



Detaljplan för del av Grästorp 14:1, Västra torget Grästorps kommun



Detaljplan för del av Grästorps 14:1, Västra torget Grästorps kommun, Västra Götalands län

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande 2019-03-07

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning 2018-08-08

Geoteknisk PM, Orbicon 2018-07-06

Dagvatten PM, Sweco 2019-01-14

Handläggare

Marie Anne Eriksson

Planarkitekt

Lidköpings kommun

Plankonsult

Emma Lindberg

Tengbom arkitekter

Kommunala beslut

Godkännande KS 2019-04-10 §98

Antagande KF 2019-04-29 §26

Laga kraft 2019-05-29

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Avvägning enligt miljöbalken	4
Plandata	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner	7
Kommunala beslut i övrigt	8
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Behovsbedömning	9
Barnkonventionen.....	9
Jämställdhet.....	9
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	11
Natur	11
Bebyggelseområden	14
Friytor	15
Störningar	16
Teknisk försörjning.....	16
Administrativa frågor.....	17
GENOMFÖRANDE.....	18
Organisatoriska frågor	18
Medverkande tjänstemän	18
ILLUSTRATIONSKARTA, två varianter	19
PLANKARTA	20
PLANBESTÄMMELSER	21

PLANBESKRIVNING

Justering av planhandlingarna

Efter samrådet och granskningstiden har planförslaget justerats efter inkomna synpunkter. Plankartan och illustrationen har justerats så att marken mot Oskarsgatan ges användning allmän platsmark - PARK istället för bostad.

Utfartsförbud mot Oskarsgatan har därmed tagits bort.

Planbestämmelsen n_1 har ersatts med bestämmelsen träd.

Planbestämmelsetexten till e_1 har ändrats till - Största byggnadsarea för friliggande bostäder är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. För fastighet bebyggd med par-, rad-, eller kedjehus är största byggnadsarea 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Plankartan har kompletterats med bestämmelsen b_1 – källare får inte finnas.

Plankartan har justerats när det gäller bevarande/borttagning av biotopskyddade oxlar. Antalet oxlar som föreslås tas bort har i antagandehandlingarna minskat till tio. Borttagandet av oxlarna sker för att möjliggöra en bra exploatering på Västra torget.

Ca 50 m² i den norra delen av planområdet, som tidigare utgjorde kvartersmark för bostäder, har fått ändrad användning till PARK för att bevara två oxlar.

Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning om borttagandet av de biotopskyddade oxlarna. Förslag på kompensationsåtgärder för borttagandet av oxlar har beskrivits i dispensansökan.

En dagvattenutredning har tagits fram till detaljplanen för att klargöra kapacitet och lämplig hanteringen av dagvatten som planområdet ger. Dagvattenutredningen föreslår åtgärder på dagvattensystemet. Utredningen har även studerat områdets påverkan vid ett skyfall.

Redaktionella synpunkter som framförts under samrådet och granskningstiden har också inarbetats i planhandlingarna.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av bostäder i centrala Grästorp. Inom området föreslås komplettering av bostäder i samma skala som omgivande villabebyggelse samt ett område med lekplats och parkområde för att bibehålla områdets funktion som närreklamationsområde.

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.

Planförslaget innebär förtätning av 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.

Riksintressen

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet 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. Föreslagen exploateringen bedöms inte påverka Nossans möjlighet att uppnå god ekologisk status på ett negativt sätt och rening av dagvatten från det aktuella området bedöms inte nödvändigt.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom ett småhusområde i nordvästra delen av Grästorps tätort, cirka 450 meter från centrum. Området utgörs av hela grönområdet som benämns Västra torget som avgränsas av Oskarsgatan i norr och Vallgatan i öster.

