

Vår ref: Ulf Klevbrant
Datum: 2019-05-03
Dnr: KS/2016:936

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling



Planområde

Detaljplan för Radhusvägen, Solbacken Långhem 29:9 mfl,
Tranemo kommun,
Västra Götalands län

Samhällsutvecklingssektionen,
Postadress: 514 80 Tranemo
Besöksadress: Storgatan 26
Telefon: 0325-57 60 00 Telefax: 0325-771 32
www.tranemo.se

Innehåll

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIKT MED 3 OCH 5 KAP I MB	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN.....	6
DETALJPLAN.....	6
RIKSINTRESSE	7
STRANDSKYDD	7
BEHOVSBEDÖMNING.....	7
STÄLLNINGSTAGANDE.....	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH MÖJLIGA KONSEKVENSER	8
NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR	8
Mark och vegetation.....	8
Radon10	
Förorenad mark.....	10
Risk för skred, höga vattenstånd	10
Kulturvärden och fornlämningar	11
Vattendrag.....	11
BEBYGGELSEOMRÅDEN	11
Bostäder, arbetsplatser och service	11
Tillgänglighet	12
Byggnadskultur och gestaltning.....	12
FRIYTOR.....	15
GATOR OCH TRAFIK.....	16
Biltrafik.....	16
Gång, cykel och mopedtrafik	17
Kollektivtrafik	17
Parkering.....	17
Varumottagning.....	17
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET	17

Buller och trafik.....	17
Risker/farligt gods	19
Brand och räddning.....	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
Vatten, avlopp och dagvatten.....	20
Uppvärmning och energi	21
Avfall 21	
MILJÖKVALITETSNORMER.....	21
MILJÖMÅL.....	21
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
Organisatoriska frågor.....	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	23
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	23
GENOMFÖRANDETID	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	23

HANDLINGAR

Generellt sätt upprättas detaljplaner i syfte att säkerställa en rättvis bedömning och avvägning mellan allmänna och enskilda intressen vid planläggning av mark och vatten. Det är bara kommunen som kan besluta om att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. Det är även kommunen som ansvarar för tolkningen av de gällande detaljplanerna som innefattar ett varierat antal handlingar beroende på planens omfattning.

Plan- och genomförandebeskrivningen är en handling i text som kompletterar plankartan. Denna är inte juridiskt bindande. Plan- och genomförandebeskrivningen ska underlätta förståelsen av de avvägningar som har gjorts och motivera resultatet. Den innehåller; syfte, innehåll och genomförande av planen.

Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskarta som enklare visar hur bebyggelsen kan komma att utformas eller en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som redovisar vilken miljöpåverkan en planerad verksamhet kan medföra. Som underlag till detaljplanen tas ofta olika slags utredningar fram, exempelvis trafikutredning, dagvatten utredning, geoteknisk utredning med flera.

När detaljplanen har genomgått detaljplaneprocessen och den vunnit laga kraft, är plankartan en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Planen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av bebyggelse och verksamhet man får bygga och hur den ska se ut. Detta görs i plankartan med hjälp av linjer, symboler och bestämmelser.

Det finns två olika processer som en detaljplan kan genomgå innan den blir antagen: Standardförfarande (som används när detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller att den medför en betydande miljöpåverkan.) alternativt utökat förfarande.

Den här planen hanteras med ett standardförfarande som innehåller följande handlingar:

Planhandlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (Publiceras ej på Internet)

- Grundkarta (ingår i dokument plankarta)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra framtida utveckling av bostadsbebyggelsen och serviceboendet utmed Radhusvägen. Planen ska också möjliggöra fortsatt förskoleverksamhet och möjlighet att utveckla denna.

Planen möjliggör för bostadsbebyggelse norr om Radhusvägen, med möjlighet att bygga högre flerbostadshus. Söder om Radhusvägen förtydligas användningen till att omfatta vård-, centrum- och förskole- samt bostadsändamål, med möjlighet att utveckla fastigheten.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP I MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 och 5 kapitel. Miljöbalkens tredje kapitel behandlar de grundläggande hushållningsbestämmelserna för mark och vattenområden. Den tänkta markanvändningen bedöms medföra en god hushållning av naturresurser från allmän synpunkt. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Planområdet, Solbacken Länghem 29:9 m.fl. är beläget i nordöstra delen av Länghem. Området är ett befintligt bostadsområde, med förskola och äldreboende. Planområdet har en total area av 35 110 m².



