



Detaljplan för Tallskogen 1 m.fl. Lidköpings kommun



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK

Detaljplan för Tallskogen 1 m.fl., Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Handläggare

Beng-Göran Nilsson

Planarkitekt

Plankonsult

Mia Börjesson, Magnus Larsson

Axel Lindqvist

Radar arkitektur och planering

Samhällsbyggnad, Plan

Februari, 2018

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2018-05-08 §76

Laga kraft 2018-06-07

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Avvägning enligt miljöbalken	4
Plandata	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplan	7
Fördjupad översiktsplan.....	7
Gällande detaljplaner.....	7
Kommunala beslut i övrigt	7
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Behovsbedömning	8
Barnkonventionen.....	8
Jämlikhet	8
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER..	10
Natur	10
Friytor	13
Gator och trafik	14
Störningar	15
Teknisk försörjning.....	16
Administrativa frågor.....	17
GENOMFÖRANDE.....	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor.....	18

PLANBESKRIVNING

Justeringar av planhandlingarna

Efter samrådstidens utgång har plankartan justerats och planbeskrivningen kompletterats. Ändringar som är gjorda på plankartan är förtydligande av skyddsbestämmelser dels avseende skyddsområde mellan gaslager och förskoletomt och dels område i närheten av Ringleden (väg 2578) som påverkas av buller. En mindre utökning av mark där byggnad inte får uppföras har gjorts i anslutning till gastankstationen. I planbeskrivningen har kompletteringar gjorts vad gäller risk vid skyfall, trafikflöden som underlag till bullerberäkning och fastighetsrättsliga frågor samt kostnader för kommande fastighetsregleringar.

Efter granskningen har plankartan ändrats så att område där byggnad inte får uppföras (s k prickad mark) säkerställer att byggnad inte kan uppföras inom 80 meter från väg 2578 (Ringleden). Dessutom har planbestämmelse införts som inte medger att byggnader för vård, skola, särskilt boende (s k svårutrymd verksamhet) får uppföras inom 100 meter från gastank. Förtydligande har också gjorts att uteplats tillhörande vårdbebyggelse ingår i begreppet svårutrymd verksamhet.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att utöka användningen av den kommunala fastigheten Tallskogen 1 som idag får användas för vårdändamål till att även omfatta förskoleverksamhet, samt att permanenta den fordonsgasstation som ligger i ett område som kommunen arrenderar ut till FordonsGas. Dessutom medger planen en anslutning till en framtida tomt i gällande plan sydväst om befintlig bensinstation.

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt Miljöbalken 3:e kap ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Detaljplanen innebär att fler förskoleplatser anordnas i kommunen och kommunen därigenom kan upprätthålla service till kommuninvånarna.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget sydväst om Lidköpings centrum, drygt 2 km från Nya Stadens torg. Området avgränsas av ringleden i norr, riksväg 44 i öster och av Ågårdsskogen i söder.



Orienteringskarta över Lidköpings tätort. Planområdet markeras i rött, gul markering är Nya stadens torg.

Areal

Planområdet omfattar 5,8 ha mark.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.



Orienteringskarta över de berörda fastigheterna. Det röda strecket markerar planområdet.



Illustrationskarta av planområdet

- Planområdesgräns
- Byggnad
- Grönyta
- Lekyta
- Sandlåda
- Stenbeläggning
- Gata/Gångyta/Parkering
- Träd

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot kommunens översiktsplan från 2003.

Områdets norra del ingår i utpekad område för riksintresse för turism och friluftsliv. Riksväg 44 ingår i riksintresse för vägar.

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv, enligt Miljöbalken 4:2. Riksintresset för turism och rörligt friluftsliv omfattar Väner med öar och strandområden, med hänsyn till dess natur- och kulturvärden. Inom området skall turismens och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömning av exploatering och andra ingrepp i miljön.

Planen bedöms inte motverka dessa intressen.

Fördjupad översiktsplan

Området omfattas av Generalplan för Lidköping, antagen 1984-06-12. I generalplanen anges markanvändningen till sjukhus. I översiktsplanen från år 2003 justeras detta till att omfatta vårdcentral. Planförslaget bedöms inte motverka översiktsplanens intention.

