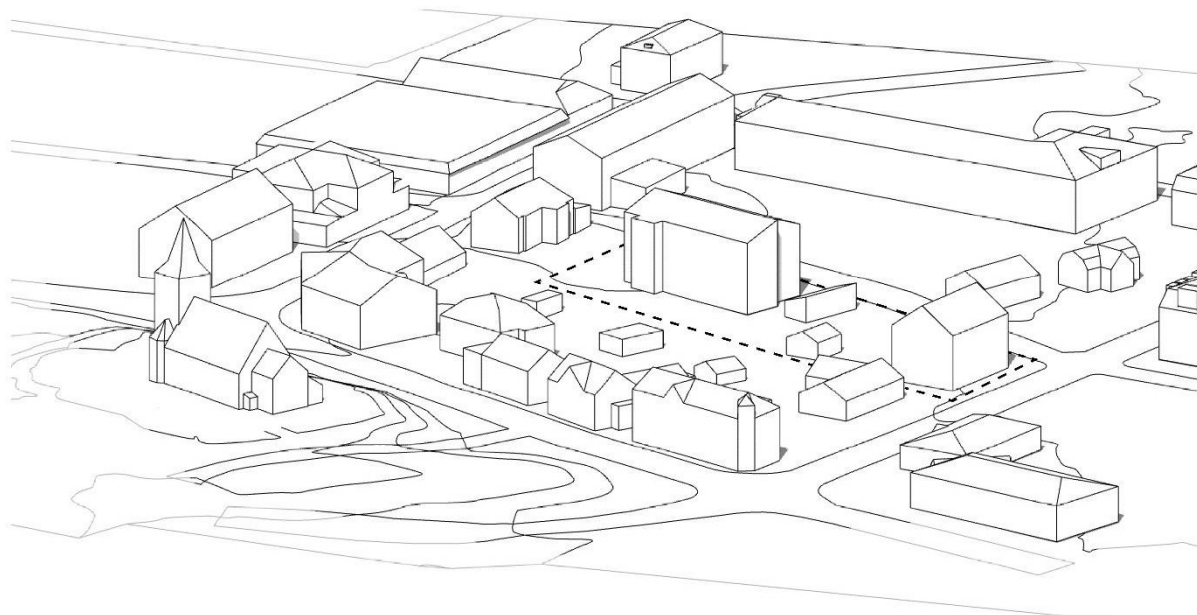




Detaljplan för del av kvarteret Björnen

Grästorps kommun

LAGA KRAFTHANDLING



Detaljplan för del av kvarteret Björnen Grästorps kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

PM Geoteknik, Ensucon, 2020-09-18

Geoteknisk MUR, Awer Geoteknik, 2020-08-27

Dagvattenutredning, Ensucon, 2020-09-30, rev 2021-02-22

Kulturhistorisk utredning, Kulturbyggnadsbyrån i Sverige AB, 2020-08-29

Grundkarta, Lidköpings kommun, 2020-10-27, rev 2021-02-10

Projektansvarig

Oskar Lindgren, nämndsekreterare

Grästorps kommun

Plankonsult

Lena Boman och Hillevi Kittel

Liljewall Arkitekter AB

Kommunala beslut

Godkännande KS 2021-05-26 §119

Antagande KF 2021-06-14 §40

Laga kraft 2022-09-07

Information

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. Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet och vid granskningen av planförslaget. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige, KF.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Avvägning enligt miljöbalken.....	5
Plandata.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner.....	8
Kommunala beslut i övrigt.....	8
STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Barnkonventionen	9
Jämlikhet.....	9
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
Natur	10
Bebyggelseområden	13
Friytor.....	23
Störningar	24
Teknisk försörjning.....	25
Administrativa frågor	26
GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska frågor	27
Avtalsfrågor.....	28
Tekniska frågor	28
Medverkande tjänstepersoner.....	29

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning inom del av kvarteret Björnen i centrala Grästorp. Planförslaget innehåller en ny byggrätt för bostäder och handel inom yta som idag används för parkering samt förutsättningar för utökad byggrätt inom fastighet som redan är ianspråktagen för bebyggelse. Planförslaget möjliggör även för parkering.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka 25-30 lägenheter i flerbostadshus kan byggas.

Bebyggelsens placering och omfattning tar hänsyn till närliggande bebyggelse och dess kulturvärden. Förslaget innebär att några befintliga komplementbyggnader rivs eller omlokaliseras. Bostadshuset inom Björnen 1 kan byggas om till fler våningar.

Justeringar efter granskning

Efter genomförd granskning har planhandlingarna kompletterats och reviderats utifrån inkomna synpunkter.

Plankarta:

- Bestämmelse om att dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten har införts.

Planbeskrivning:

- Beskrivning av kollektivtrafik har reviderats.

De inkomna synpunkterna från granskningen har sammanställts i ett granskningsutlåtande.

Avvägning enligt miljöbalken

Planen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras. Området omfattas inte av något strandskydd, Natura 2000 eller artskydd.

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. Planförslaget är i överensstämmelse med gällande översiktsplan. Detaljplanen innebär fler

bostäder i ett centralt läge med ett resurssnålt utnyttjande av befintlig infrastruktur och service. Detta bedöms sammantaget som god hushållning med mark.

Riksintressen

Centrala Grästorp omfattas inte av något riksintresse enligt 4 kap. MB. Närmaste riksintressen är influensområde kring Såtenäs flottflygplats norr om tätorten samt Älvsborgsbanan. Dessa riksintresse bedöms inte påverkas negativt av en exploatering i enlighet med planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

5 kap. MB omfattar miljö kvalitetsnormer som kvalitén på mark, vatten, luft, eller miljön i övrigt. Det finns inga kända föroreningar inom området vad gäller mark eller vatten. Värdena för luftkvalitet bedöms ligga under gällande normkrav i Grästorp. Kommunen bedömer att normkrav för buller uppfylls med hänsyn till den begränsade trafiken i närområdet. Ingen anmärkningsvärd påverkan på kringliggande recipienter (Dättern och vattendrag mot Dättern) bedöms som trolig då exploateringen är av begränsad omfattning och området redan i dagsläget delvis är hårdgjort och bebyggt med befintliga byggnader som är kopplade till existerande ledningsnät för dagvatten.

