



Detaljplan för Kvarteret Lärkan

Detaljplan, Grästorps kommun



Handlingstyp: Detaljplan/samrådshandling

Datum: 2025-03-17

Diarienummer: 2024/83

Beslut om samråd: 2025-03-12 § 41

Innehåll

Ärendeinformation.....	3
Planeringsunderlag.....	3
Kommunala.....	3
Utredningar.....	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Detaljplanens syfte.....	4
Befintligt.....	4
Planområdets läge och avgränsning.....	5
Genomförandetid.....	5
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	6
Motiv till detaljplanens regleringar.....	8
Motiv till regleringar.....	8
Planeringsförutsättningar.....	10
Kommunala planeringsförutsättningar.....	10
Riksintressen.....	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	12
Miljökvalitetsnormer.....	12
Mark- och vattenmiljö.....	13
Geotekniska förhållanden.....	15
Hälsa och säkerhet.....	16
Kulturmiljö.....	6
Fysisk miljö.....	6
Social miljö.....	7
Teknik.....	7
Service.....	8
Trafikmiljö.....	8
Miljömål.....	10
Konsekvenser.....	12
Fysisk miljö.....	12
Miljö.....	12
Miljökvalitetsnormer.....	13
Hälsa och säkerhet.....	14
Sociala konsekvenser.....	17
Riksintressen.....	18

Trafik	18
Genomförandefrågor.....	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor.....	21
Ekonomiska frågor	21
Organisatoriska frågor.....	22
Prövning enligt annan lagstiftning.....	22
Medverkande tjänstepersoner.....	23

Ärendeinformation

Detaljplanen för del av Kvarteret Lärkan är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt med Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen. Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövning av detaljplan. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB 1998:808) ska tillämpas.

Detaljplanen anses som påbörjad det datum då kommunstyrelsen tog det första beslutet om planuppdrag, 2022-06-01, dnr 2020/541. Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-06 § 24, dnr 2024/83 om att utöka planuppdraget och planlägga för ny infartsväg från Stenhuggaregatan i pågående planuppdrag.

Beslut om att gå ut med planen på samråd togs av kommunstyrelsen 2025-03-12 § 41, dnr 2024/83.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

Grästorps översiktsplan är grundläggande för kommunens verksamhet. Den avspeglar det politiska viljeinriktningen om hur mark- och vattenområden ska användas, samt hur den bebyggda miljön ska utvecklas, användas och bevaras. Översiktsplan 2045 antogs av kommunfullmäktige 2024-06-17.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan Industriområdet Västölet, antagen år 1979.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är daterad 12 december 2024.

Inriktningsdokument 2024–2027

Inriktningsdokument 2024–2027 är ett kommunalt styrdokument med syftet att utveckla och ställa om Grästorps kommun till ett hållbart och konkurrenskraftigt samhälle. Dokumentet är uppdelat i tre perspektiv, där samhällsutveckling är ett av dessa där ett av målen för samhällsutveckling är att skapa förutsättningar för ett grönskande näringsliv. Antaget 2023-10-30.

Riktlinjer för fördelning av industritomter

Riktlinjer för fördelning av industritomter är ett kommunalt styrdokument med riktlinjer om hur industritomter och verksamhetsmark ska fördelas. Riktlinjerna antogs av kommunstyrelsen 2021-04-14 § 88.

VA-plan

Planen för dricksvatten och avlopp för Grästorps kommun, även kallad DVA-Plan, består av tre delar. Del 1: VA-översikt, Del 2: VA-policy och Del 3: VA-åtgärdsplan. Syftet med planen är att säkra VA-försörjningen i kommunen framöver samt att bidra till att god status uppnås i vattenförekomsterna. Planen antogs 2016-09-21.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts 2024-08-26. Sammanfattning återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i handlingen. Protokollet finns diariefört i kommunens system.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, utifrån det underlag som presenterats i samband med undersökningssamrådet.

Utredningar

Dagvattenutredning inför detaljplan inom Kvarteret Lärkan - Melica, daterad 2024-09-09.

Bullerutredning Kv. Lärkan - Akustikverkstan, Grästorps kommun, daterad 2024-07-05.

Trafikmätning - Säker Trafik Vänerland AB, daterad 2024-04-15. Kompletterad 2024-07-01.

Riskutredning förbifart Grästorp väg 47 - Afry, Grästorps kommun. Daterad 2020-03-05 rev. 2020-08-31.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens syfte

Kommunen är i behov av verksamhetsmark och därmed möjliggöra för företagare att nyetablera och expandera befintliga verksamheter.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för expansion, alternativt nybyggnation av verksamheter inom området. Detaljplanens ska bidra till mer ändamålsenliga byggrätter med resurseffektivt utnyttjande av omkringliggande infrastruktur.

Detaljplanen syftar även till att plocka bort befintlig bestämmelse om lokalgata inom planområdet. Lokaliseringen av gatan försvårar för ett flexibelt användande av planområdet. Utbyggnad av gatan är inte längre aktuellt och kommunen önskar ta bort denna ur detaljplanen.

Befintligt

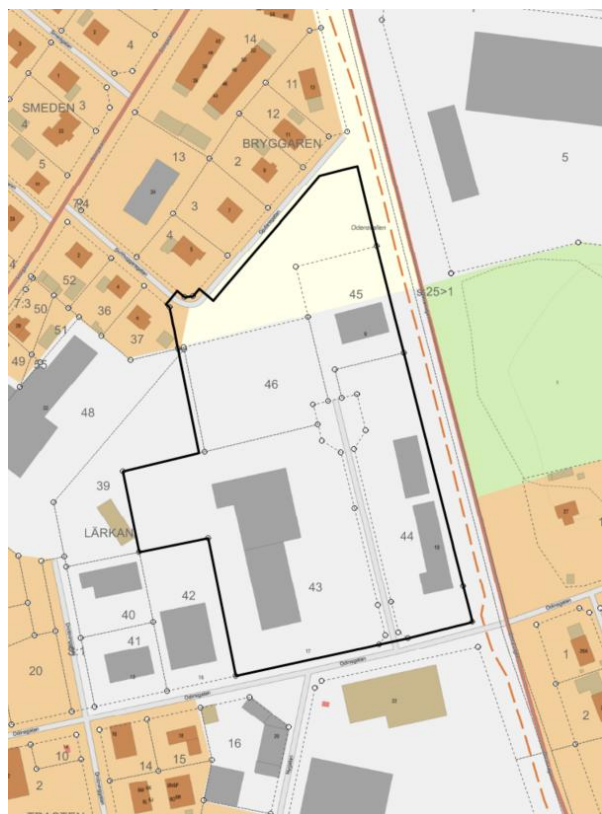
Den del av Grästorp där planområdet ligger kan beskrivas som ett mindre industri- och handelsområde, central beläget. Planområdet har ett antal byggnader och nästintill all mark är hårdgjord med undantaget för gräsytan i planområdets norra del mot Gjutaregatan. De hårdgjorda ytorna används som körytor och uppställning av olika fordonslag.

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger inom ett befintligt verksamhetsområde i tätortens norra del och omfattar privatägda fastigheterna Lärkan 43, Lärkan 44, Lärkan 45, Lärkan 46 samt del av Lärkan 39, Lärkan 48 och kommunens gatufastighet Grästorp 7:1. Planområdet areal är drygt 26 600 kvadratmeter stort och består till stor del av hårdgjord yta som används för uppställning av maskiner med ett fåtal befintliga byggnader. Verksamheter som drivs är uthyrning och försäljning av jordbruksmaskiner. Även kommunen har en fastighet om drygt 5100 kvadratmeter där kommunens tekniska kontor och driftavdelning utgår ifrån. Tekniska kontorets lokaler är för små för dess verksamhet och i samband med planens genomförande planerar tekniska kontoret att flytta till en ny plats och göra marken tillgänglig för annan verksamhet.

Omkringliggande området utgörs i huvudsak av verksamheter men även av bostäder med småhus och mindre flerbostadshus. Väster om och i anslutning till planområdet bedrivs småindustri så som lagerlokaler och trävaruaffär. Söder om planområdet går Odinsgatan med både bostäder och verksamheter på motsatt sida av gatan. Norra delen av planområdet består av en öppen gräsbeklädd yta som avgränsar verksamhetsmarken mot Gjutaregatan och närliggande bostäder.

I öster avgränsas planområdet av en remsa med naturmark och Östra vägen (riksväg 47). På motsatt sida av riksväg 47 är det ett utbyggt område med i huvudsak verksamhetsmark.



Figur 1 T.n., karta med ungefärligt planområdet.



T.b., flygfoto med ungefärligt planområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

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

Allmän plats

Gata

I norra delen av planområdet planläggs med markanvändningen [gata] med syftet att skapa en planerlig infart till verksamhetsområdet från korsningen mellan Stenhuggaregatan och Gjutaregatan.

Park

Parkmarken i norra planområdet är förenlig med befintlig användning och skapar förutsättningar för fördröjning och rening av dagvatten.

Huvudmannaskap

Grästorps Kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Det betyder att kommunen är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna inom planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. I denna detaljplan finns kvartersmark för [Z] verksamheter och [B] bostäder.

Verksamheter

Kvartersmarken inom planområdet regleras med markanvändningen verksamheter [Z] som är förenligt med befintlig markanvändning inom området. Största byggnadsarea inom kvartersmarken är 60 procent av fastighetsarean inom användningsområdet [e₁]. För att möjliggöra något högre bebyggelse tillåts byggnad en högsta nockhöjd på 12 meter [h₁]. Takinstallationer, till exempel skorstenar och ventilationshuvor får sticka upp över nockhöjden.

Söder-, öster- och norr om kvartersmarken ut mot allmän plats, gata och natur regleras med prickad mark [prickmark], mark som inte får bebyggas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader inte uppförs för nära gata, och övriga allmänna ytor samt att säkerställa skötsel av eventuellt framtida bebyggelse. Längs med västra planområdesgränsen där detaljplanen gränsar till kvartersmark begränsas byggrätter med egenskapsbestämmelsen [p₁] – byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta för att möjliggöra fastighetsregleringar inom området och att detaljplanen ska vara hållbar över tid.

I planområdets västra del ligger det en vattenledning och en dagvattenledning mellan Odinsgatan och Stenhuggaregatan i nord-sydlig riktning som säkerställs med egenskapsbestämmelsen [u₁] – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I planområdets södra del parallellt med Odinsgatan ligger en dagvattenledning som säkerställs med [prickmark] och [u₂]. En befintlig dagvattenledning korsar kvartersmarken i mitten av planområdet i nord-sydlig riktning. Startbesked för uppförande av byggnad får inte ges förrän befintlig dagvattenledning har flyttats [a₁] till mark avsedd för dagvattenledningar [u₂]. Syftet med

bestämmelsen är att säkerställa funktionen av befintlig ledning, samtidigt som möjligheten ges att ersätta ledningen längs med södra, östra och norra planområdesgränsen inom [u₂] för att skapa en enhetlig byggrätt.

