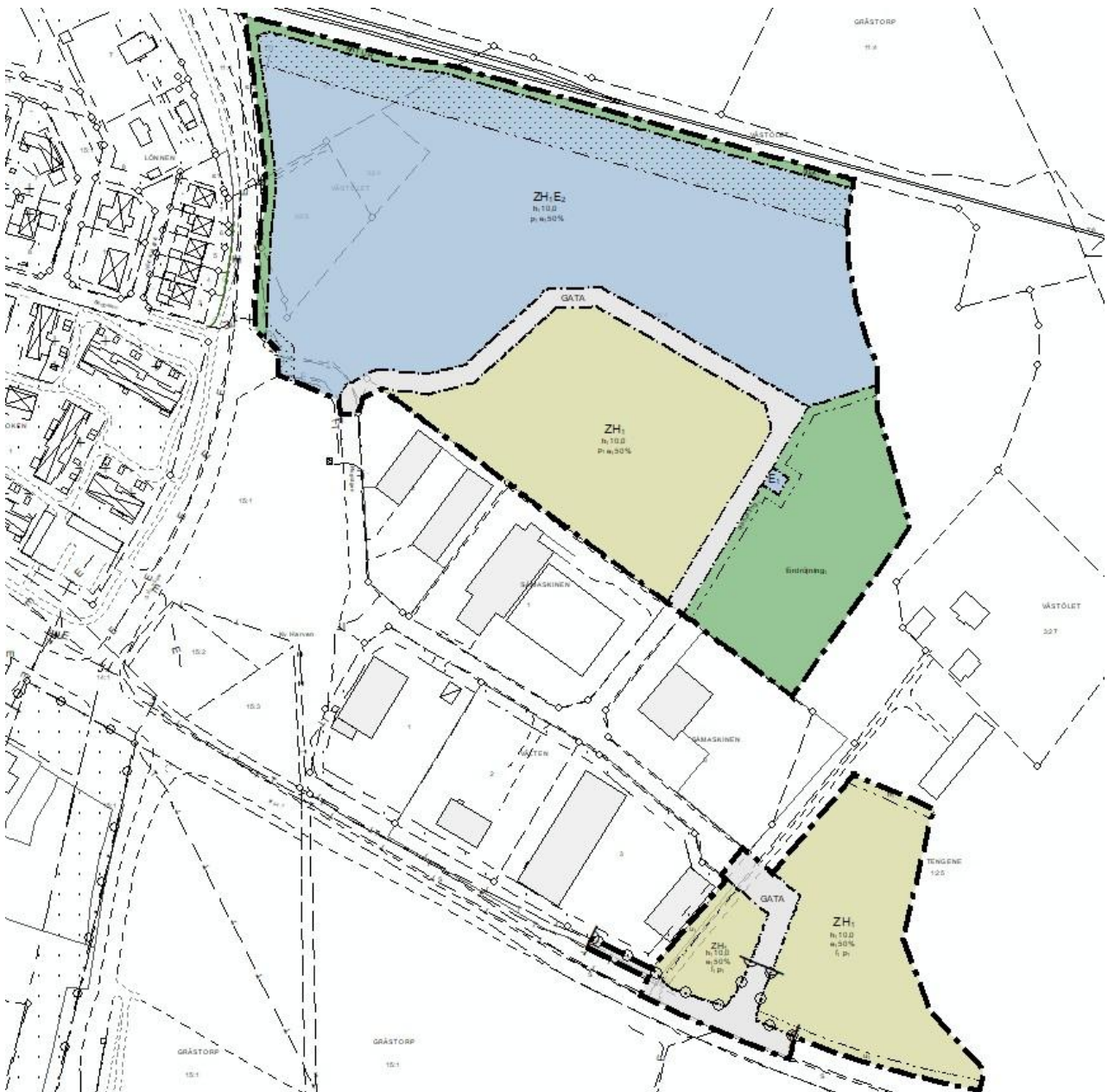


Diarienummer
Planens beteckning
Påbörjad
Antagen av XX
Laga kraft
Genomförandetid

2021/176
XXX
2022-03-09
202x-xx-xx
202x-xx-xx
10 år



Detaljplan för del av Grästorp 15:1 m.fl. Västölet

Grästorps kommun, västra Götalands län

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
20xx-xx-xx

Detaljplan för del av Grästorps 15:1 m.fl. i västölet

Planprocessen

En detaljplan tas fram av kommunen för att reglera användningen av marken. Planläggning med detaljplan syftar till att mark- och vattenområden används till det ändamål det är mest lämpligt för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. I detaljplanearbetet görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i planprogram.

Planarbetet påbörjades år 2022 och följer de föreskrifter som är aktuella för den ovannämnda tidpunkten. Dessa föreskrifter är:

- BFS 2020:5
- BFS 2020:6
- BFS 2020:8

Planförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade 2022-03-09 § 48 att detaljplan ska upprättas på fastigheterna Grästorp 15:1, 11:4, Västölet 3:25 och 3:24 för att möjliggöra för ny verksamhetsmark. Detaljplanen genomförs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).



Detaljplan för Grästorp 15:1 m.fl.

Grästorps kommun, Västra Götalands län

Utökat förfarande

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

- **Geoteknisk undersökning**, Ensucon 2022-08-31
- **Miljöteknisk undersökning**, Ensucon 2022-08-31
- **Naturvärdesinventering**, Ensucon 2022-10-14
- **Arkeologisk utredning**, Lödöse museum 2022-11-30
- **Arkeologisk förundersökning**, Västergötlands museum 2020
- **Trafikutredning**, Afry 2022-10-11
- **Riskutredning**, Afry 2022-09-19
- **Dagvatten- och skyfallsutredning**, Melica 2022-12-08
- **Kompletterande geoteknisk stabilitetsutredning och Erosionskartering**, Ensucon 2023-02-19
- **Kompletterande skyfallsutredning**, Melica 2023-09-25
- **Förprojektering korsning**, Cowi 2024-12-14
- **Lokaliseringsutredning**, Afry 2024-08-12

Plankarta

Planbeskrivning

Grundkarta

Detaljplan för del av Grästorp 15:1 m.fl. i västölet

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Handläggare

Viktor Salfjord

Samhällsplanerare

Kommunala beslut

Samråd 2023-04-12 §72

Godkännande KS xxxx-xx-xx §xx

Antagande KF xxxx-xx-xx §xx

Laga kraft xxxx-xx-xx

Samhällsbyggnadsverksamheten

Mars 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	7
1.1	SYFTE	7
1.2	BAKGRUND	7
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1	HELA DETALJPLANEN	7
2.2	GENOMFÖRANDETID	8
2.3	ALLMÄN PLATS	8
2.3.1	GATA	8
2.3.2	NATUR	8
2.3.3	HUVUDMANNASKAP	8
2.4	KVARTERSMARK	8
2.4.1	VERKSAMHETSMARK	8
2.4.2	DETALJHANDEL UTOM HANDEL MED LIVSMEDEL	8
2.4.3	AVFALLSANLÄGGNING	8
2.4.4	TEKNISK ANLÄGGNING	9
2.5	ÄRENDEINFORMATION	9
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	9
3.1.1	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	9
3.1.2	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	9
3.1.3	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	10
3.1.4	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	10
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
4.1	KOMMUNALA	11
4.1.1	DETALJPLAN	11
4.1.2	PLANERINGSBESKED	12
4.1.3	Vägplan förbifart Grästorp	12
4.1.4	ÖVERSIKTSPLAN	12
4.2	RIKSINTRESSEN	13
4.2.1	Kommunikation	13
4.2.2	TOTALFÖRSVAR	13
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	13
4.3.1	JORDBRUKSMARK	13
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER	14
4.4.1	LUFT	14
4.4.2	VATTEN	14
4.4.3	BULLER	14
4.5	MILJÖ	15
4.5.1	STRANDSKYDD	15
4.5.2	NATURMILJÖ	15
4.5.3	Naturvårdsarter	18
4.5.4	Särskilt skyddsvärda träd och övriga träd	18
4.5.5	Generella biotopskydd	18
4.5.6	VEGETATION OCH GRÖNA STRÅK	19
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	20
4.6.1	DAGVATTENHANTERING	20
4.6.2	Tomternas och gatumarkens dagvattenhantering	21

Detaljplan för del av Grästorps 15:1 m.fl. i västölet

4.6.3 Framtida rinnväg från Badgatan	21
4.6.4 Rinnvägar och översvämningszon vid skyfall	22
4.6.5 RISK FÖR OLYCKOR	22
4.6.6 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	23
4.6.7 RISK FÖR RAS	23
4.6.8 FÖRORENAD MARK.....	24
4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	25
4.7.1 Rekommenderad grundläggning	26
4.7.2 markradon	26
4.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	26
4.9 FYSISK MILJÖ	27
4.9.1 BEBYGGELSE OCH STADSILD	27
4.9.2 TILLGÄNGLIGHET	27
4.10 KULTURMILJÖ.....	27
4.10.1 FORNLÄMNINGAR	27
4.10.2 Övriga kulturvärden.....	27
4.11 SOCIALA.....	28
4.12 TEKNIK.....	28
4.12.1 Vatten och avlopp.....	28
4.12.2 Elförsörjning	28
4.12.3 Fiber.....	28
4.12.4 Uppvärmning	28
4.12.5 Avfall.....	28
4.13 TRAFIK	28
4.13.1 DIMENSIONERANDE FORDON	29
4.13.2 MOTORTRAFIK.....	29
4.13.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	31
5 PLANERINGSUNDERLAG	31
5.1 KOMMUNALA.....	31
5.1.1 DETALJPLAN.....	31
5.1.2 ÖVERSIKTSPLAN.....	31
5.1.3 ANDRA KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	31
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808).....	31
5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	31
5.2 UTREDNINGAR.....	31
DAGVATTENUTREDNING	31
NATURINVENTERING	31
GEOTEKNISK UTREDNING	31
MARKMILJÖUTREDNING	31
RISKUTREDNING	31
TRAFIKUTREDNING	32
6 KONSEKVENSER.....	32
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	32
6.2 NATUR.....	32
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	32
6.2.2 LANDSKAPSOMRÅDE	32
6.3 MILJÖ.....	32
6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	33
6.3.2 JORDBRUKSMARK.....	33
6.3.3 Kulturmiljö	33
6.3.4 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	33
6.3.5 DAGVATTEN.....	34

Detaljplan för del av Grästorps 15:1 m.fl. i västölet

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	34
6.4.1 LUFT	34
6.4.2 VATTEN	34
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	34
6.5.1 ÖVERSVÄMNING	34
6.5.2 OLYCKOR	34
6.5.3 RAS OCH SKRED	35
6.6 SOCIALA	35
6.7 RIKSINTRESSE	35
6.7.1 TOTALFÖRSVAR	35
6.7.2 TRAFIKKOMMUNIKATION	35
6.8 TRAFIK	35
6.8.1 HUVUDGATA	35
6.8.2 GATA	35
6.8.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	35
6.8.4 PARKERING	35
6.9 VATTEN OCH AVLOPP	36
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	36
7.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	36
7.1.1 ANSÖKAN OM LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING	36
7.1.2 fastighetsbildning	36
7.1.3 Kvartersmark	36
7.1.4 Allmän platsmark	36
7.1.5 Rättigheter	37
7.2 TEKNISKA FRÅGOR	38
7.2.1 Utbyggnad allmän plats	38
7.2.2 Utbyggnad kvartersmark	38
7.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp	38
7.2.4 EL OCH FIBER	38
7.2.5 Tekniska utredningar	38
7.3 EKONOMISKA FRÅGOR	38
7.3.1 Drift allmän plats	38
7.3.2 Drift vatten och avlopp	38
7.3.3 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	38
7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR	39
7.4.1 PLANFÖRFARANDE	39
7.4.2 TIDPLAN	39
7.4.3 GENOMFÖRANDETID	39
7.4.4 huvudmannaskap	39
7.4.5 Ansvarsfördelning	39
7.4.6 MEDFINANSIERINGSAVTAL	39
7.4.7 Exploateringsavtal	39
7.4.8 marköverlåtelseavtal	Fel! Bokmärket är inte definierat.

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt verksamhetsområde på del av fastigheterna Grästorps 15:1, Grästorps 11:4, Västölet 3:25 och Västölet 3:24. Detta för att möta behovet av nya verksamhetstomter för nuvarande verksamheter som vill utöka sina befintliga verksamheter, till nya verksamheter som vill etablera sig i Grästorps kommun samt frigöra utrymme för en ny återvinningscentral och ett kommunalt tekniskt kontor.

