortsättningen.



Kommentar:

Kompletteringen med bostäder enligt planförslaget påverkar inte kapaciteten på reningsverket.

Alvägens intresseförening

Bil. 24

Samråd

Alvägens intresseförening har haft möte med anledning av förslaget till detaljplan.

De anser att:

- Informationen om översiktsplanen i första skedet varit dålig.
- Befintligt avloppssystem är inte tillräckligt.
- Grönområdet är en naturlig dränering av nederbörd (vägar och hustak sväljer inte regn)
- Det ändrar karaktären på hela området på ett negativt sätt.
- Området är en brandgata mellan två stora villaområden.
- Mycket buller under en eventuell byggnadstid i ett redan färdigbyggt område.
- En miljöteknisk undersökning behöver göras då det varit en soptipp här tidigare.

Kommentar:

Kompletteringen med bostäder enligt planförslaget påverkar inte kapaciteten på reningsverket.

En dagvattenutredning har utförts för att klargöra kapacitet och lämplig hantering av dagvatten. Avledning föreslås ske via dike som tar hand om dagvatten från planområdet och från lågstråket mellan befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Planförslaget innebär att det finns en yta mot befintliga fastigheter i norr för att säkerställa tillräckligt avstånd mellan byggnader i händelse av brand.

Övriga synpunkter noteras.

Ej sakägare

Bil. 25

Granskning

Fastighetsägaren påtalar att kommunen bör åtgärda de befintliga spillvattenledningarna innan spillvattenledningarna belastas än hårdare. Fastighetsägaren saknar en utredning gällande kapacitet på befintligt spillvattennät och ett ställningstagande från kommunen om hur frågan om spillvatten ska hanteras.

Kommentar:

Kompletteringen med bostäder enligt planförslaget påverkar inte kapaciteten på reningsverket.



Justeringar i planhandlingarna

Efter samrådet och granskningstiden har planförslaget justerats efter inkomna synpunkter.

Plankartan har kompletterats med en kombinerad administrativ gräns och egenskapsgräns samt har kompletterats med bestämmelsen b1 – källare får inte finnas. Plankartan har också justerats efter att en ny korrekt grundkarta tagits fram. Vändplatsen längst till väster inom planområdet har flyttats öster ut för att inte hamna i konflikt med befintliga uthus. Det innebär att infarten till den västra tomten kommer att ske genom ett skaft till gatan.

Illustrationskartan har kompletterats med ett dike utmed gatan samt mot grönstråket mitt i planområdet, kartan har även förtydligats med förklarande text. Planbeskrivningen har förtydligats med text gällande de geotekniska förutsättningarna.

En dagvattenutredning har tagits fram till detaljplanen för att klargöra kapacitet och lämplig hanteringen av dagvatten för planförslagets genomförande. Dagvattenutredningen har även redovisat påverkan på planområdet vid skyfall samt planområdets påverkan på miljö kvalitetsnormerna för recipienten för dagvatten, Nossan.

Efter granskningen har en solstudie tagits fram för att klargöra hur eventuell skuggning kommer att påverka grannfastigheter. Dessutom har redaktionella synpunkter som framförts under samråds- och granskningstiden inarbetats i planhandlingarna.

Ställningstagande och förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Synpunkter som framförts på planförslaget har delvis tillgodosetts. Följande sakägare har framfört synpunkter som inte tillgodosetts:

Sakägare 2, 3, 4 och 5.

Beräknat antagande

Kommunstyrelsen beräknas godkänna detaljplanen den 29 maj 2019 och kommunfullmäktige beräknas kunna anta detaljplanen den 17 juni 2019.

Marie-Anne Eriksson

Planarkitekt, Lidköpings kommun



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Mehdi Vaziri
Arkitekt
010-2245186
Mehdi.Vaziri@lansstyrelsen.se

GRÄSTORPS KOMMUN
2018 -10- 12
Diariennr.