Gällande detaljplaner

Planförslaget omfattas av tre gällande detaljplaner. Till största delen berörs området av, Detaljplan för kv. Tallskogen, vann laga kraft 1990 (278). Inom planområdet gäller också Detaljplan för del av Ågårdsområdet 1:1, Ågårdens vårdcentrum (314), som vann laga kraft 2009 och del av Detaljplan för Ljunghedsrondellen del av Ljunghed 1:1 och Ågårdsområdet 1:1, som vann laga kraft 2001 (297).

För aktuell fastighet gäller i gällande plan vård- och bostadsbebyggelse i två våningar. Vårdbebyggelse får uppföras i upp till 14000 kvadratmeter bruttoarea; bostadsbebyggelse i max 4000 kvadratmeter bruttoarea. Inom områdets östra del tillåts bilservice, med en bebyggelse om max 4000 kvadratmeter bruttoarea och 100 kvadratmeter lokalarea för livsmedelsförsäljning. Planen reglerar att stora delar av fastigheten ska bevaras som naturmark. Genom fastigheten löper ett ledningsstråk. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar i detta stråk.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-09-06 § 122 att ge planbesked för ändring av detaljplan för Tallskogen 1 m.fl. Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2017-10-12 meddelat att de gör samma bedömning.

Behovsbedömningen grundar sig på följande. Planen medger inga nya byggrätter utan endast fler markanvändningar inom gällande byggrätt och utgör endast en mindre förändring jämfört med gällande plan. Det område som föreslås utgöra utökning av kvartersmark berör en marginell del av natur/frilufts/rekreationsområdet som inte påverkar områdets värden eller funktion. Den befintliga gastankstation som finns i området permanentas och säkerhets- och miljöpåverkan regleras av särskild lagstiftning som planen tar hänsyn till. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas. Planändringen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga. Hur staden i stort och bostadsmiljöer i synnerhet utformas påverkar alla som bor och rör sig där. I denna detaljplan tillfrågas inte barn specifikt, men barnperspektivet är viktigt att bevaka i planeringen. Detta rör till exempel tillgång till skola, lekmiljöer, samt trygga och gena möjligheter att röra sig till fots och cykel mellan olika målpunkter.

Planförslaget innebär att förskola eller skola kan inrymmas i planområdet

För att värna om barns intressen behöver en bra lekmiljö skapas i anslutning till verksamheten och säkra kopplingar till angränsande områden och befintliga stråk bör upprättas och utvecklas. Det liggande förslaget till förskoleverksamhet uppfyller rekommenderad yta på 40 m² per barn. Närområdet ger goda möjligheter till rekreation och bra tillgång till gång- och cykelstråk. En lekplats finns i området.

Jämlikhet

Hur vi planerar och bygger staden påverkar hur människor kan forma sina liv. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för ett smidigt vardagsliv.

Busshållplatsen inom planområdet betyder att man kan besöka området utan tillgång till bil. Planområdet är flackt och bedöms kunna nyttjas med god tillgänglighet för funktionsnedsatta.

Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping har antagits av kommunstyrelsen 2013-05-29 och gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner. En avvägning av planförslaget har gjorts utifrån riktlinjerna.

Planförslaget innebär vidgad markanvändning inom befintliga lokaler för social service, på redan ianspråktagen och bebyggd mark, vilket bedöms utgöra en god resurshushållning. Här finns tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykels-tråk. Planförslaget gör det möjligt att utnyttja befintlig infrastruktur och ledningsnät. Placeringen intill Ågårdsskogen gör att förskoleverksamhet inom planområdet får mycket nära tillgång till grönområde.

Dagvatten ska fördröjas på tomtmark och därefter kan koppling till kommunens dagvattensystem ske. Planbestämmelse införs i planen så bullerstörningar inte överskrider rekommendera värden för skolgård.