1.2 BAKGRUND

Grästorps kommun har idag brist på verksamhetsmark. Detaljplaner för verksamhetsområden (1977 och 1995) existerar men är sedan några år tillbaka helt utbyggda. Planområdet har tidigare testats för detaljplan men ströks innan antagande på grund av fornlämningsfynd. Planområdet pekas ut i Grästorps kommuns översiktsplan 2045 och ligger i anslutning till de två nuvarande verksamhetsområdena.

Vidare behövs det en ny plats för en avfallsanläggning då kommunens nuvarande återvinningscentral ska avvecklas för att ge utrymme till intilliggande reningsverk, nuvarande platsen är även för liten i förhållande till de krav som kommunalförbundet Avfall & Återvinning Skaraborg ställer.

Grästorps kommuns tekniska förråd är för litet för de framtida planerna att slå samman den tekniska enheten och fastighetsenheten och därför krävs en ny lokalisering med tillgång till bra infrastruktur och närhet till centralorten.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet omfattar cirka 8,3 ha och beläget i tätortens östra del med närliggande verksamheter. Området ligger öster om väg 2561 som i framtiden kommer vara förbifart Grästorps väg 47. Norr om området går Älvsborgsbanan vilket är ett riksintresse och en sekundärväg för farligt gods. Vägarna 44 och 47 samt väg 186 är rekommenderade primära respektive sekundära transportleder för farligt gods.



Planområdets läge i Grästorps tätort
7 (41)



Planområdets avgränsning

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

2.3 ALLMÄN PLATS

Allmän plats består av industrigata, genomfartsväg och naturmark. Öster om planområdet rinner Mjölån som är strandskyddad. Planområdets utbredning går utanför strandskyddat område.

2.3.1 GATA

Gatan är anpassad för större fordon samt möjlighet att markera gång- och cykelväg samt dike och har därför fått en bredd på 10 meter.

2.3.2 NATUR

Del av Grästorps 15:1 kommer att planläggas som naturmark. ett dagvattendike ska anläggas väster och norr längs med området samt ett fördröjningsmagasin. Naturmark möjliggör även för trädplantering.

2.3.3 HUVUDMANNASKAP

Grästorps kommun är huvudman för allmänna platser inom detaljplaneområdet.

2.4 KVARTERSMARK

Kvartersmarken inom planområdet utgörs av verksamhetsmark, detaljhandel utom handel med livsmedel, avfallsanläggning och teknisk verksamhet.

2.4.1 VERKSAMHETSMARK

Verksamhetsmarken utgör ca 6,5 ha. Egenskapsbestämmelserna ger möjlighet till bebyggelse med 10 meter nockhöjd. Förbud för bebyggelse finns inom verksamhetsmarken utmärkt genom prickmark. Detta för att säkerställa säkerhetsavstånd till gata och för att kunna underlätta för skötsel av bebyggelse. Verksamhetsmarken längs med väg 47 i planområdets södra del har bestämmelsen att fasader längre än 30 meter ska ges en vertikal indelning i färg eller material.

2.4.2 DETALJHANDEL UTOM HANDEL MED LIVSMEDEL

utgör ca 6,5 ha. Egenskapsbestämmelserna ger möjlighet till bebyggelse med 10 meter nockhöjd. Förbud för bebyggelse finns inom verksamhetsmarken utmärkt genom prickmark. Detta för att säkerställa säkerhetsavstånd till industrigatan och för att kunna underlätta för skötsel av bebyggelse.

2.4.3 AVFALLSANLÄGGNING

Området för avfallsanläggning utgör ca 3,8 ha och har lokaliserats i planområdets norra del. Egenskapsbestämmelserna ger möjlighet till bebyggelse med 10 meter nockhöjd. Förbud för

Detaljplan för del av Grästorps 15:1 m.fl. i västölet

bebyggelse finns inom verksamhetsmarken utmärkt genom prickmark. Detta för att säkerställa skyddsavstånd mot järnvägen som går norr om planområdet.

2.4.4 TEKNISK ANLÄGGNING

Teknisk anläggning möjliggör för anläggandet av en transformatorstation.

2.5 ÄRENDEINFORMATION

Kommunstyrelsen beslutade 2022-03-14 § 99 att ta fram ny detaljplan för att möjliggöra för ny verksamhetsmark på fastigheterna Grästorps 15:1, 11:4, S:25, samt Västölet 3:25 och 3:24.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen. Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

3.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

Beteckning Natur: Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av allmän plats för natur. Naturmark planläggs i områdets norra och centrala del för att säkerställa ytor för planerade dagvattendiken och fördröjningsdamm.

Naturmark med plantering mot befintlig bostadsfastighet i öster bidrar till att skärma av bostaden från planerade verksamheter och ÅVC.

Beteckning Gata: Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av allmän plats för gata. Gator inom planområdet kommer att få motsvarande utformning som de befintliga gatorna söder om planområdet. Gatornas bredd och svängradier utformas för att främja framkomligheten för längre fordon. Möjlighet till att markera gång- och cykelväg samt anlägga diken ska också finnas.

3.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Beteckning Z – Verksamheter: Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av byggnader för verksamheter. Beteckning Z används i intilliggande detaljplan (Dnr 228/2019) för förbifart Grästorps och skapar därför enlighet.

Beteckning H1 – Detaljhandel utan livsmedel: Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet att uppföra byggnader för detaljhandel utan livsmedel.

Beteckning E1 – Teknisk anläggning: Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av byggnader för transformatorstation.

Beteckning E2 – Avfallsanläggning: Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av avfallsanläggning.

3.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Fördröjning₁ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 1500 - 2700

m₃: Bestämmelse om fördröjningsmagasin finns för att säkerställa damm med tillräcklig kapacitet anläggs inom området. Dammen omhändertar dagvatten från planområdet och dagvatten från intilliggande områden vid kraftiga skyfall.

Dike₁ – Dagvattendike: Dagvattnet behöver ytterligare en rinnväg för att inte riskera översvämning på gatorna. Bestämmelse om dagvattendike finns för att säkerställa en god dagvattenhantering inom området och att dagvatten inte avleds till området för järnvägen och för att säkerställa avledning av dagvatten västerifrån vid kraftiga skyfall.

Plantering₁ – Plantering: Bestämmelsen finns för att säkerställa för omplantering av träd från allé och att planteringar införs som avskärmar verksamhetsområdet från befintlig bostadsfastighet.

a₁ – Marklov krävs för trädfällning: På grund av de skyddsvärda träden krävs marklov för att träden ska fällas (4 Kap. 15 § PBL).

Träd₁ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk:

Bestämmelsen finns för att säkerställa bevarandet av befintliga alléträd.

N₁ – Bestämmelsen finns för att säkerställa skydd i form av trädplantering mot boendefastighet.

3.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Marken får inte förses med byggnad: Motivet för bestämmelsen är att begränsa placeringen av byggnader från gata och plangräns. Detta ska säkerställa att det finns utrymme för skötsel och byggnad och att säkerhetsavstånd till gata, väg och järnväg (4 Kap. 16 § PBL).

h₁ 10,0 – Högsta nockhöjd: Befintliga verksamheter i intilliggande område har en enhetlig höjd. Nockhöjden har anpassats för att rymma planerade verksamheter inom planområdet. Den tilltänkta regleringen av höjden görs med hänsyn till landskapsbilden (2 Kap. 6 § 1 PBL).

f₁ – Mot väg 47 ska fasader längre än 30 meter ges en vertikal indelning i färg eller material: Verksamhetstomterna med regleringen f₁ kommer att ha ett bra visningsläge längs med väg 47 och bestämmelsen förstärker upplevelsen av god gestaltad livsmiljö och bidrar till social hållbarhet. Regleringen gör därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 Kap. 6 § 1 PBL).

e₁ - Största byggnadsarea 50,0% av fastighetsarean inom användningsområdet:

Bestämmelsen finns för att säkerställa en lämplig exploateringsgrad av området och för att ny bebyggelse ska smälta in med intilliggande byggnader (2 Kap. 6 § 1 PBL).

p₁ – Byggnader ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns: Bestämmelsen finns för att säkerställa att planerad bebyggelse inte uppförs för nära fastighetsgräns (2 Kap. 6 § 1 PBL).

Beteckning U1 – Underjordisk ledning: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för underjordisk ledning.

Beteckning B1 – Ventilation: Bestämmelsen syftar till att ventilation ska vändas bort från farligt gods led (järnväg norr om planområdet) för riskreducering vid olycka.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Detaljplanen ligger i direkt anslutning till detaljplan för verksamhetsmark (1995), Trafikverkets vägplan och detaljplan förbifart Grästorp (2021, 2022) som syftar till att leda om tung trafik som går igenom Grästorps centrum. På grund av Trafikverkets krav på att infart västerifrån till Plogvägen ska stängas så övertas en del av allmän platsmark i detaljplan 1444-P2021/2 till förmån för verksamhetsmark. Övriga regleringar hanteras i medfinansieringsavtal med Trafikverket.



4.1.2 PLANERINGSBESKED

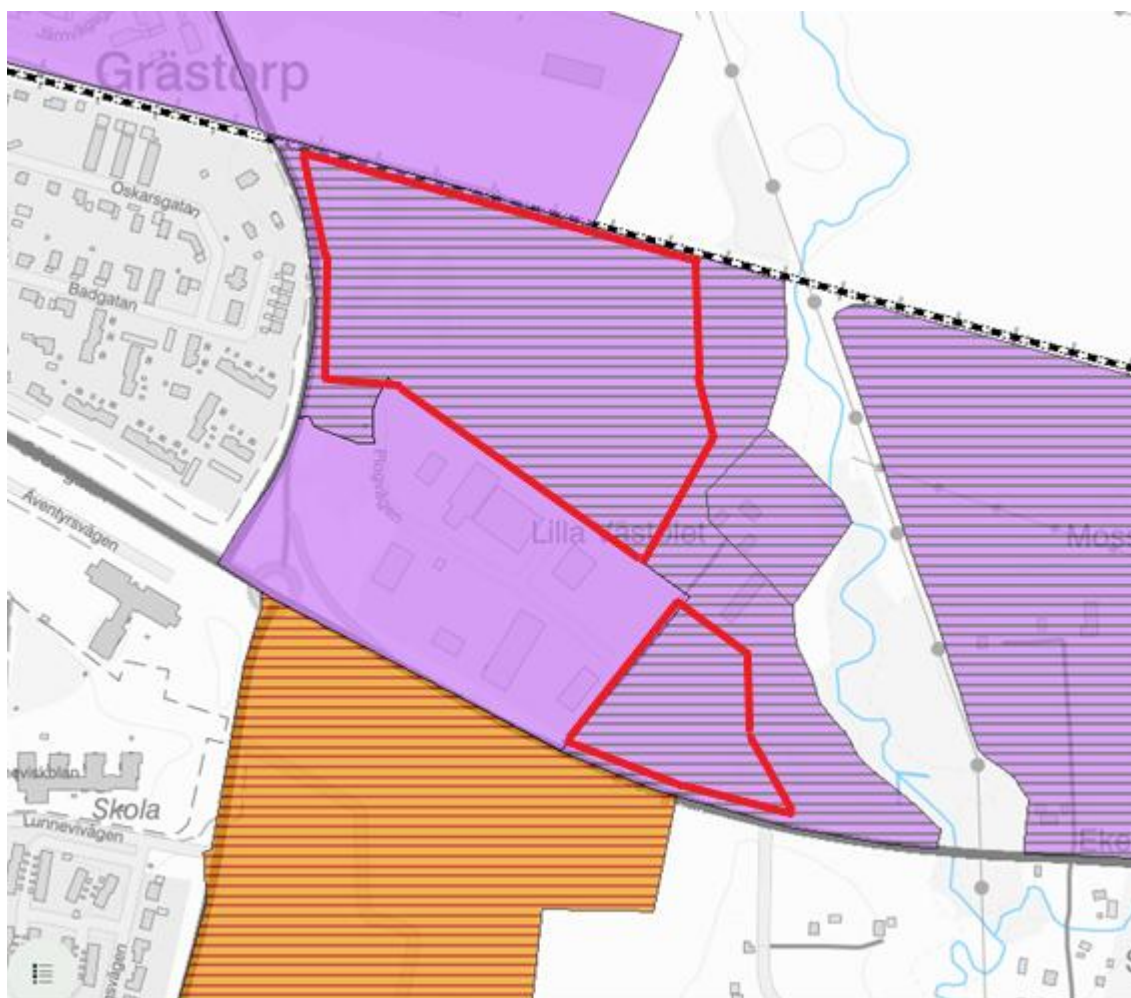
Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-25 § 99 att ta fram ny detaljplan för att möjliggöra för nytt industriområde på fastigheterna Grästorp 15:1, 11:4, S:25, Västölet 3:25 och 3:24.