Plandata

Lägesbestämning

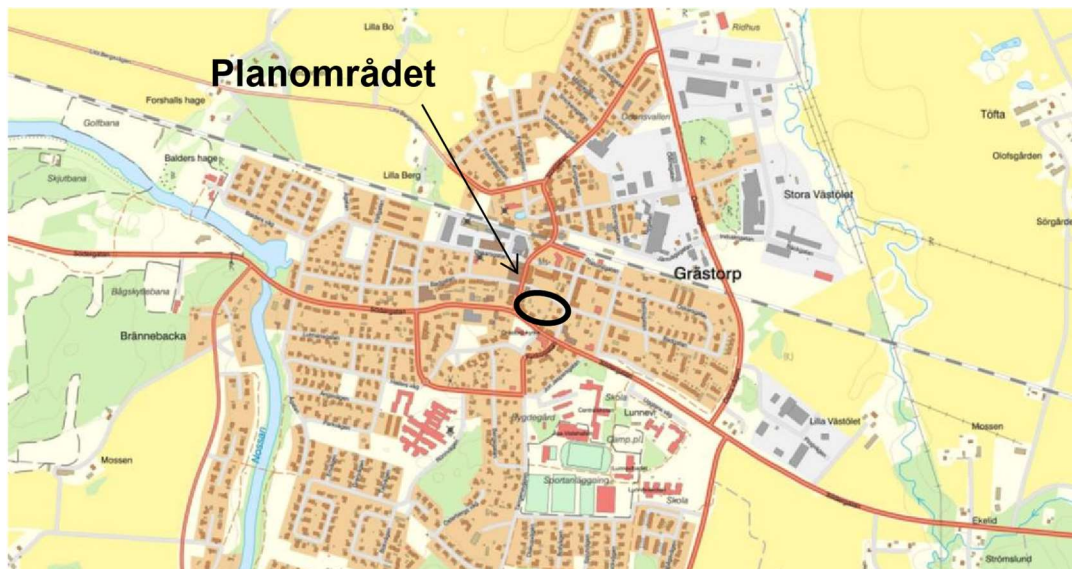
Planområdet utgörs av norra delen av kvarteret Björnen mellan Torggatan, Badgatan och Österlånggatan i centrala Grästorp. Delarna av kvarteret som ligger mitt emot Grästorps kyrka, längs Södergatan, samt längs Torggatan ingår inte i aktuell detaljplan.

Areal

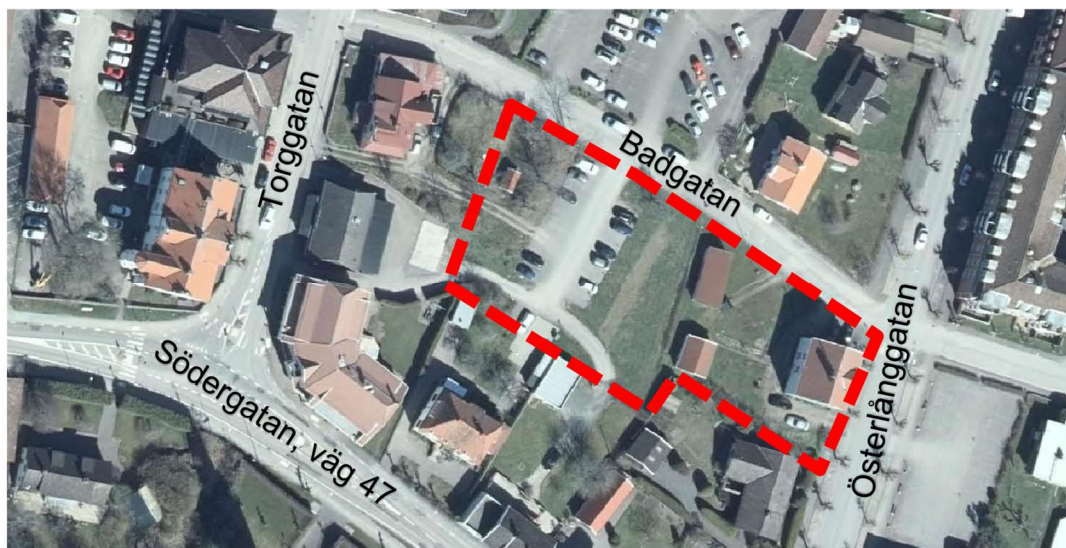
Planområdet omfattar cirka 3115 m².

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Björnen 1, 21 och 22 som är i privat ägo samt del av Grästorp 14:1 som ägs av kommunen. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Orienteringskarta



Planområdet markerat med röd streckad linje

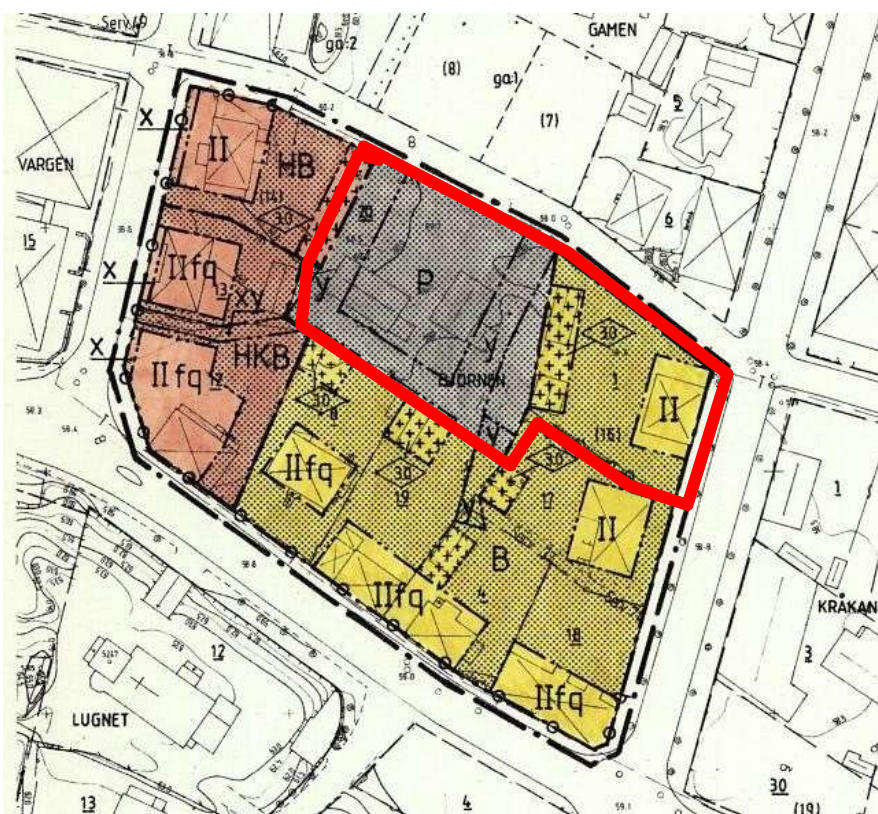
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan (antagen 2016-12-22) föreslås att huvuddelen av den framtida utbyggnaden av bostäder, service och verksamheter också fortsättningsvis tillkommer i Grästorps tätort. Ny bebyggelse föreslås i första hand som försiktig komplettering och förtätning på obebyggda markområden inom orten. Då uppnås god hushållning med markresurserna och värdefull jordbruksmark behöver inte onödigtvis tas i anspråk. Dessutom får den nya bebyggelsen bra lägen med närhet till skolor, vård, handel och arbetsplatser.