Figur 1: Planområdets läge i Länghems tätort.

Marken ägs av Tranemo kommun och Tranemo bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplanen för Tranemo kommun antogs av kommunfullmäktige 2010-10-25. I övrigt omfattas inte området av några, i översiktsplanen uttryckta, tankar kring framtiden.

DETALJPLAN

Befintliga detaljplaner

Området omfattas av tre detaljplaner:

- **Förslag till ändring av byggnadsplanen för Långhems stationsområde, antagen 1964-11-30.** Planen medger bostadsbebyggelse utmed Solåkravägen och Gälaredsgatan. På Tranemo Långhem 3:71, utmed Radhusvägen medges uppförande av bebyggelse för allmänt ändamål.

- Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Långhems stationssamhälle, antagen 1967-04-27
- Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Långhems stationssamhälle, antagen 1968-10-27
- Förslag till ändring av byggnadsplan för Långhem 27:4, antagen 1978-10-30

RIKSINTRESSE

Järnvägen genom Långhem är utpekad som riksintresse. Detta påverkas inte av planens genomförande.

STRANDSKYDD

Området omfattas inte av strandskydd.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt plan- och bygglagen (PBL 4:34) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Redovisningen ska uppfylla kraven i 6 kap, 7 § första och andra styckena i miljöbalken. Enligt 3 kap, 8 § i samma lag, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap, 11–18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning.

STÄLLNINGSTAGANDE

Slutsatserna av behovsbedömningen är att genomförandet av planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i plan- och bygglagen 4 kap eller i Miljöbalken 6 kap. Det finns därför inte något behov av en Miljökonsekvensbeskrivning.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Allmänna utskottet i Tranemo kommun har, på efterfrågan av Tranemobostäder AB, givit Samhällsutvecklingssektionen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Radhusvägen, Solbacken Långhem 29:9 mfl.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH MÖJLIGA KONSEKVENSER

NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR

Mark och vegetation

Planområdet bedöms inte omfatta några särskilda naturvärden enligt Länsstyrelsen (2018-01-16). <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Vastragotaland/Infokartan/>

Planområdet består av redan exploaterad mark. Vegetationen inom planområdet är anlagd och består till största delen av gårds- och trädgårdsmiljö. De största naturvärdena inom planområdet utgörs av de stora träden kring vattentornet, samt randzonen mellan bostadsbebyggelsen och åkermarken.



Figur 3: Ortofoto som visar planområdets och omgivningarnas nuvarande markförhållande/vegetation.

Höjdskillnaden inom området uppgår till ca 3 meter med de högre marknivåerna i öster. Skillnaden tas upp på ett avstånd av runt 250 meter. Området upplevs som flackt.



I norr och öster vetter området mot stora åkerarealer och området syns tydligt från kringliggande jordbrukslandskap och passerande landsväg 1688.

I väster och söder möter planområdet övrig villabebyggelse i Långhems tätort.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden inom planområdet av morän.

En geoteknisk undersökning utfördes i planområdet 2019-01-14. Utifrån undersökningens provtagningar kan man konstatera yttligt förekommer ett mullskikt vid gräsytor som har en mäktighet på 0,15 – 0,5 meter. Vid asfaltsytorna finns en överbyggnad av sand och grus som har en mäktighet på 0,4 meter. Under mulljord och överbyggnader förekommer fyllningar i en del av punkterna. Fyllningen består av mull, silt, sand och grus. Underkant fyllningar ligger på 0,55 – 1,1 m under markytan. Den naturligt lagrade jorden under fyllningarna och silten består oftast av något grusig något sandig siltig morän. Vid några av punkterna finns ett skikt med silt under mulljorden och fyllningarna. Mäktigheten på detta siltskikt är mellan 0,25 – 0,5 m.

Vid två av punkterna förekommer mer grus och sand i moränen, bland kornig morän.