Yttrande
2018-10-12

Diarienummer
402-35123-2018

Sida
1(3)

Förslag till detaljplan för del av Grästorp 1:8 i Grästorps kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2018-09-26 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen stödjer kommunens planläggning av det aktuella planområdet för förtätning av bostäder. Länsstyrelsen vill dock att kommunen ska arbeta bort eventuella risker för översvämningar inom planområdet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för översvämning eller erosion, måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- **Riksintresse** (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljökvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)

Vatten

Kommunen anger att de ska arbeta för att förbättra Nossans och Dätterns status, vilket är positivt. För att bedöma konsekvenser av planens genomförande på nämnda vattenförekomster behöver dagvattenhanteringen utredas.

Kulturmiljö

Då området överstiger 1 ha (1,5), ligger i närhet till vatten etc. krävs en arkeologisk utredning i första hand, i detta fall en fullskalig utredning, dvs arkeologisk utredning steg 1 och 2 slås ihop.

Begäran om arkeologisk utredning ska skickas till kulturmiljöenheten i god tid innan markingrepp.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen utnyttjar tomma ytor i tätorten framför att använda brukningsvärd jordbruksmark. Det är bra om ytan utnyttjas effektivt så att den ger plats för så många nya bostäder som möjligt för att hushålla med jordbruksmark i Grästorps kommun. Tomt med enplansvillor tar stor mark i anspråk.

Önskvärt att kommunen i sin planering av olika bostad eller verksamhetsområde göra en bedömning om det finns tillgänglig kapacitet i det kommunala reningsverket, dit avloppet ska kopplas. Inga synpunkter i övrigt på planen.

Detta ärende har beslutats av arkitekt Mehdi Vaziri och granskats av planhandläggare Emma Ahlgren.

I den slutliga handläggningen har även Jessica Lundqvist, Naturavdelningen, David Berger, vattenavdelningen, Annika Lundahl, Miljöskyddsavdelningen, Stefan Gustafsson, Landsbygdsavdelningen, Madeleine Elisabethsdotter Gildenhuys, Bodil Samuelsson, Samhällsavdelningen, deltagit.

Mehdi Vaziri

Emma Ahlgren

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen

Miljöskyddsavdelningen

Samhällsavdelningen

Landsbygdsavdelningen

Vattenavdelningen



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

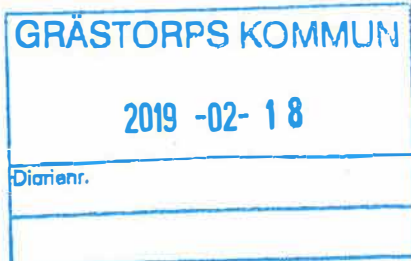
Samhällsbyggnadsenheten

Mehdi Vaziri

Arkitekt

010-22 45 186

mehdi.vaziri@lansstyrelsen.se



Yttrande
2019-02-14

Diarienummer
402-3968-2019

Sida
1(2)

samhallsbyggnad@lidkoping.se

Marie-Anne.Eriksson@lidkoping.se

Granskningsyttrande över detaljplan för del av Grästorp 1:8, i Grästorps kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade januari 2019 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning

Synpunkter på granskningshandlingen

Beslut om arkeologisk utredning inom området togs 2018-12-17. Innan resultatet av denna inkommer till kulturmiljöenheten kan vi inte uttala oss om planen. Om anläggningar eller fynd påträffas kan ytterligare arkeologiska åtgärder påträffas innan beslut/tillstånd kan utfärdas.

Länsstyrelsen anser att rekommendationerna i dagvattenutredningen bör följas. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen vill utforma diket som ska avleda dagvatten som ett biodike för att minska utsläppen till Nossan.

Detta beslut har fattats av arkitekt Mehdi Vaziri.

I den slutliga handläggningen har även Jessica Lundqvist, Naturavdelningen, Annika Lundahl, Miljöskyddsavdelningen, Stefan Gustafsson, Landsbygdsavdelningen, David Berger, Vattenavdelningen, Bodil Samuelsson, Madeleine Elisabethsdotter Sjölander, Samhällsavdelningen, medverkat.

