



Detaljplan för del av Grästorp 1:8 Grästorps kommun



Detaljplan för del av Grästorp 1:8 Grästorps kommun, Västra Götalands län

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Geoteknisk PM, Orbicon 2018-07-06

Dagvatten PM, Sweco 2018-12-03

Arkeologisk utredning, Arkeologerna 2019-05-09

Handläggare

Marie Anne Eriksson

Planarkitekt

Lidköpings kommun

Plankonsult

Emma Lindberg

Tengbom arkitekter

Kommunala beslut

Godkännande KS 2019-05-29 § 142

Antagande KF 2019-06-17 § 46

Laga kraft 2019-10-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Justering av planhandlingarna	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Avvägning enligt miljöbalken	4
Plandata	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner	7
Kommunala beslut i övrigt	8
STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Behovsbedömning	9
Barnkonventionen.....	10
Jämställdhet.....	10
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	11
Natur	11
Bebyggelseområden.....	15
Friytor	16
Gator och trafik	16
Störningar	17
Teknisk försörjning.....	17
Administrativa frågor.....	18
GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Medverkande tjänstemän	20
ILLUSTRATIONSKARTA	21
PLANKARTA	22
PLANBESTÄMMELSER	23

PLANBESKRIVNING

Justering av planhandlingarna

Efter samrådet och granskningstiden har planförslaget justerats efter inkomna synpunkter.

Plankartan har kompletterats med en kombinerad administrativ gräns och egenskapsgräns på plankartan samt under gränsbeteckningar.

Plankartan har kompletterats med bestämmelsen b₁ – källare får inte finnas.

Plankartan har 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. Illustrationskartan har även förtydligats med förklarande text.

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.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande de geotekniska förutsättningarna. Redaktionella synpunkter som framförts under samrådet har också inarbetats i planhandlingarna.

En solstudie har tagits fram efter granskningen för att klargöra hur eventuell skuggning kommer att påverka grannfastigheter.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillföra nya byggrätter för bostäder genom förtätning av centrala Grästorp. Inom området föreslås komplettering av bostäder i samma skala som omgivande villabebyggelse samt ett mindre parkområde för att bibehålla områdets funktion som närrekreationsområde.

Avvägning enligt miljöbalken

Hushållning med mark- och vattenområden

Enligt 3:e och 4:e kap. miljöbalken ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov samt hänsyn till bland annat riksintressen och natur- och kulturvärden. Kapitlen behandlar även särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden.

Planområdet innebär förtätning med bostäder inom Grästorps centralort vilket innebär att befintlig infrastruktur och service kan nyttjas. Genom att förtäta i centralorten istället för att växa i omfång sparar man bl.a. på värdefull åkermark och minimerar transporterna inom Grästorp.

Riksentressen

Planområdet berörs av riksentresse för totalförsvaret – influensområde för väderradar (MB 3 kap). Området påverkas av *väderradarstationen* i Vara som är av riksentresse för Totalförsvaret. Riksentresset kan framförallt skadas av vindkraftsetableringar för nära väderradarstationerna. Då planförslaget innebär förtätning med bostäder strider detta inte mot riksentresset.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i 5:e kap. miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. I Grästorp omfattas Nossan av MKN för vatten då det är ett avrinningsområde till Dättern. Avrinningsområdet för Nossan är stort och består till allra störst del av jordbruksmark. Nossans ekologiska status påverkas av halten totalfosfor och bedömningen är att tillförsel av fosfor härstammar främst till jordbruk. Exploateringen som föreslås inom planområdet kan öka tillförseln av fosfor till recipienten. Den eventuella ökningen bör jämföras med tillförseln från hela avrinningsområdet. Bedömningen är att tillförseln från det aktuella planområdet är marginell jämfört med tillförseln från jordbruksmarken inom avrinningsområdet. Nossans möjlighet att uppnå god ekologisk status bedöms inte påverkas på ett negativt sätt genom exploateringen av planområdet. Det dike som föreslås för avledning av dagvatten bidrar till retention av fosfor, speciellt om diket konstrueras som ett biodike.

Strandskydd

Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område. Strandskyddet inträder när gällande plan ersätts med en ny detaljplan. Den del av planområdet som omfattas av strandskyddet planläggs som allmän platsmark PARK med strandskydd.