Bostäder

En yta om 138 kvadratmeter planläggs med markanvändningen [B] Bostäder för att utöka befintlig bostadsfastighet och möjliggöra för en lämplig anslutning för fastigheten ut till [gata]. Del av utökad bostadsmark regleras med [utfartsförbud] för att säkerställa att utfart sker till Stenhuggaregatan. Marken för Bostäder [B] inom planområdet regleras med [prickmark] och [u₁] för att säkerställa tillgången till underjordiska vatten- och dagvattenledningar.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet i plan- och bygglagen. Detaljplanen ska inte vara mer reglerad än vad som är nödvändigt för att uppnå planens syfte.

Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

GATA - Gata: Motiveras av att användningen är förenligt med syftet om att möjliggöra för en ny infart till området. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Lagstöd 4 kap. 5 § plan- och bygglagen.

PARK - Park: Motivet för användningen är att fortsatt möjliggöra för parkmark och bidra till infiltration och fördröjning av dagvatten. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Lagstöd 4 kap. 5 § plan- och bygglagen.

Användning av kvartersmark

Z - Verksamheter: Regleras för att möjliggöra för etablering av verksamheter vilket är en del av syftet med detaljplanen. Användningen tillämpas för områden avsedda för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Lagstöd 4 kap. 5 § plan- och bygglagen.

B - Bostäder: Motivet för markanvändningen är att utöka befintlig bostadsfastighet för en ändamålsenlig anslutning till Stenhuggaregatan. Lagstöd 4 kap. 5 § plan- och bygglagen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Damm1 - Damm: Motivet för eigenskapsbestämmelsen är att möjliggöra för fördröjning och rening av dagvatten inom området. Lagstöd 4 kap. 12 § plan- och bygglagen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁ – Högsta nockhöjd är angivet värde 12 meter: Motiveras av att befintliga byggnader i och i anslutning till området har en enhetlig höjd. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som hisstorn, trapphus och ventilationsanläggningar räknas inte in. Anordningar för lokal energiproduktion t ex solceller får också finnas ovanför högsta nockhöjd. Lagstöd 7 kap. 4 § plan- och bygglagen.

e₁ – Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet:

Motiveras av att bestämmelsen är förenlig med planens syfte att öka byggrätten samt att det inte ökar andelen hårdgjorda ytor. Lagstöd 4 kap. 11 § plan- och bygglagen.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Motivet för eigenskapsbestämmelsen är förenligt med planens syfte och säkerställer framtida drift av befintliga dag-, spill- och vattenledningar. Lagstöd 4 kap. 6 § plan- och bygglagen.

u₂ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Motivet för eigenskapsbestämmelsen är förenligt med planens syfte och säkerställer möjlighet för anläggande och framtida drift av dag-, spill- och vattenledningar. Lagstöd 4 kap. 6 § plan- och bygglagen.

p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns: Egenskapsbestämmelsen är förenlig med syftet att skapa hållbara byggrätter under lång tid. Bestämmelsen möjliggör framtida fastighetsregleringar inom området samtidigt som det säkerställer flexibla byggrätter. Lagstöd 4 kap. 16 § plan- och bygglagen.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad: Motivet för egenskapsbestämmelsen är förenligt med syftet att reglera vart byggnader inte får placeras inom området. Prickmark reglerar utnyttjandet av marken där planområdet angränsar mot allmänna platser. Lagstöd 4 kap. 11 § plan- och bygglagen.

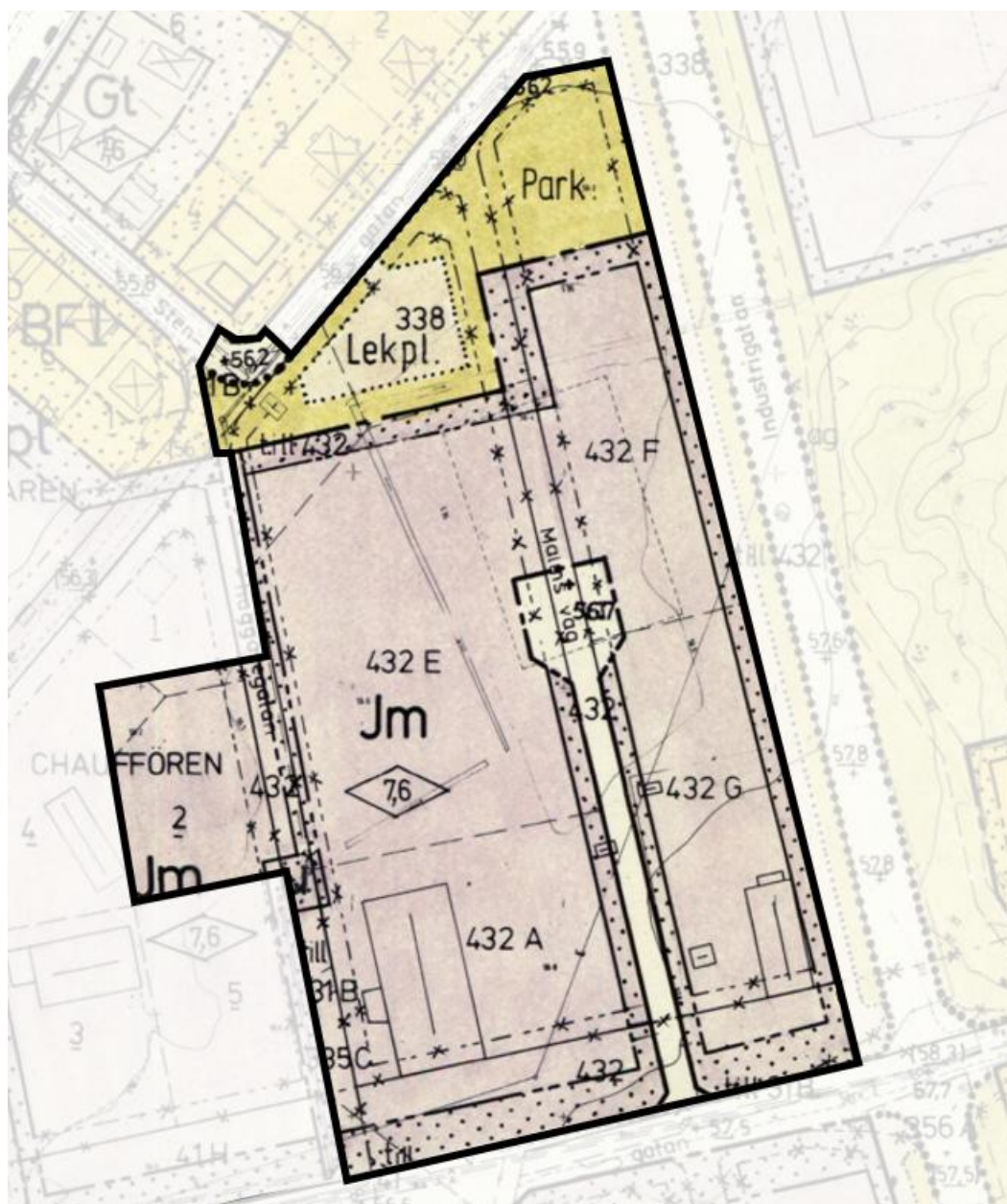
a₁ – Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad förrän dagvattenledning inom u₂ markerat område har kommit till stånd: Motivet för egenskapsbestämmelsen är förenligt med syftet att skapa flexibla och enhetliga byggrätter. Egenskapsbestämmelsen möjliggör för framtida bebyggelse och säkerställer dagvattenledningens framtida funktion. Lagstöd 4 kap. 14 § plan- och bygglagen.

Planeringsförutsättningar

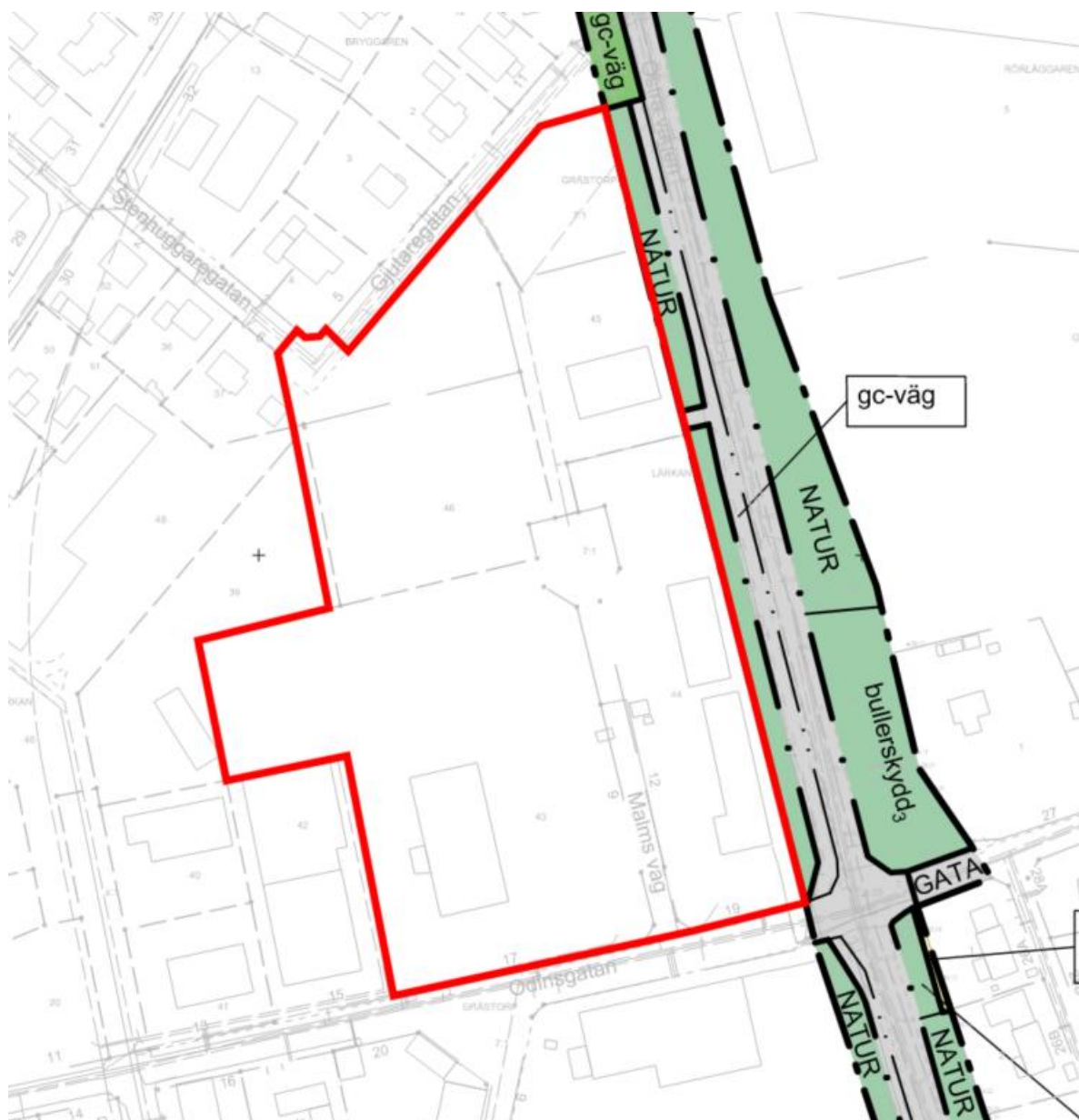
Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Inom planområdet gäller stadsplan Industriområde Västölet från 1979. Marken som berörs av det nya planförslaget är planlagt för småindustri, en mindre återvändsgata och parkmark. De delar av stadsplanen som berörs av det nya planförslaget kommer att upphävas i samband med att den nya detaljplanen får laga kraft. Öster om planområdet gäller detaljplan för Del av Grästorp 7:1, Förbifart Grästorp som fick laga kraft den 31 mars 2021.