Mehdi Vaziri

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

c:\program files (x86)\formpipe software ab\document converter by formpipe\app_data\batch\batch_982e79fd3fbd43588a912e9efbc28c13\43358572-f38a-41f9-9082-7623d378a31d.docx

Postadress:
403 40 Göteborg

Besöksadress:

Telefon/Fax:
010-224 40 00 (vxl)
(fax)

Webbadress:
www.lansstyrelsen.se/vastragotaland

E-post:
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Landsbygdsavdelningen
Vattenavdelningen



GRÄSTORPS KOMMUN
2018 -10- 09 1 (2)
Diariénr.

YTTRANDE
2018-10-08

Grästorps kommun
kommun@grastorp.se

Dnr 404-2018/8617

Detaljplan för del av Grästorp 1:8 i Grästorps kommun

Ert ärende: dnr 142/2018

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade augusti 2018) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

-

Delar av planen som bör förbättras

-

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Administrativ bestämmelse (u-område) täcker hela kvarteren med nuvarande redovisning

Markreservat (i detta fall u-områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats:

- för ÄPBL-planer samt PBL-planer med planstart fram till december 2014 redovisas markreservat som egenskapsbestämmelser och avgränsas med egenskapsgränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.
- för PBL-planer med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.

Anna Allgulander

Lantmäteriet, Fastighetsbildning POSTADRESS: 801 82 Gävle
BESÖKSADRESS: Lantmäterigatan 2C, Gävle TELEFON: 0771-63 63 63
E-POST lantmateriet@lm.se, INTERNET: www.lantmateriet.se



YTTRANDE
2019-02-04

Dnr LM2019/001321

Grästorps kommun
kommun@grastorp.se



Detaljplan för del av Grästorp 1:8 m fl i Grästorps kommun

Ert ärende:

Vid genomgång av planförslagets granskninghandlingar (daterade januari 2019) har följande noterats:

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

För Lantmäteriet

Linus Lundin

Linus Lundin
förrättningslantmätare

Kopia till:

Länsstyrelsen i Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Göteborg 2018-10-09

kommun@grastorp.se



Dnr VTM 1-1406-18

Yttrande gällande Detaljplan för del av Grästorp 1:8, Grästorps kommun

Västtrafik har tagit del av detaljplan för del av Grästorp 1:8 i Grästorps kommun.

Västtrafik noterar att planförslaget innebär nya byggrätter genom förtätning och komplettering av bostäder i samma skala som omgivande bebyggelse.

För kollektivtrafiken i området innebär planförslaget inga förändringar.

Områdets lokalisering skapar förutsättningar för hållbara resvanor för personer som har möjlighet att cykla till hållplats eller Grästorps station och anslutningar till kollektivtrafik. Avståndet till busshållplats och tågstation och områdets karaktär i form av småhusbebyggelse samt parkering inom fastigheten kan dock inverka på valet av transportsätt. Långa gångavstånd har förutom att det bidrar till en bristande komfort, stor påverkan på den totala restiden, vilket kan vara avgörande vid valet mellan kollektivtrafik och bil. För att uppmuntra och förenkla hållbara resvanemönster blir det viktigt med tydliga gång- och cykelstråk.

Västtrafik har i övrigt inga synpunkter på detaljplanen.

Med vänlig hälsning

Jesper Runfors
Samhällsutvecklare
Avdelning för Samhällsutveckling

Göteborg 2019-01-31

Dnr VTM 1-1406-18



kommun@grastorp.se

Yttrande gällande Detaljplan för del av Grästorp 1:8, Grästorps kommun

Västtrafik har tagit del av detaljplan för del av Grästorp 1:8 i Grästorps kommun.

Västtrafik noterar att planförslaget innebär nya byggrätter genom förtätning och komplettering av bostäder i samma skala som omgivande bebyggelse.

För kollektivtrafiken i området innebär planförslaget inga förändringar. Västtrafik vill fortsatt lyfta vikten av trygga och tydliga gång- och cykelstråk för att tillgängliggöra befintlig kollektivtrafik.

Västtrafik har i övrigt inga synpunkter på detaljplanen.