Rekommendationerna i översiktsplanen anger planområdet som del av område 11, där det bl.a. föreslås att en komplettering med flerbostadshus med butiker på ömse sidor Badgatan ska bidra till en mer stadsmässig karaktär.

Detaljplaner



Gällande detaljplan för Kv Björnen (Ungefärligt planområde som ersätts i rött)

För kvarteret Björnen gäller detaljplan som vann laga kraft 1991-03-11. Planen anger parkering (P), bostäder (B) i två våningar för aktuell del av kvarteret. Komplementbyggnader får uppföras med en byggnadshöjd på 3 meter. Strukturen på hela kvarteret är att byggrätt för huvudbyggnader är placerade närmast gatorna och komplementbyggnader är placerade i tomternas bakkant. Tillgängligheten genom kvarteret är säkerställt med planbestämmelserna x och y. Övriga delar av gällande detaljplan berörs inte av planändringen och fortsätter gälla.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2020-02-12 §33 att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för kvarteren Björnen och Gamem, område 11 i översiktsplanen, med exkludering av de fastigheter som är kulturmärkta enligt nuvarande detaljplan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Som ett resultat av planarbetet och dess tillhörande utredningar har planområdet avgränsats och omfattar inte Björnen 20 och 17.

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. miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan grundas på följande:

- Planen möjliggör endast ändring av markanvändning och utökad byggrätt för bostads- och handelsändamål 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 delar kommunens ställningstagande, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. De förändringar som planförslaget möjliggör med en förtätning av kvarteret Björnen påverkar inte direkt barn och unga. Det finns både kommersiella mötesplatser och offentliga mötesplatser i närområdet, bland annat kulturhuset och Grästorps konserthus. I närheten finns lekplatser och ungdomsverksamhet.

Jämlikhet

Jämlikhet innebär att alla individer ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för ett smidigt vardagsliv.

Detaljplanen syftar till en förtätning av bostäder i ett redan exploaterat område med centralt läge och närhet till service, skola, vård. Det finns även god tillgänglighet via gång- och cykel. Bostadsbeståndet i närområdet utgörs av en blandning av bostäder i flerbostadshus och enbostadshus samt olika typer av upplåtelseformer vilket gör området lämpligt att bo i för flera kategorier av människor, även utan tillgång till bil.

Det råder brist på lägenheter i Grästorp och särskilt för äldre. Tillskapandet av lägenheter genom denna detaljplan bidrar till en ökad variation av bostäder

och bostadsmiljöer. Illustrerat förslag innehåller gruppbestäder, boende med särskild service med utrymmen för personal.

Planområdet är flackt och har god tillgänglighet med avseende på lutningar.

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 och kollektivtrafik är också förutsättningar för en långsiktigt hållbar samhällsplanering.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av trädgård, med gräsmatta, träd och buskar i den östra delen och parkering med gröna inslag i den västra delen. Området är relativt plant med en markyta som varierar mellan +59,0 och +60,6.



Parkeringen ligger i direkt anslutning till Badgatan.

Grönska genererar flera viktiga ekosystemtjänster och utgör livsmiljöer för fåglar, insekter och smådjur. Vegetationen från de privata fastigheterna i hela kvarteret Björnen når ofta hela vägen fram till gatan vilket bidrar till ett grönskande gaturum. Inom planområdet finns ingen specifikt värdefull natur som skyddas enligt lag, men i planområdets västra kant finns några högre träd som kommer att påverkas av planens genomförande. Befintlig grönstruktur bör sparas i så stor utsträckning som möjligt eller kompenseras med nya planteringar och grönytor.

Istället för gräsmattor som behöver klippas ofta, kan delar av området sättas av som blommande äng, som istället slås två gånger per säsong och skapar värden för fjärilar och andra pollinatörer som bidrar till rikare skördar i området.

Biotopskydd

Österlånggatan utanför planområdet är kantad av en allé som omfattas av det generella biotopskyddet.

Planerad byggnation kommer inte att påverka dessa träd. Men om skada på biotopen inte kan undvikas krävs dispens från Länsstyrelsen. En dispensansökan ska innehålla en motivering till varför det inte är möjligt att undvika skada på biotopen samt förslag till kompensation för förlust av den aktuella biotopen, exempelvis genom uppbyggnad av biotopen på annan närliggande plats i jordbruksmark. Kompensationen ska motsvara förlusten av de naturvärden som går förlorade, att sköta befintliga biotoper är inte en kompensation.



Österlånggatan ligger utanför planområdet.

Geotekniska förhållanden, radon och höga vattenstånd

Detaljplaneområdet består huvudsakligen av glacial lera och i till viss del av grus i områdets västra del enligt jordartskarta från SGU (SGU, 2020).

Som underlag till planarbetet har en geoteknisk utredning tagits fram (Ensucon och AWER Geoteknik, 2020-09-18).

Följande resultat noterades:

- Jorddjupskartan visar att jorddjupet varierar från 1 till 10 meter där djupet ökar mot öster.
- Sonderingar och provtagningar visar att markens ytlager består av 0,5 m fyllnadsmaterial i samtliga borrhål. I västra delen av området med ett tunt jordskikt så överlagrar fyllnadsmaterialet cirka 1 m torrskorpelera följt av 1 m sand överlagrande antaget berg. I östra delen ser man en liknande stratigrafi men med djupare karaktär där torrskorpelera är upp emot 3 m djup följt av cirka 1 m grusig sand överliggande antaget berg.
- Jordens lagringstäthet är varierande i området och med djupet men bedöms konservativt som lös till medelfast.
- Inga grundvattenrör har installerats i området men en grundvattenobservation gjordes i ett borrhål. Nivån på det observerade grundvattnet var +57,1 (cirka 2 meter djup).
- Marken är relativt plan och fast vilket medför att det inte förväntas några stabilitetsproblem.