Mot bakgrund av utförd undersökning där morän med relativ fasthet konstaterats och terrängen är tämligen flack bedöms stabiliteten inom området vara god, både i nuläget och med planerad byggnation.

Förekommande fyllningar behöver dock grävas bort och ersättas med skiktvis packad fyllning av friktionsjord. Grundläggning av byggnader upp till fem våningar kan sedan utföras på utbredda grundplattor eller kantförstyvad platt på mark.

I samband med projektering av nya byggnader utförs mer detaljerade undersökningar för noggrannare bestämning av jordens hållfasthetsegenskaper. Bland annat bedöms hejarsonderingar vara lämpliga.

Geohydrologi

I samband med geoteknisk undersökning har grundvattennivån uppmätts genom installation av grundvattenrör. Vattennivån låg på ca 4,5 och 4,59 m under mark ytan, motsvarande +180,55 resp. +180,60.

Den naturligt lagrade moränen har hög relativ fasthet och därav troligen relativt hög densitet. Moränens permeabilitet blir därför låg. Det innebär att infiltration av dagvatten tar relativt lång tid. Dagvatten kan därför behöva ledas bort från området.

Radon

Mark radon har utförts i fyra punkter i samband med geoteknisk undersökning. Resultaten visar på halterna 0, 1 och 28 bBq/m³. De låga värdena beror troligen på att jorden varit för tät för att mäta med den här typen av instrument. Resultatet 28 bBq/m³ bedöms vara korrekt vilket innebär att marken då klassas som normalradonmark, Fler mätningar bör utföras i samband med projektering av nya byggnader.

Förorenad mark

Inom området finns inga utpekade potentiellt förorenade områden i Länsstyrelsens kartering. <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Vastragotaland/Infokartan/>

Inte heller några andra uppgifter om att fastigheterna ska ha använts för någon verksamhet med risk för markföroreningar. Området består av redan bebyggd mark för bostäder och allmänt ändamål.

Risk för skred, höga vattenstånd

Området ligger inte i risk att drabbas av skred. Det långa avståndet till närmaste vattendrag samt topografin innebär ingen risk att drabbas av höga vattenstånd, visar MSB:s kartering över vattenflöden.

Kulturvärden och fornlämningar

Planområdet är utifrån Riksantikvarieämbetets kartläggning av fornlämningar inte markerat som område där fornlämningar förekommer.

Bebyggelsen utgörs av byggnader från 1960- och 70-tal, vilka inte bedöms ha några bevarandevärden avseende kulturmiljö.

Vattendrag

Planområdet ligger uppströms ett dike/bäck som ingår i Torpasjön/Åsundens avrinningsområde. I Torpasjön/Åsunden finns skyddade områden enligt vattenförvaltningsförordningen, med anledning av dricksvattenförekomster i sjöarna samt deras avrinningsområden. <http://viss.lansstyrelsen.se/MapPage.aspx>

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder, arbetsplatser och service

Inom planområdet finns ett 20-tal vanliga bostadslägenheter samt ett tiotal servicelägenheter/vårdplatser på serviceboendet.

Serviceboendet innebär även att arbetsplatser finns förlagda inom planområdet. Totalt arbetar ett tiotal personer i verksamheten.

I samma komplex som serviceboendet finns även en förskola med 12 förskoleplatser. Förskoleverksamheten sysselsätter idag tre personer. Förskolan har tillfälligt bygglov. Nuvarande plan medger inte förskoleverksamhet på fastigheten.

För att möjliggöra en permanent förskoleverksamhet inom planområdet ges fastigheten användning en S, förskola. Planen medger även att verksamheten kan utökas med fler avdelningar, både i befintlig byggnad eller nybyggnation i det fall det krävs.

För att få plats med ny bebyggelse och mer yta för utevistelse och klara rekommendationerna om 40 kvadratmeter friyta per barn möjliggörs en flytt av parkeringen väster om servicehuset, norrut mot parken nedanför vattentornet.

Inom planområdet finns förutom serviceboendet och förskola även en distriktssköterskemottagning. I Länghems tätort finns annan service som skola, matvarubutik, pizzeria och gym.

