



Detaljplan för Lärkfalken 9, Grästorps kommun



Detaljplan för Lärkfalken 9, Grästorps kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta inklusive illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar till detaljplanen:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2020-02-03
- Trafikbullerutredning, Akustikverkstan, 2018-03-21
- Geoteknisk utredning PM, Tyrens AB, 2017-12-01
- Geoteknisk utredning MUR, Tyrens AB, 2017-12-01
- VA/Dagvatten utredning, SWECO, 2017-12-07

Projektansvarig

Oskar Lindgren, Nämndsekreterare
Grästorps kommun

Plankonsult

Elisabet Fjellman
Rådhuset Arkitekter AB

Kommunala beslut

Godkännande KS 2020-05-27 § 108

Antagande KF 2020-06-15 § 43

Laga kraft 2020-10-02

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Justering efter samrådet och granskningen	4
Avvägning enligt miljöbalken	4
Plandata	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	7
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Barn och ungas perspektiv	9
Äldres perspektiv	9
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER....	10
Natur	10
Bebyggelse	11
Service	14
Friytor	14
Gator och trafik	14
Störningar	15
Administrativa frågor	17
GENOMFÖRANDE.....	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor och avtal	18
Tekniska frågor	18
Medverkande tjänstemän	19
ILLUSTRATIONSKARTA.....	20
PLANKARTA	21
PLANBESTÄMMELSER.....	22

PLANBESKRIVNING

Inledning

Kommunfullmäktige beslutade 2018 att anta detaljplanen för Lärkfalken 9. Efter antagandet överklagades kommunfullmäktiges beslut till Mark- och miljödomstolen som upphävde beslutet om att anta detaljplanen. Under februari 2019 togs ett omtag i beslutsprocessen och den 25 februari 2019 togs ett nytt beslut om antagande i Kommunfullmäktige. Beslutet har överklagats och Mark- och miljödomstolen har upphävt även detta antagandebeslut.

Denna detaljplan skiljer sig inte i sina huvuddrag från den upphävda detaljplanen. Planen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus som kan användas för alla typer av permanent boende. Samma byggnadsarea och samma höjder som i det tidigare planförslaget används också i detta planförslag. Detaljplanen upprättas nu av Grästorps kommun i syfte att använda detaljplanen för markanvisning. Behovet av lägenheter är stort och kommunen har ett akut behov av att kunna erbjuda bra boenden i centrala lägen i Grästorp.

Tidigare upprättade utredningar, geoteknik, VA/dagvatten och trafikbuller är fortfarande aktuella och används som underlag i denna detaljplanen. Illustrationer och solstudier är nya och redovisar en ospecificerad byggnadskropp där maximal tillåten utbyggnad enligt detaljplanen visas.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att uppföra bostadshus i tre våningar med plats för ca 28 lägenheter.

Justering efter samrådet och granskningen

Detaljplanen skickades ut för samråd under tiden 24 februari – 23 mars 2020. Ett samrådsmöte hölls i kommunens hus den 10 mars 2020. Yttranden inkom från sex remissinstanser och ägarna till två fastigheter.

- Detaljplanen ändrades så att den södra plangränsen flyttas till mitten av Jon Jespersgatan. Syftet är att gränsen för utfartsförbudet inte bör ligga i plangränsen, enligt Boverkets RÅD om detaljplaner.

Detaljplanen har därefter varit utsänt för granskning mellan 16 april – 4 maj 2020. Under granskningstiden inkom yttranden från 5 remissinstanser och ägarna till två fastigheter, samma som under samrådet. Efter granskningen har inga ändringar gjorts av detaljplanen.

Avvägning enligt miljöbalken

Hushållning med mark- och vattenområden

Enligt miljöbalken (MB) 3 kap ska marken användas till det ändamål den är bäst lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. MB 4 kap behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden, riksintressen.

Detaljplanen innebär fler bostäder i ett centralt läge med ett resurssnålt utnyttjande av befintlig infrastruktur och service. Marken är redan ianspråktagen för bebyggelse och planförslaget medför endast en annan markanvändning. Detta bedöms sammantaget som god hushållning med mark.

Riksintressen och Natura 2000

Dättern samt norra delen av Nossan, mellan Forshall och Dättern, är av riksintresse för naturvård, enligt MB 3 kap 6 §. Dättern omfattas också av Natura 2000. Planområdets eventuella påverkan på riksintresset och Natura 2000-området är att Nossan (i sin förlängning även Dättern) är recipient för dagvatten.

Denna detaljplan medför ingen negativ påverkan på riksintressen eller Natura 2000-områden eftersom dagvatten ska omhändertas inom planområdet så att flöden och föroreningar inte ökar ut från planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för vatten och luft. Dättern och vattendragen mot Dättern, Nossan och Mjölån, omfattas av MKN. Planområdets eventuella påverkan på MKN är att Nossan (i sin förlängning även Dättern) är recipient för dagvatten.

Dagvatten från planområdet ska omhändertas så att flöden och föroreningar inte ökar ut från planområdet, se VA/Dagvattenutredning, SWECO 2017-12-07. Förslag på rening och fördröjning inom planområdet redovisas i utredningen men måste studeras mer i detalj vid detaljprojektering.

Strandskydd

Strandskydd förekommer inte inom planområdet.

Biotopskydd

Träden i allén utmed planområdets södra gräns är biotopskyddade enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Dispens krävs om något av träden måste tas bort. Detaljplanen säkerställer träden i allén genom planbestämmelser att träden ska bevaras (**n₁**) samt att marklov krävs för trädfällning (**a₁**).