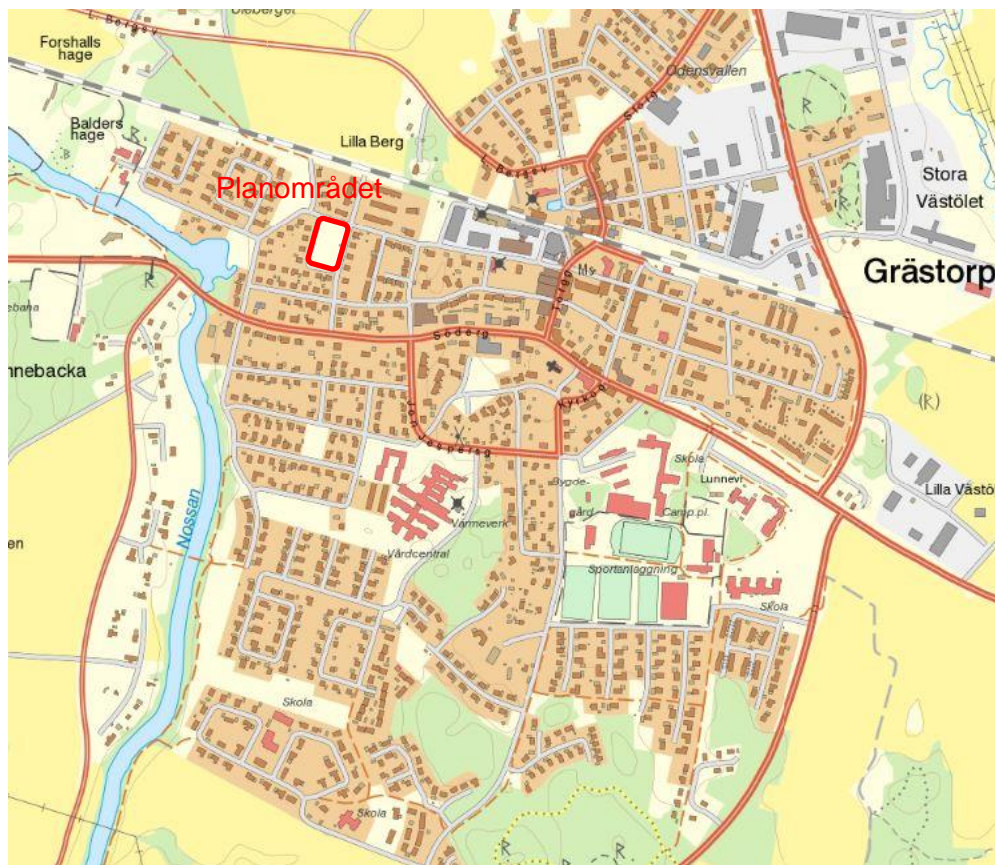
Området ligger cirka 120 meter söder om Älvsborgsbanan och 130 meter norr om riksväg 47.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,5 hektar.

Markägoförhållanden

Västra torget ingår i fastigheten Grästorp 14:1 som ägs av Grästorps kommun.