Tillgänglighet

Området är förhållandevis flackt och gynnsamt ur ett tillgänglighetsperspektiv. Frågorna om tillgänglighet berör i första hand hur bebyggelse ska utformas avseende entréer och inomhusmiljö. Hur detta ska ske får bevakas i samband med kommande bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning

Området karaktäriseras av låg bebyggelse. Norr om Radhusvägen ligger fem längor med enplans radhus uppförda i rött tegel, med inslag av vita träpaneler. I varje länga finns fyra till fem lägenheter.



Söder om radhusvägen ligger Långhems servicehus, med vårdboende och på senare tid förskola. Byggnaden är uppförd i rött tegel med inslag av fasadelement i trä. Byggnadskomplexet är i ett plan och har byggts till under åren.



Längst i nordöst inom planområdet ligger Långhems vattentorn. Tornet som är 33 m högt uppfördes 1969 och förser Långhem med dricksvatten. Tornet är uppfört i betong, med ljusa pelare och fasad klädd med korrugerad plåt som målats ljusgul. Trots den stora skillnaden i höjd mellan vattentornet och övrig bebyggelse syns tornet knappt från bostadshusen på grund av de höga träden.



Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar ett helhetsperspektiv och för att kunna utnyttja samhällets befintliga infrastruktur är möjligheten till förtätning av betydelse.

Vid utformningen av nya områden och ny bebyggelse är trygghetsfrågor viktiga. Gestaltningen bör fokusera på brottsförebyggande åtgärder som att till exempel skapa överskådlighet och synlighet.

Hänsyn bör också tas till områdets synlighet i jordbrukslandskapet.

Området kring Radhusvägen är idag förhållandevis lågt exploaterat. För Länghem är det viktigt att befolkningsunderlaget växer, så att befintlig service kan ha förutsättningar att vara kvar och utvecklas.

I planarbetet har man därför undersökt möjligheten att öka exploateringen, både för Tranemo bostäders bostadsfastigheter norr om Radhusvägen, men också för att kunna utöka verksamheten på kommunens fastighet södra om vägen, till att permanent kunna inrymma förskola, men också servicelägenheter för äldre utan vårdbehov.



Volymstudie. Möjlig exploatering.



Volymstudie. Möjlig exploatering. Vy mot väster.



Volymstudie. Möjlig exploatering. Vy mot öster.

Planen medger en ökad exploatering med flerbostadshus upp till fyra till fem våningar norr om Radhusvägen och upp till två våningar söder om Radhusvägen. Fastigheterna får bebyggas med en maximal byggnadsarea om 35% av fastighetsarean. Bebyggelsen är beroende av att kommunens parkeringsnorm om en bil per lägenhet kan tillskapas. Detta skall bevakas i bygglovsskedet.

FRIYTOR

Planområdet består till stor del av tomter för bostadsändamål och äldreboende samt förskola. Respektive fastighet och funktion svarar för friytor för sina verksamheter. Området bedöms ha god tillgång till friytor och ytor för lek och rekreation. Vid framtida exploatering ska fortsatt hänsyn tas till denna funktion. Planen kommer genom begränsningar av exploateringsgraden att säkerställa detta. Som mest får 35% av fastigheten bebyggas.

Kring vattentornet finns parkmiljö som är tillgänglig för allmänheten och bör fortsätta vara det. Större delen av området kommer fortsättningsvis vara planlagt som PARK.

Närmaste område utanför planen för lek och rekreation är ett mindre grönområde med lekplats och fotbollsplan ca 250 m söder om planområdet, mellan Boråsvägen och Salängsvägen.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Området angörs via Solåkragatan som nås via Gälaaredsgatan. Gälaaredsgatan kan nås via Stationsgatan och Boråsvägen, som ansluter till väg 1622 som är genomfartsvägen genom Länghem. En trafikmätning på Solåkragatan samt Stationsgatan har gjorts under januari 2019. Trafiken på Solåkragatan uppgår till 306 fordon per dygn, på Stationsgatan 457 fordon per dygn. Andelen tung trafik var omkring 3%.