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Grästorp ca 200 meter söder om genomfartsvägen, Rv 47, i korsningen mellan Tengenevägen och Jon Jespersgatan. Planområdet utgörs av hela fastigheten Lärkfalken 9 samt del av Grästorp 14:1 (Jon Jespersgatan). Lärkfalken 9 har en yta på 3157 kvm och är bebyggd med en samlingslokal (f.d. bostadshus) i två våningar samt ett uthus i en våning.



Orienteringskarta

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Grästorps kommun.



Planområdet markerat med röd streckad linje

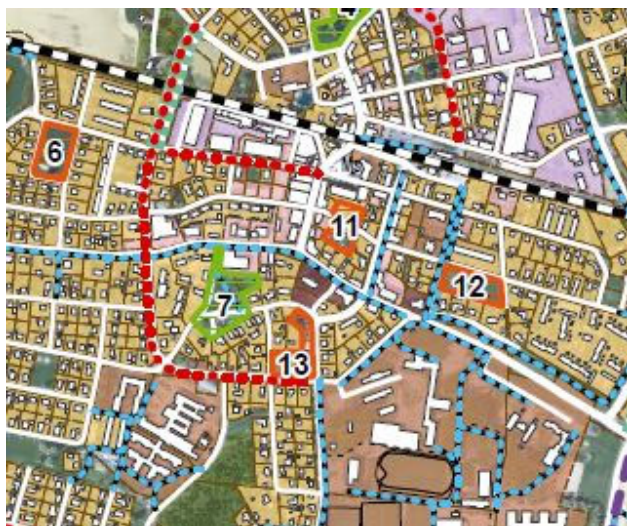
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan från 2016, är detta ett område för tätortsutveckling. Föreslagen markanvändning enligt översiktsplanen är bostäder. Rekommendationerna i översiktsplanen anger planområdet som område 13, där det bl.a. framgår att en mer varierad markanvändning bör tillåtas än vad gällande detaljplan medger: "Området föreslås omprövas med ny detaljplan för bostäder och centrumändamål och kan exempelvis vara lämpligt för

trygghetsboende. Parkeringsplatsen och det trädbevuxna norra delarna av området bör ingå. De trädbevuxna delarna bör bevaras eller omvandlas till grönyta”.

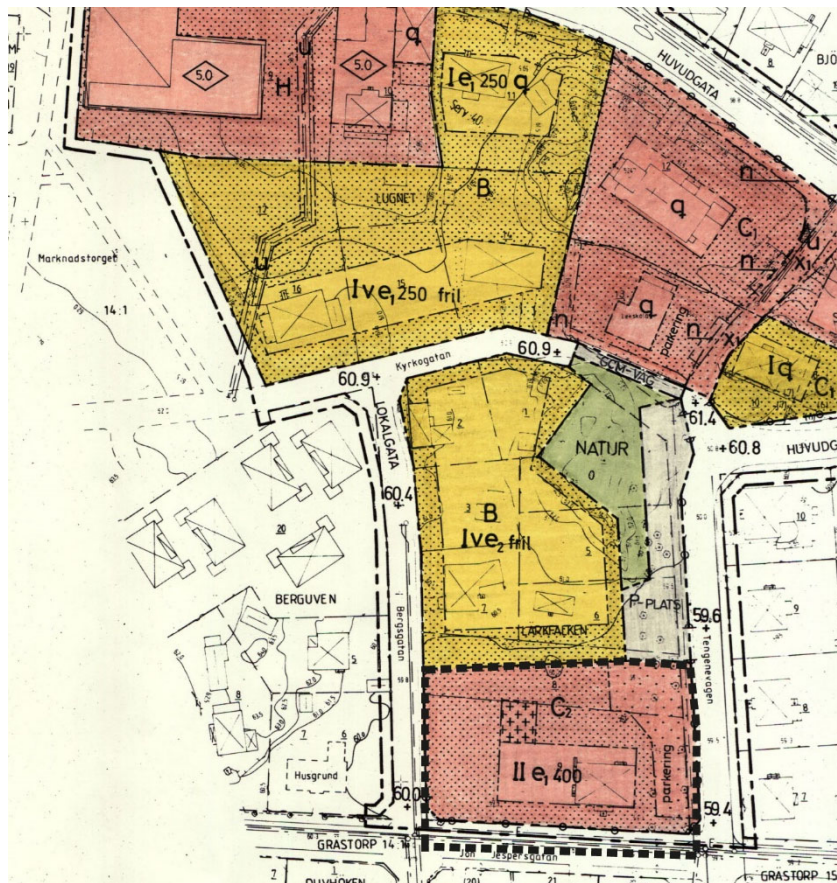
Denna detaljplan följer kommunens översiktsplan. Hela område 13 ingår inte i denna detaljplan eftersom syftet endast är att uppföra bostadshus. Parkeringsplatsen och de trädbevuxna norra delarna av området är dessutom säkrade i gällande detaljplan, såsom allmän plats Natur respektive P-plats.



ÖP Grästorp, föreslagen mark- och vattenanvändning för område 13

Detaljplaner

Gällande detaljplan är från 1989 och genomförandetiden har gått ut. För fastigheten Lärkfalken 9 gäller planbestämmelsen C₂ vilket betyder att området får användas som fritidsgård. Högsta tillåtna antal våningar är två och största tillåtna byggnadsarea är 400 kvm. Punktprickad mark får inte bebyggas och utfart får inte anordnas i östra och södra gränsen, till Jon Jespersgatan respektive Tengenevägen. Jon Jespersgatan omfattas inte av detaljplan.