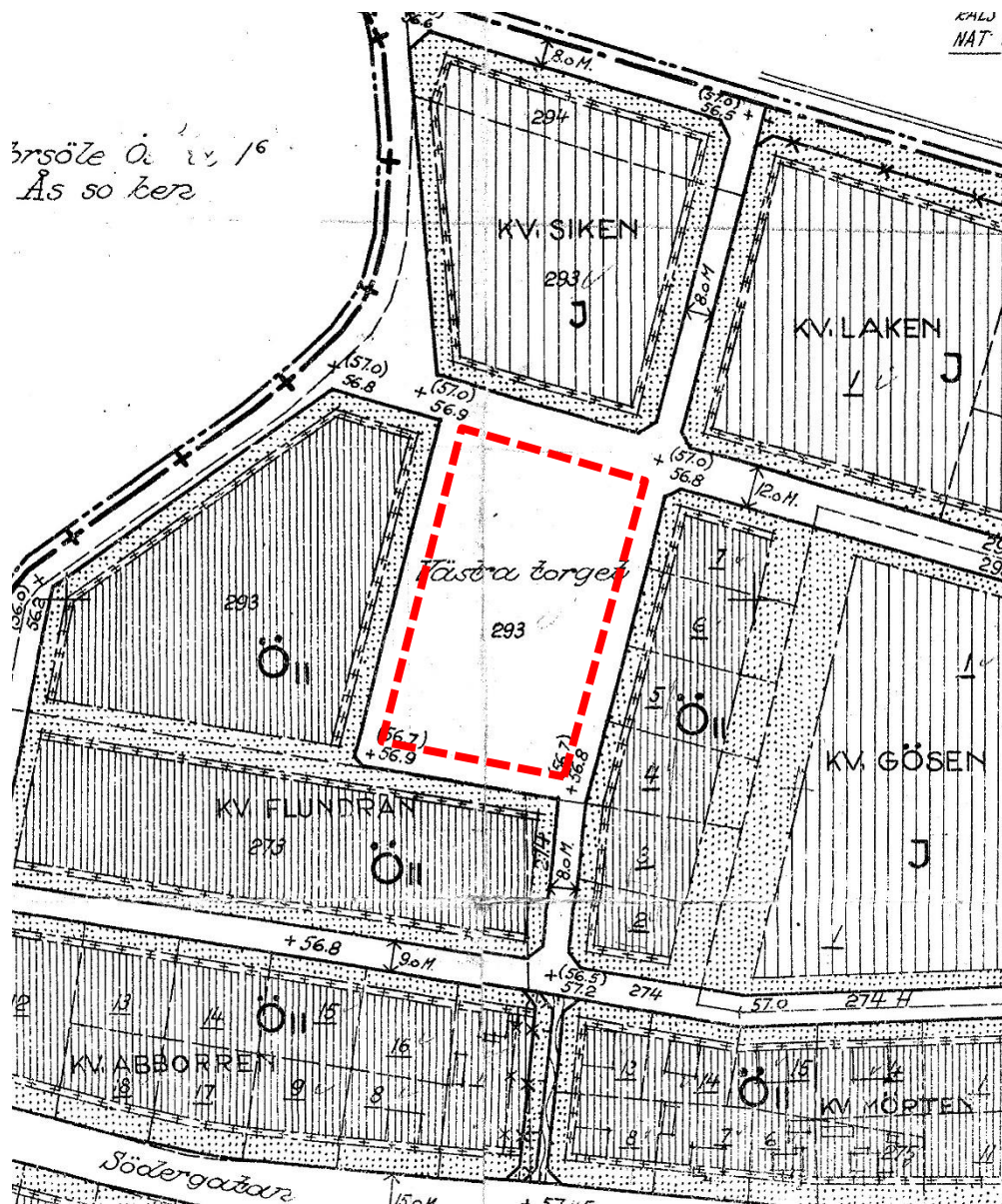
Orienteringskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan från 2016 föreslås området kompletteras med bostäder i samma skala som omgivande villabebyggelse samt ett område med lekplats och parkområde för att bibehålla områdets funktion som närre-
kreatiomsområde.

Detaljplaner



 Allmän plats: gatu- eller torgmark

I gällande stadsplan för del av Grästorps Köping (1954-08-06) gavs Västra torget användningen Allmän platsmark: gatu- eller torgmark.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2017-06-14 §148 att ge förvaltningen i uppdrag att detaljplanera område 6 Dnr 21/2017. Kommunstyrelsen beslutade 2017-12-06 §325 att detaljplanen ska handläggas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-09-26 § 227 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 inom befintligt bostadsområden, inom parkmark som används för rekreation och lek.
- Gällande översiktsplan för Grästorp pekar ut området 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 de träd som kantar planområdet är biotopskyddade enligt miljöbalkens 7 kap 11 §. Detaljplanen bör visa på ett tillräckligt avstånd från träden i allén mot planerat bostadsområde för att i framtiden undvika att träden kommer skapa risk eller störning för byggnaderna. Vid eventuella åtgärder som påverkar alléerna ska detta prövas hos Länsstyrelsen. Grästorps kommun har lämnat in en dispensansökan hos Länsstyrelsen för borttagande av tio biotopskyddade träd för att kunna genomföra planförslaget. I ansökan har kommunen redovisat förslag till kompensationsåtgärder.

Barnkonventionen

Barn och unga kan bli berörda av planförslaget då platsen idag utgörs av en större gräsplan samt lekplats. Friytan minskar när platsen bebyggs. I den södra delen av planområdet behålls lekplatsen och föreslås utökas.

Jämställdhet

Förslaget möjliggör förutom friliggande villabebyggelse även rad- eller kedjehusbebyggelse vilket kan ge förutsättningar för en större spridning av samhällsgrupper.

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*.