Med vänlig hälsning

Jesper Runfors
Samhällsutvecklare
Avdelning för Samhällsutveckling



RÄDDNINGSTJÄNSTEN
VÄSTRA SKARABORG

Lidköping - Vara - Grästorp - Essunga

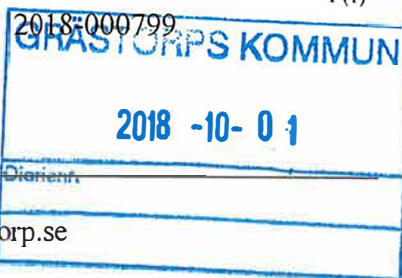
Datum

2018-09-28

Diarienummer

2018-000799

1 (1)



kommun@grastorp.se

Samråd gällande detaljplan för del av GRÄSTORP 1:8, Grästorps kommun.

Räddningstjänsten Västra Skaraborg (RVS) har genom samråd beretts möjlighet att lämna synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan. Granskade handlingar utgörs av planbeskrivning och plankarta.

- Upprättad plan medger att komplementbyggnader placeras 1 meter från fastighetsgräns mot granne. Avståndet mellan småhus, mellan komplementbyggnader eller mellan komplementbyggnader och småhus kan vara mindre än 8 meter under förutsättning att utformning sker enligt Boverkets byggregler (BBR) tabell 5:611. Under bygglovsprocessen behöver man dock säkerställa att skydd mot brandspridning mellan byggnader blir rätt utfört.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN VÄSTRA SKARABORG

Fredrik Linusson
Räddningschef

stf Räddningschef

Adress

Räddningstjänsten Västra Skaraborg
Tornväktargatan 2
531 57 LIDKÖPING vid Väner

Telefon

0510-771 711
Fax
0510-770 839

Org.nr

212000-1694
VATnr
SE212000169401

E-post

thomas.andersson2@lidköping.se
Internet
www.rvs112.se



**RÄDDNINGSTJÄNSTEN
VÄSTRA SKARABORG**

Lidköping - Vara - Grästorp - Essunga

Datum

2019-02-12

Diarienummer

2018-000799

kommun@grastorp.se

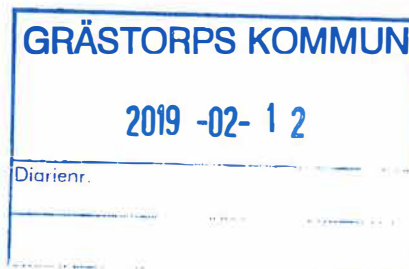
Granskning gällande detaljplan för del av Grästorp 1:8 m.fl. Grästorps kommun

Räddningstjänsten Västra Skaraborg (RVS) har tagit del av de justeringar och kompletteringar som gjorts sedan samrådet gällande rubricerad detaljplan. RVS har inga ytterligare synpunkter än de som framfördes under samrådet.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN VÄSTRA SKARABORG

Fredrik Linusson
Räddningschef

Thomas Andersson
stf Räddningschef

**Adress**

Räddningstjänsten Västra Skaraborg
Tornväktargatan 2
531 57 LIDKÖPING vid Vänern

Telefon

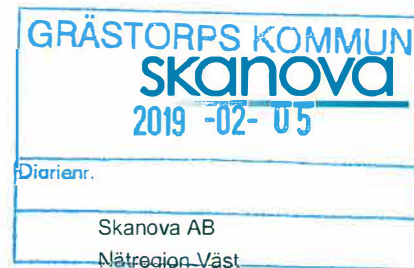
0510-771 711
Fax
0510-770 839

Org.nr

212000-1694
VATnr
SE212000169401

E-post

thomas.andersson2@lidköping.se
Internet
www.rvs112.se



Grästorps kommun
Samhällsbyggnad

kommun@grastorp.se

405 35 GÖTEBORG

www.skanova.se

Detaljplan för Grästorp 1:8 m.fl. Grästorps Kommun.

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är redovisade på bifogad lägeskarta.