Gällande detaljplan med nytt planområde markerat med svart, streckad linje

STÄLLNINGSTAGANDEN

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

Undersökningen om betydande miljöpåverkan grundas på följande:

- Planen möjliggör endast ändring av markanvändning från fritidsgård till bostadsändamål inom befintligt bostadsområde.
- 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.

Barn och ungas perspektiv

Barn och unga kan komma att bli berörda av planförslaget genom att gällande detaljplans bestämmelse som tillåter fritidsgård ersätts med bestämmelser som tillåter bostadshus. Byggnaden används inte som fritidsgård idag och aktiviteter för barn och ungdomar finns på andra platser i kommunen. Barn och ungdomar är en besöksgrupp till de som kommer att bo i bostäderna. Tomten och tillgängligheten till området med kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar är god. Omgivande miljö medför inte heller några uppenbara risker för barn och ungdomar att besöka eller vistas inom planområdet.

Äldres perspektiv

Det råder brist på lägenheter i Grästorp och bra bostäder för äldre som inte är i behov av ett renodlat äldreboende finns inte. Tillskapandet av lägenheter genom denna detaljplan bidrar till en ökad variation av bostäder och bostadsmiljöer. Det centrala läget i Grästorp med god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service bidrar också till att fler boendegrupper ges möjlighet till ett välanpassat boende.

Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Detaljplanen innebär fler bostäder i ett centralt läge med ett resurssnålt utnyttjande av befintlig infrastruktur och service. Närhet till gång- och cykelbanor, grönområden och kollektivtrafik är också förutsättningar för en långsiktigt hållbar samhällsplanering.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består dels av en uppvuxen trädgård med gräs-matta, träd och buskar samt en parkeringsplats belagd med asfalt och en grusplan där baracker tidigare stått. Trädraden utmed den södra fastighetsgränsen ingår i en allé som omfattas av biotopskydd. Inga stora nivåskillnader förekommer i anslutning till eller inom planområdet. Marken inom planområdet är i huvudsak plan och ligger på nivån ca +60 meter i RH 2000 (Rikets höjdsystem 2000).

Detaljplanen säkerställer träden i allén genom planbestämmelser att ”träden ska bevaras” (**n₁**) samt att ”marklov krävs för trädfällning” (**a₁**).



Planområdet med trädgård, parkeringsyta och grusplan

Geotekniska förhållanden, höga vattenstånd och radon

En geoteknisk utredning har utförts av Tyréns AB, 2017-12-01. Utredningen visar att det inte finns risk för skred eller ras inom planområdet. Undergrunden består av lera ovan friktionsjord på berg. Närmast markytan, ovan lerlagret, finns lager av sandig mulljord och siltig sand med en mäktighet mellan 1 och 1,5 meter. Djup till berg varierar mellan 3,5 och 14 meter under markytan.

Grundläggning föreslås ske med pålar/plintar ned till fast botten. Kompletterande geotekniska utredningar avseende lerans hållfasthet och deformationsegenskaper kan potentiellt leda till att enklare grundläggning kan föreslås i projekteringsskedet.

Grundvattennivån ligger lägre än 3 meter under marknivån. I utförda provtagningshål kunde ingen öppen grundvattenyta observeras.

Radonhalten i markluft ligger inom normal- till högriskområde och byggnader för bostäder bör därför utföras radonsäkert.

Prover från marken har analyserats och inga föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning fanns. Om förorenad mark påträffas eller om det finns misstankar om att förorenad mark kan finnas på platsen ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun, kontaktas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

Bebyggelse

Allmänt

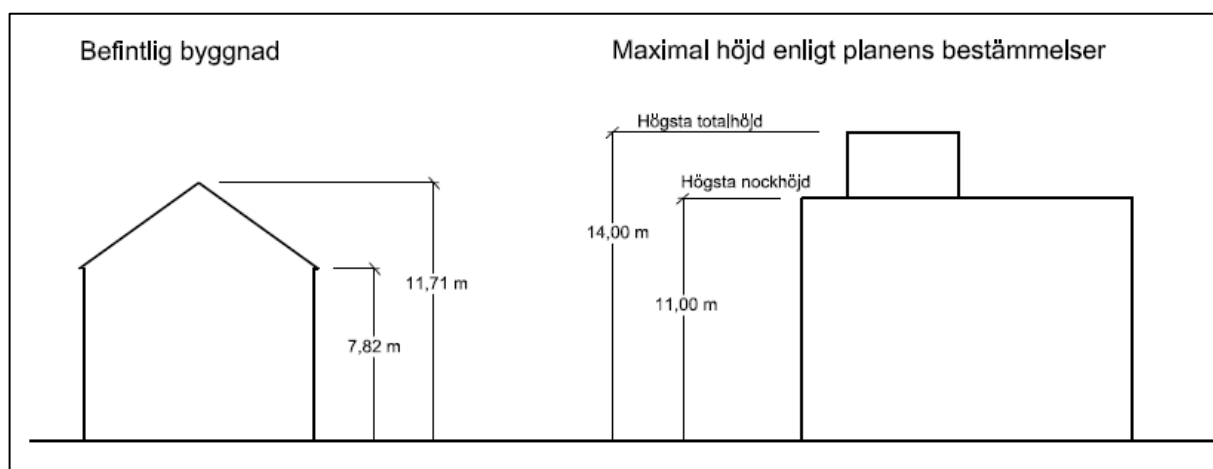
Planområdet ligger i ett bostadsområde i huvudsak bebyggt med enbostadshus i en till två våningar från varierande tidsåldrar.