Som konsekvens av planens genomförande bedöms antalet lägenheter öka i området med ett tjugotal lägenheter jämfört med idag. Planen ger också förskolan möjlighet att utöka med ytterligare en avdelning, omkring 15 elever. De nya förutsättningarna ger upphov till mer trafik. Den tillkommande exploateringen har beräknats med Trafikverkets trafikstringsverktyg för att ge en fingervisning om hur ny bebyggelse påverkar trafiksituationen i området. Omkring 150 fordonsrörelse ytterligare beräknas uppstå med planens genomförande. Det angränsande gatunätet bedöms klara detta utan kapacitetshöjande åtgärder.

Genom planen ska förskolan permanentas och ges möjlighet att utvecklas. Som följd av detta bör trafiken på Radhusvägen ses över avseende trafiksäkerhet och hastighetssäkring så att en låg hastighet säkerställs kring förskolan. Möjlighet finns att i framtiden bygga ut parkeringen och anordna en bättre lämnings- och hämtningsplats.

Gång, cykel och mopedtrafik

På Radhusvägens södra sida finns trottoar utmed gatan. Gatorna i området utgörs av villagator med låg hastighet och små trafikmängder. Något utökat behov av cykelvägar bedöms inte finnas som följd av planens genomförande.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, Långhems busstation, ligger ca 200 m från planområdet. För att nå busstationen måste man passera järnvägsspåret i plankorsningen med Boråsvägen, varför den faktiska sträckan blir ca 500 m.

Järnvägen passerar genom Långhem, men har ingen station i samhället idag.

Parkering

Parkering ska anordnas på kvartermark. Tranemo kommun har en parkeringsnorm. Enligt denna ska en minst en bil per lägenhet finnas. Detta prövas i bygglovsskedet.

Varumottagning

Äldreboendet får kontinuerligt leveranser med varutransporter. Hantering av gods och varor bör ske inne på fastigheten.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och trafik

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte bullernivån vid fasad överstiga 60 dB(A) (enligt Regeringens proposition 1996/97:53).

Naturvårdsverket har angett följande riktvärden för buller från vägtrafik;

Vid arbetslokaler (utanför fasad): 65 dBA ekvivalent ljudnivå(frifältsvärde).

Arbetslokaler inomhus; 40 dBA ekvivalent ljudnivå.

Vid ny förskola får inte den ekvivalenta ljudnivån överstiga 50 dBA på de utomhusytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Med rådande förhållanden på platsen bedöms inte biltrafiken ge upphov till störningar som överskrider gällande riktvärden. Omgivande trafikstruktur består i huvudsak av villagator med låga trafiksiffror och låg hastighet. Öster om planområdet, omkring 200 meter går väg 1688, som har en högre hastighet men låg trafikmängd. Vägen hade 2016 en trafikmängd om 440 fordon per dygn. Vägens påverkan bedöms utifrån skriften, *Hur mycket bullrar vägen?* inte bidra med ljudnivå som överskrider gällande riktvärden, inte heller med uppräknade trafiksiffror till prognosåret 2040.

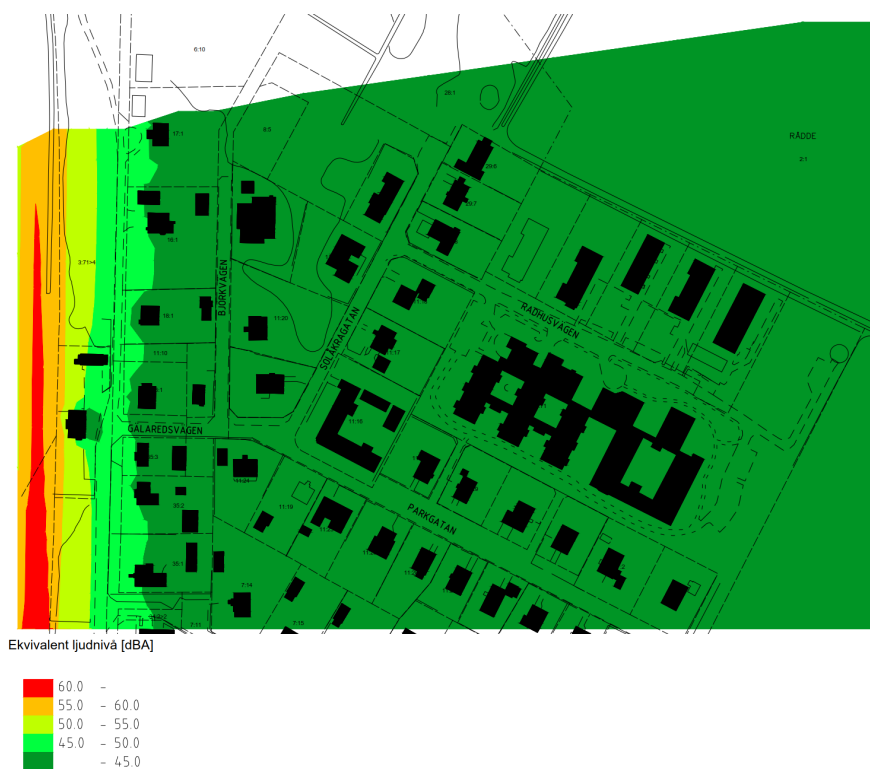
Den bullerkälla som anses behöva studeras är järnvägen.