Utredningen har utgått från att tillkommande byggnader ska uppföras upp till 4 våningar och innehåller följande rekommendationer för grundläggning:

- Tillåten beräknat karakteristiskt grundtryck för platta utan massutskiftning är 40 kPa, (motsvarande ett 4-våningshus).
- Grundläggning av huskropparna kan ske med kantförstyvad hel bottenplatta eller med långsmala sulor, helt beroende på lastnedräkningen. Grundtrycket måste kontrolleras och verifieras när lastnedräkningen för byggnaderna är framtagen.
- Grundläggning på delvis berg bör undvikas, om del av byggnad riskerar att hamna på berg bör berget undersprängas och därefter fyllas upp med packad fyllning
- Grundläggning får ej utföras på tjälad eller starkt störd jord.

Ingen radonundersökning har gjorts men radonhalten i Grästorp ligger generellt inom normal- till högriskområde och byggnader för bostäder ska utföras radonsäkert.

Enligt markteknisk undersökningsrapport (AWER 2020-08-27) visar undersökningarna att gällande krav uppfylls utan några särskilda noteringar.

Enligt dagvattenutredningen (Ensucon 2020-09-30, rev 2021-02-22) bedöms de dagvattenbrunnar, som finns i den östra delen av området, kunna hantera delar av det vatten som uppkommer från hårdgjorda ytor vid kraftiga nederbördstillfällen. Enligt MSB:s översvämningsskartering finns inga översvämningrisker i området.

Vid 100-årsregn bedöms ej några samhällskritiska funktioner såsom elförsörjning och framkomlighet påverkas inom detaljplaneområdet. Ju större kapacitet (magasinerings) som byggs in desto mer robust blir hanteringen av dagvatten särskilt vid kraftiga flödestillfällen. En viss ansamling av vatten på markytan kan förekomma vid skyfall. För att undvika skador på byggnader vid skyfall är det viktigt att byggherren säkerställer att marken efter exploatering lutar ut från byggnaderna med förslagsvis 2 % de första tre metrarna och att byggnaderna placeras över med god marginal i höjdlängd jämfört med omkringliggande gator.

Se vidare under kapitlet om dagvatten nedan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar skulle framkomma i samband med markarbeten i området ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Bebyggelseområden

Allmänt

Bebyggelsen i denna del av Grästorp är från olika tidsperioder och i varierande utformning och skala. Inom och i anslutning till kvarteret finns en blandning av flerbostadshus med handel i bottenvåningar, låga affärs- och restauranglokaler och friliggande enbostadshus med trädgårdar.

Den befintliga bebyggelsen inom Björnen 1 utgörs av ett bostadshus med två fulla våningar och en inredd vind. Intill bostadshuset finns två komplementbyggnader varav en avses bevaras men omlokaliseras.

I övrigt utgörs planområdet av parkering.



Vy från väst. Parkeringen och bebyggelsen inom Björnen 1.



Vy från Österlånggatan. Bostadshuset inom Björnen 1 i vitt.



Verkstadslången med pulpettak står på plintar och föreslås flyttas inom planområdet.



I gränsen mellan fastigheterna 14:1 och 20 finns en komplementbyggnad. Byggnaden finns inte utmärkt i grundkartan men syns på ortofoton. Byggnaden föreslås flyttas från planområdet alternativt flyttas inom planområdet.

Kvartersmark

Genom att ändra markanvändningen finns möjlighet att uppföra bostäder inom hela planområdet. I bottenvåningarna medges även handelsändamål. Parkering tillåts inom hela kvarteret för att möta parkeringsbehovet, både inom och utanför planområdet.

Hela området utgörs av kvartersmark och får följande markanvändningar:

B - Bostäder, tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår fritidshus, studentbostäder, seniorbostäder, gruppboende, och liknande. I användningen ingår även bostadskomplement som parkering, tvättstuga, lekplats, miljöhus, etc.

P – Parkering, tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen.

H - Detaljhandel, ej livsmedel. Tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen.



Illustration, möjlig placering alternativ 1.

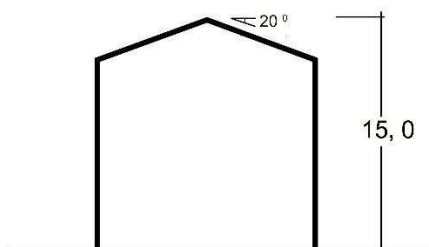


Illustration, möjlig placering alternativ 2.

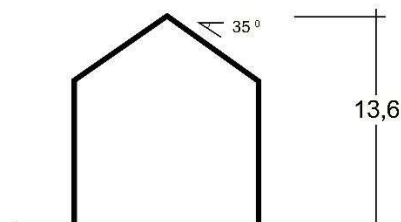
Bebyggelsens omfattning och placering

Inom byggrätten tillåts en högsta nockhöjd på 15 respektive 13,6 meter för huvudbyggnad. Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak med längsgående taknock. Tillåtna takvinklar är mellan 15-20 grader respektive och 30-35 grader. Det innebär möjlighet att uppföra byggnader på 4 våningar inom planens västra del och 3 våningar i den östra delen.

Komplementbyggnader får uppföras med en nockhöjd om 3,5 meter. Takvinkeln på komplementbyggnader får vara max 30 grader.



Sektionen ovan visar en byggnadsvolym med maximal utnyttjande av detaljplanens bestämmelser för Grästorp 14:1



Sektionen ovan visar en byggnadsvolym med maximal utnyttjande av detaljplanens bestämmelser för Björnen 1

Byggrätternas utbredning regleras med hjälp av så kallad prickmark där byggnad inte får uppföras och korsmarkerad mark där endast komplementbyggnader får uppföras. För att skapa en flexibilitet i placering är bebyggelsens omfattning reglerad med exploateringsstal och maximal längd på huvudbyggnad. Huvudbyggnader ska placeras med ett minsta avstånd på 8 meter mellan.

Balkonger får kraga ut över prick- och korsmark. Det kan även finnas möjlighet för balkonger att kraga ut över omgivande gator (allmän platsmark) om detta kan ske med hänsyn till gatans utformning och framkomlighet för allmänheten. Om det blir aktuellt så krävs dock överenskommelse med kommunen som är markägare.

Storleken på tillkommande bebyggelse är även kopplat till hur många parkeringsplatser som ryms inom fastigheten. Det måste finnas ett visst antal platser per 1000 m² BTA (bruttoarea) byggnad, beroende på byggnadens innehåll. Det innebär att ju större byggnad desto mer parkeringsplatser måste få plats inom fastigheten, se vidare under kapitlet om parkering nedan.

På plankartan används en administrativ bestämmelse g, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Området avgränsas av administrativ linje samt planområdesgräns och omfattar gemensamma utrymmen för infart, parkering, dagvattenledning och dyl.