Planområdet och planförslaget

Planområdet är bebyggt med två byggnader, dels huvudbyggnaden i två våningar samt källare och vind och dels ett uthus i en våning.

Planförslaget innebär att bostadshus ska kunna uppföras.

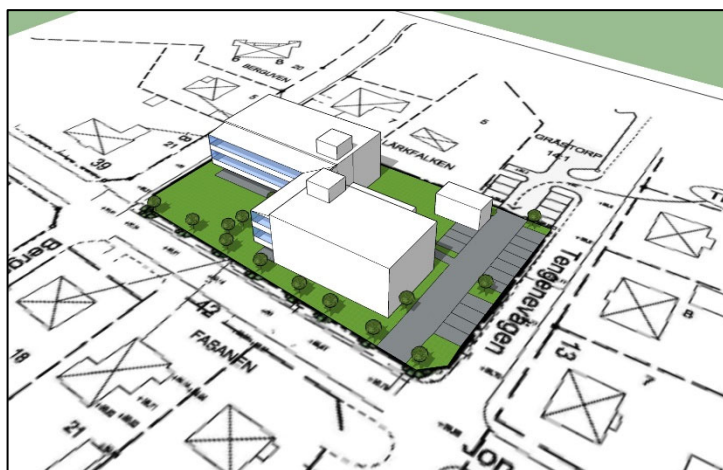
Bebyggelsen som planeras är i högst tre våningar med plats för ca 28 lägenheter samt gemensamhetslokal och entréutrymmen som passar för eventuellt trygghetsboende.



Sektionen ovan visar en byggnadsvolymer med ett maximalt utnyttjande av detaljplanens bestämmelser för höjder jämfört med befintlig byggnad

Planförslaget innebär att området får användas för bostäder (B) och att den sammanlagda byggnadsarean för bostadshus får vara 1200 kvm (e). I byggnadsarean inräknas även balkonger och skärmtak. Vidare får högsta nockhöjd vara 11 meter och byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, undantaget balkonger som får placeras 2 meter från fastighetsgränser mot gatorna (allmän plats).

Utöver högsta nockhöjd tillåts utrymmen för hisstopp och ventilation upp till maximalt 14 meter. Dessutom får komplementbyggnader (t.ex. sophus, väderskydd för cyklar, förråd) uppföras till en högsta sammanlagda byggnadsarea på 50 kvm. Komplementbyggnaderna får ha en högsta nockhöjd på 5 meter. Höjderna i planens bestämmelser är tilltagna med lite marginal eftersom byggnaderna inte är detaljprojekterade ännu och takhöjderna inte exakta i nuläget.

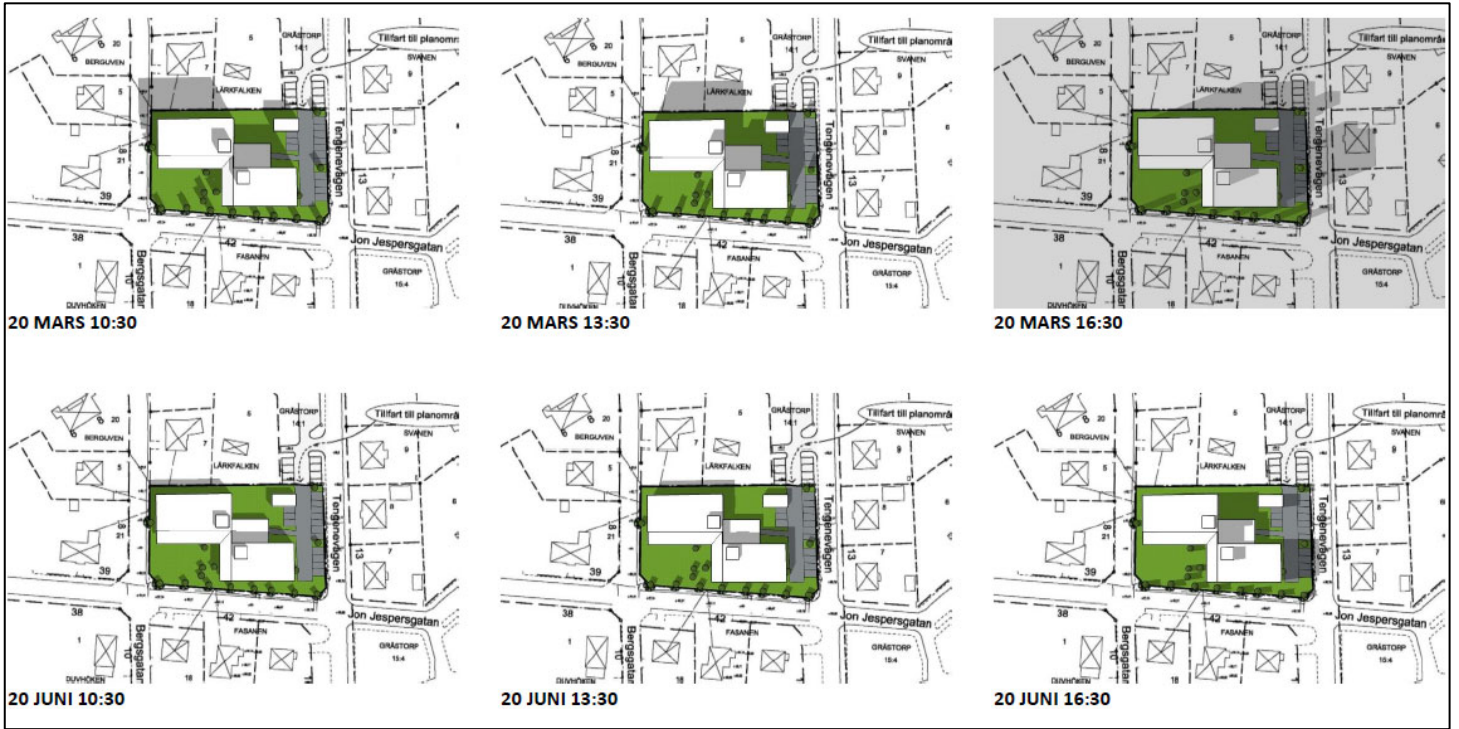


Illustrationen ovan visar en byggnadsvolym med ett maximalt utnyttjande av detaljplanens bestämmelser