Begränsad klimatpåverkan

Genom att planen innebär en förtätning av Grästorps tätort innebär det att befintlig infrastruktur kan nyttjas för den nya bebyggelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

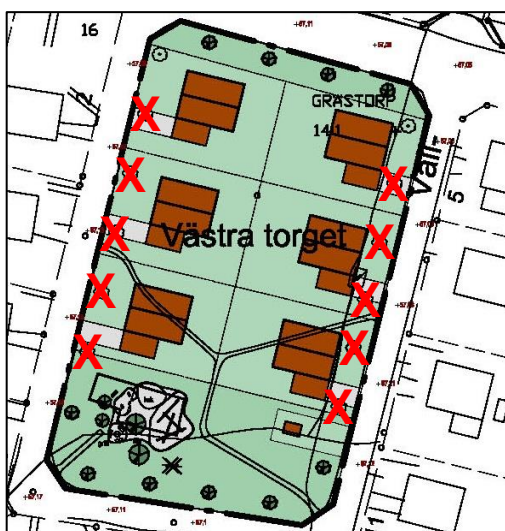
Natur

Mark och vegetation

Området består av en stor gräsyta kantad av en enkelsidig allé med hamlade oxlar, en mindre lekplats och omges av gator samt friliggande villabebyggelse.

I planområdets ytterkant, ca 2–3 meter innanför befintlig kant mot gatan står en enkelsidig allé med tjugotvå hamlade oxlar. Oxlarna hamlas av kommunen vartannat år (senast våren 2018) och trädkronan uppnår då en diameter om ca 2,4 meter. Oxlarnas stammar har en diameter om ca 0,5 meter. Oxlarna är biotopskyddade enligt miljöbalkens 7 kap 11 §. För att angöra planerade tomter inom området behöver plats finnas för infart till respektive tomt. Kommunen anser därmed att tio oxlar, fem på vardera sida om Västra torget behöver tas bort. Ett bevarande av oxlarna anses inte vara möjligt eftersom oxlarnas bevarande inte kan säkerställas om ansvaret läggs över på den enskilda fastighetsägaren. Under byggtiden av bostäderna riskerar dessutom träden och dess rotsystem att skadas i och med transporter och jordupplag inom planområdet.

Kommunen har under granskningsskedet lämnat in en dispensansökan hos Länsstyrelsen för borttagandet av tolv oxlar. Länsstyrelsen har meddelat förslag till beslut i frågan och överväger att avslå avverkning för ett av träden och ge dispens för övriga 11 träd. Om endast fyra träd kvarstår i den norra delen kommer biotopskyddet att sluta gälla. Länsstyrelsen har konstaterat att om trädet i nordvästra hörnet står kvar kommer biotopskyddet att gälla oavsett om det är inom tomt- eller naturmark. Planförslaget har därmed ändrats så att trädet hamnar inom allmän platsmark (PARK). För att behålla den symmetrin som oxlarnas placering utgör kommer även motsvarande träd i det nordöstra hörnet att sparas och ingå i allmän platsmark (PARK).



De tio oxlarna som föreslås tas bort har markerats med ett X på illustrationsplanen till vänster.

Tolv av de tjugotvå oxlarna föreslås bevaras inom allmän platsmark PARK och kommer vara kvar i kommunens ägo. De träd som ska sparas inom parkmark ges en utökad lovplikt och marklov krävs därmed för fällning av träd. De biotopskyddade träden inom allmän platsmark får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Oxlarna kommer att skötas enligt nuvarande skötsel. För att värna ekosystemtjänster och biologisk mångfald planeras för en ökad skötsel av parkområdena inom planområdet genom plantering av perenner/nävor vid stammen av oxlarna. Denna åtgärd minskar risk för mekaniska skador från gräsklippning etc. Som kompensationsåtgärd för de nedtagna oxlarna avser Grästorps kommun att plantera motsvarande 12 stycken träd längs Södergatan i östra delen av Grästorps tätort.



Nyhamlad oxel (maj 2018).



Planområdet, vy mot sydväst. Grönytan kantas av en biotopskyddad allé. På bilden är oxlarna inte hamlade på två år (december 2017).



Planområdet, vy mot norr. På bilden är oxlarna nyligen hamlade (maj 2018).

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord för området (Orbicon 2018-07-06). Enligt undersökningen består jordlagren från markytan i huvudsak av följande lager. Den översta jorden utgörs av ca en halv meter mulljord. Under mulljorden följer sand eller silt. Under sanden/silten följer sedan lera, med en mäktighet på ca 8–13 m, ned till 10–15 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 11 – 16 m.