En bullerberäkning för järnvägsbuller har genomförts enligt "Nordisk beräkningsmodell" och gällande EU-krav. Beräkningar och ljudutbredningskartor avseende järnvägsbuller har tagits fram med programmet Novapoint och bullerberäkning har gjorts för hela området. Som utgångsvärden har Trafikverkets statistik använts.

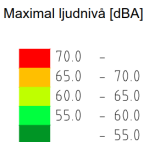
Beräkningarna har gjorts utifrån framtida prognostiserad trafik för år 2040. Följande prognostiserade trafiksiffror för år 2040 har använts:

- Persontåg med lok och vagnar, 100-150 m långt, 16 per årsmedeldygn.
- Godstågtåg, max 650 meter långt, 21 per årsmedeldygn.

Resultat



Dygnsekvivalent nivå



Maximal ljudnivå

Slutsats: Bullersituationen anses inte medföra krav på särskilda åtgärder då nivåerna med god marginal ligger under gällande riktvärden på 60 dB(A) i ekvivalent nivå för bostäder och 50 dB(A) för förskolor.

Området utsätts dock för en hög maximal ljudnivå, men inte högre än 70 dBA.

Bullerkartorna bifogas planbeskrivningen i större skala.

Vibrationer

Det finns inte några politiskt beslutade riktvärden för vibrationer. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljökvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

De mest känsliga markförhållandena för vibrationer är vid finkorniga jordarter med hög vattenkvot exempelvis leror eller silt. Vid sådana markförhållanden måste man vara mycket uppmärksam på risken för vibrationer. Erfarenhetsmässigt när det gäller vibrationer från spårbunden trafik vet man att vid avstånd närmre än 30 meter från spår finns stor risk för störande vibrationer medan det vid avstånd över 50 m är risken liten såvida inte känsliga geologiska förhållanden finns.

I aktuell plan har vid geoteknisk undersökning konstaterats att jorden består av morän med relativt hög fasthet samt att avståndet mellan järnvägen och planerad bebyggelse

överstiger 200 meter, vilket innebär att risken för vibrationer som överskrider gällande riktvärden bedöms som mycket låg.

Risker/farligt gods

Planområdet ligger mer än 200 meter från järnvägen. Området mellan planområdet och järnvägen är bebyggt med bostäder. Planområdet ligger utanför det riskavstånd på 150 meter, inom vilket man bör beakta riskhanteringsprocessen för farligt gods.

Brand och räddning

I planområdet finns en brandpost centralt i området. Denna bedöms ha kapacitet att förse planområdet med brandvatten.

Kring byggnaderna bör finnas hårdgjorda ytor för åtkomst med räddningsfordon. Utformning bör ske enligt räddningstjänstens rekommendationer.

Området ligger inom ett område där räddningstjänsten har en insatstid som överstiger 10 minuter, men är under 20 meter. Detta kan få påverkan på hur byggnader bör utformas. Samråd bör ske med räddningstjänsten vid utformning av högre byggnader.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

VA-ledningar finns idag framdragna. Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Kapaciteten för avloppshanteringen i Länghem börjar nå sin maximala gräns. Reningsverket sydöst om Länghem når snart full kapacitet. En renovering och utbyggnad av reningsverket för att klara av ytterligare volymer är planerad inom en 10-årsperiod.