Figur 2 Gällande stadsplan från 1979, Spl 16-GRF-1061. Ungefärligt planområde är markerat med svart linje.



Figur 3 Angränsade detaljplan från 2021, Dp 1444-P2021/2. Ungefärligt planområde är markerat med röd linje.

Planbesked

Den 1 juni 2022 beslutade kommunstyrelsen om planuppdrag för att ta fram en ny detaljplan för Kvarteret Lärkan.

Översiktsplan

Grästorps gällande översiktsplan ÖP2045, antogs av kommunfullmäktige 2024-06-17 och är ett kommunalt dokument för att ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I översiktsplanen är planområdet utpekat som verksamhetsområde och planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

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

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottflygplats och Råda övningsflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt, inom sammanhållen bebyggelse över 45 meter. Planens genomförande bedöms inte ha någon inverkan på riksintresset för totalförsvaret då den föreslagna bebyggelsen är under 45 meter hög.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap 1 § MB ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planområdet berör inte mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap MB.

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. Förordningar om miljö kvalitetsnormer finns hittills framtagna för föroreningar i utomhusluft (SFS 2010:477), omgivningsbuller (SFS 2004:675), vattenkvalitet i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554), havsmiljö (SFS 2010:1341) samt för ekologisk och kemisk status i vattenförekomster (SFS 2004:660). Förordningarna om fisk- och musselvatten och havsmiljö är inte relevanta för denna detaljplan.

Luft

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

Vatten

Planområdets recipient är Mjölån som ligger ca 320 meter öster om planområdet. Mjölån uppnår enligt Havs och vattenmyndighetens miljö kvalitetsnormer ej god kemisk status och har bedömts vara i måttlig ekologisk status.

Den ekologiska statusen besväras av problem med övergödning, bristande konnektivitet, onaturliga flödesvariationer samt ändringar av vattendragets sidor. Beträffande kemisk status är

klassningen ”god” för samtliga indikationer förutom kvicksilver och bromerad difenyleter, som är överallt överskridande ämnen.

Bland påverkanskällorna som är utpekade i VISS listas bland annat ”urban markanvändning” som betydande miljöpåverkan avseende totalfosfor. Exploaterad naturmark eller jordbruksmark utan fördröjande dagvattenhantering ger även kraftigare variationer i recipientens flöde.

Som möjlig åtgärd anger VISS ”förbättrad dagvattenhantering genom tillsyn och planering”, vilket innebär att kommunen ansvarar genom miljötillsyn och fysisk planering för att dagvattenåtgärder genomförs för att uppnå god status för de kvalitetsfaktorer som ligger till grund för att betydande miljöpåverkan har konstaterats.

Buller

Naturvårdsverkets *Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder* redovisar olika riktvärden för buller utomhus vid bostäder från väg- och spårtrafik. När buller förekommer i bostadsmiljöer tillämpas miljöbalken i bedömningen om situationen är sådan att god miljö kvalitet inte nås eller om olägenhet för människors hälsa kan befaras. Enligt praxis tillämpas de långsiktiga målen i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 för god miljö kvalitet för att bedöma om god miljö råder. I tabellen nedan framgår vilka nivåer som i normalfallet inte bör överskridas för att en god miljö kvalitet ska nås utanför befintliga bostäder. Nivåerna utgår från infrastrukturpropositionen 1996/97:53.

Plats	Leq24 dBA	Lf max, dBA
Vid fasad	55	-
Vid uteplats	55	70

Det finns inga generella riktvärden för buller vid verksamheter. Boverkets byggreglers (BBR) krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas, vilket hanteras inom ramen för bygglovsprövningen.

Mark- och vattenmiljö

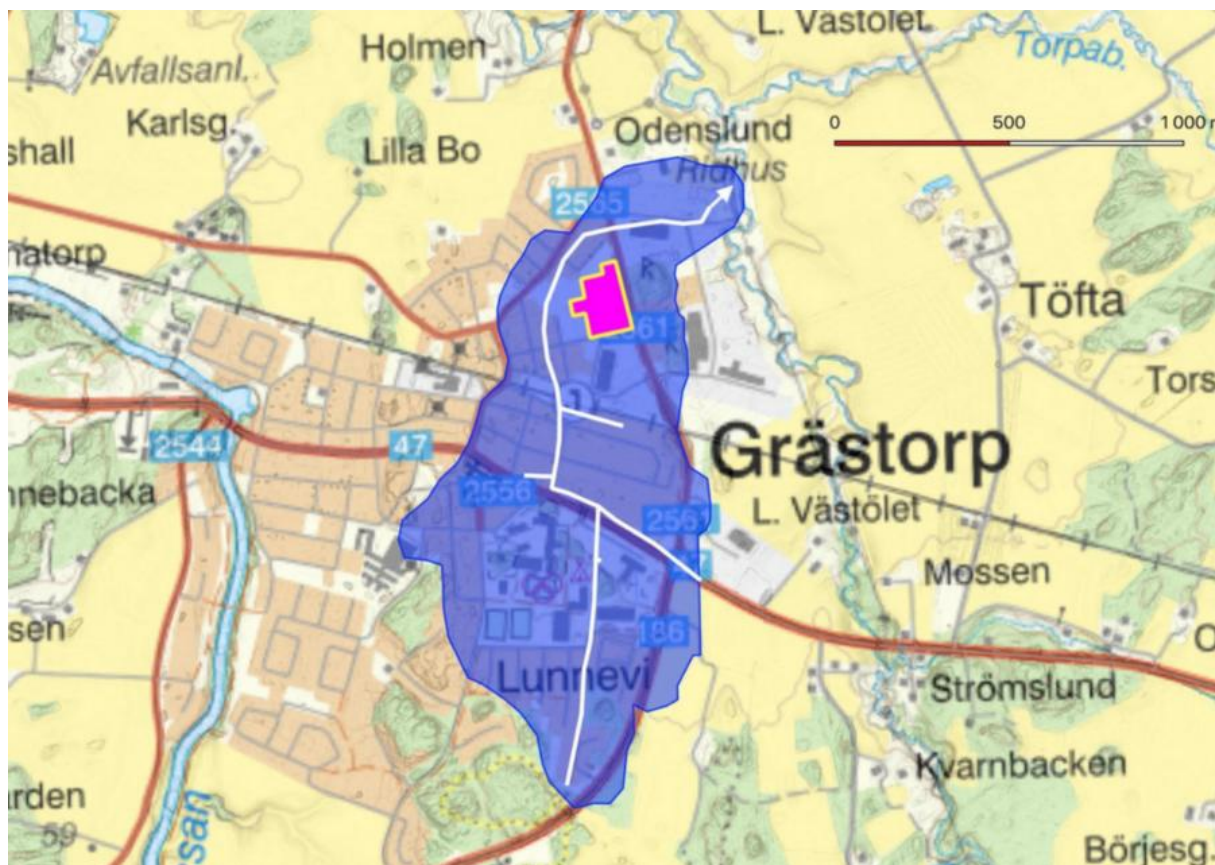
Dagvatten

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. vägar) innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Därför är det viktigt att inför planläggning söka hållbara lösningar på dagvattenhantering och i första hand förespråkas lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Markavvattningsföretag

Planområdet ingår i båtadsområdet för St. Västölet, Ambjörnsgården m.fl.

Markavvattningsföretag av år 1922, arkivnummer R-E1a-0362. Markavvattningsföretaget omfattar stora delar av Grästorps tätort. Från början hade dessa anläggningar sitt utlopp ca 150 meter norr om planområdet. Markavvattningsföretagets system från 1920-talet har till stora delar ändrats. Trots det kvarstår vissa förhållanden där avrinnande vatten från södra och centrala Grästorp i dagsläget passerar nära förbi och/eller igenom planområdet.



Figur 4 1922 års torrlägningsföretag med båtnadsområdets utbredning i blått och huvudstråk i vitt. Planområdet visas i rosa (bakgrundskarta: Lantmäteriet)

Dagvatten vid befintliga förhållanden

Planområdet har ett antal byggnader och övrig yta är till största del hårdgjord med asfalt och med hårt packat grus. I norra planområdet är en yta om drygt 4500 kvadratmeter anlagd med gräsmatta. Markförhållandena är flacka med marknivåer mellan +56,50 och 57,70 med har en generell lutning mot nordväst. Marken i planområdet avvattnas i dagsläget med gallerbrunnar och byggnaders tak har stuprör som leder ner i marken. Både gallerbrunnar och stuprören ansluter till ett antal dagvattenledningar som finns i området. Situationen innebär att områdets dagvatten släpps ut helt orenat och näst intill utan fördröjning till recipienten Mjölån. Vid mer långvariga ösregn kan detta leda till att kommunens ledningsnät i sin helhet överbelastas och därmed att vatten däms upp i brunnar och över mark på olika ställen längst med nätets ledningar. Det gör att vattenmiljön blir mer känslig då föroreningar kan spridas direkt till vattenmiljön utan rening och fördröjning.

Från korsningen Odinsgatan/Drottninggatan går det tre större dagvattenledningar. Väster om planområdet går det en 700 mm dagvattenledning, inom planområdets västra del går det en 600 mm dagvattenledning och i områdets östra del går det en 800 mm dagvattenledning. Samtliga ledningar har sitt utlopp i Mjölån från Industrigatan. Dagvattenledningarna avleder även vatten från andra områden utanför planområdet och bör bibehållas, alternativt ersättas eller flyttas på.



Figur 5 Befintliga dagvattenledningar.