4.1.3 VÄGPLAN FÖRBIFART GRÄSTORP

På grund av att den nuvarande in- och utfarten från väst till befintligt verksamhetsområde inte är anpassad för den ökade hastigheten på väg 47 (80 km/h) så kräver Trafikverket att in- och utfarten ska stängas för nya verksamheter inom planområdet och istället ha in- och utfart söderifrån från väg 47. För att säkerställa att den östra infarten stängs föreslås att allmän platsmark i detaljplan 1444-P2021/2 att planläggas med kvartersmark. Befintliga verksamheter på Plogvägen får använda nuvarande infart tills en ny infart är färdigställd.

4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan 2024, antagen av kommunfullmäktige den 17 juni 2024, anger att planområdet ligger inom område verksamhetsområde. Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är förenligt gällande översiktsplanen, då den sydöstra delen inte är utpekad.



4.2 RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresse för trafikcommunication och totalförsvaret. I övrigt berörs planområdet inte av något riksintresse.

4.2.1 KOMMUNIKATION

Väg 47 är av riksintresse som kommunikationsled enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Riksintresset avser vägens funktion. En detaljplan samt vägplan har tagits fram och vunnit laga kraft för Förbifart Grästorp som ska leda om den tunga trafiken till att gå längst väg 44 och sedan söderut på väg 2561. Utbyggnad påbörjades i slutet av år 2022 och förväntas vara färdigt våren 2024. Älvsborgsbanan är av riksintresse som fungerar som sekundärled för farligt gods.

4.2.2 TOTALFÖRSVAR

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret - stoppområde för höga objekt, påverkansområde för väderradar samt MSA-område enligt 3 kap. 9 § Miljöbalken. Det innebär att fasta installationer högre än 45 meter ej får uppföras inom sammanhållen bebyggelse och fasta installationer högre än 20 meter ej får uppföras utanför sammanhållen bebyggelse.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Planområdet berör 3 kap 6 § miljöbalken då grönområden och vattendrag i tätorter ska beaktas.

Mark som idag utgör av en skogsdunge och åkerholme kommer att tas i anspråk för att möjliggöra byggnation av verksamheter.

4.3.1 JORDBRUKSMARK

Av miljöbalkens 3 kap 4 § framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Jordbruksmark kommer att tas i anspråk för att möjliggöra byggnation av verksamheter och återvinningscentral. Utbyggnad av verksamhetsområdet bedöms som ett väsentligt samhällsintresse för att möjliggöra nya verksamheter och arbetsplatser inom tätorten. En lokaliseringsutredning har tagits fram med syfte att undersöka alternativa lokaliseringar för detaljplanen. De övriga områden som undersökts är ”Skubbet”, ”Tre älgar” och ”Gaddesanna” samt ett nollalternativ. Samtliga områden är utpekade i översiktsplanen.

I lokaliseringsutredningen framgår det att föreslaget planområde ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. I det nu aktuella fallet bedöms behovet av återvinningscentral och tekniskt kontor samt nya industrier och verksamheter väga tyngre än ett bevarande av jordbruksmarken.

Detaljplan för del av Grästorps 15:1 m.fl. i västölet

Området är jämfört med de andra alternativen relativt litet med 7 ha jordbruksmark som tas i anspråk. Den jordbruksmark som behöver tas i anspråk bedöms ur ett kommunalt och regionalt perspektiv vara ringa då den endast utgör ca 0,04% av jordbruksmarken inom Grästorps kommun. Den jämförande analysen av förslaget planområde och andra tilltänkta området visar att det i första hand tilltänkta området utgör det bästa tänkbara alternativet, varpå behovet av ny verksamhetsmark inte bedöms kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i Miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Förordningar om miljö kvalitetsnormer finns hittills framtagna för föroreningar i utomhusluft (SFS 2010:477) och omgivningsbuller (SFS 2004:675).

4.4.1 LUFT

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Förordningen om utomhusluft (SFS 2010:447) omfattar kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon. Kommunerna ansvarar för tillsynen av efterlevnaden för samtliga ämnen utom för ozon, som Naturvårdsverket ansvarar för. För Sveriges del är det utmed genomfartslederna i de större tätorterna som normer i dagsläget inte uppnås för bland annat kvävedioxid och partiklar. För aktuell detaljplan är överskridanden av luftkvalitetsnormerna inte aktuella då det går förhållandevis lite trafik på väg 47 och östra vägen.

4.4.2 VATTEN

Dagvattnets recipient är Mjölån. Mjölån uppnår enligt Havs och vattenmyndighetens miljö kvalitetsnormer ej god kemisk status och har bedömts vara i måttlig ekologisk status. Den ekologiska statusen besvärar av förhöjda halter av näringsämnen samt onaturliga flödesvariationer till följd av markavvattning. Kemisk status är god beträffande samtliga klassade prioriterade ämnen förutom kvicksilver och bromerad difenyleter, som dock blir utslagsgivande för den sammantagna statusbedömningen. Dagvattnet ges en rening genom fastläggning av partiklar i gräsklädda diken och med sedimentering som är lämpliga för industriverksamhet. Den planerade fördröjningsdammen inom planområdet bidrar till att rena dagvattnet innan det förs vidare mot recipienten.

4.4.3 BULLER

Förordning om omgivningsbuller (SFS 2004:675) är en så kallad målsättningsnorm som innebär en skyldighet för kommuner, Trafikverket och Luftfartsverket att sträva efter att omgivningsbuller från trafik eller industriverksamhet inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Ingen bullerutredning har gjorts för denna detaljplan då bullerutredning redan gjorts för detaljplan förbifart Grästorp (2022) samt att bullerreducerande åtgärder i form av bullerplank uppförts. Eftersom start-stopprörelser kommer att minska på grund av att in- och utfarten från väst stängs bedöms inte buller från trafik öka. För infarten söderifrån väg 47 gör första Trafikverket en bedömning om en vägplan krävs eller inte, skulle en sådan krävas kommer eventuella bullerreducerande åtgärder göras om det bedöms nödvändigt. Planbestämmelsen Z motverkar också att tyngre industrier kan etablera sig inom planområdet. Planbestämmelsen Z stämmer väl överens med Planbestämmelsen J – Industrier som inte får vara störande för omgivningen, som regleras i intilliggande detaljplan. Inga bostäder planeras inom planområdet och därför bedöms en bullerutredning inte vara nödvändig.

4.5 MILJÖ

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. För kommunen finns mål för Grästorps miljöarbete, antaget av kommunfullmäktige 2015-06-15. De miljömål som kommunen beslutat att prioritera är begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet samt ett rikt odlingslandskap.

För detaljplanen berörs miljömålen begränsad klimatpåverkan, levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet, ett rikt odlingslandskap samt ingen övergödning. Utöver det påverkar planen även miljömålet god bebyggd miljö samt ett rikt växt- och djurliv. I följande del kommer de relevanta miljömålen för detta planförslag redovisas och diskuteras utifrån hur planförslaget bidrar och/eller motverkar miljömålet.

4.5.1 STRANDSKYDD

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till stränderna och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att upphäva eller ge dispens från strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med Miljöbalken 7 kap 18c, 18d §§. Vidare måste intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, PBL 4 kap 17 §.

Strandskydd finns i nära anslutning till planområdet men Grästorps kommun avser att ej göra något ingrepp i strandskyddet.

4.5.2 NATURMILJÖ

Ensucon har gjort en naturvärdesinventering under sommaren 2022. Sammantaget identifierades två naturvärdesobjekt inom utredningsområdet (figur 5). Ett objekt hyser påtagligt naturvärde (klass 3) och ett objekt hyser ett visst naturvärde (klass 4).

Naturvärdesobjekten naturvärde bedöms på en fyrfaldig skala enligt följande:

Naturvärdesklass 1	Högst naturvärde: störst betydelse för biologisk mångfald
Naturvärdesklass 2	Högt naturvärde: stor positiv betydelse för biologisk mångfald
Naturvärdesklass 3	Påtagligt naturvärde: påtagligt positiv betydelse för biologisk mångfald
Naturvärdesklass 4	Visst naturvärde: viss positiv betydelse för biologisk mångfald

1	Naturtyp:	Igenväxningsmark	Areal:	0,80 ha
Biotop:	Trädklädd åkerholme	Formellt skydd:	Generella biotopskydd	
Naturvärdes- klass		Klass 3 – påtagligt naturvärde Visst artvärde och visst biotopvärde ger naturvärdesklass 3.		

Detaljplan för del av Grästorp 15:1 m.fl. i västölet

Beskrivning	Igenväxningsmark på åkerholme, delvis med berg i dagen och delvis med friskt-torrt fältskikt. Området är svagt kuperat med omväxlande öppna gläntor och slutnare trädpartier. I trädskiktet finns tall, rönn, ek, oxel, vild- apel och fågelbär, där majoriteten är medelålders. Enstaka äldre tall före- kommer. Fältskiktet domineras av fyrkantig johannesört, liten blåklocka, fårsvingel, kruståtel, gråfibbla, bergsyra, ängssyra, björksly samt buskar med snöbär och brakved. Enstaka hålträd finns här (dock ej särskilt skyddsvärt då stamdiametern inte är större än 40 cm). På åkerholmen finns även ett större och ett mindre odlingsröse (se mer under avsnitt 3.6).
Naturvårds- arter	Inga observerade
Värdeelement	Odlingsrösen – flera; Bärande träd och buskar – flera; Berg i dagen – en- staka; Grov död ved – enstaka; Hålträd – enstaka
Värde- strukturer	Trädslagsblandning – tämligen välutvecklat; Olikåldrighet – måttligt ut- vecklat; Flerskiktning – måttligt utvecklat; Lövbryn – tämligen välutvecklat
Formellt skydd	Odlingsrösen omfattas av det generella biotopskyddet (se objekt C och D på karta i figur 8).
Figurer	1, 2 och 3



Figur 1, 2 och 3.

Detaljplan för del av Grästorp 15:1 m.fl. i västölet

2	Naturtyp:	Skog och träd	Areal:	0,24 ha
Biotop:	Enkelsidig lövallé	Formellt skydd:	Generellt biotopskydd	
Naturvärdes- klass		Klass 4 – visst naturvärde Svagt artvärde och visst biotopvärde ger naturvärdesklass 4.		
Beskrivning		Enkelsidig lövträdsallé utmed mindre grusväg som leder till privat bostad. Sammantaget står här ca 12 björkar, 9 ekar, en rönn och en lönn. Mellan träden växer vissa förekomster av nypon och hagtorn. Träden hyser en viss epifytflora med kyrkogårdslav, bitterlav, mjölig brosklav och skrynkelav. Omkrets på träden är mellan följande spann: - Björkar: 20-63 cm - Ekar: 47-170 cm - Rönn: 46 cm - Lönn: 130 cm Då majoriteten av träden i allén har en stamdiameter över 20 cm omfattas allén av det generella biotopskyddet.		
Naturvårds- arter		Inga observerade		
Värdeelement		Lövträd – flera.		
Värde- strukturer		Ledlinje för fåglar och insekter – måttligt utvecklat.		
Formellt skydd		Allén omfattas av det generella biotopskyddet (se även objekt E på karta i figur 8)		
Figurer		4, 5 och 6.		



Figur 4, 5 och 6.

4.5.3 NATURVÅRDSARTER

Inga naturvårdsarter har observerats inom utredningsområdet. Åkerholmen kan dock ha viss betydelse för fågelfauna.

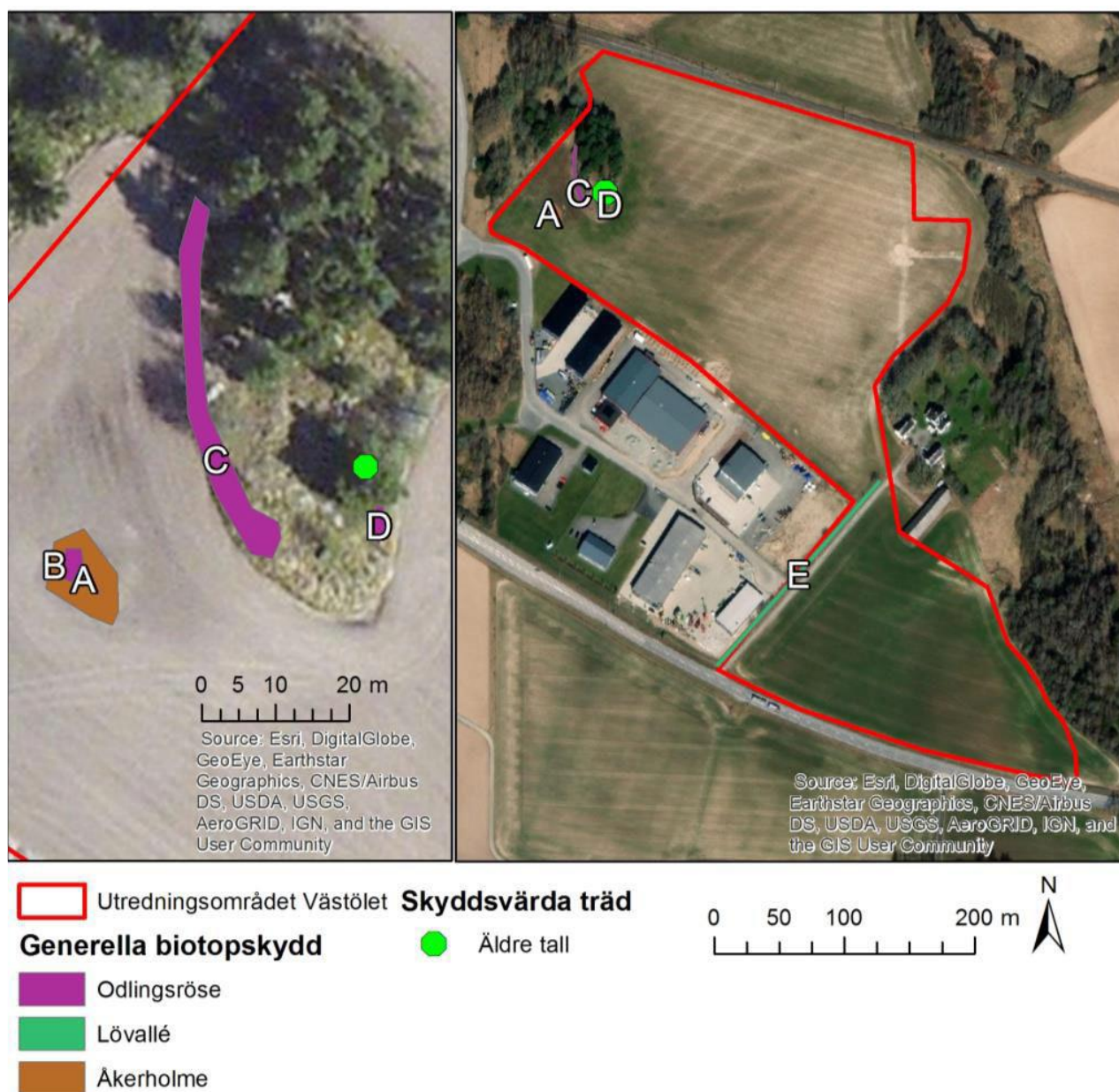
4.5.4 SÄRSKILT SKYDDSVÄRDA TRÄD OCH ÖVRIGA TRÄD

Det finns idag inga *särskilt* skyddsvärda träd, det vill säga hålträd med en stamdiameter över 40 cm, mycket gamla träd eller jätteträd. Däremot finns ett enskilda träd som kan anses skyddsvärda genom den livsmiljö, viloplats och födosökmiljö dessa erbjuder. Inom utredningsområdet för Västölet gäller detta främst en äldre tall (figur 7, nedan).

4.5.5 GENERELLA BIOTOPSKYDD

Inom utredningsområdet finns sammantaget fem generella biotopskydd fördelade på en lövträdsallé, tre odlingsrösen och en åkerholme (figur 7).

I nordvästra delen av utredningsområdet finns även en större åkerholme som idag är sammanvuxen med igenväxningsmark i nordvästlig riktning. Historiska kartor visar att åkerholmen varit omgiven av åkermark. Men då den tidigare avgränsningen av åkerholmen (innan sammanväxningen) uppgår till en area av 0,80 ha omfattas inte denna åkerholme av det generella biotopskyddet då åkerholmar ska ha en area av högst 0,50 ha för att omfattas av områdesskyddet (Naturvårdsverket 2014).



Figur 7.

4.5.6 VEGETATION OCH GRÖNA STRÅK

De gröna stråken i Grästorps tätort med omnejd innehåller olika naturtyper. Bland annat finns grönstråk i form av naturen i och omkring vattendrag, främst runt Nossan som rinner utmed tätorten men även Mjölån norr om tätorten. Vidare består även de gröna stråken av skogsområden av varierande storlek, ångar och andra gröna ytor. De gröna stråken som pekats ut har en generell funktion för djur och växters möjlighet att sprida sig i landskapet. Planområdet ligger öster om centrum med två gröna stråk som sträcker sig längs med västra och östra delen av planområdet.

Planförslaget säkerställer bevarande av grönstråk i planområdets östra del genom att marken planläggs som naturmark.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 DAGVATTENHANTERING

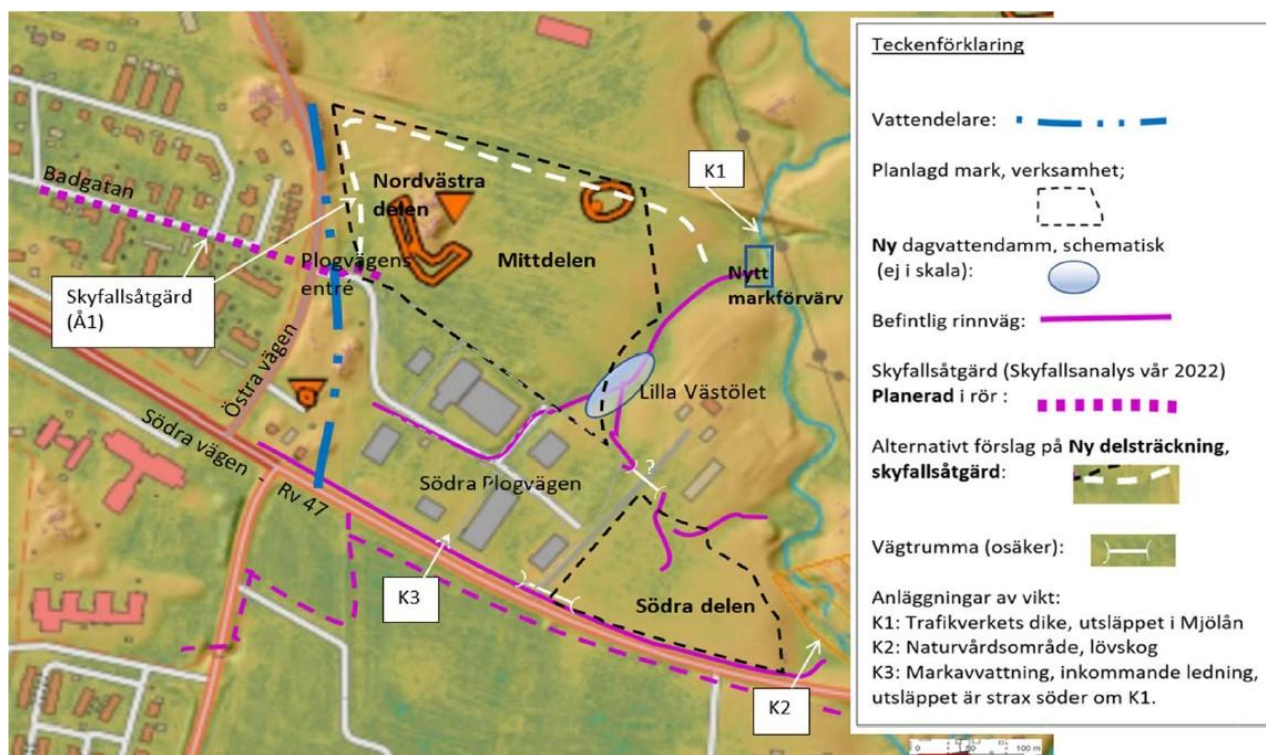
Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna.

Dagvattenhanteringen utformas som öppen lösning med gräsklädda diken och magasinering med fördröjning och rening i en damm. Lösningen omhändertar de ökade regnmängderna som uppstår på grund av exploateringen, det vill säga ökningen i jämförelse med den avrinning som översiktligt tidigare kunde fördröjas i åkermarken, som antas motsvara 30-40 mm per kvadratmeter. Den beräknade fördröjningsvolymen blir då en magasinvolym på 2500-2700 m³ vilket är något mindre än det behov av översvämningszon som föreslås vid nybyggnad enligt kommunens skyfallsutredning (Melica, 2022). Skyfallsutredningens målsättning är att undvika dämning i ledningssystem och om möjligt bidra till att hålla vatten i landskapet. För området kan det större fördröjningsbehovet för översvämningszon, motsvarande 50 mm per m² yta, beredas plats i den svacka som finns mellan gården Lilla Västölet och den planerade vägslingans östra del.

Det skattade ytbehovet för dammen är runt 5 800 m² och en övre reglernivå på +57,5. Tillrinning till dammen utgörs av dagvatten från norra Plogvägens tomter, Trekantens båda tomter och gatumark, se figur 2. Dammen utförs så som en torr damm men ges en mindre volym, runt 340 m³ i dammbotten som motsvarar den ”first flush” där huvuddelen av föroreningarna återfinns. Vid regntillfällen ger en uppehållstid om cirka två dygn i dammen god möjlighet för tillräcklig sedimentering och rening lämplig för lättare industriverksamhet. Efter dammen leds vattnet vidare i öppen fåra ned till Mjölån. Fåran ges erosionsskydd samt dammvallen förses med bräddöverfall för ökad säkerhet.

Befintlig marklutning inom tomterna har betydelse för föreslagen dagvattenhantering eftersom grunda, öppna diken innebär att dagvattnet ska ledas högt så att dammen kan ges önskad yta. Dammen har getts en djupare del vilket i täta jordar kan ge gynnsamma miljöer för kräldjur. Genom föreslagen sedimentation och rening i öppna diken och i damm bedöms att miljökvaliteten inte påverkas.

Detaljplan för del av Grästorps 15:1 m.fl. i västölet



Figur 2. Orientering av utredningsområdet med dess nordöstra del, norra Plogvägen och Trekanten i söder. Den planerade skyfallsvägen och befintliga rinnvägar igenom området redovisas. Planerat läge för damm redovisas.

4.6.2 TOMTERNAS OCH GATUMARKENS DAGVATTENHANTERING

Vid regn förs varje tomts ytligt rinnande vatten samt takvattnet först till fastighetsägarens infiltrationsmagasin. Föreslagen volym för infiltrering är cirka 20 m³ per 1 000 m² tomtyta och motsvarar då 20 mm regn. Syftet är att motverka framtida sättningar inom tomtmark. Från magasinens överkant leds vattnet vidare i öppna svackdiken på tomtmark och/eller i gatumarkens svackdiken och vidare in i dammen. Även dagvattnet från utredningsområdets södra del leds på samma sätt och även det kan göras med öppet dike till dammen. Gatans dagvatten förs i öppna svackdiken längs vägkanten och med trummor eller med kupolbrunnar vid infarter. Även vägdagvattnet förs till dammen.

4.6.3 FRAMTIDA RINNVÄG FRÅN BADGATAN

För den framtida skyfallsåtgärden från Badgatan behöver dess rinnväg gå igenom området säkerställas. För att åstadkomma det föreslås att skyfallsvägen utförs som ett öppet dike från Plogvägens entré, längs järnvägen och strax söder om trafikverkets dike och vidare till Mjölån. Diket utgör alltså en delsträckning av den planerade skyfallsåtgärden för att föra ut dagvatten från Badgatan (Melica 2022). Skattat, tillräckligt dikesdjup är 1-1,7 meter. För diket ordnas en erosionssäker utsläppspunkt vid Mjölåns svämplan. I områdets nordvästra del rekommenderas ytterligare sondering av bergnivån inför detaljprojektering. Notera att berg i dagen finns i områdets nordvästra del och så även en äldre vallkonstruktion samt en mindre sankmark. De två utförda borrhoparna (AWER, 2021-PM-01) uppvisar minst 2,5 meters jorddjup.