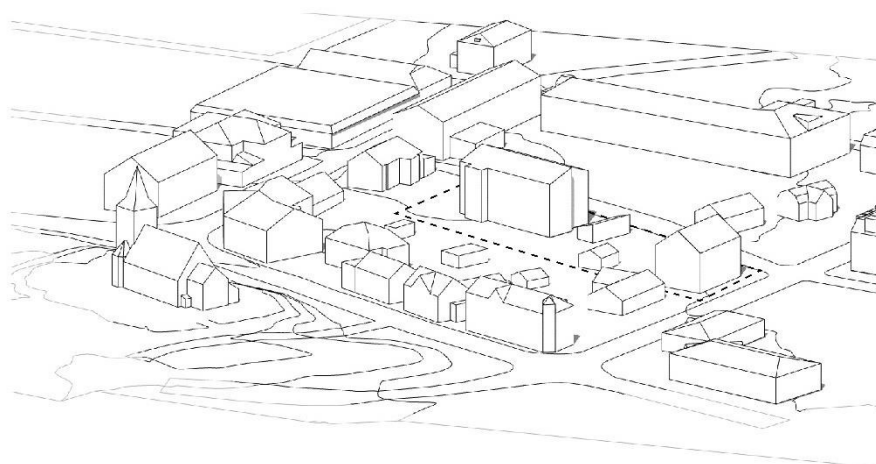


Exempel på hur bebyggelsen kan utformas i dess västra del. Exploatörens skiss. Slutgiltig utformning är ej bestämd.

Bebyggelsens relation till omgivningen

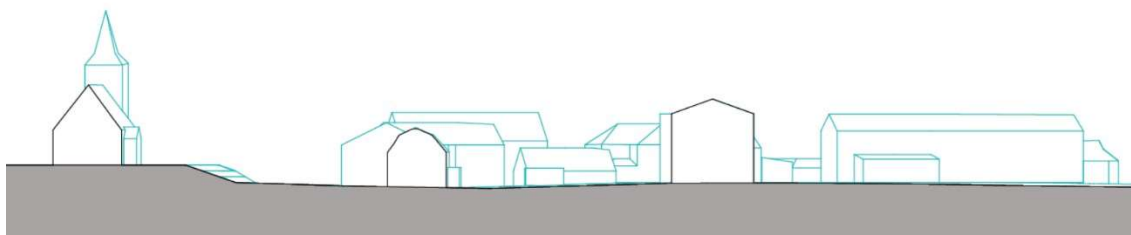


Viktiga siktlinjer genom området säkerställs med prickmark.

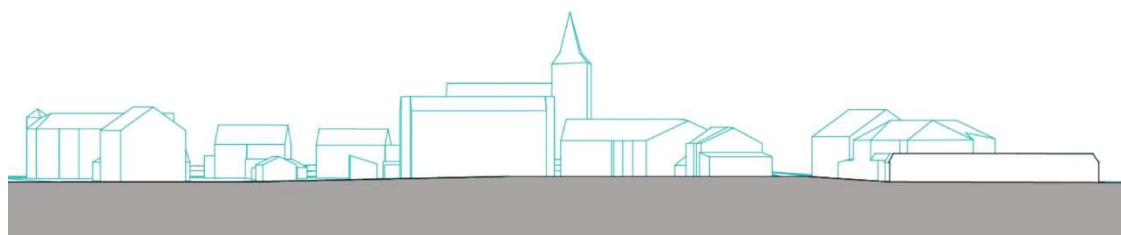


3D vy över planområdet och dess omgivning.

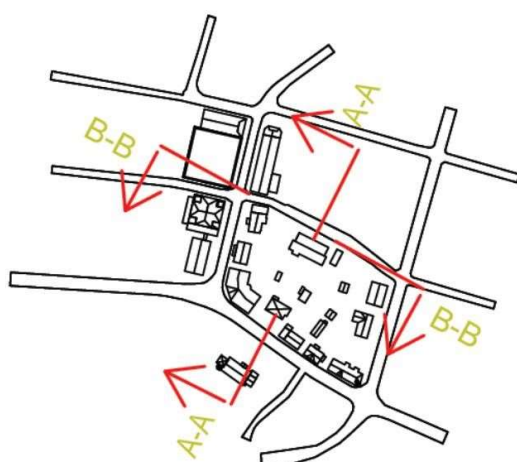
Den nya bebyggelsen blir en del av centrala Grästorp och ansluter i volym till kvarteren norr om planområdet.



Sektion A:A som visar planförslaget i relation till omgivningen.

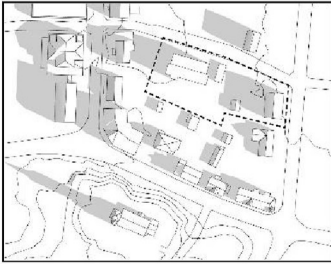


Sektion B:B som visar planförslaget i relation till omgivningen.

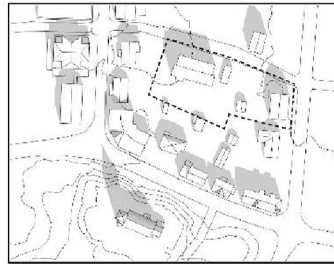


Solstudie

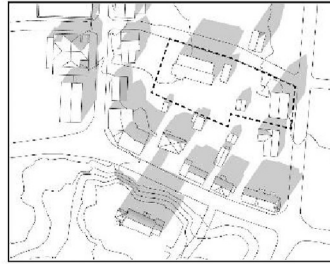
För synliggöra den nya bebyggelsens påverkan på omgivningen har en solstudie tagit fram, för mars, juli och december. Då avstånden till de befintliga husen är ganska stora skapar den nya bebyggelsen främst skuggor på den egna fastigheten. En viss påverkan under tidig mars-morgon kommer dock ske på Björnen 20, lika så sen juli kväll på Gamen 6. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en påtaglig försämring för befintlig bebyggelse.