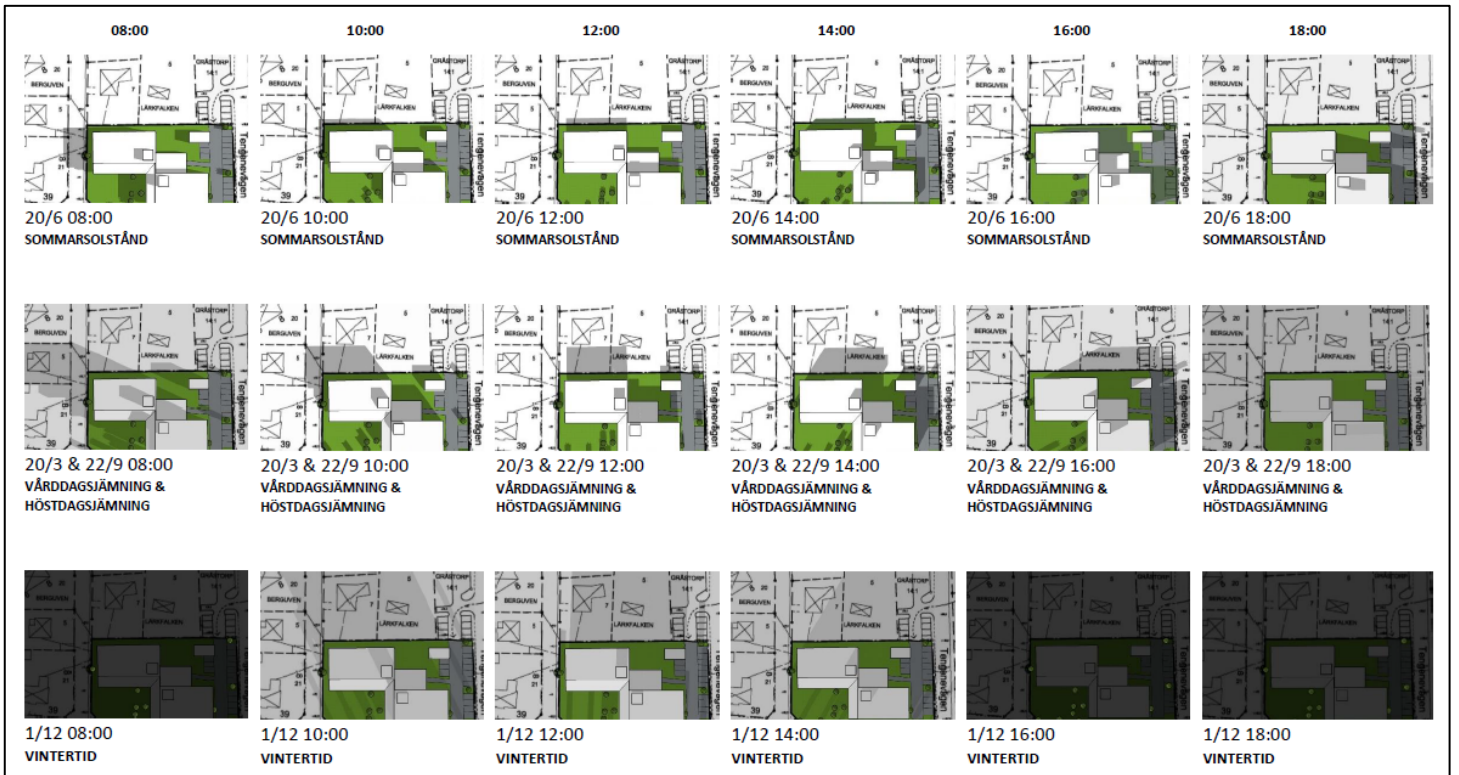
Solstudier har tagits fram, se nästa sida. Solstudierna visar skuggor från den föreslagna byggnaden vid vår- och höstdagjämning samt vid sommarsolståndet och vintertid. Skuggor är som längst tidigt och sent på dagen, när solen står i öster eller väster. Skuggorna är som kortast mitt på dagen, när solen står i söder. Likaså är skuggorna som längst sent och tidigt på året och kortast mitt på året, sommartid.

Detta planförslag ger liten påverkan av skuggor på omgivande bostadsbebyggelse och bedömningen är att den nya bebyggelsen kommer att smälta väl in i stadsbilden och inte medföra några betydande olägenheter för omgivningen.

Detaljplan för Lärkfalken 9, Grästorps kommun



Solstudier som visar skuggor från föreslagen byggnad vid vår och -höstdagjämning (20 mars och 22 september) samt vid sommarsolståndet (20 juni)



Detaljerade solstudier som visar skuggor från föreslagen byggnad över granntomterna i norr. Solstudierna visar sommarsolståndet, vår- och höstdagjämning samt vintertiden från kl 8:00 till kl 18:00.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet är mycket god. Tomten är flack och ligger i nivå med kringliggande gator vilket underlättar framkomligheten för personer med rullstol eller rollator. Planområdet planeras för äldre vilket också medför att gångvägar och entréer kommer att utföras med god tillgänglighet.