Det finns god tillgänglighet inom fastigheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är i huvudsak ianspråktaget och utgörs av befintliga byggnader i en till två våningar samt hårdgjorda ytor i form av vägar och parkeringsytor. Delar av planområdet utgörs av gräsmattor och planteringar. I områdets södra del omfattas även en del skogsmark. Planområdet omges av uppvuxen barrskog med inslag av lövträd.

Geotekniska förhållanden

Flera geotekniska undersökningar genomfördes inför tidigare planläggning 1990. Enligt dessa består jordlagren i området överst av ett tunt mullskikt på ett par meters sand- och siltlager. Under silten finns lera med varierande mäktighet där fast botten har registrerats. Enligt de grundundersökningar som tidigare gjorts i området och angränsande delar varierar grundförhållandena. Förutsättningarna bedöms vara något bättre i de norra delarna, där marken tål viss belastning utan att sättningar uppstår.

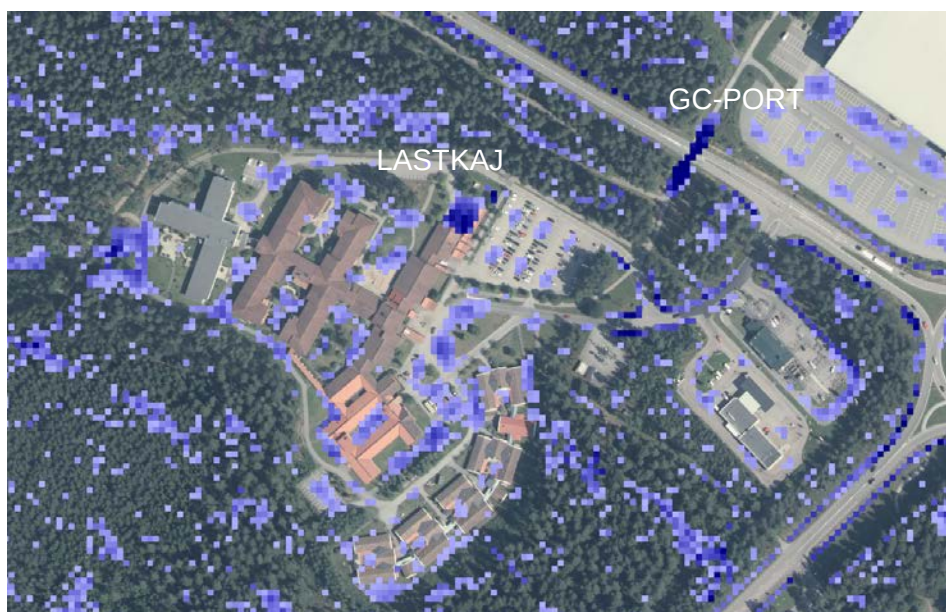
Förorenad mark

Om förorenad mark påträffas eller om det finns misstankar om att förorenad mark kan finnas på platsen ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas.

Radon

Marken är lågradonhaltig och några särskilda byggtekniska krav behöver inte ställas.

Risk för skred eller höga vattenstånd



Bilden visar effekten av ett 200-årsregn.

Det föreligger ingen risk för skred eller höga vattenstånd. Området klarar även av häftiga skyfall och liten risk finns för skador på byggnader eller oanvändbara evakueringsvägar. Endast lågpunkter som lastkaj och gång- och cykelvägsport riskerar att få större och djupare vattensamlingar.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämning påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

Bebyggelseområden

Allmänt, övrig bebyggelse

En fordonsgasstation finns i anslutning till infarten till området. Stationen har ett tidsbegränsat bygglov i strid med gällande plan och skall göras planenlig i och med planförslaget.

Bostäder

Ingen bostadsbebyggelse finns inom planområdet. Inom planområdets västra del finns Skogsläntans vårdboende, med 32 lägenheter.

Utanför planområdet i öster finns Tallskogens gruppboende för demenssjuka, med 38 lägenheter.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns arbetsplatser inom Ågårdsskogens Vårdcentrum som bl.a. omfattar vårdcentral med barnavårdscentral, distriktssköterskemottagning, sjukgymnastik, arbetsterapi, rehab, psykologmottagning och korttidsboende för äldre. Inom vårdcentrumet finns även en kiosk.