Plandata

Lägesbestämning

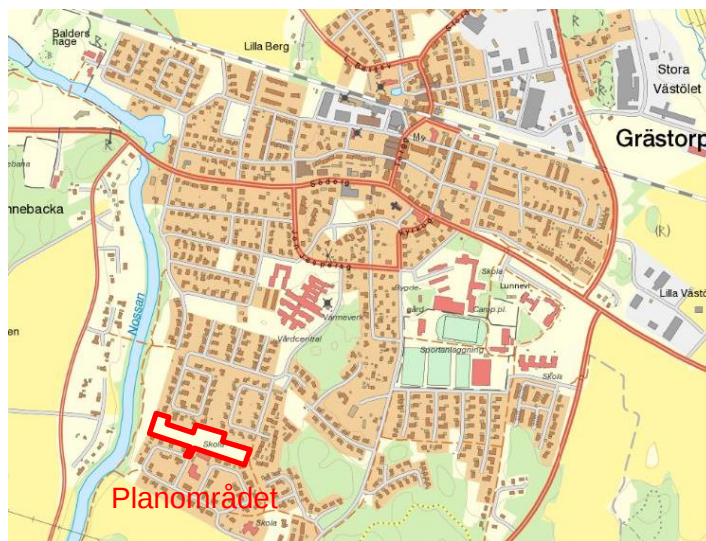
Planområdet ligger cirka en kilometer från centrala Grästorp och utgörs av en gräsyta mellan två villaområden. Grönytan korsas av gång- och cykelvägar samt används till fotbollsplan av områdets barn. Området ligger i anslutning till Nossan.

Areal

Planområdet är cirka 1,5 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Grästorps 1:8 och 1:18 ägs av Grästorps kommun.



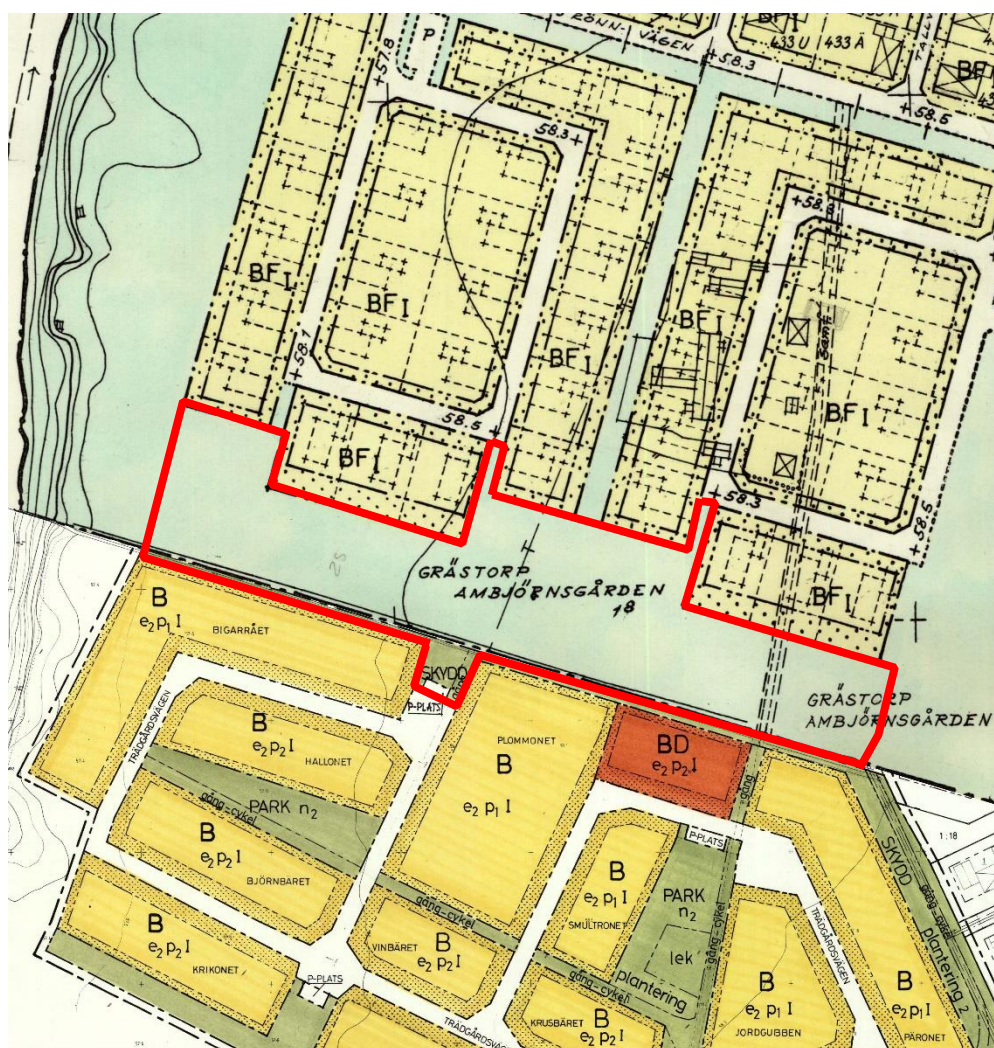
Orienteringskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Grästorps kommun (antagen 2016) pekar ut området för tätortsutveckling för friliggande villabebyggelse eller radhus i samma storlek och skala som anslutande villabebyggelse inom planområdet. Planförslaget är därmed förenligt med gällande översiktsplan. Området beskrivs som en 50 meter bred gräsyta som tidigare utgjorde buffertzonen mellan villabebyggelse och jordbruksmark fram till början av 1990-talet då ortens södra gräns gick där. Enligt den gällande detaljplanen från 1974 ska området användas för park eller plantering. Området har dock begränsat värde som rekreationsområde och andra grönytor av motsvarande kvalitet finns i omedelbar närhet.