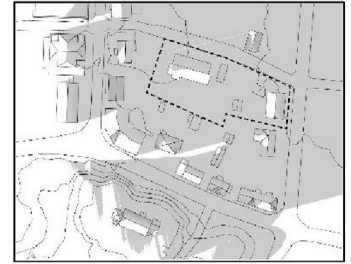
20 MARS 09:00



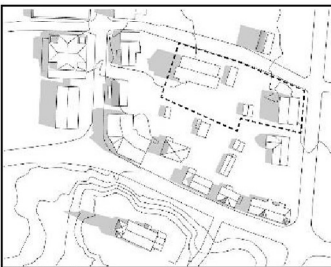
20 MARS 12:00



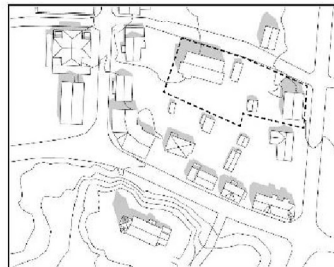
20 MARS 15:00



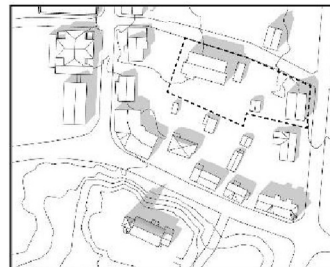
20 MARS 18:00



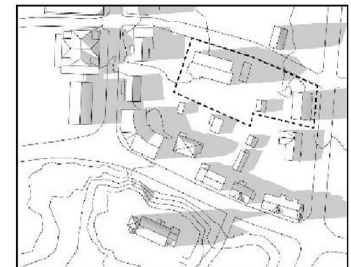
26 JULI 09:00



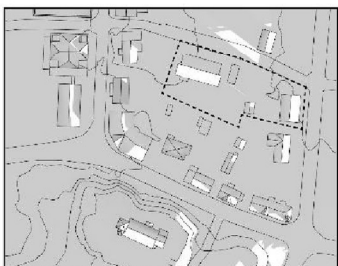
26 JULI 12:00



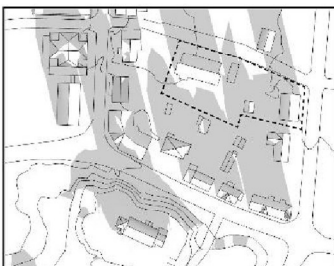
26 JULI 15:00



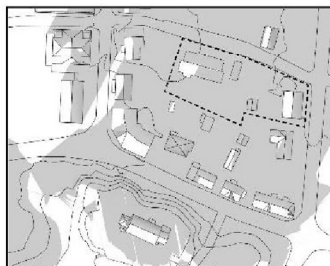
26 JULI 18:00



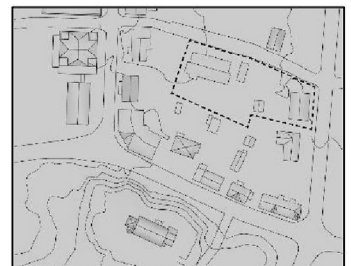
24 DECEMBER 09:00



24 DECEMBER 12:00



24 DECEMBER 15:00



24 DECEMBER 18:00

Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service

I tätorten finns bland annat kulturhus med bibliotek, konserthus, bank, butiker och resecentrum.

Skolorna i Grästorp är samlade inom ett område med gångavstånd både till varandra och till idrottsområdet Lunnevi. Det är cirka 250 meter till skolområdet ifrån kv. Björnen.

Inom planområdet är det möjligt att, utöver bostäder, anlägga handel. Dock ej livsmedel då det kräver en mer omfattande analys av till exempel lastning, kundparkering mm.

Illustrerat förslag innehåller gruppbostad med personalutrymmen. Det innebär att planområdet möjliggör för arbetsplatser.

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt via bilvägar, gång- och cykelstråk. Det finns en busshållplats och järnvägsstation nära så området anses ha god tillgång till kollektivtrafik.

Kulturvärden

Kulturhistoriska miljöer är viktiga för förståelsen för platsens utveckling och betydelse i tätorten. Kvarteret Björnen innehåller en mix av byggnader som bidrar till att berätta om områdets historia.

Eftersom kvarterets södra delar, utanför aktuell detaljplan, innehåller bestämmelser som bevarar dessa värden har en kulturhistorisk utredning tagits fram som planeringsunderlag (Kulturbyggnadsbyrå i Sverige AB 2020-08-29).

Utredningen beskriver att skalan är låg, byggnadernas uttryck homogent och innehåller rester från det förra sekelskiftets bebyggelse. Byggnaderna har ofta genomgått stora förändringar där tilläggsisolering, nya fasadmaterier, fönsterbyten, dörrbyten, till- och ombyggnader kraftigt har påverkat husens ursprungliga karaktärer. I korsningen Södergatan–Torggatan inom fastigheten Björnen 12 finns en sentida byggnad som avviker kraftigt både i material och utseende från den äldre bebyggelsen i kvarteret.

Följande kulturhistoriska värden noterades:

- Öppningar och siktlinjer skapar kontakt med omgivande stadsbebyggelse och ger en rumslig förståelse för området.
- Ett av kvarterets kärnvärden är den ursprungliga planläggningen med inre grönytor, trädplanteringar och en för tiden karaktäristisk exploateringsgrad.
- Bebyggelsen är koncentrerad till det yttre delarna av tomterna.
- Den väl sammanhållna byggnadshöjden i kvarteret Björnen är ett viktigt värde som ger enhetlig karaktär till området.

- Bevarandevärda detaljer så som bakgårdsmiljö med komplementbyggnader, staket, grusbelagda gångar och solitärträd.
- Trots omfattande ombyggnad av bostadshuset på fastigheten Björnen 1, med utbytta fönster och senare panel, är byggnaden i grunden tämligen oförstörd med en tidstypisk utformning.

Utredningen innehåller bland annat följande rekommendationer om varsamhet:

- Kvarterets befintliga byggnader tål endast små tillbyggnader och kompletterande nya volymer i tomternas inre bör anpassas i skala så att de inte dominerar över den äldre bebyggelsen i området. Att generellt öka byggnadshöjden på både gamla och nya bygggrätter i kvarteret har en påtagligt negativ inverkan på de värden som finns i kvarteret. Sannolikt kommer de planerade förändringarna dessutom att påverka hur kvarteret uppfattas i relation till omkringliggande äldre bebyggelse och kyrkomiljön på södra sidan av Södergatan.
- Ytterligare hårdgörande av mark med reduktion av grönytorna i kvarteren bör minimeras.
- Befintliga komplementbyggnader på fastigheterna, Grästorp 14:1 och Björnen 1 bör beläggas med rivningsförbud. Ev. flytt av byggnaderna inom kvarteret bör tillåtas.
- Byggnaden på Björnen 1 bör beläggas med rivningsförbud.

Utifrån kulturmiljöutredningen har planområdet begränsats och följande revideringar gjorts. Planförslagets gränser är studerade och satta med målsättningen att minimera intrånget i beskrivna kulturvärden. Efter utredningens framtagande har planområdet avgränsats och berör nu endast Björnen 1 och del av 14:1. I övrigt följs rekommendationerna om att bevara siktlinjer genom kvarteret genom placering av prickmark. Vissa komplementbyggnader placeras i bakkant. Men på grund av tillgänglighetskrav placeras miljöhus i anslutning till gata. Huvudbyggnadernas exakta placering styrs inte i detaljplanen utan anpassas efter innehåll och behov.