Skulle Skanovas anläggningar bli berörda av exploateringen, skall Skanova kontaktas via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se detta skall då ske i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Med vänlig hälsning

Diego Delgadillo

Diego Delgadillo
Förvaltande nätplanerare, Nätregion Väst

Remiss svar

SIDNR
1 (2)
DATUM
2019-02-05
DOKUMENT ID
Remiss2019väst47

ERT DATUM
2019-01-29
ER REFERENS
Dnr: 142/2018
HANDLÄGGARE
Diego Delgadillo
Diego.delgadillo@teliacompany.com
0702-600056

Lägeskarta

SIDNR
2 (2)
DATUM
2019-02-05
DOKUMENT ID
Remiss2019väst47



Kanalisation, plast

Inmätt läge

Direktförlagd kabel

Osäkert läge

Oskar Lindgren

Från: Gra AV Kommun
Skickat: den 30 januari 2019 18:02
Till: Johan Henrikson; Gra AV Miljööchbygg; Marie-Anne Eriksson
Kopia: Johan Skoglund
Ämne: SV: Detaljplan Grästorps 1:8 Grästorps kommun, Västra Götalands län.

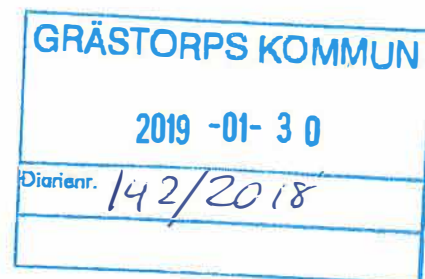
Hej Johan!

Jag vidarebefordrar ditt meddelande till berörda personer.

Med vänlig hälsning

Sara Eriksson
Utredare
Grästorps kommun
Telefon: 0514-580 70
E-post: sara.eriksson2@grastorp.se
www.grastorp.se

Här kan du läsa mer om hur Grästorps kommun behandlar dina personuppgifter:
<http://www.grastorp.se/behandling-av-personuppgifter>



Från: Johan Henrikson [mailto:johan.henrikson@lantmannen.com]
Skickat: den 30 januari 2019 17:06
Till: Gra AV Kommun <kommun@grastorp.se>
Ämne: Detaljplan Grästorps 1:8 Grästorps kommun, Västra Götalands län.

Hej på Er
Vi har ett par synpunkter i Detaljplanen

I planbeskrivningen (sid 16 av 20) Granskningshandling
står det att fjärrvärmen utbyggt inom planområdet och ägs av Lantmännen Agrovärme AB

men det bör stå

Fjärrvärme

I planområdet finns fjärrvärme ledningar som ägs av Grästorps fjärrvärme (Som info ägs detta gemensamt av Grästorpskommun och Lantmännen Agrovärme AB)

I planbeskrivningen (sid 17 av 20) Granskningshandling

Under Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt, servitut

Inom planområdet finns elledningar, fiberkablar och transformatorstation tillhörande

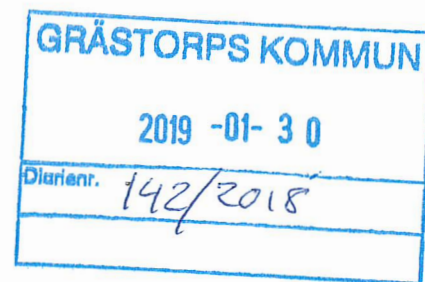
Grästorps Energi.

I samband med utbyggnad av ny bebyggelse ska ledningsrätt bildas inom område för befintliga och ev. nya ledningar.

Bör även stå

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar tillhörande Grästorps fjärrvärme AB.

I samband med utbyggnad av ny bebyggelse ska ledningsrätt bildas inom område för befintliga och ev. nya ledningar.



Med vänlig hälsning

Johan Henrikson

Sälj- & Marknadsansvarig

Grästorps fjärrvärme AB

Lantmännen Agrovärme AB

Vxl: +46 10 - 556 09 20

Direkt: +46 10 - 556 39 18

SMS: +46 703 - 65 69 05

Email: johan.henrikson@lantmannen.com

Besöksadress: Kompanigatan 1-2

553 05 Jönköping

www.lantmannenagrovärme.se

www.lantmannen.com