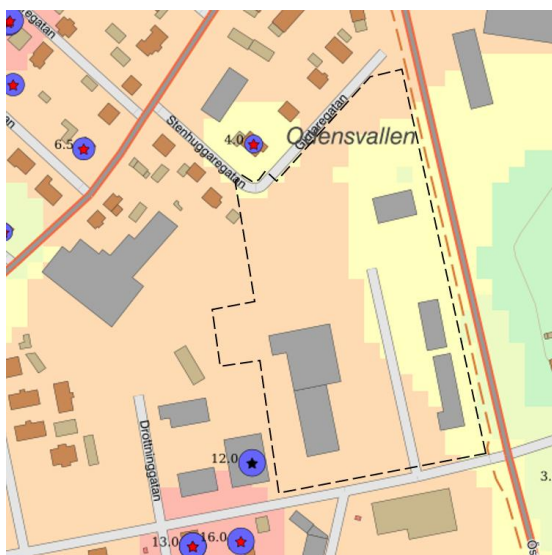
På grund av områdets andel hårdgjorda ytor belastar det underliggande ledningar med relativt stora flöden. Nedan visas tabell över dagvattenflöden vid befintlig markanvändning.

Area m ²	Typ	Φ	Red. area m ²	2-årsregn l/s	10-årsregn l/s	100-årsregn l/s
16 450	Tak+asfalt	0,9	14 765	198	337	722
5 510	Väggrus	0,7	3 650	48	82	176
1 300	Grönytor	0,1	130	2	3	6
22 855	TOTALT	0,81	18 500	248	422	905

Tabell 1 Dagvattenflöden vid befintlig användning (Melica 2024).

Geotekniska förhållanden

Planområdet är till stora delar hårdgjord och underliggande mark består av glacial lera. Skattat jorddjup varierar mellan 3–10 meter med låg genomsläpplighet enligt SGU:s karttjänst.



Figur 6 SGU:s jorddjupskarta.



Figur 7 SGU:s jordarter 1:25000-1:100000.

Cirka 15 meter norr om planområdet har en bormätning visat på 4 meter ner till berg och cirka 35 meter sydväst om planområdet har bormning visat på bergdjup om 15 meter. Sydvästra punkten borrhades 1979 och visade på halvfast lera, 28–36 kPa. Enligt utlåtande från 1979 bedömdes det räcka med platta på mark för lättindustri och eventuellt pålning för övrig industri. Ny geoteknisk undersökning har inte gjord i detaljplaneskedet. Vid ut- eller nybyggnation inom området bör en sakkunnig undersöka marken.

Topografi

Marken är i till större delen platt och varierar mellan 56,6 meter och 57,5 möh.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning togs fram för planområdet i syfte att utreda bullerpåverkan från Östra vägen och för att undersöka hur trafik till och från området kan komma att påverka närliggande bostadsbebyggelse. Buller från trafik som påverkar planområdet utgörs av Östra vägen (väg 2561), Storgatan (väg 2565) samt trafik från Stenhuggaregatan in på fastigheten Lärkan 46.

Mellan 2024-04-07 kl. 15.45 och 2024-04-12 kl. 20.30 gjordes en trafikflödesmätning vid infarten till Lärkan 46 från Stenhuggaregatan där man registrerade antalet tunga och lätta fordon, hastigheter och flöden för olika tider på dygnet under en veckas tidsperiod. Underlaget som togs fram i trafikmätningen används i bullerutredningen för att avgöra bullernivåerna från infarten mellan Stenhuggaregatan och Lärkan 46, *Hastighets- och flödesmätning Grästorp 2024, kompletterad*. Uppgifter om trafikering på Östra vägen och Storgatan har inhämtats från *Trafikverkets Rapport bullerutredning, Väg 47/Östra vägen, åtgärder förbifart Grästorp 2020-09-10*.

Trafikflöden som bullerutredningen utgått ifrån redovisas i tabellen nedan:

Väg	ÅDT (antal fordon) uppräknat till prognosåret 2040	Andel tung trafik cat2	Andel tung trafik cat3	Skyltad hastighet
Östra vägen (Väg 2561)	6800	5%	15%	60 km/h

Storgatan (Väg 2565)	2150	4,9%	0,5%	40 km/h
Stenhuggaregatan	285	2,8%	2,8%	40 km/h



Figur 8 3682-R1-K1, Ekvivalentnivå dygn



Figur 10 3682-R1-K3, Maximala nivåer nattetid kl. 22-06



Figur 9 3682-R1-K2, Maximala nivåer dagtid kl. 06-22



Figur 11 3682-R1-K4, Ekvivalentnivå dygn utan tekniska kontorets byggnad

Risk för olyckor

Öster om planområdet går Östra vägen som är en trafikled för farligt gods. Vägen byggdes ut 2024 i syfte att omleda den tunga trafiken från Södergatan till Östra vägen för att minska den tunga trafiken genom tätorten. Byggnationen stod klar i september 2024 och beräknar få en årsmedeldygnstrafik på ca 6 800 fordonspassager år 2040. Av dessa fordon förväntas 1 700 av dessa utgöras av tung trafik.

Vid genomförandet av detaljplanen för Östra vägen gjordes en riskutredning för att undersöka risker kopplat till farligt gods längst med sträckan. Antaganden som gjordes i riskutredningen var att det endast vistas personer på vardagar och att personbelastningen är ca 100 personer på dagtid och 10 personer nattetid för fastigheten Ingenjören som ligger söder om planområdet och delar av Kvarteret Lärkan som ligger inom planområdet.



Figur 12 Definition av befolkningspolygoner, Afry 2020-04-01. Ungefärligt planområde är markerat med svart linje.

Utifrån prognosåret 2040 uppskattas medeldygnstrafiken för tung trafik vara cirka 1700, varav årsmedeldygnstrafiken för farligt gods uppskattas till 18 fordon. Även en riskutredning har gjorts för nytt verksamhetsområde Västölet industriområde som ligger öster om Östra vägen. Samma väg ligger i anslutning till befintligt planområde, varpå dessa bedöms som användbara även för planförslaget för Kvarteret Lärkan.



Figur 14 Schematiska pilar över markens lutning. Ungefärligt planområde är markerat med rosastreckad linje.

Skyfallsvattnet bedöms rinna mot två instängda ytor som saknar naturlig avrinning och därmed riskerar att översvämmas.



Figur 15 Två instängda områden vid befintliga förhållanden, Lantmäteriets terrängmodell. Ungefärligt planområde är markerat med rosastreckad linje.

Planområdet kan i dagsläget anses bidra till befintlig översvämningsrisk, om än med låg sannolikhet. Östra vägen skapar en invallning där vatten kan ta sig över vägen först vid 55,80. Två bostadsbyggnader utanför planområdet står där marken är lägre än Östra vägen, men med en bedömd golvnivå på ca 56,10 och bör därför klara ett sådant scenario.



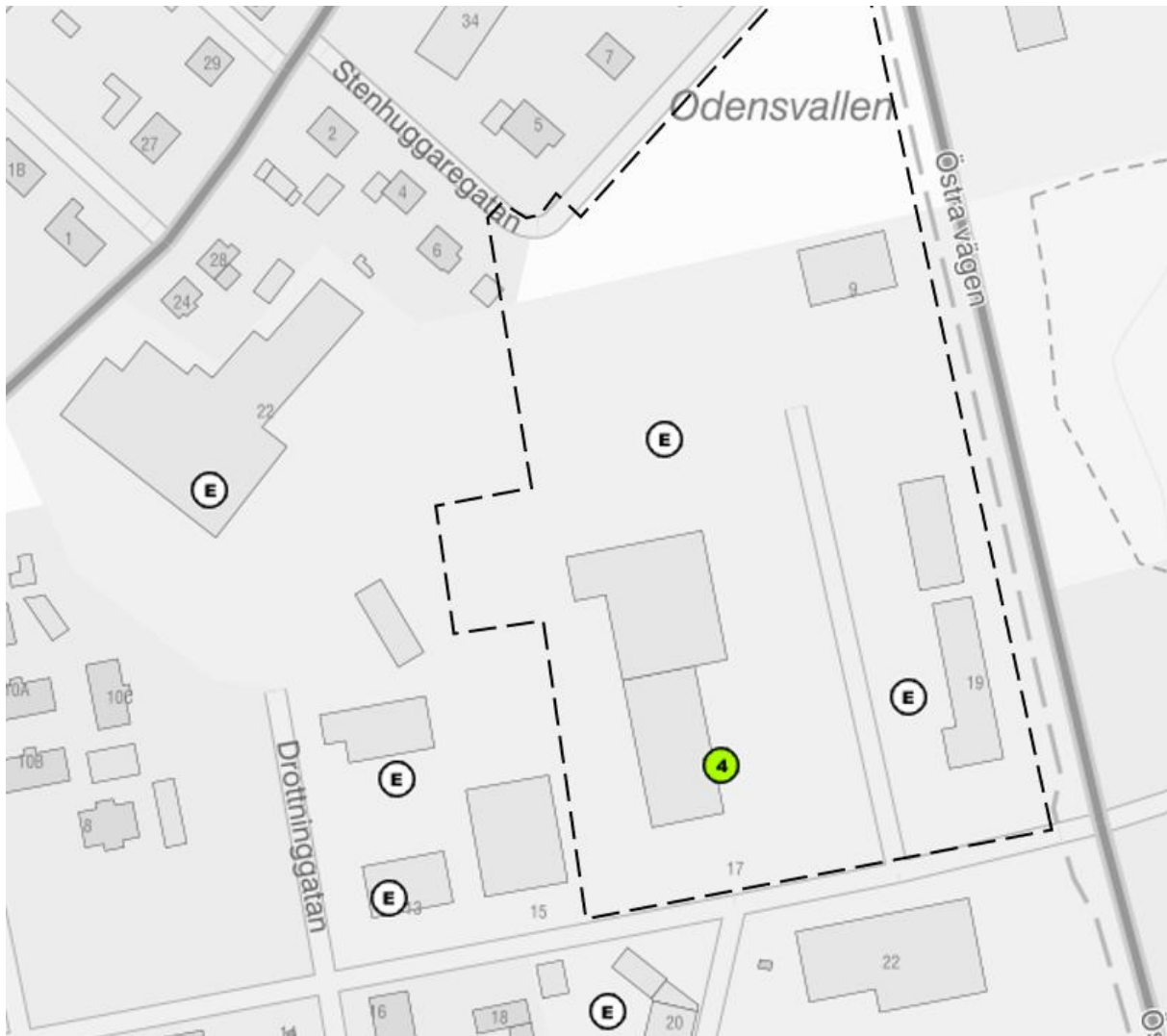
Risk för ras, skred och erosion

Planförslaget föranleder inga åtgärder såsom uppfyllnader, vallar eller schaktningar som skulle kunna ha inverkan på stabilitetsförhållandena i området eller omgivningen. Utifrån en översiktlig blick med stöd av SGU:s karttjänst för jordarter och kommunens information om höjdnivåer, är bedömningen att det inte finns några större risker för ras, skred eller erosion.