Inom planområdet finns även förskoleverksamhet inom ramen för givet bygglov. Förskoleverksamheten bedrivs i två enheter, Ågårdens förskola med tre avdelningar och ca 90 platser och Skogsgläntans förskola med två avdelningar ca 20-45 platser.

Offentlig och kommersiell service

Inom området finns offentlig service inom Ågårdsskogens vårdcentrum, Skogsgläntans äldreboende samt två förskolor med sammanlagt fem avdelningar.

I anslutning till planområdet längs riksväg 44 finns en rastplats med en snabbmatsrestaurang och en bensinstation med servicebutik. På andra sidan Ringledden ligger Lidköping arena, tennisklubb, bandyplan, ishall och badhus.

Planförslaget innebär ett permanent tillskott av offentlig service, genom att användningen förskola permanentas. En förskola har med bygglov inrymts i lokalerna sedan 2003, då det förekommit ett underskott av förskoleplatser i staden och flera förskolor rustats upp vilket krävt omflyttningar. Nu ser man behov av att utöka förskoleverksamheten och att genom ett genomförande av detta planförslag, permanent kunna bedriva förskola i området. Förskolan används idag främst av pendlare, man hämtar och lämnar sitt barn med bil på väg till och från jobb utanför orten.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet är god med väl utbyggda gångvägar och få nivåskillnader.

Planområdets läge är relativt perifert i Lidköping med Ringledden och skogen som tydliga barriärer. Samtidigt är det fysiska avståndet till centrum inte mer än knappt 1,5 kilometer och gång- och cykelvägar in mot centrum finns utbyggda. Området trafikeras även med buss.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen inom Ågårdsskogens vårdcentrum som utgör huvuddelen av planområdet består av låga volymer i en till två våningar med sadeltak och fasader i rött tegel.



Ågårdsskogens vårdcentrum.

Skogsgläntans äldreboende längst i väster har karaktär av nyfunkis med vita fasader och flacka tak.



Skogsgläntans äldreboende

Volymstudie

Planförslaget innebär ingen utökad byggrätt inom planområdet. Någon skuggstudie har därför inte tagits fram.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde.

Friytor

Lek och rekreation

I anslutning till planområdet finns Ågårdsskogens motionsspår. Motionsspåret är belyst och 2,4 km långt. I skogen finns också ett 4,2 km långt MTB-spår för mountainbikecykling.

Planförslaget bedöms inte påverka motionsspåren, en tillgång för Lidköpingsborna. Skogen är en kvalité för de boende och för barnen på förskolan.

”Skogen bjuder på många utmaningar och naturupplevelser. I närområdet finns också en isbana och vill man gå lite längre kan man promenera till stadsträdgården.”

Naturmiljö

Planområdet omges av Ågårdsskogen, som i stor del består av äldre, omkring 100-årig skog. Naturmiljön runt planområdet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås med bil via Ringleden och Tallskogsvägen.

En gång- och cykelväg ansluter till planområdets norra del, med port under Ringleden. Österut kopplas denna gång- och cykelväg till Rådastråket, som förbinder västra centrum med Silverbyn, Lillängen och Råda.



Teckenförklaring	
— Gång och cykelväg	🏠 Turistbyrå
- - - Gata med cykelfält	🚉 Tågstation
... Västgötaleden	🏕️ Camping
... Historiska Kålland	🚶 Badplats
🏠 Filsbäckstråket	🏠 Gästhamn
🏠 Majåkerstråket	🚴 Cykeluthyrning
🏠 Rådastråket	🚰 Cykelpump
🏠 Sjölundastråket	🏠 Utegyms
🏠 Fotbollsplan	🏠 Motionsspår

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik bedöms vara god. Inom planområdet finns en busshållplats, *Ågårdsskogens vårdcentral*, som trafikeras av linje 1. Idag trafikeras området med 20 minuters intervall på dagtid vardagar samt förmiddag på lördagar. Kollektivtrafikens bussar tar dig till resecentrum på 20 minuter. På riksväg 44 i höjd med planområdet finns ytterligare en hållplats för regional busstrafik, *Ågårdsskogen*.