Ur stabilitetssynpunkt anses fastigheten vara tillfredsställande. Det som kan komma bli ett framtida problem är eventuella sättningar då jorden i området främst utgörs av lera. Sättningsförhållandena bör utredas när byggnadernas omfattning och placeringar är fastställda.

Schaktarbete inom fastigheten kan utföras med schaktslänter ställda med lutning som brantast 1:1 ner till 2 m djup. Vid schakt ner till ca 3 m får schaktslänter ställas som brantast med lutning 1:2. Vid djupare schakter bör geotekniker rådfrågas. Inga belastningar vid släntrönen.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Planområdet ligger ca 150 meter från Nossan. Ingen stabilitetsberäkning har gjorts på planförslaget eftersom marken är plan och Nossan ligger på betryggande avstånd från fastigheten.

Fornlämningar

Ingen känd fornlämning finns i anslutning till planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

Bebyggelseområden

Allmänt

Planområdet ligger mitt i befintlig villabebyggelse och utgörs idag av en öppen gräsyta. Intilliggande villabebyggelse utgörs av friliggande villor, i huvudsak i 1 ½ plan. Tomtstorlekarna varierar mellan ca 520–1200 m². Samtlig bebyggelse runt planområdet är placerad med byggnadens långsida mot söder/norr. Norr om Oskarsgatan ligger lägre radhuslängor och villor i ett plan.



Befintlig bebyggelse runt Västra torget.

Ny bebyggelse tillåts uppföras som friliggande villor eller par-, rad- eller kedjehus. Total tomtyta för bostäderna uppgår till 3800 m². Vid byggnation av friliggande bostadsbebyggelse får 25 % av fastighetens area bebyggas. Om området istället bebyggs med par-, rad-, eller kedjehus får 30 % av fastighetsarean bebyggas (byggnadsarea). Illustrationskartan visar en utbyggnad

med sex friliggande villatomter om ca 575 – 740 m². Om fastigheten bebyggs som rad-/kedjehus kan tomterna bli mindre men tillåts då bebyggas med en något högre exploatering. 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.

Offentlig och kommersiell service

Från planområdet är det cirka 350 meter till närmaste livsmedelsaffär och cirka 450 meter till centrala Grästorp där även övrig service finns, så som bibliotek, konserthus, resecentrum mm. Närmaste förskola ligger ca 1 km sydöst om planområdet. Årskurserna F–3 går på Lunneviskolan som ligger ca 1,5 km sydöst om planområdet. Årskurs 4–9 går på Centralskolan som ca 1 km från planområdet. Grästorps kommun har ingen egen gymnasieskola men erbjuder gymnasieskola i angränsande kommuner t ex Lidköping och Trollhättan.

Kommunens hus (kommunhuset) inrymmer medborgarkontor samt vårdcentral och barnavårdscentral och ligger ca 500 meter sydöst om planområdet.

Tillgänglighet

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

Återvinning

Återvinningsstation för glas, kartong, metall, plast och tidningar finns vid korsningen Jon Jespersgatan och Badgatan ca 200 meter från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Området utmed Nossan öster om planområdet utgör ett välbesökt rekreationsstråk. Lekplatsen på Västra torget används flitigt av de barnfamiljer som bor runt omkring platsen.

Naturmiljö

Planområdet kantas av en rad med hamlade oxlar som är biotopskyddade enligt miljöbalkens 7 kap 11 §. För att kunna genomföra planförslaget behöver tio oxlar tas bort. Resterande träd ska stå kvar efter planens genomförande, läs mer under rubriken Natur på sid 10. Befintlig gräsmatta bebyggs med undantag för den södra delen där lekplatsen behålls liksom en smal parkremsa mot Oskarsgatan som också bevaras.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintligt gatunät servar den nya bebyggelsen som nås från Vallgatan och Västra torget. Gatorna runt planområdet har en skyltad hastighet på 40 km/h. I samband med att man byter ut gjutjärnsledningarna i gatorna kring Västra torget kommer kommunen att förstärka asfalten på gatorna.

Gång-, cykel- och mopedtrafik sker utmed befintliga gator. Utmed Södergatans södra sida går en separerad gång- och cykelbana. På sikt planerar kommunen att anlägga en gång- och cykelbana utmed Oskarsgatan.