Förorenad mark

Länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade områden presenteras i EHB-karta och ska ge en samlad bedömning om det finns risk för människors hälsa och miljö. Fastigheten Lärkan 43 är klassad med en 4 som anger riskklass "låg risk" och grundar sig i vilken typ av verksamhet som finns inom fastigheten. I detta fall är klassningen gjord utifrån primär bransch SPIMFAB=drivmedelstation samt sekundär bransch, bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Numera är fastigheten Kvarteret Lärkan klassad som RENT med aktnummer 2496, enligt *Drivmedelsbolagens undersökningar och saneringar av förorenade bensinstationer 1997–2014*. RENT innebär att den bortgrävda mängden förorenad jord understiger 10 ton och att marken vanligtvis inte är förorenad.

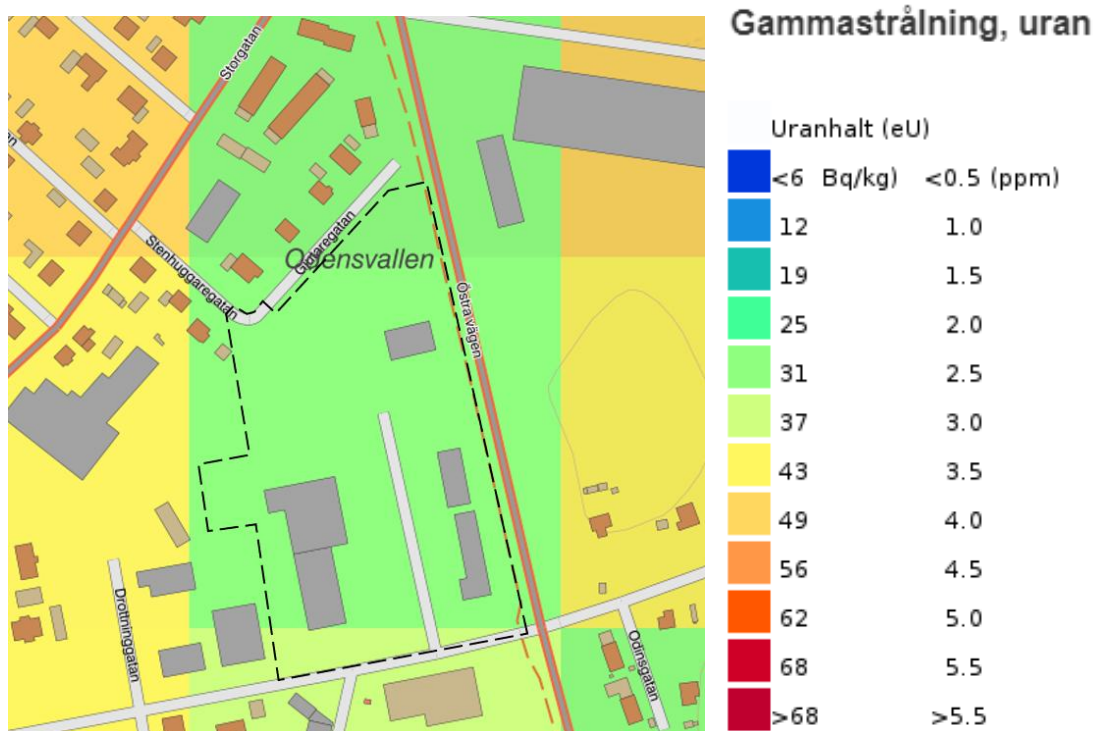
Övriga markeringar med "E" är identifierade objekt som ännu inte är riskklassade. Dessa klassificeringar innebär inte att marken är förorenad. Det anger endast att en verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar finns eller har funnits på fastigheten.



Figur 16 Länsstyrelsens EHB-karta. Ungefärligt planområde är markerat med svartstreckad linje.

Radon

Planområdet är inte utpekad som högriskområde för radon enligt SGU. Utifrån detta bedöms inte radonrisken vara så pass hög att särskild reglering eller utredning behövs i samband med detaljplanen. Nya byggnader bör ändå alltid konstrueras så att inte radon läcker in.



Figur 17 Urklipp ur SGU:s kartvisare, gammastrålning, uran. Ungefärligt planområde är markerat med svartstreckad linje.

Kulturmiljö

Planområdets berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt. Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Fysisk miljö

Bebyggelse och stadsbild

Inom planområdet finns det fyra byggnader där samtliga är arbetsplatser och används som verkstad, lager och kontor.

Utanför planområdet väster- och söder om finns det befintliga byggnader för verksamheter med bland annat verkstad, lager och butik. De flesta av byggnaderna som används för verksamheter är uppförda i plåtfasad med byggnadshöjder mellan ca 5–10 meter. Utanför planområdet i norr finns det flertalet friliggande bostäder och sydväst finns det flerbostadshus som mestadels utgörs av lamellbyggnader eller fyrbohus uppförda i 2–3 våningar.

Grönområde

Norra delen av planområdet utgörs av en gräsbeklädd yta, drygt 4400 kvadratmeter varav cirka 1100 kvadratmeter av dessa tillhör fastigheten Lärkan 45 och är i planlagt med [Z]-verksamhetsmark i befintlig detaljplan..



Tillgänglighet

Markförhållandena inom planområdet är flacka med hårdgjorda ytor och området är tillgängligt att ta sig till både med bil-, cykel- och kollektivtrafik.

I 2 kap 3 och 6 §§ PBL samt 8 kap. 1 och 2 §§ finns bestämmelser gällande tillgängligheten. Däribland att planläggningen ska främja från en social synpunkt en god livsmiljö som är tillgänglig och kan nyttjas av alla samhällsgrupper. Den anger även att en byggnad generellt ska vara lämpligt utformad till sitt ändamål och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Undantaget för dessa utformnings- och egenskapskrav som angetts ovan specificeras i PBL 8 kap 6 § och gäller bland annat arbetslokaler om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för.

Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap. tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven uppfylls.

Social miljö

Bebyggelsen inom området utgörs av olika typer av verksamheter och lokaler utan stor påverkan på den sociala miljön. Flera av byggnaderna är av äldre karaktär. Nybebyggelse och tillbyggnad skulle kunna påverka helhetsintrycket och den sociala miljön på ett positivt sätt.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vatten och avlopp är utbyggt runt om området. De flesta fastigheter inom området är anslutna till kommunala nätet och vid eventuell nybyggnation finns det goda förutsättningar att ansluta sig till vatten- och avloppsnätet.

Elförsörjning

El finns i anslutning till området och ligger i Odinsgatan, Kungsgatan, och Stenhuggaregatan. Vid behov av transformatorstation finns det möjlighet att anlägga en sådan då det ingår som komplement i [Z] verksamhetsmarken. För distributionsnätet svarar Grästorps Energi AB.

Fiber

Fiber finns i anslutning till området.

Uppvärmning

Hur uppvärmning ska ske styrs inte i planen. Tillgång till fjärrvärme finns i Odinsgatan.



Avfall

Avfallshanteringen sker på kvartersmark enligt kommunens avfallsföreskrifter. Avfall med producentansvar såsom förpackningar, returpapper, däck, elektronik, med mera, ska samlas in för återvinning eller återanvändning.

Närmsta återvinningsstation finns vid Hemköp längst med Badgatan, cirka 550 meter från planområdet och återvinningscentral finns i Forshall, cirka 2,4 kilometer från planområdet.

Service

Planområdet ligger ca 450 meter från centrum med offentlig och kommersiell service såsom bibliotek, konserthus, bank, butiker, resecentrum och dagligvaruhandel. Ca 50 meter norr om planområdet finns en drivmedelstation.

Trafikmiljö

Trafikflöden

Planområdet är omgärdat av lokalgator och är tillgängligt för både cykel, personbilar och tyngre fordon. Storgatan som går norr om området är ett genomfartsstråk genom tätorten. Stenhuggaregatan är lokalgatan som används för att nå norra delarna av planområdet med en medeldygnstrafik om drygt 200 fordon/dygn varav ca 93 procent av dessa nyttjar gatan mellan kl. 06–18.

Öster om planområdet går Östra vägen (väg 2561) som utgör en lokal förbindelse mellan väg 47 och väg 44 med en trevägskorsning i norr och en fyrvägskorsning i söder. Planområdet avgränsas i öster av en gång- och cykelväg som sträcker sig längst med östra vägen. Årsmedeldygnstrafiken på Östra vägen uppmättes 2017 till drygt 1 650 ÅTD. Vägen har byggts om för att avlasta Södergatan genom tätorten och förväntas flytta över all tung trafik till Östra vägen. Trafikverket har i sin rapport *Rapport Bullerutredning Väg 47/Östra vägen, åtgärder förbifart Grästorp* (2020), antagit en årsmedeldygnstrafik på ca 6 800 fordon år 2040.

Planområdet avgränsas i söder av Odinsgatan, en lokalgata i öst-västlig riktning som angränsade fastigheter använder som anslutningsväg.



Figur 18 Flygfoto med gatunamn.

Utformning av gator

Idag finns den en planlagd återvändsgata inom planområdet, Malms väg med anslutning mot Odinsgatan. Malms väg har inte blivit utbyggd sedan befintlig detaljplan vann laga kraft 1979 och används idag som en uppställningsyta för maskiner. I planförslaget tas denna gata bort och planläggs med kvartersmark för verksamheter. I norr planläggs för en infartsväg mellan Stenhuggaregatan och fastigheten Lärkan 46 för att denna fastighet ska få tillgång till en godtagbar infartsväg. Infartsvägen utformas för att göra plats för mötande trafik.

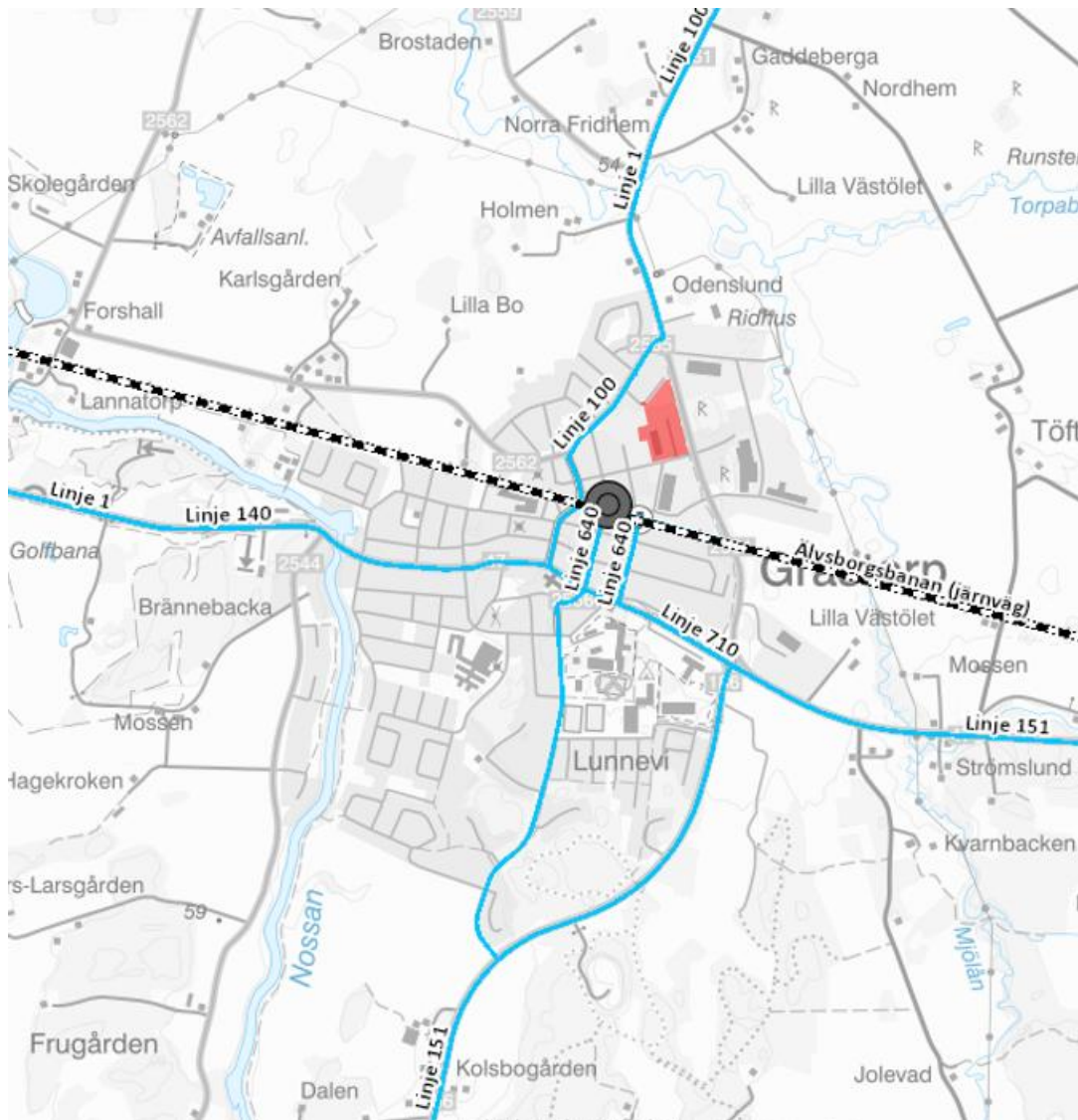
Angöring och parkering

I söder sker angöring från angränsade fastigheter till Odinsgatan. I norr planläggs för ny infartsväg från Stenhuggaregatan och i öster finns det en infart till fastigheten Lärkan 45 från Östra vägen. Ingen ytterligare infart planeras anläggas från Östra vägen. Respektive fastighetsägare ansvarar för att lösa parkering inom egen fastighet.



Kollektivtrafik

Resecentrum ligger ca 180 meter söder om området där man med buss kan ta sig mot Trollhättan, Skövde via Lidköping, Vara, Essunga m.m. Älvsborgsbanan går via resecentrum med förbindelser mellan Uddevalla – Öxnared – Vänersborg – Grästorp – Vara – Herrljunga – Borås och omvänt. Från Herrljunga finns det förbindelser för att ta sig vidare mot Stockholm och Göteborg.



Figur 19 Bild från Översiktsplan 2045. Ungefärligt planområde är markerat med röd figur.

Miljömål

Grästorps kommun bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete som minskar Grästorps miljöpåverkan och omfattar tre områden; hållbarhet, livsmedelskonsumtion och produktion samt fastigheter. Områdena är inspirerade av både globala, nationella och regionala miljömål, samt kommunens lokala förutsättningar och utvecklingsområden. Det handlar om att skapa



förutsättningar för både kommunen och kommuninvånarna att leva miljövänligt och kunna göra klimatsmarta val.

Kommunernas klimatlöften är en satsning inom Västra Götalands klimat 2030 där kommunerna inom Västra Götaland kan välja från 30 klimatlöften att uppfylla innan 2030. Grästorps kommun har antagit åtta klimatlöften:

- Vi inkluderar jordbruket som samarbetspart i kommunens klimatomställning
- Vi arbetar strategiskt med att minska klimatpåverkan genom upphandling
- Vi ställer krav i upphandling för transport delen i nya avtal
- Vi utvecklar gaturum för ökad tillgång och attraktivitet
- Vi minskar matsvinnet i offentliga måltider
- Vi minskar klimatavtrycket från offentliga måltider
- Vi använder cirkulära möbler
- Vi energieffektiviserar vårt fastighetsbestånd



Konsekvenser

Fysisk miljö

Grönområde

Planens genomförande kommer inte att påverka grönområden nämnvärt. Befintligt grönområde har i planen reglerats med markanvändningen [park] med egenskapsbestämmelsen [damm]. En yta om drygt 82 kvadratmeter får i det nya planförslaget en ändrad markanvändning från [park] till [gata]. Del av planlagd [park]-mark nyttjas idag som garageuppfart till en privat bostadsbyggnad. Del av befintlig parkmark, 138 kvadratmeter, planläggs med [B] bostadsmark i föreslaget planförslag för att göra markanvändningen ändamålsenlig.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning enligt 6 kap § 6 har genomförts. Med hänvisning till genomförd undersökning är bedömningen genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med planen är förenligt med kommunens översiktsplan och bidrar endast till små förändringar av markanvändningen i förhållande till dagens markanvändning och planeringsförutsättningar. Planens genomförande bidrar till att markanvändningen blir planenlig och med anpassad utifrån behoven med ett resurssnålt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, utifrån de underlag som presenterats i samband med undersökningssamrådet, men påpekar att planens påverkan på Mjölån ska studeras och beskrivas i samband med det fortsatta planarbetet.

Dagvatten

Det nya planförslaget förändrar inte planförutsättningarna för det ytligt rinnande vattnet jämfört med befintliga förhållanden. Området är till största del hårdgjord med underliggande lera som förutsätts ha låg/långsam genomsläpplighet. Inom och i nära anslutning till planområdet går flera större underjordiska dagvattenledningar som har en viktig funktion för att ta hand om dagvatten från delar av tätorten mer söderut. Vattnet transporteras vidare nordöst mot recipienten Mjölån.

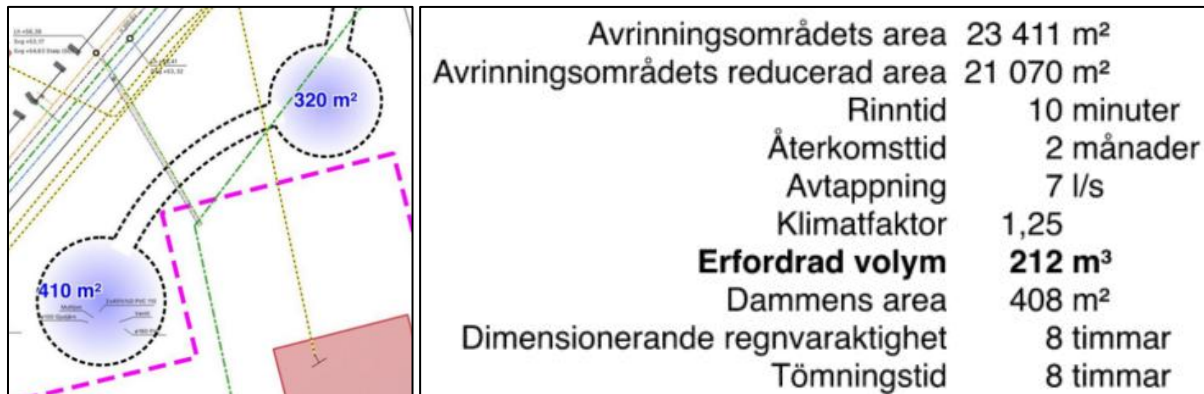
Central i planområdet ligger det en 800 – ledning och som har en funktion som är viktig även för framtiden. I detaljplanen har ledningens funktion säkerställts med [a₁] villkor om startbesked, innebärande att befintlig dagvattenledning ska flyttas om fastighetsägaren avser att bygga ovan befintlig ledning. Planbestämmelsen möjliggör för byggnation av byggnad men säkerställer dagvattenledningens framtida funktion.

Föreslagen dagvattenhantering

Infiltration sker långsamt i lerig jord så som det är under markytan inom planområdet men är viktig för att motverka marksättningar. Dagvatten kan därför avledas till perkolationsbrunnar eller mindre infiltrationsanläggningar. Vid anläggande av nya brunnar bör företrädesvis perkolationsbrunnar eller brunnar med öppen botten prioriteras. Vid nybyggnation är det

fördelaktigt att bygga in mindre infiltrationsanläggningar, till exempel enstaka dagvattenkassetter i anslutning till stuprören.

Dagvattenutredningen genomförd av Melica 2024, ger förslag om att anlägga en reningsdam med en volym om 208 kubikmeter i gräsytan i planområdets norra del. Föreslagen [damm] skulle då bidra till ökad fördröjning och rening av tillkommande dagvatten innan det når ut i recipienten. Utloppet bör ha ett förhållandevis strypt utlopp som ansluts till befintlig 800 mm ledning nordöst om planområdet.



Figur 20 Förutsättningar och beräknad magasinvolym för reningsdammen.

Vid bräddning av föreslagen [damm] reningsdamm föreslår utredningen att överskottsvatten kan ledas vidare genom en grävs ränna eller sänkt marknivå till en skyfallszon. Skyfallszonen kan även placeras på gräsbeklädda ytan. Skyfallszonen kan vara anläggas som en torr och gräsbeklädd yta men som tillåts översvämmas vid de tillfällen det kommer skyfall. I skyfallszonens botten kan man sätta en brunn med strypt flöde som ansluter till befintlig 800-ledning. Föreslagen volym på skyfallszonen är 166 kubikmeter för skyfall med en återkomsttid på 10 år.

Torrlägningsföretag

Föreslagen dagvattenhantering medför att ledningarna fortsatt kommer att ha samma typ av flöde och volym som i nuläget och torrlägningsföretaget bedöms inte påverkas av detaljplanens föreslagna markanvändning.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försämra förutsättningarna att uppnå beslutad MKN för luftkvalitet. Ett genomförande av detaljplanen kan komma att medföra en viss trafikökning. Ökningen bedöms dock inte vara av den omfattning att det kan finnas en risk för människors hälsa avseende luftföroreningar från biltrafik.