4.6.4 RINNVÄGAR OCH ÖVERSVÄMNINGSZON VID SKYFALL

För utredningsområdets tomtmark behöver rinnvägar vid skyfall tillgodoses på flera platser. Ca 2500 m² tomtmark behöver tas i anspråk och hållas fria vid skyfallssituationer. En strategisk översvämningszon för nybyggnadsområden som nämns i kommunens skyfallsrapport (Melica 2022) kan vara en större yta som kan ta emot motsvarande 50 mm regn per m² tomtyta. Utredningsområdet har direkt närhet till Mjölån och en ytterligare, framtida exploatering mot Mjölån är inte trolig. Därav har inte en planerad översvämningszon för utredningsområdet bedöms vara nödvändig.

Tillhandahållande av fria rinnvägar är däremot av vikt för det aktuella områdets planering.

Södra delen kan möjligen vara i behov av någon mer rinnväg åt öster men hänsyn behöver då tas till det naturvårdsområde som är markerat vid Mjölån, se bild ovan. Den senare detaljprojekteringen behöver ta hänsyn till nivå på en ny infartsväg från väg 47 på så sätt att tomtmarkens avrinning i södra delen ges bräddmöjligheter vid skyfall utan att rinnvägen leds in i dammen. Detta för att bibehålla södra områdets naturliga rinnväg åt öster. Mittdelens tomtindelning kräver två rinnvägar. Här föreslås en del av den planerade vägslingan att utnyttjas för rinnväg. En gemensam rinnväg föreslås för fyra tomter som vid skyfall bräddar till ett dike och sedan över vägbanan och in i dammen.

Utredningsområdet erhåller också skyfallsmängder från Plogvägen och dessa ska ges fria rinnvägar igenom planområdet. Föreslaget är att denna rinnväg leds in i dammen. Dammen behöver ges säkerhet vid skyfall eftersom flera rinnvägar ska föras över dammvallen. Dammen utformas med bräddöverfall och förses med erosionsklädd fåra för utflödet till Mjölån. Bibehålls nuvarande marklutning bedöms avledningen i erosionsskyddad fåra kunna ske på Mjölåns svämplan med liten risk.

4.6.5 RISK FÖR OLYCKOR

Utifrån planerad markanvändning med industri som innebär en mindre känslig verksamhet bedöms risken med avseende på urspårning och olycka med farligt gods, vara acceptabel utan några riskreducerande åtgärder. Riskreducerande åtgärder bedöms inte vara motiverade kostnadsmässigt till följd av de låga risknivåerna, som även hålls låga vid omledning av trafiken på både Östra vägen och Älvsborgsbanan.

Individriska ligger inom ALARP (så lågt som det är praktiskt rimligt) från Östra vägen inom 30 meter från vägkant. verksamhetsändamål bedöms ändå kunna placeras intill vägen då individriska främst begränsar oskyddade personer, dvs. personer som vistas utomhus. Samhällsriska är acceptabel för det troliga scenariot att omledning inte sker från Norge-Vänerbanan men hamnar strax över nedre ALARP-gränsen om omledning sker. Detta bedöms dock inte vara sannolikt och till följd av den låga risken bedöms det inte vara ekonomiskt försvarbart att genomföra åtgärder avseende farligt gods i aktuell detaljplan.

Ett visst bebyggelsefritt avstånd till väg och järnväg är alltid att rekommendera för att möjliggöra utbyggnad och underhåll av dessa. Därutöver kan trafikanter skadas vid urspårning eller vid avakning av väg om det finns byggnation intill dessa.

Sammanfattningsvis kan alltså verksamhetsområde etableras utan hänsyn till riskreducerande åtgärder med avseende på risker från farligt gods och urspårning av tåg.

4.6.6 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Kommunens skyfallsutredning (Melica, 2022) har som syfte att undvika dämning i ledningssystem och söker avlasta det befintliga ledningssystemet och skapa fria rinnvägar. En lämplig översvämningszon föreslås vara en större yta som kan ta emot motsvarande 50 mm regn per m² tomtyta.

För området föreslås en gemensam översvämningszon med en så kallad torr damm. Beräknat behov är cirka 1500-2700 m³, eller med en meters reglerhöjd grovt 5 800 m². Området erhåller också skyfallsmängder från södra Plogvägen och dessa ska ges fria rinnvägar igenom planområdet. Föreslaget är att denna rinnväg leds igenom dammen.

För områdets södra del, behöver en rinnväg anordnas som korsar den befintliga infartsvägen till Lilla Västölet. Även här finns ledningar som ska korsas. Senare detaljprojektering kan utvisa lämplig rinnväg och nivå på infartsvägen så att denna rinnväg, kan nyttjas vid skyfall och rinna till översvämningszonen.

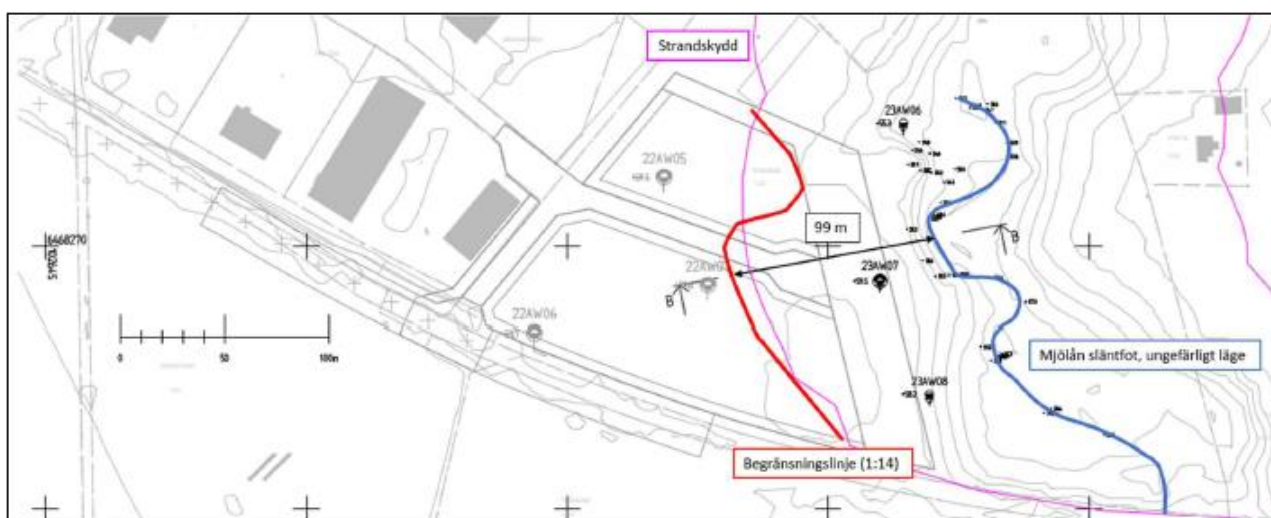
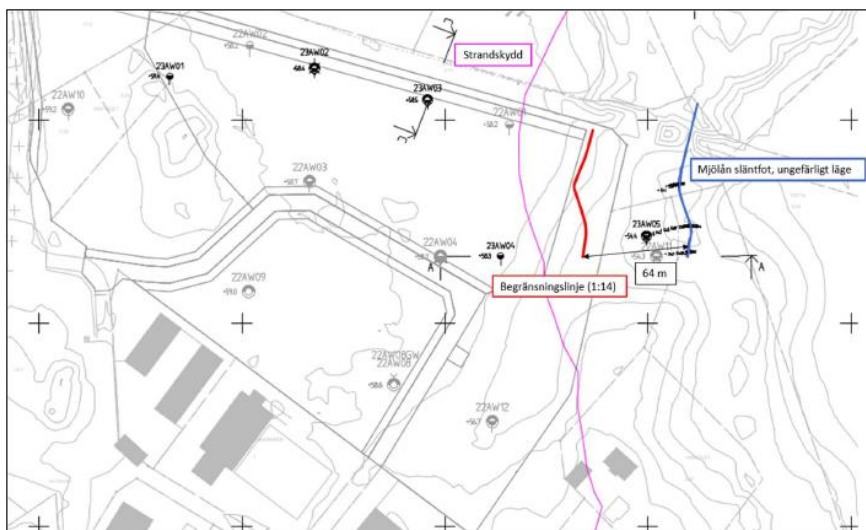
För ökad säkerhet vid skyfall ska dammen utformas med bräddöverfall och med erosionsklädd fåra för utflödet till Mjölån. Bibehålls nuvarande marklutning bedöms avledningen i fåran kunna ske med liten risk. Eventuella naturvärden som ett par äldre träd i gränsen mot Lilla Västölet kan behöva ges hänsyn, även så påverka valet av sträckning för det erosionsklädda utflödet över Mjölåns svämplan och dess erosionskänsliga åslänt. Planområdets exploatering beräknas att vid ett 100-års flöde teoretiskt öka vattenflödet mot bron över Mjölån med ca 3%.

4.6.7 RISK FÖR RAS

Pågående erosion och lokala skred har observerats längs Mjölåns slänter inom alla delområdet. Det bedöms att erosion i Mjölån kommer fortgå inom alla dokumenterade delområden. Relativt stora träd med omfattande rotsystem och gammalt erosionsskydd förväntas dock bromsa erosionen lokalt. Men ej så mycket att erosionsproblem kan uteslutas i närområdet till Mjölån i framtiden.

Eventuell utbredning av sekundärskred är markerat med röd linje i Figur 8-1 för det norra planområdet och i Figur 8-2 för det södra planområdet. Avståndet från Mjölåns släntfot till begränsningslinjen är cirka 64m i norr och cirka 99 m i söder. Planerad bebyggelse bör inte uppföras närmre Mjölån under förutsättning att stabiliserande erosionsskydd inte uppförs i de slänter där erforderliga säkerhetsfaktorer ej uppfyllts. Befintligt strandskydd är markerat med rosa linje.

Detaljplan för del av Grästorp 15:1 m.fl. i västölet



4.6.8 FÖRORENAD MARK

En miljöteknisk utredning har gjorts på planområdet. Syftet med undersökningen har varit att översiktligt bedöma föroreningssituationen i jord och grundvatten inom området. Målet är att bedöma markens lämplighet för exploatering inom fastigheterna tillika utveckling av verksamhetsområdet i direkt anslutning till aktuella fastigheter.

Analysen visar förekomster av AMPA (aminometylfosfonsyra) som är en nedbrytningsprodukt till bekämpningsmedlet glyfosat och jämförelsevärden för glyfosat i vatten, jord och livsmedel inkluderar därför ofta även AMPA. Glyfosat och AMPA har liknande toxiska egenskaper och båda anses ha låg toxicitet (WHO, 2011). Då analysresultaten överstiger AEP:s riktvärde för finkorniga jordar för industrier (dvs. motsvarande Naturvårdsverkets riktvärde för MKM) marginellt bedöms de uppmätta halterna AMPA ej föranleda några ytterligare åtgärder.

Utifrån erhållna resultat avseende jord och grundvattnet bedöms det ej föreligga risker för människors hälsa och miljö avseende tillänt markanvändning (industrimark). Halten av koppar (220 mg/kg) i jordprov 22E03 överstiger riktvärdet MKM, men med liten marginal (20mg/kg). kompletterande

Detaljplan för del av Grästorps 15:1 m.fl. i västölet

provtagning i direkt anslutning till 22E03 visar att medelhalten av koppar enbart överstiger riktvärdet för MRR.

Uppmätt halt av nickel bedöms ej föranleda till ytterligare åtgärder då framtida markanvändningen avser verksamhetstomt. Bedömningen görs utifrån att uttag av grundvatten för dricksvatten ej kommer att ske.

Som noterats under ”Avvikelser” (läs bilaga) påvisades höga halter av alifater i ett grundvattenrör vilket har föranlett misstankar om sabotage. Vid omsättning och ny provtagning har halterna minskat med ca 90%. Det bedöms därför inte vara motiverat, med avseende på framtida markanvändning, med större åtgärder (sanering) utan snarare återkommande kontroll av statusen på grundvattnet genom provtagning. Förslagsvis omsätts grundvattnet ordentligt (40-60l) vid två tillfällen under hösten 2022 samt efterföljs av provtagning. Notera att bedömning enbart gäller om uttag av grundvatten för dricksvatten ej kommer att ske inom aktuell fastighet.

Vid okulär besiktning av samtliga utförda skruvprovtagningshål har ingen fri vattenyta observerats i de nu utförda undersökningspunkterna. Det ska preciseras att grundvattenytan varierar med svackor i terräng, årstid och nederbörd.

4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Baserat på nu utförda undersökningar bedöms jordprofilen bestå av en ytligt lagrad silt (humushaltig jord) följt av en underlagrande torrskorpelera som sedermera övergår till en naturligt lagrad lera ned till friktionsjord ovan bergöverytan.

Den ytligt lagrade humushaltiga jorden som huvudsakligen består av silt är dokumenterad som brun och med ställvis inslag av enstaka växtdelar. Jordlagrets mäktighet uppgår till mellan ca 0,2–2 m under befintlig terräng enligt utförd skruvprovtagning där de mäktigare jorrdjupen återfinns i detaljplaneområdets nordöstra del där silten inte är dokumenterat humushaltig, se undersökningspunkt 22AW11.

Torrskorpeleran är dokumenterat grå/gråbrun, rostfläckig och siltig. Jordlagret har registrerats ned till mellan ca 1,3–2,5 m djup under befintlig terräng enligt utförd skruvprovtagning. Den uppmätta vattenkvoten enligt störd provtagning uppgår till mellan ca 25 och 35 %. Den underliggande naturligt lagrade leran är dokumenterat siltig, ställvis mycket siltig, brun/grå/gråbrun och rostfläckig. Lerans odränerade skjuvhållfasthet (okorrigerad) kan generellt klassificeras som medel till mycket låg. Den uppmätta densiteten uppgår till ca 1,59–1,69 ton/m³. Den uppmätta vattenkvoten uppgår till mellan ca 21 och 76 %, där det lägsta värdet har uppmätts i en mycket siltig lera.

Den uppmätta konflytgränsen uppgår till mellan ca 26 och 60 %, där det lägsta värdet återigen har dokumenterats i en mycket siltig lera. Leran är dokumenterad som mellan till högsensitiv enligt utförd kolvprovtagning.

4.7.1 REKOMMENDERAD GRUNDLÄGGNING

Val av grundläggningsmetod beror på vald konstruktion och dess placering i området samt lastnedräkning och tolerans på differentialsättningar. Vid val av plattgrundläggning ska såväl krav i bruks- och brottgränstillstånd detaljstuderas och vara tillfredsställda. Större konstruktioner kan kräva pålgrundläggning vid större laster. Behovet av pålning bör värderas vid detaljprojektering av respektive byggnad och respektive delområde. Schaktbotten bör vara torr innan grundläggning. Grundläggning på fast friktionsjord kan utföras med platta-på-mark, med sula eller på plintar. Vid vald placering av planerade anläggningar/byggnader bör det göras en värdering om den geotekniska undersökningen bör kompletteras.



4.7.2 MARKRADON

Ingen markradonundersökning har utförts inom detta projekts ramar. Siltiga och leriga vattenmättade jordar kan anses vara impermeabla och ger generellt låg radonhalt.

4.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen bedöms grundvattenytan ligga på nivåer runt + 56,0, vilket motsvarar ungefär 3 meter under lägsta punkt för marken.

4.9 FYSISK MILJÖ

4.9.1 BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet är obebyggt och består av åkermark med inslag av träddungar. Omkringliggande bebyggelse består av verksamheter och ett bostadshus. Det finns ingen specifik enhetlighet i omkringliggande bebyggelse med avseende på fasadmaterial, färg eller färg på takmaterial. Södra delen av planområdet ligger utmed infartsvägen till Grästorps centrum och fastigheterna närmast vägen kommer att ha arkitektoniska bestämmelser för att byggnaderna ska se estetiskt tilltalande ut.

4.9.2 TILLGÄNGLIGHET

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader innehållande arbetslokaler vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

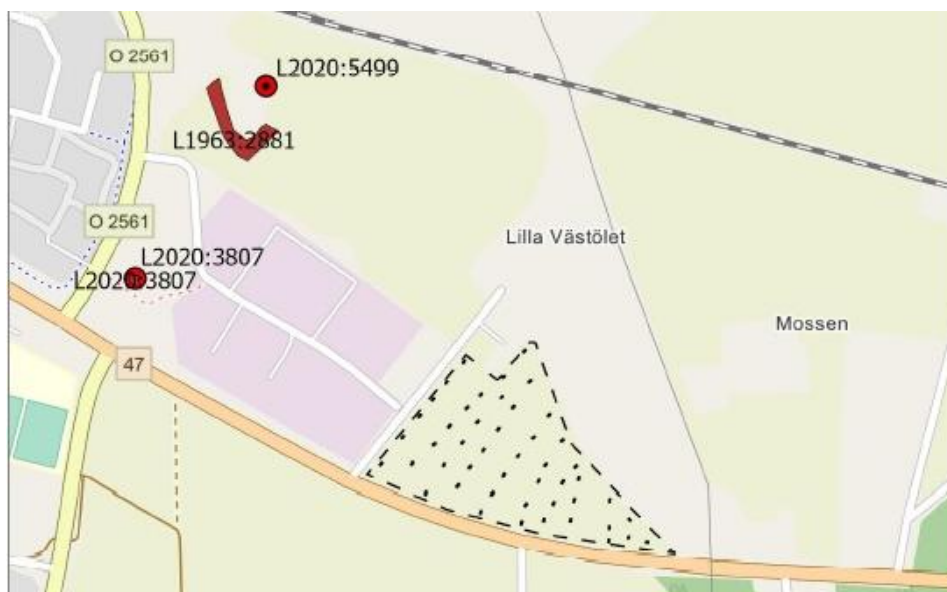
4.10 KULTURMILJÖ

4.10.1 FORNLÄMNINGAR

Två fornlämningar i form av boplatser ligger inom planområdet, dessa behöver slutundersökas för att tas bort. Fornlämningsområdena kommer att planläggas som verksamhetsmark men lämnas orörda, tills det eventuellt skulle bli aktuellt med exploatering. Fornlämningsområdet planläggs för verksamheter/handel och återvinningscentral. För att möjliggöra byggnation inom området behöver fornlämningarna troligtvis tas bort. Slutundersökning av fornlämningarna behöver genomföras innan åtgärder vidtas. Fornlämningarna är skyddade enligt Kulturmiljölag 2 kap och behöver därför inte regleras ytterligare i detaljplan. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas. I planområdets sydöstra del (se bild nedan) har inte beträffats några fornlämningar.

4.10.2 ÖVRIGA KULTURVÄRDEN

Bostadshuset öster om planområdet kallas Lilla västölet och består av gårdsbebyggelse med anor från 1780-talet. Bostadens kulturvärde kommer ej att påverkas negativt av detaljplanen.



4.11 SOCIALA

Området bedöms inte ha någon negativ påverkan på social hållbarhet.

4.12 TEKNIK

4.12.1 VATTEN OCH AVLOPP

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Området ingår i verksamhetsområde för VA.

4.12.2 ELFÖRSÖRJNING

I dagsläget finns en befintlig transformatorstation i närhet till planområdet och ytterligare en transformatorstation planerar att byggas i planområdets östra del. För distributionsnätet svarar Grästorps Energi AB.

4.12.3 FIBER

Fiber finns i området.

4.12.4 UPPVÄRMNING

Fjärrvärme finns i anslutning till området.

4.12.5 AVFALL

Närmaste återvinningsstation kommer att finnas inom planområdet. Renhållningsföreskrifter ska följas och en ny återvinningscentral inklusive återvinningsstation ska byggas.

4.13 TRAFIK

För att ta fram uppgifter om trafikvolym har en trafikstringsberäkning på befintliga verksamheter gjorts i Trafikverkets *Trafikalstringsverktyg*. Genom att först mäta befintliga byggnaders area har bruttoarean (BTA) för verksamheterna uppskattats till cirka 9 500 m².

Enligt beräkningarna alstrar befintliga verksamheter cirka 740 årsdygnstrafik (ÅDT) till utfarten vid Plogvägen, inkluderat nyttotrafik. Det ska tilläggas att det finns en viss osäkerhet i resultatet från trafikstringsverktyget. Detta gäller i synnerhet industriområden eftersom dessa är svårberäknade. Resultatet ska därför tolkas med viss försiktighet, den verkliga trafikvolymen kan vara såväl högre som lägre.

Maxtimmen antas infalla mellan 16:00 och 17:00, det vill säga under samma timme som för övriga vägar. Trafikmängden under denna timme antas motsvara cirka 10 % av dygnets totala flöde (Trafikverket, 2016). Då området är ett renodlat verksamhetsområde bedöms riktningsfördelningen under denna tidsperiod vara 70 % ut och 30 % in.

Den nya återvinningscentralen bedöms motsvara den befintliga med avseende på besöksantal och öppettider. Cirka 40 besök dagligen ger totalt 80 fordonsrörelser per dygn in och ut. Givet den befintliga anläggningens öppettider kommer den nya återvinningscentralen till stor del inte vara öppen under den ordinarie maxtimmen för övrig trafik, mellan 16:00-17:00. Under de dagar då anläggningen är öppen under eftermiddagen bedöms 15 % av dygnets totala fordonsrörelser till och från återvinningscentralen ske under ordinarie maxtimme mellan 16:00-17:00, det vill säga 12 fordon. Den

Detaljplan för del av Grästorp 15:1 m.fl. i västölet

bedömda timandelen baseras på spridningen av trafik under en dag då återvinningscentralen är öppen mellan 14:00-19:00.

Det tekniska förråd som planeras är, enligt kommunens underlag, tänkt att användas av ett antal enheter i den kommunala förvaltningen, som tillsammans förfogar över omkring tio arbetsfordon (utöver bilar även traktorer och gräsklippare). I kommunens befintliga förråd arbetar i dagsläget runt tolv personer, vidare uppskattar kommunen antalet besök till i genomsnitt tre om dagen. Det antas att såväl besökare som personal, kör ensamma till förrådet, vilket generar 30 fordonsrörelser per dygn. Den dimensionerande timmen för alstringen motsvarar cirka 10 % av ÅDT (Trafikverket & SKL, 2016).

4.13.1 DIMENSIONERANDE FORDON

Gatornas utformning inom planområdet är tillräckligt bred och med svängradie + vändplats för att ett typfordon Lmod ska kunna ta sig fram utan hinder. Gatorna har dimensionerats för att en lastbil med släp på med total längd på 25,5 m ska kunna tas sig runt och vända inom området.

4.13.2 MOTORTRAFIK

Infarten till planområdet kommer att gå endast från väg 47, söderifrån och ansluta till Plogvägen.

Plogvägen förvaltas av kommunen och har en hastighetsgräns på 40 km/h. På sträckan förbi väg 47 är hastighetsgränsen 80 km/h på den aktuella sträckan.



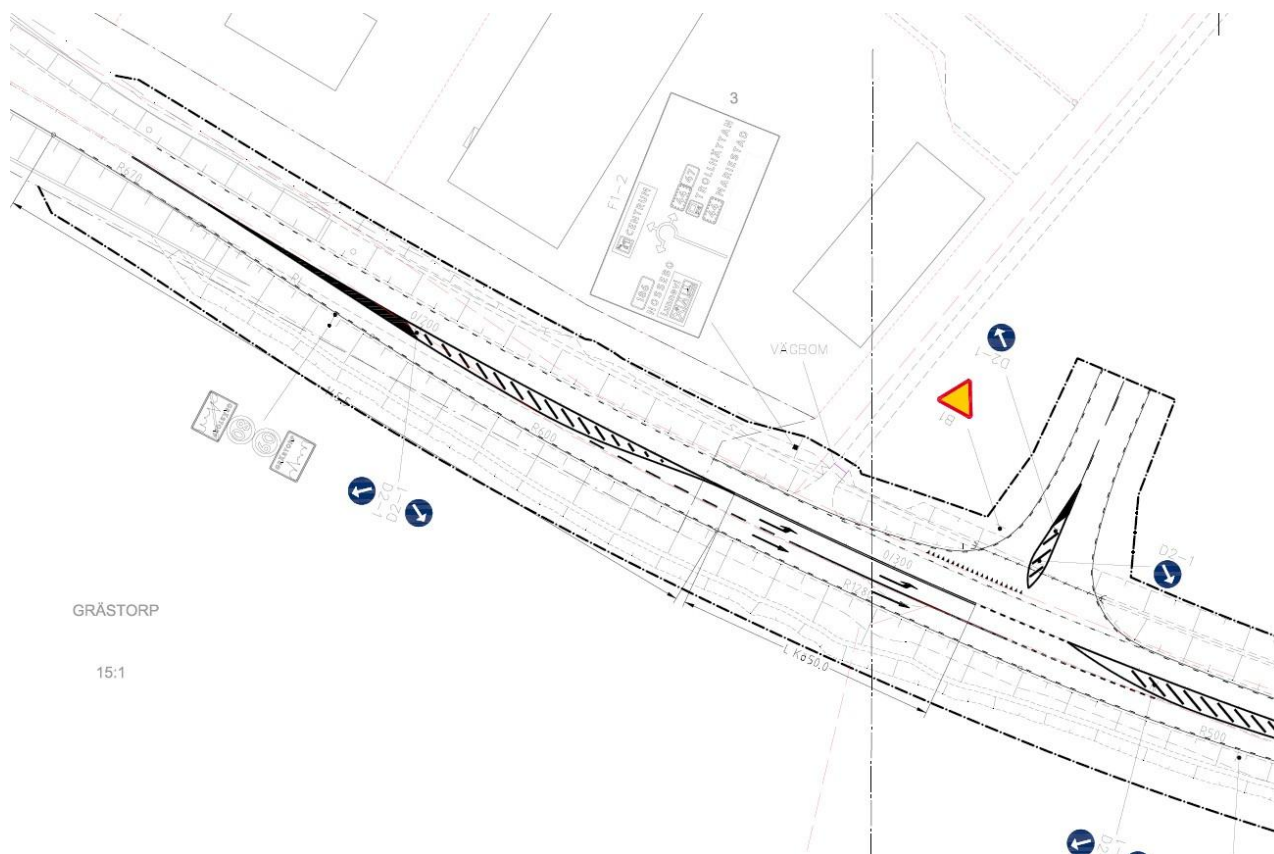
Detaljplan för del av Grästorp 15:1 m.fl. i västölet

Väg 47 är statlig väg med Trafikverket som väghållare, den är också primär rekommenderad väg för farligt gods. Väg 47 utgör även riksintresse för kommunikationer samt del av funktionellt prioriterat vägnät, då den är av särskild betydelse både regionalt och interregionalt.

Plogvägen är cirka 10 meter bred medan bredden på väg 47 varierar mellan 8 och 8,5 meter.

Trafikverket arbetar för närvarande med utbyggnad av vägplan som avser en rad ombyggnader utmed Östra vägen. Vägplanen, med status Fastställelsehandling (daterad 2020-11-30). Två av de planerade åtgärderna berör vägsträckan närmast det aktuella planområdet. Den mest omfattande innebär att Östra vägen söder om Plogvägen flyttas österut samt att de två trevägskorsningarna väg 47/Östra vägen väg 47/väg 186 byggs om till en cirkulationsplats. Utöver detta ska en passage för oskyddade trafikanter anläggas norr om korsningen med Plogvägen. Anledningen är att den befintliga passagen till industriområdet slopas på grund av den nya cirkulationsplatsen. Den nya passagen anläggs utan mittrefug.

Placering av ny infart baseras på den erforderliga längden som krävs i VGU (2022) för sidoförflyttning av genomgående körfält på 80-väg. Vänstersvängskörfältet är 50 meter för att undvika köbildning.



4.13.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelbana finns i anslutning till området.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Merparten av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. En mindre del i områdets södra del ingår i gällande detaljplan.

5.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan 2045, antagen av kommunfullmäktige 2024-06-17.

5.1.3 ANDRA KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

VA-plan, 2016.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts. Protokollet från *Undersökning av miljöpåverkan*, daterat 2022-05-10 är lagrat i Grästorp kommuns diariesystem. Sammanfattning återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i planbeskrivningen.

5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska planen genomgå en undersökning om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Nämnade krav gäller ej för aktuell detaljplan enligt 6 kap. 3 § miljöbalken, då planen är väsentlig för att tillgodose samhällsenligt behov.

5.2 UTREDNINGAR

DAGVATTENUTREDNING

Dagvatten- och skyfallsutredning. Framtagen av Melica, 2022-12-08.

NATURINVENTERING

Naturvärdesinventering. Framtagen av Ensucon, 2022-10-14.

GEOTEKNISK UTREDNING

Geoteknisk utredning, framtagen av Ensucon 2022-08-31.

MARKMILJÖUTREDNING

Markmiljöutredning, provtagning av DDT och PAH. Framtagen av Ensucon, 2022-08-31.

RISKUTREDNING

Riskutredning. Framtagen av AFRY, 2022-09-19.

TRAFIKUTREDNING

Trafikutredning. Framtagen av AFRY, 2022-10-11.

ARKEOLOGISK UTREDNING

Arkeologisk utredning. Framtagen av Lödöse museum 2022-11-30

Arkeologisk förundersökning. Framtagen av Västergötlands museum 2020-09-24

FÖRPROJEKTERING INFART

Framtagen av COWI 2024-12-14

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Inga enskilda fastighetsägare kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, upplåtelse eller inlösen av mark. Grästorps kommun har tagit över väghållningsansvaret för den enskilda vägen på fastighet fd. Tengene 1:25, numera Grästorp 15:1. Planområdet kommer att delas upp i flera fastigheter. Kommunen planerar att förvärva del av fastighet Såmaskinen 1.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Del av befintlig skogsdunge tas i anspråk för att kunna frigöra tillräckligt med yta för verksamhetsmark. De skyddsvärda träden i västra delen av området kommer vid första utbyggnad inte tas i anspråk men området detaljplaneras för att ge möjlighet till fortsatt exploatering i framtiden. En åkerholme kommer att förflyttas till planområdets östra del. Fyra träd ur en allé kommer att behöva tas ner för att möjliggöra genomfart och kommer därför att planteras om längs med södra infarten. Grästorps kommun har ansökt och fått dispens för avverkning av biotopskyddade alléträd samt åkerholme med odlingsröse (Dnr: 32841-2024).

6.2.2 LANDSKAPSOMRÅDE

Genomförandet av detaljplanen bör inte förändra landskapsbilden nämnvärt. Markhöjdsförhållanden och byggnadshöjder passar in med intilliggande verksamhetsområde.

6.3 MILJÖ

Enligt kommunens undersökning om betydande miljöpåverkan kommer planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Planen antas inte bidra till någon betydande miljöpåverkan varpå ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs.

6.3.2 JORDBRUKSMARK

Jordbruksmark kommer att tas i anspråk för att anlägga ny verksamhetsmark. En lokaliseringsutredning har tagits fram. Kommunens bedömning är att ianspråktagande av jordbruksmark är nödvändigt för att kunna uppfylla kraven på kommunal service och behovet av verksamhetsmark. Behovet av ny verksamhetsmark bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Den jordbruksmark som behöver tas i anspråk behöver tas i anspråk bedöms ur ett kommunalt och regionalt perspektiv vara ringa då den endast utgör ca 0,04% av jordbruksmarken inom Grästorps kommun.

6.3.3 KULTURMILJÖ

Kommunens ambition är att i största möjliga mån bevara kulturmiljön inom planområdet. Därför bevaras fornlämningarna L1963:2881 och L2020:5499 i största möjliga mån genom att anlägga gatan så att den inte gör ingrepp på någon fornlämning. Dock behöver kommunen tänka långsiktigt och ge möjlighet för verksamheterna inom planområdet att växa, därför planläggs fornlämningarna med verksamhetsmark även om det i nuläget inte bedöms nödvändigt att göra något ingrepp i fornlämningarna. Lilla Västölets gårdsmiljö kommer inte att hotas av planområdets utbredning utan snarare skyddas med bestämmelser om plantering av träd och anläggande av dagvattendamm.

6.3.4 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Undersökning av betydande miljöpåverkan grundas på följande:

- Syftet med planen är förenligt med vad som pekats ut i översiktsplanen för verksamhetsmark. Grönområdet inom planen pekas ej heller ut som betydande för grönstrukturen i staden.
- Grönområdet bedöms inte ha någon betydelse som rekreationsområde för människor.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Länsstyrelsen påtalar i sitt samrådsyttrande att även om planen inte innebär betydande miljöpåverkan så utgörs området till största del av jordbruksmark. När sådan mark tas i anspråk behöver kommunen göra en utredning enligt 3 kap 4 § miljöbalken.

6.3.5 DAGVATTEN

Genom att möjliggöra för verksamhetsmark kommer större delen av planområdet (ca 8h) hårdgöras. Dagvattenhanteringen utformas därför som öppen lösning med gräsklädda diken samt fördröjning och rening i en damm. Lösningen omhändertar de ökade regnmängderna som uppstår på grund av exploateringen, det vill säga ökningen i jämförelse med den avrinning som översiktligt tidigare kunde fördröjas i åkermarken.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Genomförandet av planförslaget bedöms inte öka trafikmängderna i förhållande till dagens trafikflöde. Trafikmängden förväntas minska efter år 2024 då förbifarten öster om Grästorps tätort förväntas vara färdigställd.

I byggskedet riskerar luftkvaliteten försämrats med anledning av ökad trafikmängd med tunga transporter till och från området.

6.4.2 VATTEN

Dagvattnets recipient är Mjölån. Mjölån uppnår enligt Havs och vattenmyndighetens miljö kvalitetsnormer (MKN) ej god kemisk status och har bedömts vara i måttlig ekologisk status. Den ekologiska statusen besväras av förhöjda halter av näringsämnen samt onaturliga flödesvariationer till följd av markavvattning. Kemisk status är god beträffande samtliga klassade prioriterade ämnen förutom kvicksilver och bromerad difenyleter, som dock blir utslagsgivande för den sammantagna statusbedömningen.

6.4.3 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.

Tillstånd för återvinningscentral provas enligt Miljöbalken 9 kap.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 ÖVERSVÄMNING

Översvämningsrisk för tomtmarken ses som begränsad eftersom öppna diken valts istället för ledning. Upprättande av ständigt fria rinnvägar är däremot av vikt för det aktuella områdets skötsel. Planområdet förbättrar situationen för området till väster om planområdet då dagvatten ges friare rinnvägar.

6.5.2 OLYCKOR

Oacceptabel individrisknivå uppnås inte varken från järnvägen eller vägen enligt riskutredningen. Utifrån planerad markanvändning bedöms risken, både med avseende på urspårning och olycka med farligt gods, vara acceptabel utan några riskreducerande åtgärder.

6.5.3 RAS OCH SKRED

Pågående erosion och lokala skred har observerats längs Mjölåns slänter inom alla delområden. Det bedöms att erosion i Mjölån kommer fortgå inom alla dokumenterade delområden. Relativt stora träd med omfattande rotsystem och gammalt erosionsskydd förväntas dock bromsa erosionen lokalt men ej så mycket att erosionsproblem kan uteslutas i närområdet. Därför rekommenderas ett säkerhetsavstånd på 80-100 meter från vattenkant.

6.6 SOCIALA

Planen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 TOTALFÖRSVAR

Planens genomförande bedöms inte medföra någon negativ inverkan på riksintresset för totalförsvaret negativt då den föreslagna bebyggelsen är under 45 meter hög.

6.7.2 TRAFIKKOMMUNIKATION

Både östra vägen och väg 47 är statliga vägar med Trafikverket som väghållare, de är också primära rekommenderade vägar för farligt gods. Väg 47 utgör även riksintresse för kommunikationer samt en del av funktionellt prioriterat vägnät, då den är av särskild betydelse både regionalt och interregionalt. Planens bedöms dock inte medföra någon negativ inverkan på Väg 47.

6.8 TRAFIK

6.8.1 HUVUDGATA

Trafikutredningen visar att den planerade exploateringen i Västölet inte kommer att påverka framkomligheten i närliggande korsningar mer än försumbart.

6.8.2 GATA

Befintliga gator inom området har kapacitet för tillkommande trafik. Planerade gator inom området har dimensionerats för att säkerställa god framkomlighet för längre fordon.

6.8.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

GC: Gång- och cykelvägnät finns utbyggt i anslutning till planområdet och underlättar cykelpendling till området.

6.8.4 PARKERING

Parkering anordnas inom fastigheterna.

6.9 VATTEN OCH AVLOPP

Kapaciteten för vatten och avlopp är god.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen redogör för de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Av redogörelsen ska det framgå vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Underlaget ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med genomförandedelen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

7.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger fastigheterna Grästorp 15:1, Grästorp 11:4, Grästorp S:25, Västölet 3:24 och Västölet 3:25.

7.1.1 ANSÖKAN OM LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Exploatören ansvarar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar inom planområdet som krävs för detaljplanens genomförande.

7.1.2 FASTIGHETSBILDNING

Inom planområdet ska fastighetsbildningar ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Nedan redovisas vilka konsekvenser detaljplanen får för respektive fastighet. Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning:

7.1.3 KVARTERSMARK

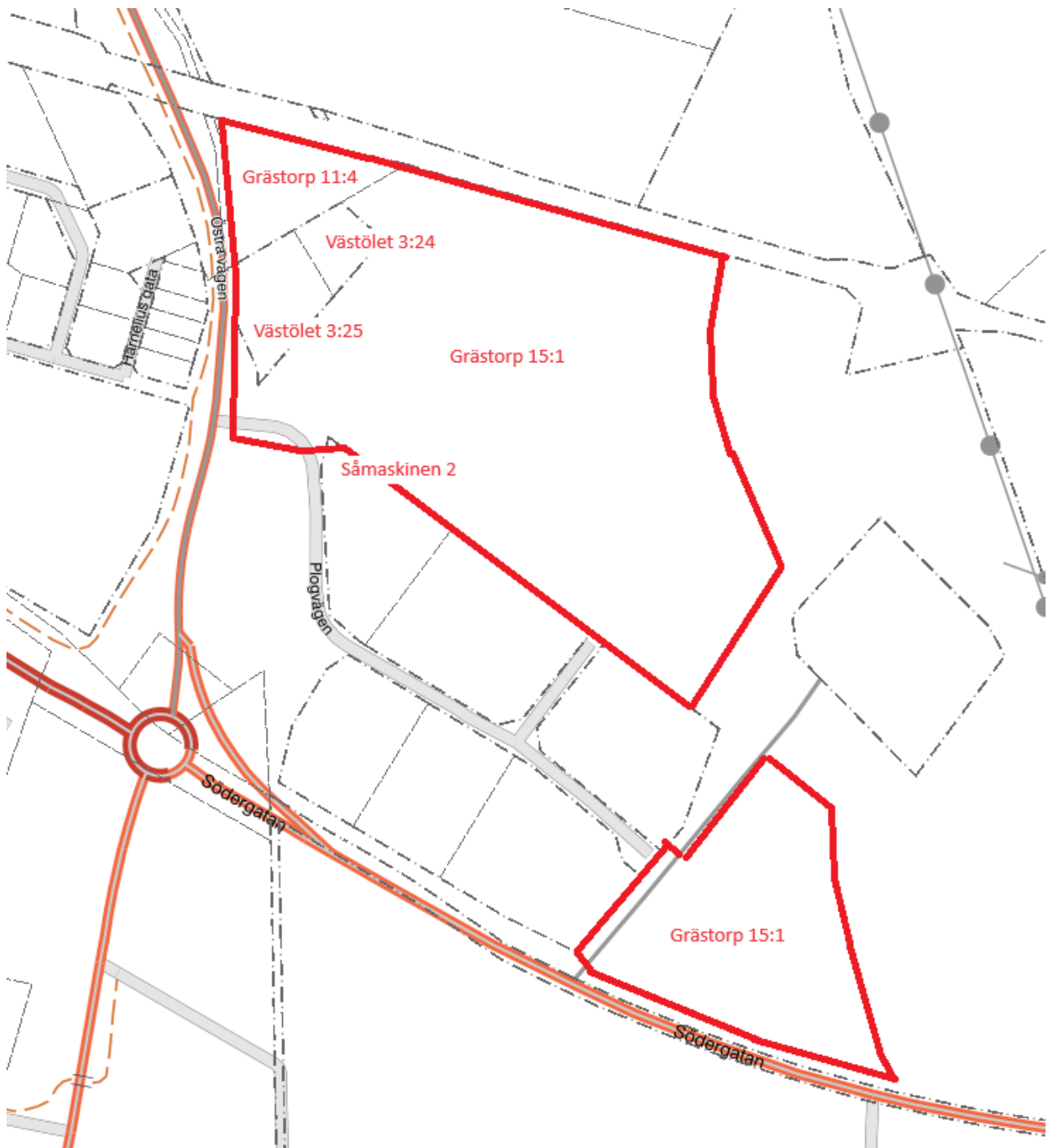
Planförslaget innebär att delar av fastigheterna Grästorp 15:1 och 11:4, Västölet 3:24 och 3:25 planläggs som kvartersmark för verksamheter, handel, återvinningscentral och teknisk anläggning. Kvartersmarken kommer att delas upp i flera mindre fastigheter beroende på vilken typ och antal verksamheter som etableras inom området. För att möjliggöra en flexibel utbyggnad av planområdet regleras inte antal fastigheter eller minsta fastighetsstorlek i detaljplanen.

Planförslaget innebär att kvartersmark kommer att planläggas över allmän platsmark för detaljplan 1602-P50. Detta för att möjliggöra att nuvarande in- och utfart till Plogvägen stängs. Kommunen är markägare och ansvarar för att detta ska ske först efter att ny infart söderifrån väg 47 är färdigbyggd.

7.1.4 ALLMÄN PLATSMARK

Planförslaget innebär att delar av planområdet planläggs som allmän platsmark. Marken kommer att kvarstå/överföras till kommunal fastighet. Planområdet kommer att delas upp i flera fastigheter efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Det är i nuläget inte beslutat om hur fastigheterna kommer delas upp.

Detaljplan för del av Grästorp 15:1 m.fl. i västölet



7.1.5 RÄTTIGHETER

Servitut finns inom Grästorp 15:1 för Väg, avlopp, starkström, utrymme för gc-väg och avlopp.
Servitut för Grästorp 11:4 och 15:1 finns för starkström.

7.2 TEKNISKA FRÅGOR

7.2.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Grästorps kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

7.2.2 UTBYGGNAD KVARTERSMARK

Kommande fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

7.2.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Grästorps kommun ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp samt dess drift.

7.2.4 EL OCH FIBER

För elledningar och elanläggningar ansvarar Grästorps Energi Ekonomiska förening. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut med mera säkerställs.

7.2.5 TEKNISKA UTREDNINGAR

Framtagen geoteknisk utredning som gjorts är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av området (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas.

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

7.3.1 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för drift av industrigrator och naturmark inom planområdet. Trafikverket ansvarar för drift av väg 47.

7.3.2 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

VA-huvudmannen, det vill säga kommunen, har ansvar för dagvattenanläggningar på allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för anläggningar inom den egna fastigheten.

7.3.3 DRIFT TELEANLÄGGNINGAR

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom området. Den part som initierar åtgärd som kräver undanflyttningsåtgärder eller skydd bekostar detta.

7.3.4 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen står för framtagandet av detaljplanen och dess kostnader. Kostnader för erforderliga utredningar bedöms uppgå till ca 1 200 000 kronor exklusive arbetstid.

Utbyggnad av allmän platsmark och VA-nät inom planområdet innebär en kostnad för kommunen.

Försäljning av verksamhetstomter inom planområdet och anslutningsavgifter till VA-nätet kommer att innebära intäkter för kommunen.

7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Framtagande av planen startades under år 2022 och följer de förordningar som är aktuella för den givna tidpunkten:

- BFS 2020:5
- BFS 2020:6
- BFS 2020:8

7.4.2 TIDPLAN

Nedan visas en preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	2a kvartalet 2023
Granskning	2a kvartalet 2025
Antagande	2a kvartalet 2025
Laga kraft	3e kvartalet 2025

7.4.3 GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner föras med en genomförandetid på minst 60 månader och högst 180 månader. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Genomförandetiden är 60 månader från att detaljplanen vinner laga kraft.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

7.4.4 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för naturmark och industrigator inom planområdet.

Trafikverket är väghållare för väg 47.

7.4.5 ANSVARSFÖRDELNING

Grästorps kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för utbyggnad av den egna fastigheten.

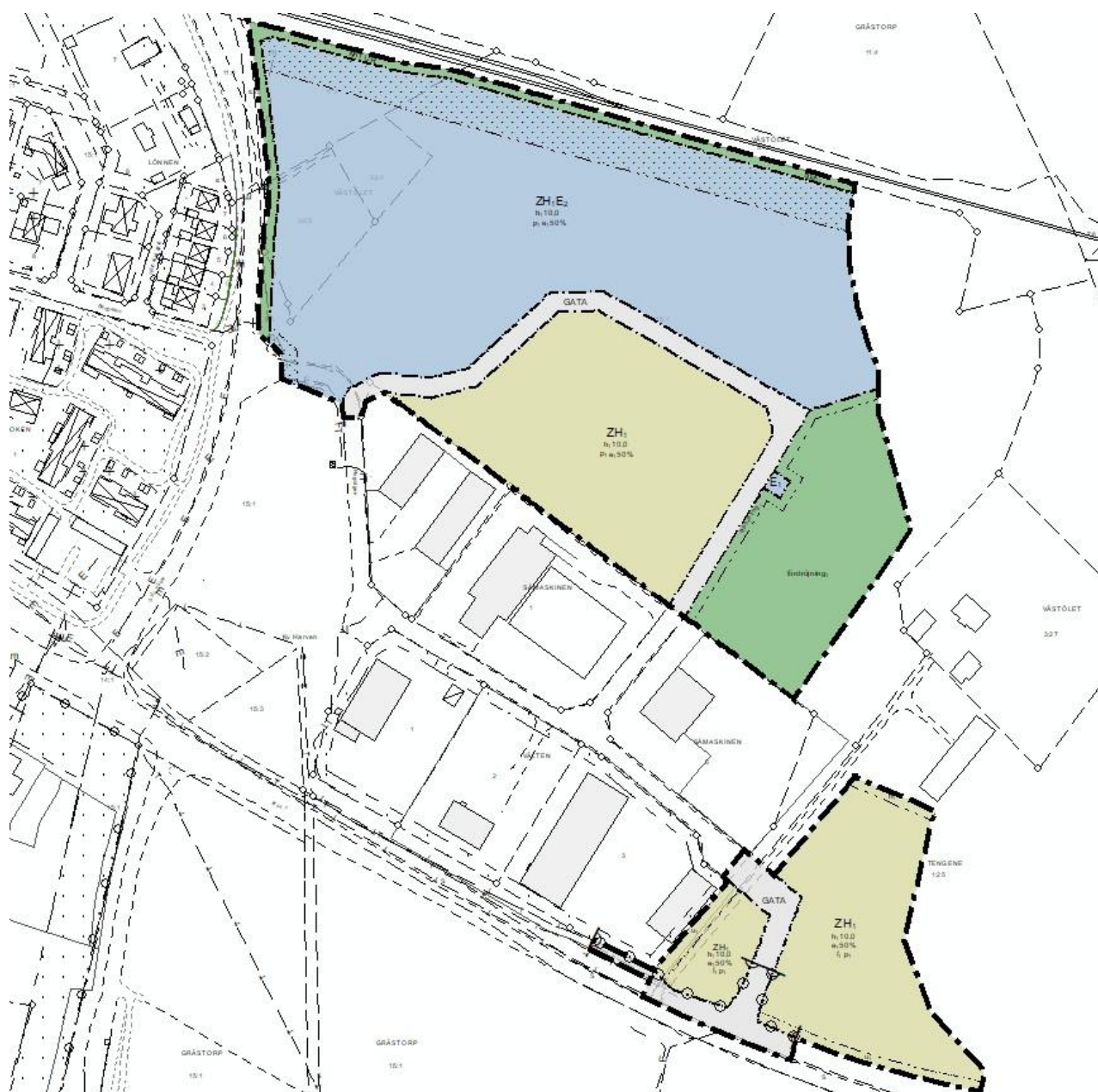
7.4.6 MEDFINANSIERINGSAVTAL

Vill kommunen genomföra planen och de delar som ingår i Trafikverkets vägområde krävs det ett medfinansieringsavtal för ombyggnation med Trafikverket där kommunen bekostar åtgärden till fullo.

7.4.7 EXPLOATERINGSAVTAL

Kommunen ansvarar och bekostar utbyggnad av planområdet. Framtagande av exploateringsavtal är därmed inte aktuellt i nuläget.

Detaljplan för del av Grästorp 15:1 m.fl. i västölet



Grästorps kommun

POSTADRESS Grästorps kommun, 467 80 Grästorp

BESÖKSADRESS Jon Jespersgatan 28 TFN 0514-580 00

E-POST Kommun@grastorp.se WEBBPLATS Grastorp.se