Service

Offentlig och kommersiell service

Lunnevi idrottsplats samt Centralskolan (årkurs 4 - 9) och Lunneviskolan (årskurs F - 3) ligger mellan 100 – 500 meter öster om planområdet.

Två förskolor finns i kommunal regi, båda inom ett avstånd under 1 km. Kommunhuset, två äldreboenden, vårdcentral, apotek och social verksamhet ligger ca 300 meter väster om planområdet.

Grästorps centrum ligger mellan 300 - 500 meter norr om planområdet. Där finns bl.a. kulturhus med bibliotek, konserthus, bank, butiker och resecentrum.

Friytor

Rekreation

Fina rekreationsområden finns i Grästorps centralort, promenadstigar utmed Nossan och motionsspår söder om Lunnevi. Båda inom ett avstånd på 1 km. Friyta för utevistelse inom planområdet kommer också att anordnas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås från Södergatan, Rv 47, vidare söderut på Jon Jespersgatan eller Kyrkogatan. Tillfarter till och från planområdet finns idag dels från Jon Jespersgatan i söder och dels från Tengenevägen via parkeringen i nordöst.

Trafikflöden på angränsande gator har beräknats 2018 och uppräknats enligt Trafikverkets prognos för trafikflöden år 2040. ÅDT (Årsdygnstrafik) för 2040 är beräknad till 2789 fordon på Jon Jespersgatan, 1440 fordon på Tengenevägen och 97 fordon på Bergsgatan. Skyltad hastighet förbi planområdet är 40 km/h. Gång- och cykelvägar finns utmed Jon Jespersgatans södra sida och Tengenevägens östra sida. Gångvägar/trottoarer finns utmed båda vägarna.

Trafiksäkerheten bedöms som god under förutsättning att utfart inte sker från planområdet mot Jon Jespersgatan. Detaljplanen säkerställer detta med planbestämmelsen ” utfart får inte anordnas”.

Kollektivtrafik

Goda kollektivtrafikförbindelser finns i kommunen. Från resecentrum går tåg och bussar både till andra kommuner och inom kommunen. Fjärrbussarna trafikerar Trollhättan, Lidköping och Vara, tågen trafikerar sträckan Borås - Uddevalla. Närmsta busshållplats (Jon Jespersgatan på Rv 47) ligger ca 450

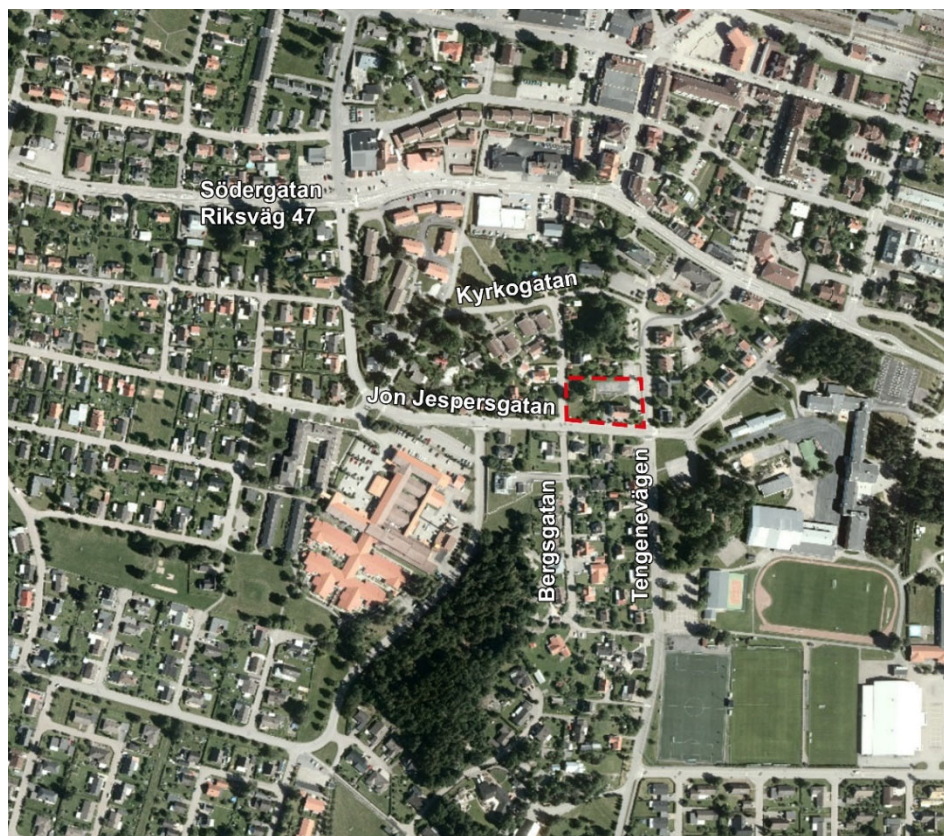
meter från planområdet. Väg 47 trafikeras av buss 640 med huvudsträckning Grästorps resecentrum - Trollhättans resecentrum.

Parkering, varumottagning, utfarter

Fastigheten Lärkfalken 9 har idag två tillfarter, en från Tengenevägen i norr via kommunens parkering och en från Jon Jespersgatan i söder.