Kollektivtrafik

Buss nr 640 och nr 650 trafikerar Södergatan och stannar vid Grästorps Ågatan och Jon Jespersgatan som båda ligger ca 300 meter från planområdets södra del. Från Grästorps station, ca 800 meter från planområdet, passerar tåg och bussar inom kommunen samt till omkringliggande kommuner.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker inom fastigheten eller på gemensam parkeringsplats inom kvartersmark beroende på om området bebyggs med friliggande villor eller radhus.

Störningar

Buller

Planområdet ligger inom område med låg trafikintensitet där vägarna har en begränsad hastighet 40 km/h. Den komplettering som föreslås bedöms inte ge någon markant ökning av trafikrörelser i området och därför har ingen bullerutredning tagits fram.

Antal trafikrörelse vid Oskarsgatan 6 är uppmätta under perioden 2018-04-13 till 2018-04-30. Uppmätta fordonsrörelser per dygnsmedelsnitt uppgick till ca 870 st. En ökning med ca sex bostäder skulle innebära en ökning av trafikrörelser men då hastigheten är låg ger det ingen större påverkan på bullernivåerna hos befintliga bostäder.

Risk, farligt gods

Järnvägen (Älvsborgsbanan), som ligger ca 120 meter från planområdet, trafikeras främst av regionala persontåg. I dagsläget genomförs det inga godstransporter på Älvsborgsbanan genom Grästorps.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i omkringliggande gator och har kapacitet att klara av föreslagen utbyggnad. Befintliga avloppsledningar i Vallgatan är utbytta till plast medan ledningarna väster och söder ut är i gjutjärn. Kommunen planerar att byta ut befintliga gjutjärnsledningar i samband med genomförandet av planen. 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. Befintlig dagvattenledning i Oskarsgatan norr om planområdet leder ut till Nossan via Ågatan. Föreslagen exploatering skulle innebära ytterligare flödestoppar till ledningar vilket inte bedöms lämpligt. Då systemet redan idag är överbelastat behöver åtgärd göras på dagvattensystemet och tillgänglig kapacitet för avledning av dagvatten från området till Nossan behöver ökas. För att öka kapaciteten till recipienten föreslår kommunen anlägga en separat dagvattenledning för det aktuella planområdet till recipienten. Eftersom den separata dagvattenledningen från den nya bebyggelsen inte är sammankopplade kommer befintlig bebyggelse inte att påverkas av dagvatten från ny bebyggelse.

Om det blir aktuellt att inom planområdet anlägga en, för flera tomter, gemensam parkering bör vattnet från denna avledas till en översilningsyta före anslutning till det allmänna dagvattennätet.

Skyfall

Vid skyfall avleds en mindre yta mot och genom det aktuella området. Avledning från området bedöms kunna ske utan att riskera skador på omkringliggande bebyggelse. Höjdsättning av byggnader inom planområdet ska ske så att risken för ytlig översvämning vid skyfall minimeras. Lämpligen anges höjd på färdigt golv jämfört med gatunivå i bygglovsskede.

EL

Befintlig transformatorstation inom planområdet behöver uppgraderas och föreslås flyttas till ett läge i den södra delen av planområdet.

IT

Fiber finns utbyggt genom den södra delen av planområdet. Ny bostadsbebyggelse kan anslutas till nätet.

Fjärrvärme

I anslutning till planområdet finns fjärrvärmeledningar tillhörande Grästorp fjärrvärme 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 då den inte bedöms vara av stort allmänt intresse, av principiell betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan för Grästorps kommun (antagen 2016) som pekat ut området för tätortsutveckling för fem till tio villor.

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, huvudmannskap

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

De blivande bostadsfastigheterna bildas genom avstyckning från fastigheten Grästorps 14:1. Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätt, servitut