Detaljplaner



För planområdet gäller två planer. För den norra delen av planområdet gäller stadsplan för Grästorp, södra delen (1974-12-17) vilken anger området som allmän platsmark, park. För den södra delen av planområdet gäller detaljplan för Ambjörnsgränd, södra delen (1989-11-03) och är utlagd som allmän platsmark – skydd mot störning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2017-06-14 §148 att ge förvaltningen i uppdrag att detaljplanera område 8 Dnr 21/2017. Kommunstyrelsen beslutade 2017-12-06 §325 att detaljplanen ska handläggas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-09-26 § 226 att godkänna detaljplanen för samråd och gör bedömningen att ett genomförande av planen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Under framtagandet av detta planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen gör bedömningen att planen inte kan antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör endast en mindre komplettering av befintligt bostadsområde, i huvudsak på parkmark.
- Gällande översiktsplan för Grästorp pekar ut området som lämpligt för komplettering av bostadsbebyggelse. Grönområdet inom planen pekas ej heller ut som betydande för grönstrukturen i staden.
- Området bedöms inte vara av betydelse för djur eller växter inom området.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Länsstyrelsen ska yttra sig över kommunens ställningstagande. Länsstyrelsen har i yttrande 2018-02-19 svarat att de instämmer i kommunens bedömning att ett genomförande av denna detaljplan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen upplyser om att det i området finns ett Dikningsföretag. Ambjörnsgårdens TF av år 1921. Området är täckt av bebyggelse men är inte upphävt.

Planområdet angränsar till en kulturhistorisk värdering av vattenförekomster i Nossan. De kulturhistoriska värdena utmed Nossan genom Grästorp ligger främst i miljön där väg 47 passerar Nossan. Vägsträckningen har ett värde som kommunikationsled över Nossan och har troligen haft betydelse för transporter mellan Trollhättan och Falköping sedan lång tid tillbaka, utmed vägen finns lämningar kvar i form av en milstolpe. I anslutning till bron över Nossan har kvarnrörelse ägt rum under sen medeltid. Planförslaget ligger på ett så långt avstånd från vägen/bron att den visuella kopplingen saknas. Värdena anses därmed inte påverkas av planerad byggnation.

Kommunen gör bedömningen att raden med träd som går utmed planområdets södra gräns utgörs av en trädridå med vildvuxna träd som fått växa fritt mellan bostadstomterna och anlagd parkmark. På grund av fallrisk har kommunen gallrat bland träden under våren 2018 och endast sparat några björkar.

Barnkonventionen

Barn och unga kan bli berörda av planförslaget då planområdet idag utgörs av en större gräsyta. Friytan minskar när platsen bebyggs. I den västra delen behålls en större grönyta lämplig för fotbollsspel och mitt i området föreslås en ny lekplats. Kommunen utreder även möjligheten att anlägga en ny gång och cykelväg från korsningen Granvägen/Rönnvägen och söder ut mellan befintliga villatomter.

Jämställdhet

Planförslaget innebär att allmän platsmark övergår till kvartersmark vilket innebär att färre personer får tillgång till marken efter exploateringen. Förslaget innebär dock en komplettering av bostäder utmed befintligt gångstråk mellan befintliga bostadsområden vilket kan öka tryggheten när det är mörkt.

Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Kommunen håller på att revidera gamla Agenda 21-planen för att ta fram en ny miljöplan. Detta för att främja en ekologisk hållbar utveckling i Grästorp, som innebär att nuvarande och kommande generationer får en hälsosam och god miljö att leva i.