Utpekade bevarandevärda komplementbyggnader får en ny placering inom eller utanför planområdet. Huvudbyggnaden inom Björnen 1 föreslås inte omfattas av rivningsförbud och kan i framtiden ersättas med en högre bebyggelse indraget från Badgatan.

Motiv för att frångå rekommendationen om byggnadshöjder är att rumsligheten och skalan i övrigt i tätorten är uppbruten samt det stora behovet av lägenheter i detta centrala läge. Kompletteringsbebyggelse är prioriterad innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för

kollektivtrafik och annan service. Detaljplanen överensstämmer även med den gällande översiktsplan.

Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Av de befintliga komplementbyggnaderna föreslås verkstadslängan inom Björnen 1 att omfattas av rivningsförbud med möjlighet till omlokalisering.

r₁ - Byggnad får ej rivas men flyttas, PBL (2010_900) 4kap 16§

Stugan som ligger nära Björnen 20 ligger på kommunens fastighet och föreslås få en ny placering inom eller utanför planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom cirka 200-300 meter från planområdet ligger Marknadsberget och även Nordstadsparken. Det finns även en mindre lekplats inom intilliggande kvarter.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns ett väl utbyggt gatunät runt planområdet. Infart till planområdet sker från lokalgatorna Badgatan och Österlånggatan.

Trafikverket planerar att göra punktinsatser för att styra om trafiken så att de tunga transporterna inte kör genom centrala Grästorp på Södergatan/väg 47, utan via Östra vägen/väg 2561.

Några av fastigheterna inom kvarteret, längs Södergatan/väg 47, har idag sin infart via baksidan, genom planområdet. En del av dessa infarter är säkerställda med servitut och andra inte. Planen har därför bestämmelsen **g** med syfte att skapa förutsättning för gemensamhetsanläggning för såväl parkering (se nedan) som infart. Infarterna genom planområdet säkerställs även med egenskapsbestämmelsen **n₁** - Marken ska vara tillgänglig för utfart.

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 150 meter från Grästorp resecentrum. Från stationen går tåg och bussar både till andra kommuner och inom kommunen. Fjärrbussarna trafikerar Trollhättan, Lidköping och Vara, tågen trafikerar sträckan Borås - Uddevalla. Det finns även en busshållplats cirka 500 meter väster om planområdet, *Jon Jespersgatan*.

Parkering, utfarter

Idag finns det cirka 20 parkeringsplatser inom planområdet som nyttjas av fastigheter och besökare inom och utanför kvarteret Björnen. 13 av dessa ska ersättas inom planområdet.

Utöver dessa platser ska parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse anordnas beroende på storlek och innehåll.

Grästorp har ingen parkeringsnorm men planen utgår från ett generellt parkeringsbehov på cirka 0,8 per lägenhet vid traditionella bostäder. Om bostäderna uppförs i form av gruppbestäder eller trygghetsbostäder för äldre utgår planarbetet från ett något lägre behov på 0,5 parkeringsplatser per lägenhet.

Räkneexempel

30 lägenheter beräknas ge ett behov av 24 p-platser + 13 befintliga = 37.

Gruppbestad eller trygghetsbostäder med 23 lägenheter så som illustrationen visar, beräknas ge ett behov av 12 p-platser. 12 + 13 befintliga = 25.

Illustrationen innehåller cirka 33 parkeringsplatser.

De parkeringar som inte ryms inom kvarteret kan lösas genom långsiktiga avtal med parkering utanför planområdet (inom rimligt avstånd).

Faktiskt parkeringsbehov inom och utanför planområdet ska redovisas i samband med bygglovsprövning.

Störningar

Buller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder, "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Gällande bullerriktvärden är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasader. Vid uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Om det inte är möjligt att skapa tillgång till bullerskyddade uteplatser för alla lägenheter skulle en gemensam bullerskyddad uteplats kunna skapas på markplan.

Badgatan och Österlånggatan innehåller måttliga trafikmängder med låga hastigheter och kommunen bedömer att det inte krävs någon särskild bullerutredning i planarbetet. Att gällande riktvärden uppfylls säkerställs i bygglovsskedet och med en flexibel plan så kan bostadshusens placering anpassas till dåvarande bullernivåer.

Risk, farligt gods

Planområdet ligger cirka 150 meter från Älvsborgsbanan. På väg 47 transporteras fortfarande tung trafik men vägen är inte utpekad som rekommenderad väg för farligt gods.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten har möjlighet att bistå med utrymning från fönster i byggnader där öppningens underkant ligger högst 12 meter över marknivå. Planområdets högsta byggnad föreslås uppföras i 4 våningar där öppningens underkant ligger under 12 meter. Om det blir aktuellt med högre byggnader måste dessa projekteras så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänst. Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs innan bygglov beviljas.

Teknisk försörjning

Ledningar

Det finns befintliga markledningar som ansluter till området. Ledningsägare för elledningar är Grästorp Energi Ekonomisk förening.

Befintlig ledning för dagvatten säkerställs med g- område.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Ensucon, 2020. Som ett resultat av de geologiska och topografiska förhållandena i detaljplaneområdet antas infiltrationsmöjligheterna av vatten variera inom området med goda infiltrationsmöjligheter i områdets västra del och sämre infiltration i övriga området.

Ingen anmärkningsvärd påverkan på kringliggande recipienter bedöms som trolig då exploateringen är av begränsad omfattning och området redan i dagsläget delvis är hårdgjort och bebyggt med befintliga bostäder som är kopplade till existerande ledningsnät för dagvatten. Vid kraftiga nederbördstillfällen bedöms de dagvattenbrunnar som finns i den östra delen av området kunna hantera delar av det vatten som uppkommer från hårdgjorda ytor. Enligt MSB:s översvämningskartering finns inga översvämningsrisker i området.

Inkoppling kan ske på befintligt dagvattennät. Fördröjningsmagasin skulle kunna vara nödvändigt att etablera för att kunna hantera större nederbördsmängder på kort tid. Lösningar på detta bör projekteras mer i detalj efter att ett mer detaljerat förslag gällande exploateringen finns framtaget.

Dagvattenutredningen redovisar ett förslag som utgår från den kapacitet som bedöms som nödvändig för att omhänderta ett 20-års regn.