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

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, två varianter

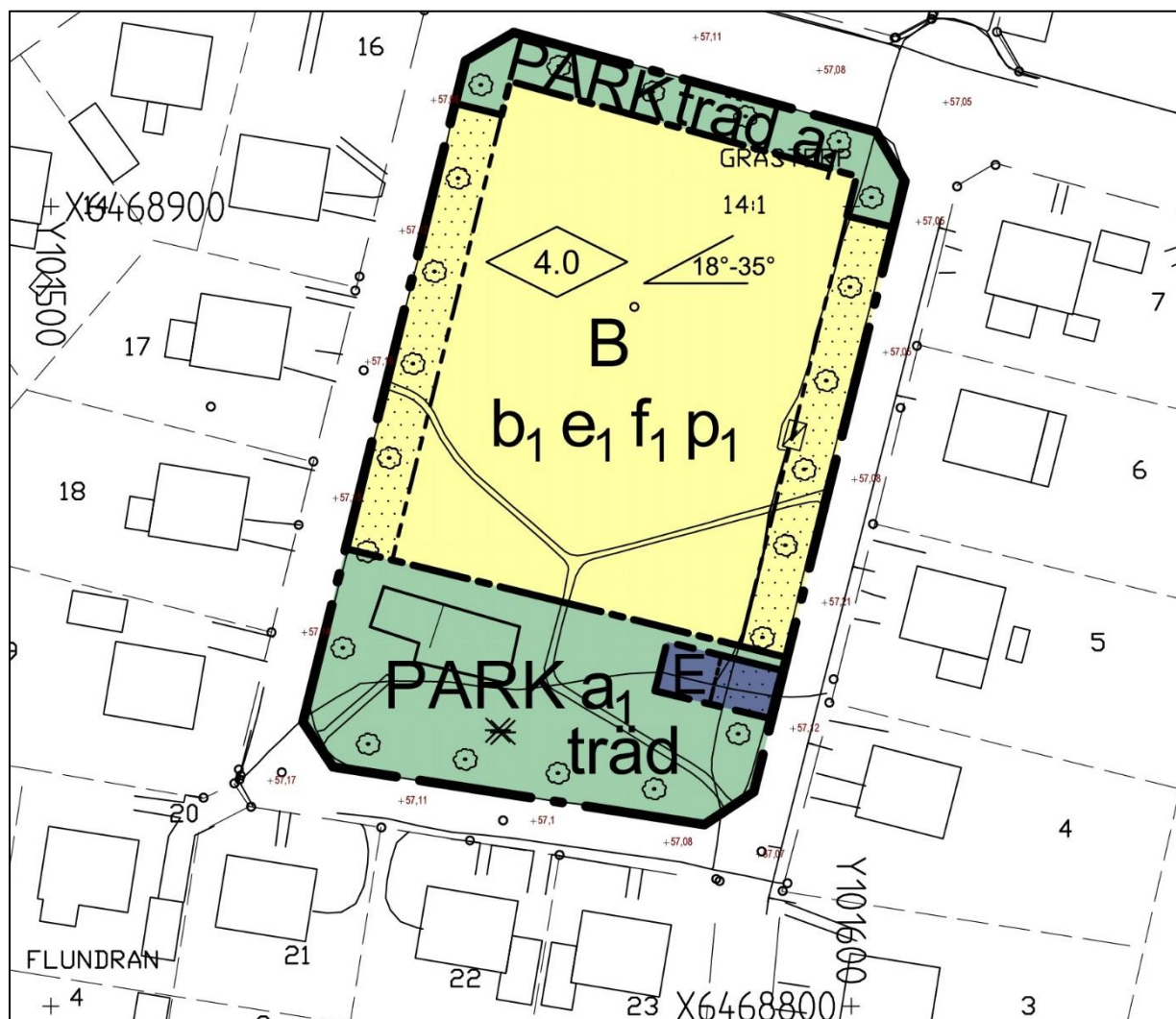


Illustration med fristående småhus med plats för carport/garage på egna tomten.



Illustration med två radhus med totalt nio lägenheter och gemensam parkering.

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

	Park
---	------


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	Största byggnadsarea för friliggande bostäder är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. För fastighet bebyggd med par-, rad-, eller kedjehus är största byggnadsarea 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, 4 kap 11 § 1.
-------	---

Utformning

f_1	Endast friliggande enbostadshus, parhus, radhus eller kedjehus, 4 kap 16 §
-------	--

Utförande

p_1	Huvudbyggnad ska placeras 4,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns som rad-, par- eller kedjehus. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns som rad-, par- eller kedjehus, 4 kap 16 §
-------	---

b_1	Källare får inte finnas, 4 kap 16 §
-------	-------------------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Mark

träd	Biotopskyddade träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, 4 kap 5 § 1
------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser, 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap 21 §

Ändrad lovplikt

a_1	Marklov krävs för fällning av träd, 4 kap 15 § 3
-------	--