Mål för Grästorps kommuns miljöarbete, antaget av kommunfullmäktige 2015-06-15. De miljömål som kommunen beslutat prioritera är *begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet och ett rikt odlingslandskap*. För planen berörs miljömålen *begränsad klimatpåverkan och levande sjöar och vattendrag*. Genom att planen innebär en förtätning av Grästorps tätort kan befintlig infrastruktur så som gator, ledningar och andra tekniska anläggningar nyttjas för den nya bebyggelsen. Det medför att man inte behöver anlägga fler vägar eller dra nya ledningar. Kommunen ska ta aktiv del i vattenrådets verksamhet för att bevaka och förbättra Nossan och Dätterns status som en del att nå miljömålet levande sjöar och vattendrag. För att minska påverkan på Nossan från den föreslagna bebyggelsen kommer hanteringen av dagvattnet att utredas inför planens granskning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består av 50 meter bred gräsyta som tidigare utgjorde buffertzon mellan villabebyggelse och jordbruksmark fram till början av 1990-talet då ortens södra gräns gick där. Idag har området begränsat värde som rekreationsområde och andra grönytor av motsvarande kvalitet finns i omedelbar närhet.

Strandskydd utmed Nossan är upphävt inom planområdet enligt tidigare beslut. I och med att det görs en ny detaljplan för området inträder strandskyddet 100 meter från Nossans strandkant. I den nya detaljplanen föreslås området utgöras av parkmark. Gränsen för strandskyddet går i föreslagen fastighetsgräns.



Planområdet mot öster.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord för området (Orbicon 2018-07-06).

Enligt nu utförda geotekniska undersökningar inom aktuellt område består jordlagren från markytan i huvudsak av följande lager. Den översta jorden utgörs av ca 0,3 meter mulljord, följt av sandig silt till ca 2 m djup. Under silten följer siltig lera till ca 18 – 30 m djup. Under leran följer sedan friktionsjord ovan bedömt berg. Friktionsjorden har inte undersökts närmare men antas ha en mäktighet om någon meter. Djupet till bedömt berg varierar mellan ca 20-32 m.

Schaktarbete inom fastigheten kan utföras till 2 m djup med brantaste schakt-slänslutningen på 1:1. Vid 3 m schakt är brantast tillåtna slänslutning 1:2. Vid djupare schakter skall geotekniker rådfrågas. Slänkrönen får inte belastas.

För utvärdering av framtida sättningar rekommenderas att man i bygglovs-skedet gör en kolvprovtagning. Det innebär att man tar ostörda lerprover med hjälp av en borrhvagn, som sedan lämnas in till geotekniskt laboratorium för analys. På de inlämnade kolvproverna kan man utföra en testmetod som heter CRS. Det innebär enkelt att man via maskin belastar leran och ser hur den deformeras av olika belastningar. Resultatet av testerna visar hur mycket leran i området kommer sätta sig (sjunka ihop) vid olika belastningar. Syftet med provtagningen är att se om man behöver vidta åtgärder vid grundläggning av byggnaden (för ytterligare information om rekommendationer se Geoteknisk PM, Orbicon 2018-07-06).

Risk för skred eller höga vattenstånd

Planområdet ligger som närmast ca 50 meter från Nossan, planerade bostadstomter ligger på ett minsta avstånd om 100 meter från Nossan.

Stabilitetsberäkningar är gjorda för området mot Nossan och visar att stabiliteten för området är tillfredsställande. Ur stabilitetssynpunkt får marken inom detaljplaneområdet maximalt belastas med 40 kPa (last i form av byggnad eller markhöjning). Högre belastning kan ge framtida stabilitetsproblem för slänten mot Nossan och får därför inte överskridas. Restriktionen om maximal belastning om 40 kPa gäller fram till detaljplanegräns. Området mellan Nossan och detaljplaneområdet får utredas ytterligare om det är så att man har föravsikt att göra ingrepp där.

Nossan är reglerad och det är kraftstationen Forshälla nedströms Grästorp centrum som är reglerande för vattenståndet vid planområdet. I Länsstyrelsens skrift Stigande vatten menar man att det endast kommer att ske marginella förändringar avseende 100-årsflödet i många vattendrag, däribland Nossan. Höjdskillnaden mellan Nossans vattenyta till befintlig mark kring bebyggelsen uppgår till ca 3-4 meter. Den bedömning som gjorts i dagvattenutredningen visar att det är osannolikt att vattennivåer i Nossan skulle översvämma planerad bebyggelse i det aktuella planområdet.



Vy mot Nossan söder ut, planområdet ligger till vänster om bilden.



Vy över slänt från Nossan mot planområdet. Höjdskillnaden mellan Nossans vattenyta och befintlig marknivå uppgår till ca 3-4 meter.

Fornlämningar

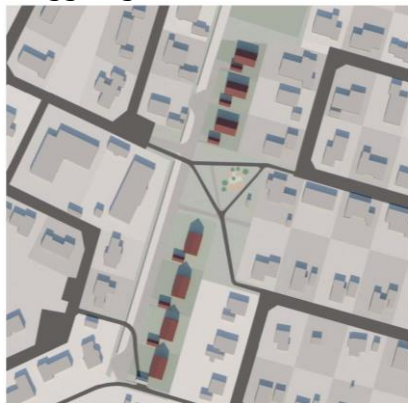
Ingen känd fornlämning finns i anslutning till planområdet. Eftersom planområdet överstiger 1 ha och ligger i närhet till vatten har en arkeologisk utredning genomförts under våren 2019. Utredningen visar att inga fynd eller andra lämningar av arkeologiskt intresse påträffades inom området.

Solstudie

En solstudie för området har utförts. Studien visar hur skuggan från byggnader faller kl. 09:00, kl. 12:00, kl. 15:00 och kl. 18:00 den 21 mars (vårdag-jämning) respektive 21 juni (midsommar). Byggnaderna i illustrationen har placerats så nära tomtgräns som planen tillåter samt har en byggnadshöjd på 4 meter och 35 graders taklutning, vilket är det maximala som detaljplanen medger. Inga träd finns redovisade i studien.

Kommunens bedömning är att de skuggor som detaljplaneförslaget kan ge upphov till inte medför negativ påverkan på den befintliga bebyggelsen.

Skuggning vid sommarsolståndet



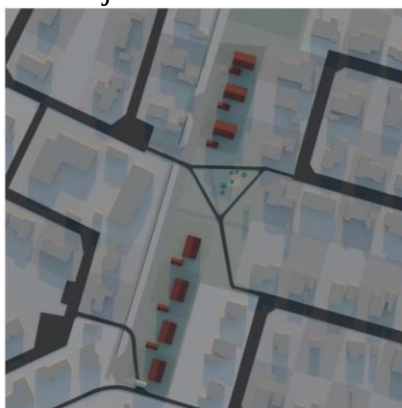
21 juni kl 9.00



21 juni kl 12.00

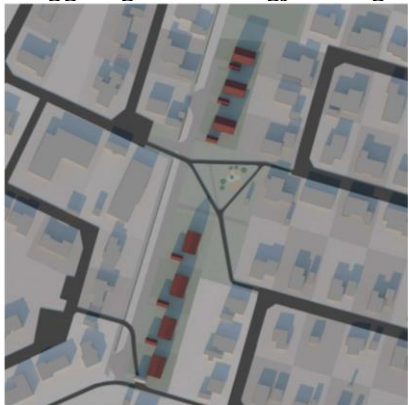


21 juni kl 15.00

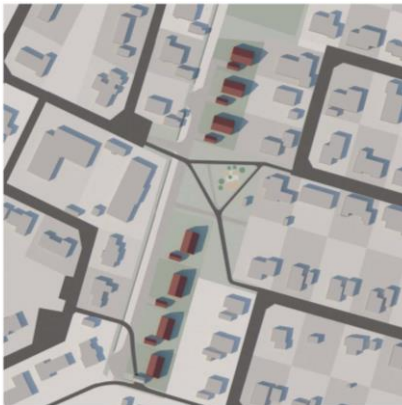


21 juni kl 18.00

Skuggning vid vårdagjämning



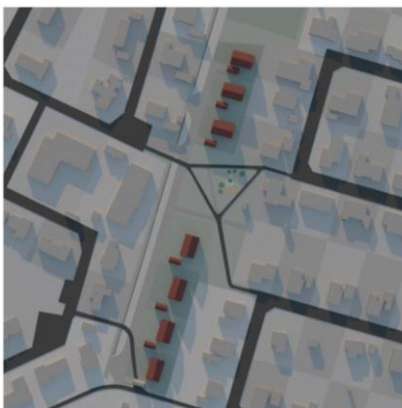
21 mars kl 9.00



21 mars kl 12.00



21 mars kl 15.00



21 mars kl 18.00

Bebyggelseområden

Allmänt

Planområdet ligger i ett grönstråk mitt emellan befintliga villabebyggelser och utgörs idag av en öppen gräsyta. Intilliggande villabebyggelse utgörs av friliggande villor, i huvudsak i 1-1 ½ plan. Tomtstorlekarna varierar mellan ca 900 -1050 m².



Befintlig bebyggelse utmed Alvägen

De nya bostadskvarteren får tomter med en storlek om ca 600 – 930 m² där man får uppföra byggnad om max 175 m² (byggnadsarea). Ny bebyggelse får uppföras till en byggnadshöjd om 4,0 meter och med en takvinkel mellan 18 och 35 grader. Detta innebär att bebyggelsen kan uppföras med 1-1,5 våning.



Illustration som visar hur området kan bebyggas.

Offentlig och kommersiell service

Från planområdet är det cirka 250 meter till närmaste livsmedelsaffär och cirka 1 km meter till centrala Grästorp där även övrig service finns, så som

bibliotek, konserthus, resecentrum mm. Närmast förskola ligger ca 200 m söder om planområdet. Årskurserna F-3 går på Lunneviskolan ca 1,2 km nordöst om planområdet. Årskurs 4-9 går på Centralskolan som ligger ca 1 km från planområdet. Grästorps kommun har ingen egen gymnasieskola men erbjuder gymnasieskola i närliggande orter.

Kommunens hus (kommunhuset) inrymmer medborgarkontor samt vårdcentral och barnavårdscentral och ligger ca 300 meter norr om planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet är god. Planområdet är flackt och bebyggelsen ansluter till omkringliggande gators nivåer.

Återvinning

Återvinningsstation för glas, kartong, metall, plast och tidningar finns vid Rönnvägen i höjd med Kommunens hus, ca 400 meter från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Området utmed Nossan öster om planområdet utgör ett välbesökt rekreationsstråk. Utmed ån sträcker sig ett gångstråk med bro över Nossan i höjd med Rönnvägen. Ett genomförande av detaljplanen innebär att man tar delar av befintlig parkmark i anspråk för ny bebyggelse samtidigt som delar av området planläggs för parkmark mot Nossans samt mitt i planområdet.

Naturmiljö

Utmed planområdets södra kant stod tidigare en trädrad av främst björkar som kommunen gallrade kraftigt under våren 2018.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Ny bebyggelse nås från Hallonvägen söder om planområdet. En ny gata föreslås utmed planområdets södra kant vilken servar samtlig ny bebyggelse. Gatan sträcker sig i öst-västlig riktning och avslutas med vändzoner.

Utmed Nossan går ett befintligt gångstråk. Planområdet korsas idag av gångstråk mellan Alvägen och Hallonvägen samt mellan Bokvägen och Hallonvägen, dessa gångstråk föreslås vara kvar vid en exploatering. Även mellan Bokvägen och Smultronvägen behålls befintligt gångstråk. Kommunen utreder möjligheten att anlägga en ny gång och cykelväg från korsningen Granvägen/Rönnvägen och söder ut mellan befintliga villatomter. Cykelvägen föreslås ansluta till Hallonvägen i söder.

Kollektivtrafik

Buss 640 och 650 trafikerar Södergatan och stanna vid hållplats Ågatan, vilken ligger ca 1,2 km från planområdets södra del. Från Grästorps station, ca 1,7 km från planområdet, passerar tåg och bussar inom kommunen samt till omkringliggande kommuner.

Parkering, utfarter

Parkering sker inom fastigheten.

In- och utfart för biltrafik till planområden sker via Hallonvägen i söder.

Störningar

Buller

Planområdet ligger inom område med låg trafikintensitet där vägarna har en begränsad hastighet om 30 km/h. Den komplettering som föreslås ger en mindre ökning av trafikerörelser i området och då det rör sig om 7-8 villatomter har ingen bullerutredning tagits fram.

Antal trafikerörelse vid Hallonvägen 7 är uppmätta under perioden 2018-03-12 till 2018-04-13. Uppmätta fordonsrörelser per dygnsmedelsnitt uppgick till ca 258 st. En ökning med sju bostäder skulle innebära en ökning av trafikerörelser men då hastigheten är låg ger det ingen större påverkan på bullernivåerna hos befintliga bostäder.

Risk, farligt gods

Väg 186 ligger 600 meter öster om planområdet och är sekundär transportväg för farligt gods. Kommunen tillämpar länsstyrelsens rekommenderade riskbedömningsavstånd på 150 meter från vägens kant vid planering och prövning av bebyggelse i anslutning till transportleder för farligt gods. Planområdet ligger därmed på betryggande avstånd till transportvägen för farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i Hallonvägen och Bokvägen. Den nya bebyggelsen föreslås kopplas på befintligt ledningsnät. Befintlig vattenledning kring Hallonvägen har idag ingen rundmatning, vid genomförandet av planförslaget finns möjlighet att koppla samman ledningarna för att skapa en rundmatning. Rundmatning av vattenledningen gör området mindre känsligt för störningar i ledningsnätet samt håller vattnet i rörelse.