Föreslagen kapacitetsvolym motsvarar en yta av cirka 10x11 meter och 1 meters mackadamm djup. En sådan fördröjningskapacitet bedöms kunna

placeras i anknypning till dränerade dike i lämplig lågpunkt inom detaljplaneområdet. Detta skulle även kunna fungera som en buffrande kapacitet vid kraftiga nederbördstillfällen under kort tid. Ju större kapacitet (magasiner) som byggs in desto mer robust blir hanteringen av dagvatten särskilt vid kraftiga flödestillfällen. Grundvattennivån inom området bedöms inte påverka möjligheterna till fördröjningsmagasin.

På plankartan finns en bestämmelse om att dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten.

Avfall

Utrymme för avfallshantering och källsortering ska finnas inom planområdet. Avfallsutrymmet ska dimensioneras så att s. k. fastighetsnära källsortering kan ske av det avfall som uppkommer inom planområdet. Återvinningstationerna i Grästorp finns placerade vid ICA, Hemköp, Rönnvägen vid Kommunes hus och Flakeberg.

På illustrationskartan redovisas att befintlig verkstadsbyggnad, som föreslås omlokaliseras inom planområdet, kan användas som miljöhus.

Masshantering

I största möjliga mån eftersträvas massbalans. Hanteringen av massor och behov ska lösas inom projektet och ska ingå i kommande projektering.

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.

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Föreslagen utbyggnad i planens västra del är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i sitt utförande efter 1 januari 2015. Planhandlingarna följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser BFS 2014:5 som gällde fram till 1 oktober 2020 eftersom planarbetet startade före detta datum.

Tidsplan

Nedan redovisas en preliminär tidplan för den process planen genomgår;

Samråd 4:e kvartalet 2020

Granskning 2:e kvartalet 2021

Antagande 3:e kvartalet 2021

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdena redovisas i den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Planförslaget innebär att Björnen 21 och 22 omfattas av planområdet och blir planlagda för bostäder. Dessa bör ur fastighetsbildningssynpunkt lämpligen överföras till en annan fastighet som är planlagd med bostäder, exempelvis Björnen 1.

Fastighetsbildning bekostas och sker på initiativ från fastighetsägaren.

Ledningsrätt, servitut

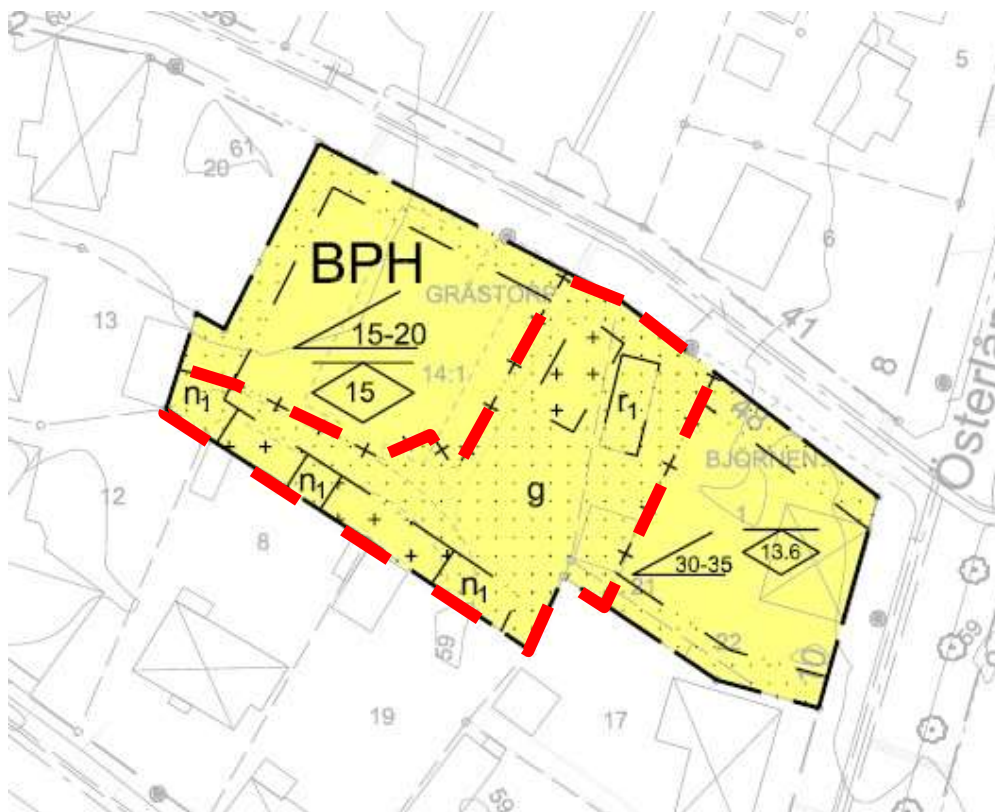
Befintlig ledningsrätt utanför planområdet inom Björnen 4, 18 och 19 påverkas inte av planförslaget.

Eventuella servitut inom planområdet bör upphävas i samband bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan upprättas för infarter, parkeringsytor, grönytor, sopkärlsuppställning och dagvattenanläggningar. Förslagsvis kan flera gemensamhetsanläggningar bildas då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning bestäms anläggningens omfattning, standard, andelstal för utförande och drift mm. Gemensamhetsanläggningarna kan förvaltas via en samfällighetsförening alternativt genom delägarförvaltning.

Fastighetsägarna ansöker och bekostar själva inrättandet av gemensamhetsanläggningar. Ansökan görs hos Lantmäteriet.



Området som omfattas av gemensamhetsanläggning avgränsas av administrativ linje samt plangräns.

Avtalsfrågor

Marköverlåtelseavtal

Det finns ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Björnen 1 som berör aktuell del av Grästorp 14:1.

I avtalet framgår att fastighetsägaren är ansvarig för alla förrättningskostnader i samband med exploatering av området.

Fastighetsägaren ska ansvara för och bekosta projektering och utförande av samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken. Samt ska bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på kvartersmark eller allmän platsmark till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Alla kostnader för anslutning och/eller flytt av ledningar och kablar bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Nya byggnader kan ansluta till befintligt ledningsnät. Kostnader regleras med gällande VA-taxa.

Enligt marköverlåtelseavtalet ska dagvatten fördröjas och infiltreras inom området.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Hillevi Kittel och Lena Boman, Liljewall arkitekter AB i Göteborg i samarbete med Oskar Lindgren och Erica Olson, Grästorps kommun.

Oskar Lindgren
Projektansvarig

Hillevi Kittel och Lena Boman
Planarkitekt

Erica Olson
Samhällsplanerare

Liljewall arkitekter

Grästorps kommun