Parkering, varumottagning, utfarter

Kommunens parkeringsnorm anger för vårdverksamhet 10 parkeringsplatser/1000 kvm BTA för långtidsparkering för boende och verksamma, samt 26 platser för korttidsparkering/1000 kvm BTA för besökare. Gällande parkeringsnorm inkluderar inte krav för förskola eller boende utanför centrum. Enligt förslag till ny parkeringsnorm kräver den tillkommande användningen förskola ca 14 p-platser per 1000 BTA medan pågående användning endast kräver 7 p-platser.

ser per 1000 BTA. Det totala parkeringsbehovet för planerad förskoleverksamhet bedöms till ca 50 platser varav ca hälften kan tillgodoses inom befintlig parkeringsanläggning. Tillkommande parkeringsbehov tillgodoses i planområdets norra del där nya parkeringar planeras.



Illustration av tillkommande parkeringar samt del av illustrerad förskolegård som inte är lämplig för lek, vila och pedagogisk verksamhet..

Störningar

Buller

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgård ska buller från spårtrafik och vägar inte överstiga:

50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå för del av skolgård som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet

55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå för övriga vistelsezoner inom skolgården

Kommunen har utfört en bullerberäkning för planområdet, baserad på tidigare trafikmätning med en trafikmängd på 8700 fordon/dygn samt en uppräkningsenligt Trafikverkets trafikuppräkningsstal (EVA 2014-2040) med faktorn 1,64 för tunga fordon och 1,25 för personbilar. Beräkningen visar ett värde för ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) och för maximal ljudnivå på 57 dB(A), 110 meter från Ringledens mitt. I planförslagets illustrerade förskolegård så berörs en mindre del i den nordöstra delen och där kan med fördel t ex förrådsbyggnad uppföras.

På plankartan införs skyddsbestämmelse som innebär att förskolegård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte får anordnas inom 110 meter från väg 2578.

Risker

Planområdet utsätts för risker i samband med transporter av farligt gods och fordonsgasstation i planområdets östra del. En riskanalys som berör farligt gods har tagits fram som underlag för detaljplanearbetet (Brandskyddslaget 2018-02-05).

Farligt gods

Planområdet ligger ca 60 meter från väg 2578 (Ringleden) som utgör sekundär transportled för farligt gods. Riskanalysen konstaterar att skyddsavståndet till befintlig bebyggelse för vård och förskoleverksamhet inom planområdet är minst 120 meter medan avstånd till planerade förskolegårdar är 90 meter. Analysen visar att riskpåverkan mot planområdet är begränsad och inte föranleder något behov av ytterligare skyddsåtgärder eller -avstånd, dock ska förskolegårdar eller andra friytor hörande till svårutrymda verksamheter inte anläggas närmare ringleden än 80 meter vilket uppfylls i aktuellt förslag vilket säkerställs genom en planbestämmelse.

Fordonsgasstation

Tankstationens placering i förhållande till befintlig bebyggelse inom Tallskogen 2 har prövats i samband med tidigare bygglovsprocess och tillståndsprocess för brandfarlig vara och bedömts acceptabel utifrån då gällande förutsättningar. Sedan dess har varken omgivningen eller anläggningen genomgått några större förändringar som bedöms påverka denna bedömning. I detaljplanearbetet säkerställs att befintliga förutsättningar inte ändras och finns kvar även i framtiden. Det innebär att gaslager ska brandtekniskt vara avskilt i lägst klass EI 60 lika dagens utförande, dvs. i minst tre riktningar. Ny bebyggelse eller upplag av brännbart material inte får placeras mellan FordonsGas gaslager och Tallskogen 2, eller mellan gaslagret och Tallskogen 4.

I planförslaget tillåts inga byggnader få uppföras på marken inom 50 meter (SÄIFS 1997:8) från gaslager på fastigheten Tallskogen 1. Likaså kommer föreslagen infart till framtida tomt för service/verksamheter säkerställas genom att marken inte får bebyggas. Inom 100 meter från gaslager får inte leksskolegård anläggas.