Kapaciteten i dagvattensystemet i området bedöms som god med dagens förhållande och bedöms klara en viss ökning av dagvattenvolymer. Vid en exploatering som har en väsentligt större andel hårdgjort yta än idag kan systemets kapacitet bli ansträngd. En dagvattenutredning bör då genomföras. Markförhållandena anses inte lämpliga för lokalt omhändertagande, avseende infiltration på grund av det täta finkorniga jordmaterialet. Ökad exploatering som innebär att dagvattenvolymer väsentligt ökar innebär med all sannolikhet att ledningsnätet behöver kompletteras. Vid hantering av dagvatten från området bör beaktas att planområdet ligger uppströms ett dike som ingår i Torpasjön/Åsundens avrinningsområde, som är skyddat. Dagvatten bör därför inte släppas ut i denna recipient.

Uppvärmning och energi

Fjärrvärme finns inte området idag.

Till följd av områdets placering i söderläge finns goda förutsättningar för solceller på byggnadernas tak.

Avfall

Utrymme för hantering av avfall ska finnas på varje fastighet. Dessa bör placeras så att hämtning underlättas.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljökvalitetsnormer finns bl.a. gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxider (främst kvävedioxid), svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly, marknära ozon och partiklar. Det finns även miljökvalitetsnormer för vatten, där ser man på ekologisk- och kemisk status.

Området ligger inom markerat område för järnvägs- och vägbuller. Avståndet till järnvägen, fågelvägen ca 270 m, med bebyggelse emellan är tillräckligt för att området inte ska utsättas för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Torpasjön/Åsunden. Åsunden uppnår inte god ekologisk eller kemisk status. Dagvatten som släpps till denna recipient bör för att inte påverka sjöarna negativt renas genom infiltration eller omhändertas i kommunalt dagvattensystem.

MILJÖMÅL

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Det miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

*"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö[...]
Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas"*

Förutsatt att om- och nyexploatering inom planområdet utformas med hänsyn till områdets karaktär bedöms planförslaget kunna genomföras utan att motverka miljömålen vad gäller God bebyggd miljö.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

För att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen, redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärderna. Beskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Samråd genomförs under hösten 2018 och granskning under vintern 2019. Planen beräknas kunna antas under våren 2019.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Detaljplanen omfattas av:

- del av Länghem 3:71 som ägs av Tranemo kommun.
- Länghem 29:9, 29:10, 29:11, 29:12 och 27:5 som ägs av Tranemo bostäder

Fastighetsbildning

Kommunen kommer ansöka om att ta bort den gemensamhetsanläggning, Länghem ga:2 som ligger på Länghem 3:71, som planläggs som gatumark.

Tekniska frågor

Ledningar/ teknisk infrastruktur

Tranemo kommun ansvarar för utbyggnad av ledningsnät för vatten och avlopp.

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt för ändamålet kanalisation för fiber, akt 1452-545.1.

En ledningsrätt, u-område, för allmänna ledningar berör Länghem 29:9, 29:10, 29:11, 29:12 och 27:5. På Länghem 27:5 planläggs ett område för transformatorstation.

Geoteknik

I samband med kommande exploatering kan kompletterande geotekniska utredningar krävas. Ansvaret och kostnaden för dessa belastar en blivande exploatör.

Dagvatten

Ansvar för omhändertagande av dagvatten från området ligger hos Tranemo kommun.

Ekonomiska frågor

Planavtal

Upprättande av detaljplan bekostas av Tranemo kommun. Planavgift kan komma att tas ut i samband med bygglov.

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt kommunens taxor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av Ola Rosenqvist, bsv arkitekter & ingenjörer ab.

Ansvarig handläggare för Tranemo kommun är Ulf Klevbrant E-post:

ulf.klevbrant@tranemo.se. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Birgit Magnusson (VA-ingenjör)
- Torbjörn Pettersson (VA-ingenjör)
- Elin Berg (Planarkitekt)
- Per Ambjönsson, (Lärande sektionen)
- Nadja Ricklund (Planarkitekt)

Ola Rosenqvist

Bsv arkitekter & ingenjörer ab

Ulf Klevbrant

T.f. Planchef