Vatten

Den ekologiska statusen i Mjölån besväras av problem med övergödning, bristande konnektivitet, onaturliga flödesvariationer samt ändringar av vattendragets sidor. Beträffande kemisk status är klassningen ”god” för samtliga indikatorer förutom kvicksilver och bromerad difenyleter, som är överallt överskridande ämnen. Som möjlig åtgärd anger VISS ”förbättrad dagvattenhantering



genom tillsyn och planering”. Föreslagen dagvattenhantering innefattar fördröjning i öppna diken och med lång kvarhållningstid. Enligt framtagen dagvattenutredning förväntas planen bidra till att både flödesvariation och föroreningsinnehåll ska minska, vilket förbättrar förutsättningarna för Mjölån att uppnå de aktuella miljökvalitetsnormerna för vatten.

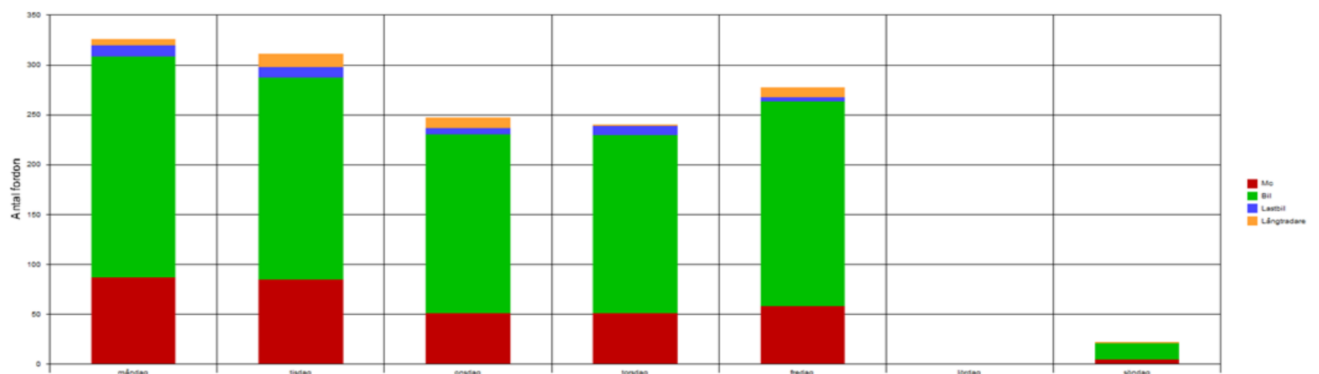
Buller

Naturvårdsverkets *Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder* redovisar olika riktvärden för buller utomhus vid bostäder från väg- och spårtrafik. Enligt de beräknade bullernivåerna vid bostadsfasader uppgår dessa till god miljö kvalitet och bedöms inte utgöra olägenhet för människors hälsa.

Hälsa och säkerhet

Buller

För bostäderna längst med Stenhuggaregatan gäller riktvärdet 55 dBA ekvivalent trafikbullernivå. Trafikmängden som mättes upp under en veckas tid visade på totalt 1 423 fordon/vecka, varav 80 tunga fordon/vecka och 1 342 personbilar, mc, cykel/vecka med en snitthastighet på 14 km/h. Av 1 423 fordon färdades 1411 av dessa mellan tidsintervallet kl. 06-22 och 12 fordon mellan tidsintervallet kl. 22-06. Trafikmängden har räknats upp till år 2040 års nivåer och med en hastighet på 40 km/h och visar att samtliga bostäder längst med Stenhuggaregatan trots det klarar riktvärdena, se bullerkarta 3682-R1-K1. Ytterligare en känslighetsanalys har gjorts som visar att en ökning till ca 2 000 fordon/dygn, motsvarande 14 000 fordon/vecka bedöms vara möjlig.



Figur 21 Antal fordon/dag under mätperioden 2024-04-07 till 2024-04-12

Befintliga byggnader på Lärkan 44, har en ekvivalent trafikbullernivå om högst 63 dBA och maximal nivå om 80 dBA vid fasad mot Östra vägen, vilket framgår av bullerkartorna 3682-R1-K1—K3. Det finns inga generella riktvärden för buller vid verksamheter. BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas, vilket hanteras inom ramen för bygglovsprövningen. De beräknade nivåerna i 3682-R1-K1 och 3682-R1-K2 kan således användas för dimensionering av nya fasaders ljudisolerings, när krav finns på buller från trafik och andra yttre bullerkällor.

Det har i beräkning prövats att ta bort befintliga byggnader på Lärkan 44, som idag är tekniska kontorets byggnad. I bullerkartorna 3682-R1-K4—K6 kan ses en obetydlig ökning av ekvivalentnivån om 1 dB på Lärkan 37, Bryggaren 4 och Bryggaren 4 samt en

liten sänkning av ekvivalentnivån på Svetsaren 1 (Odinsgatan 27). I bullerutredningen görs bedömningen att det inte är någon risk för att de ekvivalenta trafikbullernivåerna överskrids på Stenhuggaregatan om befintliga byggnader på Lärkan 44 tas bort.

Viss risk finns att omkringliggande bostäder kan komma att påverkas av buller från verksamheterna inom planområdet. Idag bedrivs bilverkstad och uthyrning av lantbruksmaskiner och planens genomförande bedöms inte förändra markanvändningen jämfört med nuvarande förhållanden.

Översvämning

I befintliga förhållanden rinner skyfallsvatten ifrån planområdet mot två instängda områden, som saknar ytlig avrinning och där marken därmed möjligen kan översvämmas av stående vatten. Planområdet kan alltså i dagsläget anses bidra till en befintlig översvämningsrisk, om än med låg sannolikhet. Enligt dagvattenutredningen görs bedömningen att inga bostäder eller byggnadsverk med viktiga samhällsfunktioner kan ses vara hotade.



Figur 22 Illustration av instängda områden.

Det större av de instängda områdena är i praktiken invallat av Östra Vägen, där vatten kan rinna över vägbanan först vid en nivå av som lägst ca +55,80 meter i höjdsystemet RH2000. Två bostadsbyggnader står där marken är lägre än så. Byggnadernas golvnivå bedöms dock ligga vid ca +56,10 och därmed klara ett sådant scenario med godtagbar marginal.

I det mindre av de instängda områdena kan översvämning med någon decimeter vatten möjligtvis ske, med risk för materiella skador på privat egendom.

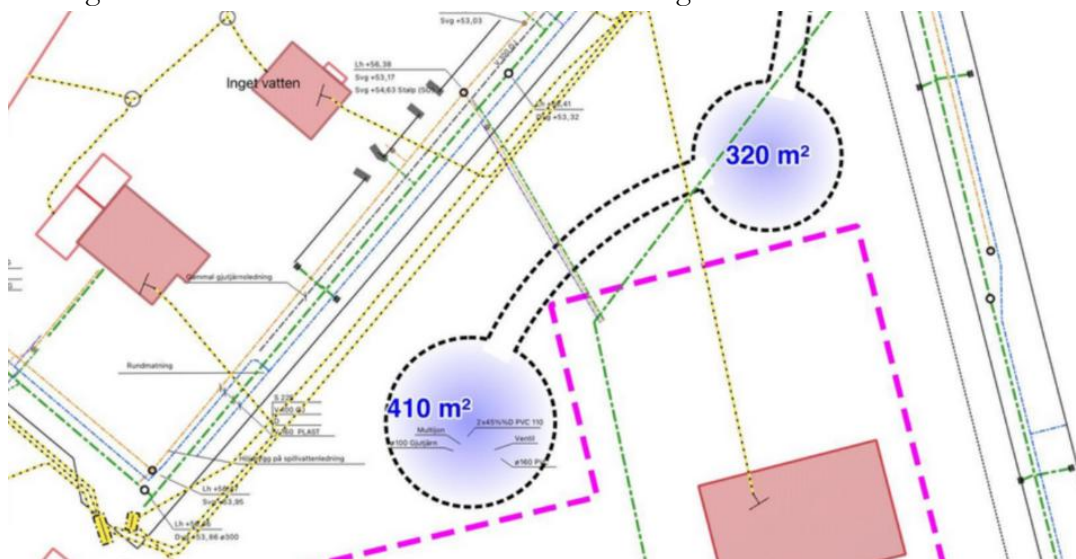
Så omfattande översvämning som visas i figur 22 bedöms som väldigt osannolik, men kan

inträffa exempelvis ifall extremt regn sammanfaller med stopp i ledningsnätet. Länsstyrelsen (Västra Götaland) har kartering av översvämningshotade lågpunkter, som visar mycket mindre omfattning, vilken visas i figur 23 nedan.



Figur 23 Länsstyrelsens kartering av översvämningshotade områden.

Med föreslagen dagvattenhantering för området kan drygt 370 m³ renas och fördröjas. Det innebär att mindre vattenmängder än under nuvarande förhållanden kommer att rinna ut medan skyfall pågår. Det gäller såväl till ledningsnätet, som ytligt till omgivande lågpunkter. Genom att ledningsnätet avlastas minskar risken för översvämning.



Figur 24 Föreslagen placering av 410 m² reningsdamm och en 320 m² skyfallszon.



Risk för olyckor

Utredningen som togs fram i samband med detaljplanen för Östra vägen syftade särskilt till att undersöka hur bullerskärmar kunde minska risken för olyckor med farligt gods för bostäder längst med vägen. Idag används marken inom planområdet som verksamhetsmark med ett fåtal byggnader. I planförslaget är marken fortsatt planlagd för [Z] verksamheter som är en mindre känslig markanvändning, dvs. en verksamhet där personer vistas i vaket tillstånd, medvetna om vissa risker samt med goda möjligheter att utrymma fysiskt. [Prickmark] har lagts 3,8 meter från planområdets gräns och sammanlagt ett bebyggelsefritt område på 17,5 meter från vägen som en åtgärd för att reducera risken för olycka med farligt gods. Därav bedöms risken för olycka med farligt gods vara acceptabel utan några reducerande åtgärder.

Räddningstjänsten ligger drygt 400 meter öster om planområdet och drivs av räddningspersonal i beredskap (RiB). Anställda har jour en vecka i månaden och ska vid larm kunna infinna sig på stationen inom 5 minuter. Räddningstjänsten har som mål att i genomsnitt vara på plats vid en olycka inom 10 minuter för 75 procent av inkomna larm. Nuvarande förutsättningar är goda för att räddningstjänsten ska kunna infinna sig på området vid en eventuell olycka. Framkomligheten för utryckningsfordon inom planområdet är god med flera alternativa infartsvägar. Det finns dessutom fem brandposter i anslutning till området.

Drygt 60 meter norr om planområdet ligger det idag en bensinstation. En bensinstation utgör alltid en riskkälla men i detta skede är bedömningen att riskbilden för detaljplanen är på acceptabla nivåer och att skyddsåtgärder inte är nödvändiga för planförslaget.

Sociala konsekvenser

Att företag etablerar sig och stannar inom kommunen är viktigt för kommunens framtida tillväxt och välbefinnande. Planförslaget möjliggör för mer ändamålsenlig verksamhetsmark och ger möjlighet för expansion inom det befintliga verksamhetsområdet vilket på sikt kan leda till att skapa fler arbetstillfällen. Malms väg som ligger centralt i planområdet men som inte är utbyggd, skapar en barriär och minskar möjligheten till ändamålsenliga byggnader inom främst fastigheten Lärkan 44 som idag består av äldre lokaler med sämre standard. Ändamålsenliga byggrätter skapar förutsättningar för eventuell rivning och förnyelse av befintliga byggnader som skulle bidra positivt till stadsbilden då planområdet ligger längst med Östra vägen som är utpekad som en viktig entré i översiktsplanen.

Tillgänglighet

Markförhållandena är platta med hårdgjorda ytor och området är tillgängligt att ta sig till både med bil-, cykel- och kollektivtrafik.

I 2 kap 3 och 6 §§ PBL samt 8 kap. 1 och 2 §§ finns bestämmelser gällande tillgängligheten. Undantaget för dessa utformnings- och egenskapskrav som angetts ovan specificeras i PBL 8 kap 6 § och gäller bland annat arbetslokaler om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap. tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven uppfylls.



Riksintressen

Totalförsvaret

Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt, inom sammanhållen bebyggelse 45 meter och utanför sammanhållen bebyggelse 20 meter. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressen för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § miljöbalken.

Trafik

Norra infarten är befintlig och finns där sedan tidigare men är inte planerlig då markanvändningen i befintlig stadsplan är parkmark. Planförslaget bidrar med att befintlig infart bli planerlig.

Ytterligare trafik kan komma att belasta Stenhuggaregatan, men som inte bedöms påverka gällande riktvärden för buller negativt.



Genomförandefrågor

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, Va-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs i respektive särskilda lag.

Fastighetsrättsliga frågor

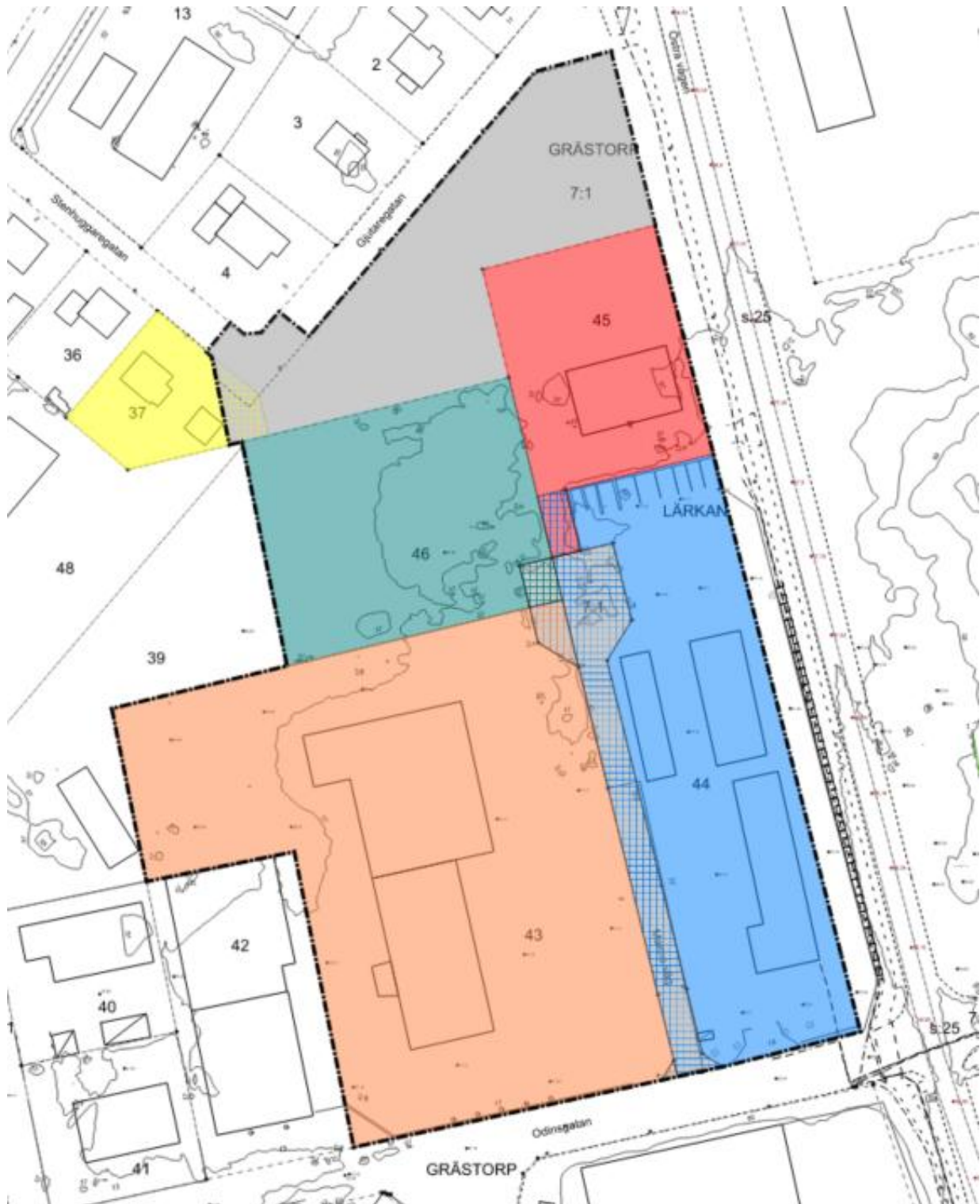
Här redovisas de fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Planbeskrivningen innehåller även en redovisning av vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Förändrad fastighetsbildning

Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas i den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser av planen och förslag till fastighetsreglering redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	Åtgärd	Beskrivning	Tillförs	Avstår mark	Ändamål
Grästorp 7:1	Fastighetsreglering Marköverföring	Del av Grästorp 7:1 reglerats in i Lärkan 43, ca 110 kvadratmeter	Lärkan 43	Grästorp 7:1	Verksamhetsmark
Grästorp 7:1	Fastighetsreglering Marköverföring	Del av Grästorp 7:1 reglerats in i Lärkan 44, ca 1085 kvadratmeter	Lärkan 44	Grästorp 7:1	Verksamhetsmark
Grästorp 7:1	Fastighetsreglering Marköverföring	Del av Grästorp 7:1 reglerats in i Lärkan 46, ca 83 kvadratmeter	Lärkan 46	Grästorp 7:1	Verksamhetsmark
Grästorp 7:1	Fastighetsreglering Marköverföring	Del av Grästorp 7:1 regleras in i Lärkan 37, ca 113 kvadratmeter	Lärkan 37	Grästorp 7:1	Bostadsmark
Lärkan 45	Fastighetsreglering Marköverföring	Del av Lärkan 45 överförs till Lärkan 44, ca 105 kvadratmeter	Lärkan 44	Lärkan 45	Verksamhetsmark
Lärkan 43	Ledningsrätt	Ledningsrätt för dagvattenledning	Till förmån: Grästorps kommun	Belastar: Lärkan 43	Ledningsrätt
Lärkan 37	Ledningsrätt	Ledningsrätt för dagvattenledning	Till förmån: Grästorps kommun	Belastar: Lärkan 37	Ledningsrätt



Figur 25 Förslag på förändrad fastighetsindelning.

Rättigheter

Inom planområdet finns följande servitut.

Akt.nr	Belastar	Avtal/official	Syfte
--------	----------	----------------	-------



1602-93.1	Levande	Lärkan 48 Lärkan 46 Lärkan 39	Officialservitut	Vatten- och avloppsledning
16-IM1-14/503.1	Levande	Lärkan 46	Avtalsservitut	
16-IM1-14/503.2	Levande	Lärkan 43	Avtalsservitut	
16-IM1-40/76.1	Levande	Lärkan 46	Avtalsservitut	
16-IM1-40/76.2	Levande	Lärkan 43	Avtalsservitut	
Inskrivningar				
14/503.1		Lärkan 46 Lärkan 43	Avtalsservitut	Kraftledning
40/76		Lärkan 46 Lärkan 43	Avtalsservitut	Kraftledning
00/8686		Lärkan 43	Avtalsnyttjanderätt	

Nytt servitut ska upprättas för befintlig dagvattenledning som belastar fastigheterna Grästorps 7:1 och Lärkan 45 i samband med fastighetsregleringen.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

I detaljplanen finns allmän plats för [gata] och [park] vilket behöver byggas ut vid för planens genomförande. Grästorps kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som kommunen är huvudman för. I planen regleras att [a₁] startbesked inte får ges för uppförande av byggnad inom [u₂] markerat område, förrän befintlig dagvattenledning har flyttats. Bestämmelsen syftar till att säkerställa funktionen av 800-ledningen som ligger i Malms väg, del av fastigheten Grästorp 7:1 och fastigheten Lärkan 45 i nord-sydlig riktning. Ledningen går från Odinsgatan i söder mot parkytan i norr och sedan vidare ner mot Mjölån. Ägaren av fastigheten som belastas av dagvattenledningen ansvarar och bekostar eventuell flytt av ledningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen står för kostnader för lantmåteriförrättningar i samband med att kvartermarken styckas av till enskilda fastigheter samt övriga åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan.



Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för drift och underhåll.

Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av det kommunala Va-nätet fram till servispunkt.

Taxor och avgifter

Kostnader för lantmåteriförrättningar söks och bekostas av kommunen.

Planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan.

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd betalas av fastighetsägaren som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp betalas av fastighetsägare/exploatör enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare/exploatör till leverantör enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal.

Markanvisning

Kommunen avser inte att ingå markanvisningsavtal.

Tidsplan

Nedan redovisas en preliminär tidsplan för den process planen genomgår:

Samråd 2:e kvartalet 2025

Granskning 4:e kvartalet 2025

Antagande 1:a kvartalet 2026

Laga kraft 1:a kvartalet 2026

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, eventuella bygglov erhållas och utbyggnaden kan påbörjas. Projektering och upphandling av utbyggnad av allmän platsmark kan påbörjas efter granskningstiden.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildning hanteras enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).



Eventuella överskottsmassor eller återanvändning av massor i anläggningsändamål är tillstånds- eller anmälningspliktigt och hanteras enligt miljöbalken (1998:808).

Medverkande tjänstepersoner

Adam Blomster
Samhällsplanerare
Grästorps kommun

Magnus Werneholm
Plan- och exploateringschef
Grästorps kommun