Gällande plan anger markanvändningen, mellan gaslager och Tallskogen 2 samt Tallskogen 4, som allmän platsmark avsedd för natur. Detta innebär att ingen byggrätt finns mellan gaslager och de berörda fastigheterna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är inkopplat på det kommunala VA-nätet. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga.

Dagvatten

Efter omhändertagande på egen tomt genom fördröjning etc får anslutning till kommunens dagvattensystem ske.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns framdragna inom planområdet, området kan försörjas med fjärrvärme från Lidköpings energi.

El

Ledningar för el, bredband och tele finns framdragna inom området. Ingen förändring föreslås.

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.

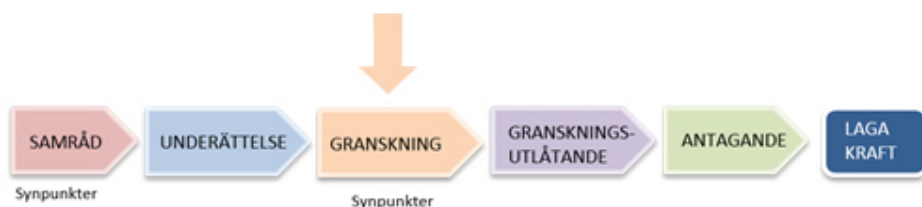
Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) från 2 maj 2011/1 januari 2015.



Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas maj 2018 om inget oförutsett sker. Om planen inte överklagas vinner den lagas kraft ca fyra veckor efter beslut om antagande.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänna ledningar inom planområdet säkerställs med u-område.

Fastighetsbildning

Avstyckning av tomt för FordonsGas kommer att ske och gällande avtal om arrende med kommunen sägs upp. Fastighetsreglering görs för föreslagen utökning av fastigheten Tallskogen 1. Fastighetsregleringarna initieras och bekostas av kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Vid ett genomförande av planen kan gällande GA-anläggning komma att behöva ses över och fastighetsreglering för gata genomförs på kommunens initiativ och bekostnad.

Ekonomiska frågor

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatör. .

Planekonomi

Kostnader för detaljplanen är följande (angett i tusental):

Grundkarta samt fastighetsförteckning	18
---------------------------------------	----

Detaljplan	160
------------	-----

Fastighetsbildningskostnader	100
------------------------------	-----

Summa	278
--------------	------------

Försäljning av tomtmark kommer att generera en intäkt. Hur stor intäkten blir framgår först när priset för tomtmarken har accepterats från båda parter.