Den norra tillfarten kommer att behållas i denna detaljplan och en ny tillfart anläggs mot Tengenevägen så att rundkörning på tomten möjliggörs bl.a. för sopbilar. Utfarten mot Jon Jespersgatan stängs, dels av trafiksäkerhetsskäl men också för att skydda träden utmed den södra gränsen.

Befintlig parkering behålls men omorganiserar något. Parkeringsbehovet är beräknat för ett trygghetsboende med 28 lägenheter, vilket ger 14 p-platser (0,5 p-plats per lägenhet). 16 p-platser inryms på parkeringsytan. Parkeringsbehovet är större för traditionella lägenheter, vilket ska redovisas i samband med bygglovsprövning.



Gatunätet runt planområdet

Störningar

Buller

En trafikbullerutredning har utförts av Akustikverkstan, 2018-03-21. Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation anges i SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Följande riktvärden gäller:

60 dBA	Ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
50 dBA	Ekvivalent ljudnivå vid en uteplats i anslutning till bostad.
70 dBA	Maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till bostad.

Bullerutredningen togs fram i samband med den numera upphävda detaljplanen och bedöms vara relevant även för denna detaljplan. De högsta bullervärdena som kan beröra en ny byggnad är beräknade på södra fasaden utmed Jon Jespersgatan. Den då redovisade byggnaden var placerad som närmst ca 4 meter från fastighetsgränsen i söder och denna detaljplan har bestämmelser som inte tillåter en byggnad närmre fastighetsgränsen än 4 meter. Bullervärdena bedöms därför ligga under gällande riktvärden (60 dBA) för ekvivalenta bullernivåer även i denna detaljplan.

I utredningen beräknas trafikbuller utifrån prognostiserade trafikflöden för år 2040. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är som högst 58 dBA närmast Jon Jespersgatan. På större delen av tomten norr om byggnaden är den ekvivalenta ljudnivån som högst 50 dBA och den maximala ljudnivån som högst 70 dBA.

Gemensamma uteplatser kan skyddas mot för höga bullervärden genom att förläggas norr om huvudbyggnaden eller med ett bullerskyddande plank. Detaljplanen säkerställer detta med planbestämmelsen ”minst en uteplats ska anordnas där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA”.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, dagvatten

En VA/Dagvatten utredning har utförts av Sweco, 2017-12-07. Utredningen visar hur dagvattenflöden påverkas i och med de förändringar som en ny detaljplan kan medföra och hur de kan hanteras för att inte påverka ledningsnätet eller recipienten negativt. Utredningen visar också befintliga VA-förhållanden. Fastigheten har en befintlig servis för dricks-, spill- och dagvatten i Jon Jespersgatan samt en separat dagvattenservis för parkeringsytan. En dagvattenledning och en dricksvattenledning korsar fastigheten i nord-sydlig riktning i parkeringen. I nuläget släpps dagvatten från fastigheten ut orenat och fördröjning sker inte.

Utredningen föreslår att den samlade servisen för dricks-, spill- och dagvatten behålls. Förbindelsepunkten för dagvatten från parkeringsytan behålls men dagvattnet måste både renas och fördröjas innan det leds vidare till kommunens dagvattenledning. Förslag på rening och fördröjning inom planområdet redovisas i utredningen men måste studeras mer i detalj vid detaljprojektering.

I detta planförslag har en upplysning införts på plankartan att VA/Dagvatten utredningen ska följas.

EL

Ledningar för el finns i anslutning till och inom planområdet. Ledningsägare är Grästorp Energi Ekonomisk förening.

IT

Ledning för IT finns inom planområdet. Ledningsägare är Grästorp Energi Ekonomisk förening.

Tele

Luftledningar för tele korsar planområdet. Ledningsägare är Skanova.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet. Ledningsägare är Lantmännen Agrovärme AB.

Förslaget för denna detaljplan är att den tekniska försörjningen kommer att användas även i detta planförslag vad avser anslutning till VA, EL, IT och fjärrvärme. Tele kan eventuellt behöva förändras/tas bort och om ledningar för tele fortsättningsvis behövs bör dessa förläggas i allmän plats så att respektive fastighet kan ansluta sig utan att belasta detta planområde.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. Kommunen är huvudman för allmän plats. Ledningsrätter/allmänna ledningar genom planområdet säkerställs i detaljplan med en administrativ bestämmelse **u**. Ändrad lovplikt för trädfällning säkerställs i detaljplan med en administrativ bestämmelse **a₁**.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i sitt utförande efter 1 januari 2015.

Tidsplan

Nedan redovisas en preliminär tidplan för den process planen genomgår.

Samråd 1:a kvartalet 2020

Granskning 2:a kvartalet 2020

Antagande 2:a kvartalet 2020

Laga kraft 3:e kvartalet 2020

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

Fastighetsrättsliga frågor och avtal

När detaljplanen vunnit laga kraft kan kommunen genomföra en markanvisning och därefter kan fastigheten bebyggas och säljas.

Planavgift tas ut vid bygglovsprövning.

Infart till planområdet över kommunens fastighet Grästorp 14:1 säkerställs genom servitut.

Ledningar som belastar fastigheten Lärkfalken 9 bör flyttas eller tas bort.

Kommunens dagvattenledning och vattenledning över Lärkfalken 9 bör säkerställas med ledningsrätt.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning PM och MUR finns, Tyrens AB, 2017-12-01.

VA/Dagvatten utredning finns, SWECO 2017-12-07.

Trafikbullerutredning, Akustikverkstan, 2018-03-21

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av arkitekt Elisabet Fjellman och lantmäteringenjör Frida Strömgård på Rådhuset Arkitekter AB.

Projektansvarig för Grästorps kommun är nämndsekreterare Oskar Lindgren.

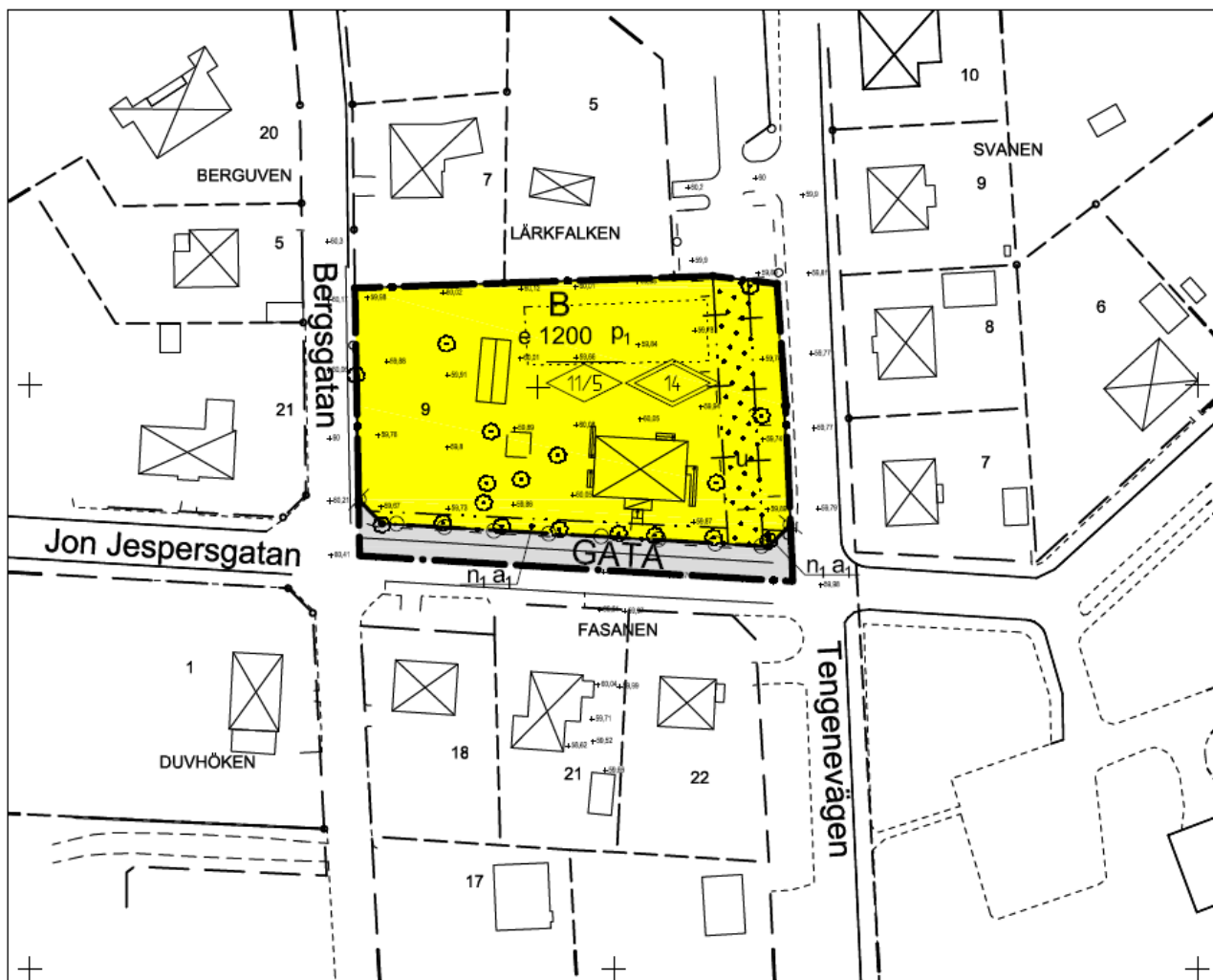
Johan Skoglund
Samhällsbyggnadschef
Grästorps kommun

Elisabet Fjellman
Rådhuset Arkitekter AB

ILLUSTRATIONSKARTA






PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Føljande gæller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gæller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.


GRÄNSER (4 kap. 5 § 1)

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Administrativ/egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS (4 kap. 5 § 2)

-  GATA Lokalgata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (4 kap. 5 § 3)

-  B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Bebyggandets omfattning/utnyttjandegrad (4 kap. 11 §)

- e 1200 Högsta sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader. Därutöver får komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på 50 kvm.

Begränsning av markens utnyttjande (4 kap. 11 § 1)

-  Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnader (4 kap. 11 §)

-  Högsta nockhöjd för huvudbyggnader/ komplementbyggnader i meter.
-  Högsta totalhöjd för hisstoppar och ventilationsutrymmen i meter.

Placering (4 kap. 16 §)

- p₁ Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, undantaget balkonger som får placeras 2 meter från fastighetsgränser mot allmän plats.

Markens anordnande och vegetation (4 kap. 10 §)

- n₁ Träden ska bevaras.

Stängsel och utfart (4 kap. 9 §)

-  Utfart får inte anordnas.

Skydd mot störningar (4 kap. 12 §)

Minst en uteplats ska anordnas där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid (4 kap. 21 §)

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt (4 kap. 15 §)

- a₁ Marklov krävs för fällning av träd.

Markreservat för allmännyttiga ändamål (4 kap. 6 §)

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

UPPLYSNINGAR

VA/Dagvatten utredning, SWECO 2017-12-07, ska följäs.