Avloppet från den planerade bebyggelsen föreslås ledas till befintlig pumpstation norr om förskolan och pumpas därifrån norr ut mot reningsverket via befintlig tryckledning i Bokvägen. Kompletteringen med bostäder enligt planförslaget påverkar inte kapaciteten på reningsverket.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram till detaljplanen för att klargöra kapacitet och lämplig hanteringen av dagvatten för planförslagets genomförande. Dagvatten från planområdet föreslås avledas direkt till recipienten utan att anslutas till det kommunala ledningssystemet. Avledning föreslås via dike, vilket har en fördröjande effekt för att minska flödestopparna till recipienten. Recipienten (Nossan) bedöms klara av de ökade flödestoppar som kan genereras när marken hårdgörs i och med förändring från parkområde till villatomter. Diket ska ta hand om dagvattnet från planområdet och dagvatten från

lågstråket mellan befintlig bebyggelse norr om det aktuella planområdet. Diket placeras inom remsan med parkmark mellan befintlig bebyggelse och den nya lokalgatan. Dagvattenhanteringen inom planområdet bör följa den dagvattenutredning som tagits fram av Sweco 2018-12-03.

Skyfall

Vid skyfall bör den ytliga avledningen bibehållas i ungefär samma sträckning som före exploatering. Grönremsan mellan bebyggelsen längs Algatan och Bokvägen rekommenderas att behållas för att fördröja avledning ner mot detaljplaneområdet. Vidare bör ett lågstråk skapas inom parkdelen i mitten av planområdet. Längs med lokalgatan föreslås ett dike anläggas, dit vatten från lågstråket ansluts. Diket föreslås avleds till Nossan i samma sträckning som befintlig ledning. Ledningens skick rekommenderas att ses över och erosionsskyddet behöver förstärkas. Diket och ledningen bör dimensioneras för att klara av att avleda ett skyfallsregn jämförbart med minst ett 100-årsregn.

Byggnaderna inom den aktuella detaljplanen bör placeras högre än gatan med en marklutning som avleder ytligt avrinnande vatten mot gatan. Utförs höjdsättning korrekt samt att avledningsstråk skapas är bedömningen att bebyggelsen inom planområdet inte kommer att skadas samt att planområdet inte förvärrar situationen för omkringliggande befintlig bebyggelse vid ett skyfall.

EL

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation som föreslås vara kvar. Transformatorstationen ägs av Grästorps Energi.

IT

Fiber finns utbyggt inom planområdet och ägs av Grästorps Energi.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt inom planområdet och ägs av Grästorps fjärrvärme som i sin tur ägs gemensamt av Grästorps kommun och Lantmännen Agrovärme AB.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorande byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Då planområdet beräknas byggas ut under en längre tidsperiod föreslås detaljplanen få en genomförandetid på 10 år.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) då den inte bedöms vara av stort allmänt intresse, principiell betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan.

Tidsplan

Nedan redovisas en preliminär tidplan för den process planen genomgår;

Samråd 3:e kvartalet 2018

Granskning 1:a kvartalet 2019

Antagande 2:a kvartalet 2019

Laga kraft, tidigast 2:a kvartalet 2019

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, eventuella bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen är också fastighetsägare och kommer efter antagen detaljplan att sälja av tomter styckevis alternativt sälja kvartersmarken till en exploatör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdena redovisas i den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

De blivande bostadsfastigheterna bildas genom avstyckning från fastigheten Grästorp 1:8. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättningen. Kommunen kommer att sälja fastigheterna för enskilt byggande.

Ledningsrätt, servitut

Inom planområdet finns elledningar, fiberkablar och transformatorstation tillhörande Grästorp Energi.

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

Ekonomiska frågor

Plankostnader tas ut i bygglovet. Kommunen bekostar lantmäteriförrättningen. Anslutningsavgift för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp kommer tas ut för de enskilda fastigheterna.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Emma Lindberg, planeringsarkitekt på Tengbom arkitekter i Göteborg i samarbete med Marie-Anne Eriksson, planarkitekt, Lidköpings kommun och Johan Skoglund, Samhällsbyggnadschef, Grästorps kommun.

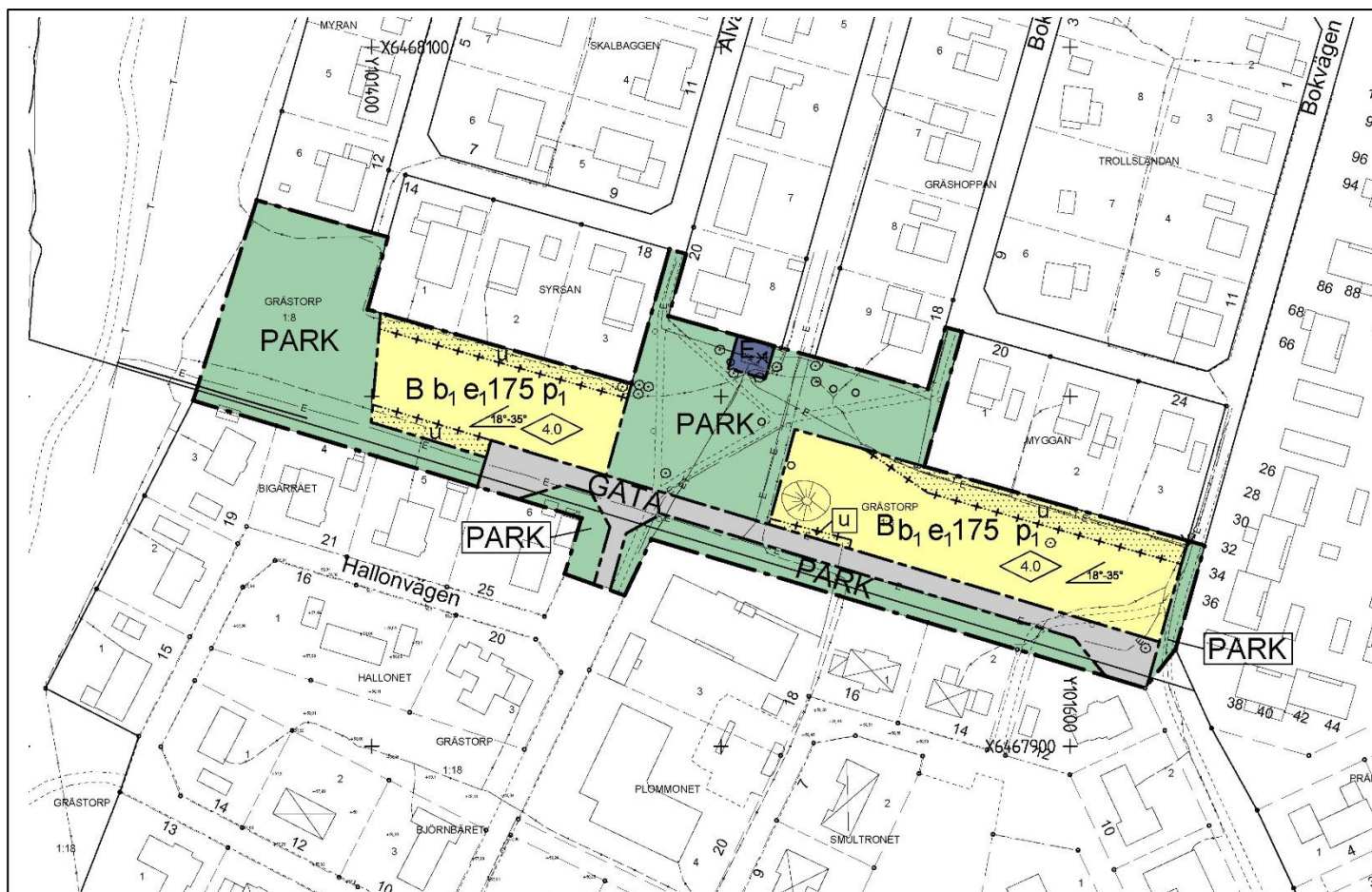
Johan Skoglund
Samhällsbyggnadschef
Grästorps kommun

Marie-Anne Eriksson
Planarkitekt
Lidköpings kommun

ILLUSTRATIONSKARTA



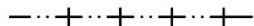
PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

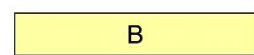
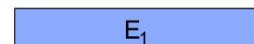
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Kombinerad administrativ gräns och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

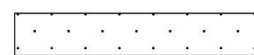
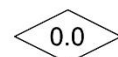
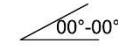
	Park
	Gata

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

	Bostäder
	Transformator

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
	Högsta byggnadshöjd i antal meter, 4 kap 11 § 1
	Takvinkeln får vara mellan 18 och 35 grader, 4 kap 11 § 1
e ₁ 000	Största byggnadsarea per fastighet i kvadratmeter. 4 kap 11 § 1

Utförande

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot GATA och minst 1 meter från annan fastighetsgräns. 4 kap 16 §
b ₁	Källare får inte finnas, 4 kap 16 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser, 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap 21 §

Markreservat

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §
---	---