ILLUSTRATIONSKARTA



--- Planområdesgräns

■ Byggnad

■ Grönyta

■ Lekyta

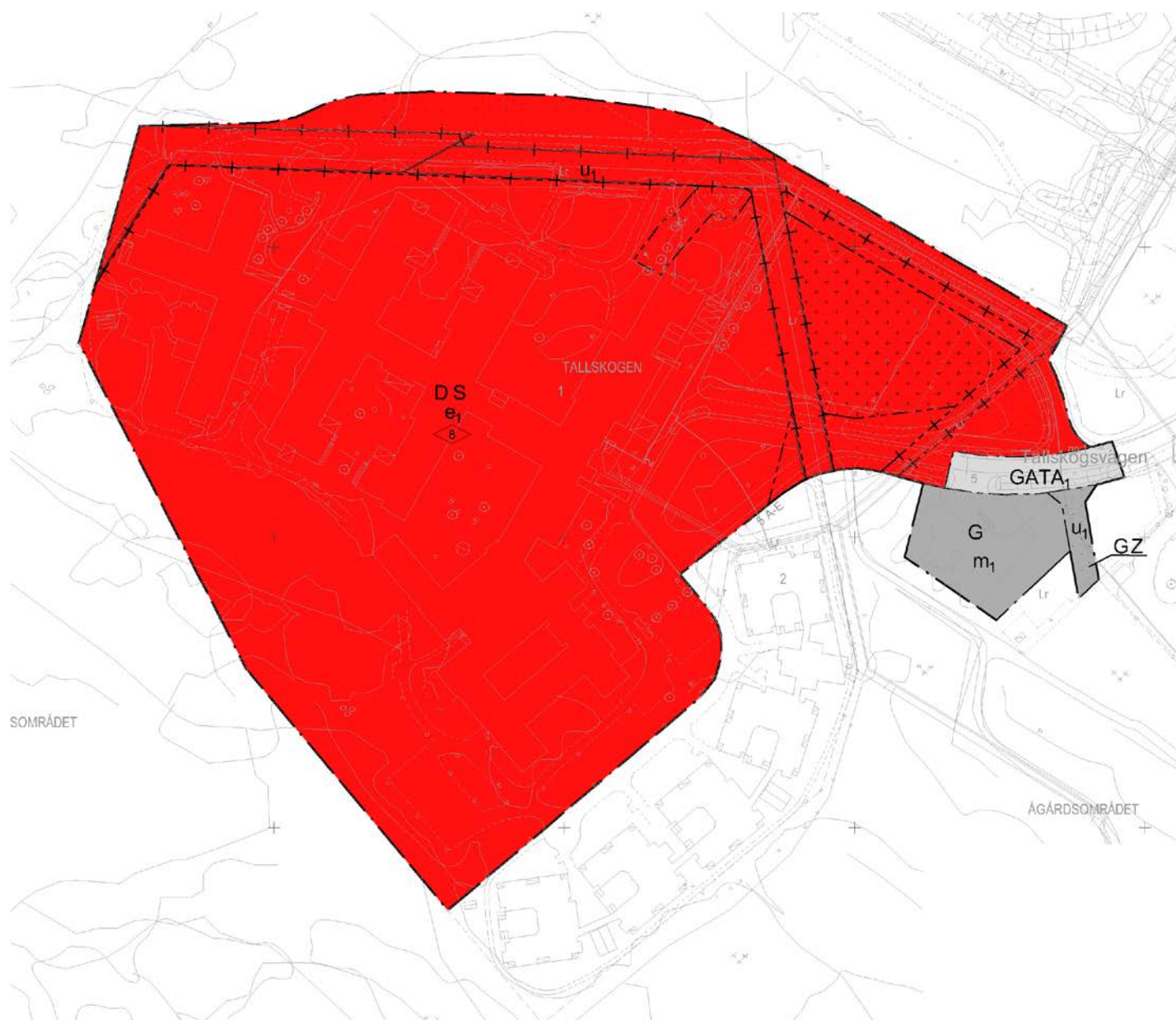
■ Sandlåda

■ Stenbeläggning

— Gata/Gångyta/Parkering

● Träd

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — —	Planområdesgräns
— · — · — · —	Användningsgräns
— · — · — · —	Egenskapsgräns
— · — + — · — + —	Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

GATA₁	Lokalgata
-------------------------	-----------

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

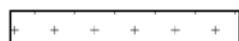
D	Vård
S	Skola
G	Drivmedelsförsäljning
Z	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e₁ Största exploatering är 21000 kvadratmeter bruttoarea, 4 kap 11 § 1

 Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1

 Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap 11 § 1

 Högsta byggnadshöjd är 8 meter, 4 kap 11 § 1

Skydd mot störningar

m₁ Gastankar ska vara brandtekniskt avskilda i lägst klass EI 60 i ritningarna nordväst, sydväst och sydost, 4 kap 12 § 1

Byggnad för skola, vård eller särskilt boende, s k svårutrymd verksamhet, får inte uppföras inom 100 meter från gastank, 4 kap 12 § 1

Obebyggda ytor tillhörande svårutrymd verksamhet, t.ex. förskolegårdar och uteplatser får inte anordnas 80 meter från väg 2578 eller inom 100 meter från gastank, 4 kap 12 § 1

Förskolegård för lek, vila och pedagogisk verksamhet får inte anläggas inom 110 meter från väg 2578, 4 kap 12 § 2

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft, 4 kap 21 §

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §