



Detaljplan för del av Skogarp 1:5 i Dalstorp

Tranemo kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande
Kommunfullmäktige 2025-12-11, § 156
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

KS/2016:948
Antagen 2025-12-11
Laga kraft 2025-01-08

Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekterna: Vide Wolke Wemmert, Katrin Lysvret och Frida Fält samt Sven Hedlund (stadsarkitekt) och Vigan Oruci (enhetschef) på samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit medarbetare från samhälls- och infrastruktursektionerna i Tranemo kommun.



Så här görs en detaljplan

UPPDRAG En plan initieras av en beställare genom en ansökan om planbesked. Det är kommunen som beslutar om planbeskedet och (vid positivt planbesked) tas beslut om att påbörja en detaljplan.

SAMRÅD Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Allmänna utskottet Tranemo, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING Efter samrådet sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget revideras utifrån de ändringar som synpunkterna medfört till. Efter beslut skickas en uppdaterad version av planförslaget ut för granskning.

ANTAGANDE Efter granskning sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget bearbetas och ändras i begränsad omfattning. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får meddelande om det i samband med att förslaget antas av kommunens beslutsfattare.

ÖVERKLAGANDE Under tre veckor från det att antagandebeslutet har publicerats på kommunens digitala anslagstavla (tranemo.se) har de, vars synpunkter som inte blivit tillgodosedda, möjlighet att överklaga beslutet.

LAGA KRAFT Planförslaget får laga kraft om ingen överklagat. Om planen överprövas får planen laga kraft först då ärendet är avgjort i domstol.



Innehållsförteckning

1. Handlingar	5
2. Sammanfattning av detaljplanen	8
3. Planens syfte	9
4. Genomförandetid	9
5. Ställningstaganden	9
Översiktsplaner	9
Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)	10
Detaljplaner	10
Riksintressen	10
Mellankommunala intressen	11
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	11
Strandskydd	12
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	13
Natur	13
Geotekniska förhållanden	15
Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö	18
Gator och trafik	20
Teknisk försörjning	23
7. Miljö, hälsa och säkerhet	28
Miljökvalitetsnormer	28
Översvämningsrisker	32
Förorenad mark	33
8. Genomförandefrågor	34
Huvudmannaskap	34
Mark- och utrymmesförvärv	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Tekniska frågor	35
Ekonomiska frågor	36
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande	37
Miljö- och hälsoaspekter	37
Jämlikhet	37
Barnperspektiv	38
10. Motiv till detaljplanens reglering	39

I. Handlingar

I detta kapitel beskrivs de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen.

Kommunala underlag

Här listas och beskrivs gällande detaljplaner, planprogram och översiktsplaner som berör aktuellt planområde. Här beskrivs även tillhörande handlingar till planen.

Kommunomfattande översiktsplan ÖP24

Gällande översiktsplan (ÖP) för Tranemo kommun, juli 2024, ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Till grund för detaljplanen finns planområdet utpekade i ÖP:n för bostadsutveckling och LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge).

Dalstorp Skogarp 1:5 m fl Tranemo kommun förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan

Äldre byggnadsplan som gäller som detaljplan sedan Plan- och bygglagens införande. Byggnadsplanen är från 1977 med beteckning 173 som medger främst fristående bostäder men också tillhörande vägmark, park eller plantering.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunens undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB.

Undersökningen påvisar att genomförande av planförslaget inte har en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens ställningstagande om detaljplanens genomförande kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunen beslutade att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan (Au § 45, 2025-04-22).

Samrådsredogörelse

Sammanställning och svar på skriftliga synpunkter som kommit in till kommunen i samband med detaljplanens samrådstermin.

Granskningsutlåtande

Sammanställning och svar på skriftliga synpunkter som kommit in till kommunen i samband med detaljplanens granskningstermin.

Utredningar

Här listas och beskrivs de utredningar som framställts i och med planuppdraget.

Geoteknisk utredning (inkl. hydrologi och radon)

Syftet med den geotekniska undersökningen samt radonmätningen (Lektus, 2022 och 2023) är att utgöra underlag inför detaljplan. Uppdraget bestod i att identifiera och värdera tillgänglig information om planområdet. Vidare är syftet med denna rapport att ge svar på om planerad markanvändning är lämplig utifrån dess geotekniska och hydrologiska egenskaper, vilket inkluderar risk för ras och skred. Om behov finns, lämna förslag på åtgärder för att föreslagen markanvändning ska bli lämplig, och om det är möjligt i detta skede ge rekommendation på släntlutningar utifrån risk för ras/skred.

Dagvattenutredning (inkl. översvämning/skyfall)

Syftet med utredningen framtagen av Sweco 2022, är att ge förslag på systemlösning för hantering av dag- och skyfallsvatten för att undvika negativ påverkan på vattenmiljö och översvämningsrisker.

Naturvärdesinventering

Syftet med naturvärdesinventeringen (Calluna AB, 2020) är att få ett underlag om befintliga naturvärden som stöd i vidare detaljplanarbete. Inventeringsområdet omfattar 26,7 ha och består främst av produktionsskog, sjöstrand och åkermark. Inventeringen utfördes på fältnivå med detaljeringsgrad detalj, samt med tilläggen naturvärdesklass 4 och generellt biotopskydd.

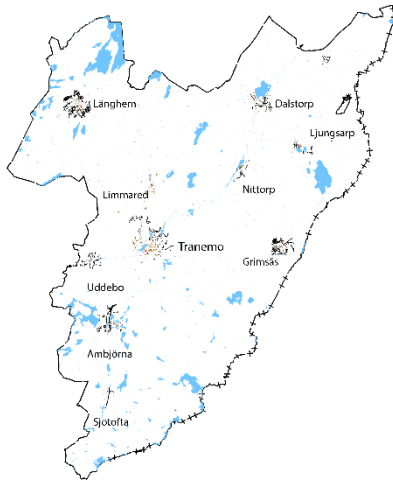
Arkeologisk utredning

Syftet med undersökningen (Västra Götalandsregionen, förvaltningen för kulturutveckling, 2020) var att bedöma huruvida det fanns okända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar inom exploateringsområdet. Om nyupptäckta fornlämningar påträffades skulle dessa preliminärt avgränsas.

Arkeologisk undersökning

Inför planerad exploatering har en arkeologisk förundersökning genomförts av Göta Arkeologi, 2022, i avgränsande syfte av tre boplatser inom fastigheten Skogarp 1:5 i Dalstorp socken i Tranemo kommun.

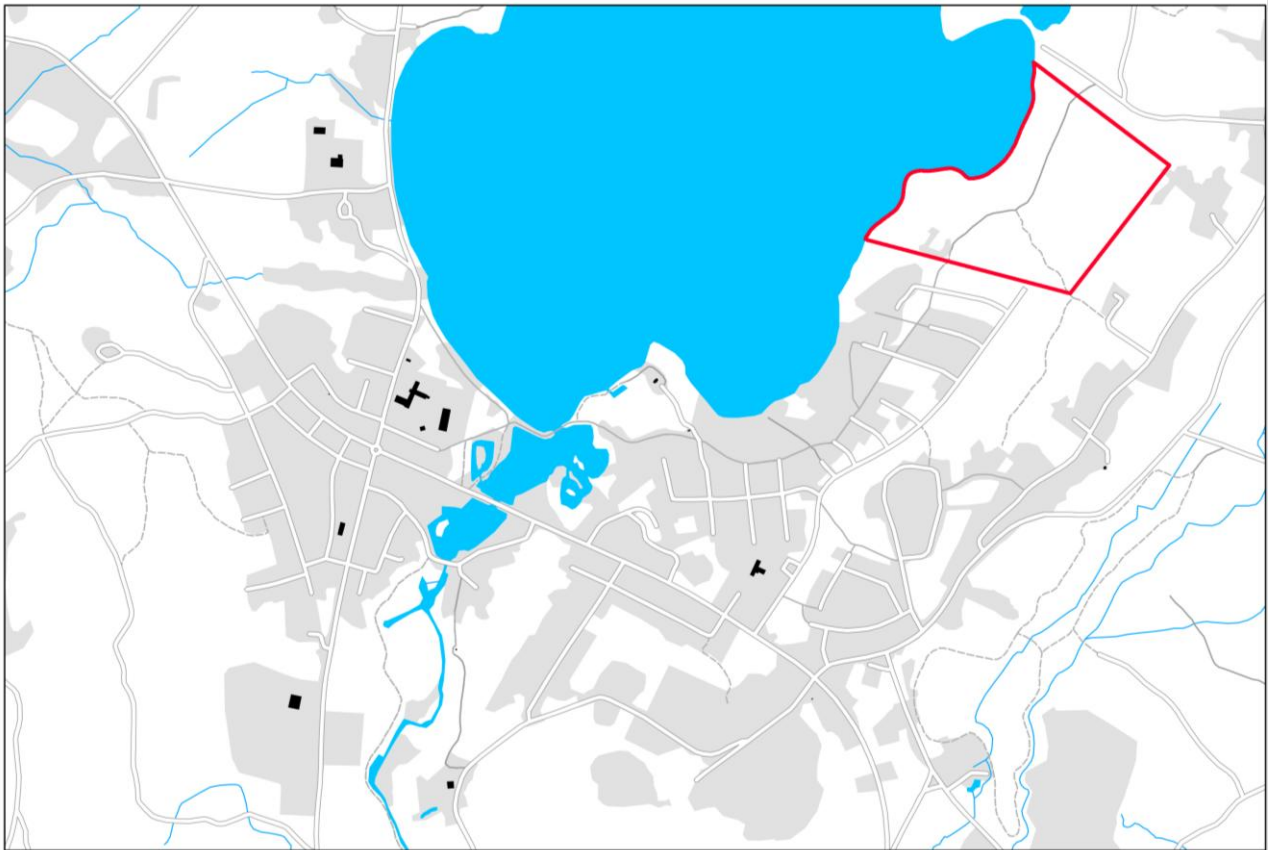
Detaljplan för del av Skogarp 1:5 i Dalstorp



Tranemo kommun.



Flygfoto över planområdet från sydost.



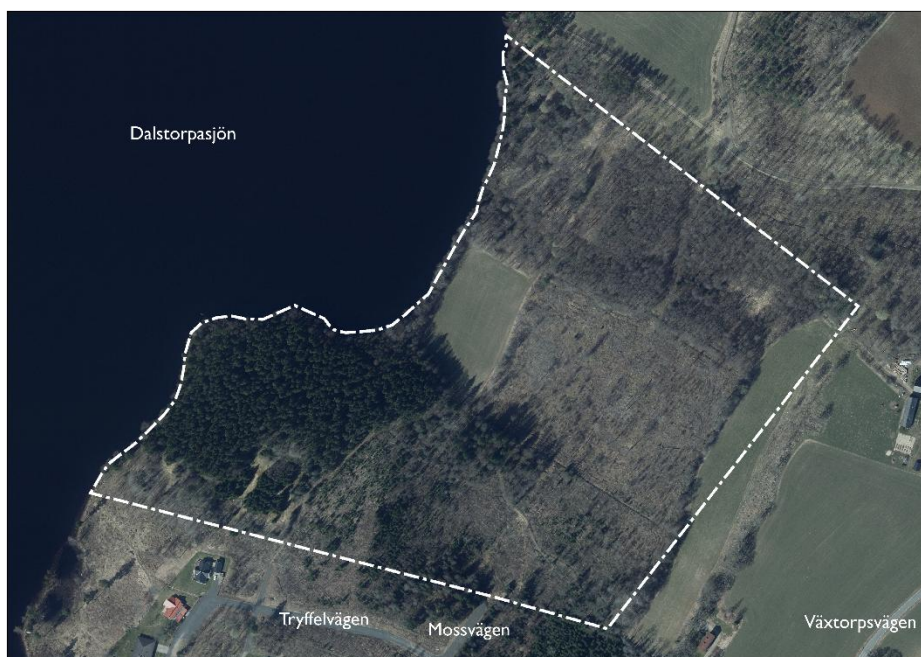
Tätortsöversikt – Dalstorp

2. Sammanfattning av detaljplanen

Planen är lokaliserad öster om Dalstorpasjön i den nordöstra delen av Dalstorp och planområdet är cirka 17 hektar stort. Området avgränsas av fastighetsgräns i väst som utgörs av Dalstorpasjöns strandkant, fastighetsgränser i norr mot betesmark och i öst mot åkermark, samt gällande detaljplan i söder med bostadsbebyggelse. Marken inom området lutar mot sjön och utgörs idag främst av skogsmark, men även jordbruksmark och sjöstrand. Jälmåleden går i nord-sydlig riktning genom området och exploateringen begränsas till östra sidan av denna. I området finns även fossil åkermark och flertalet fornlämningar, samt två bäckar som rinner västerut ner i sjön.

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av Mossvägen norrut samt nya bostäder på mark som idag utgörs av nyligen avverkad skog. Planen säkerställer även användningen odling där det i nuläget finns jordbruksmark, och tillåter utveckling av den östra åkern för exempelvis odlingslotter. Användningen natur säkras för resterande skogsmark.

Planen möjliggör för bostadsbebyggelse kring två nya gator på olika höjdnivåer i sluttningen, främst en- och tvåfamiljshus men även olika typer av flerfamiljshus längst österut. Exploateringsområdet avgränsas av en bäck i norr och den andra bäcken bildar ett grönsläpp genom bostadsområdet som också planeras hantera större delen av dagvattnet. I öster angränsar bostäderna odlingsmark och i väster finns skog med Jälmåleden i kulturmiljö, samt Dalstorpasjön. Det planerade bostadsområdet blir en fortsättning på bostadsområdet strax söder om planområdet, men som skiljer sig i struktur och karaktär.



*Planens avgränsning
i ett flygfoto.*

3. Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för bostäder i den nordöstra delen av Dalstorp. Syftet är också att ta hänsyn till landskapet med angränsande bebyggelse och kulturmiljö, samt befintliga naturvärden, Dalstorpasjön och dess strandskydd, Jälmåleden, samt skogs- åker- och betesmarker.

4. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum planen fått laga kraft. Syftet med en lite längre genomförandetid är att utbyggnaden av området ska kunna ske etappvis. Anledningar till en etappvis utbyggnad är kostnaderna förenade med utbyggnaden i relation till nuvarande efterfrågan från exploatörer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

5. Ställningstaganden

Nedan redovisas påverkade riksintressen och områdesskydd samt relevanta ställningstaganden och beslut av Tranemo kommun.

Översiktsplaner

Översiktsplanen för Tranemo kommun pekar ut Dalstorp som en kommunal kärna. Kommunala kärnor ska fungera som knutpunkter för service och ska sträva efter att erbjuda privat och offentlig service. Regelbunden detaljplanering ska ske i de kommunala kärnorna för att möjliggöra för dessa orter att växa.

Gällande område pekas ut som ett utvecklingsområde för bostäder, samt för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område) för bostäder.

Övriga berörda ställningstaganden i översiktsplanen:

- Attraktiva natur- och strandnära bostäder ska erbjudas och planeras för.
- De kommunala kärnorna ska utvecklas för att behålla och utöka sin service, samt kunna tillgodose de lokala kärnorna med den service som krävs för att underlätta vardagen.
- I de kommunala kärnorna bedöms en utveckling av minst tio bostäder i en- och tvåbostadshus, eller åtta lägenheter i flerbostadshus, krävas för att ses som ett väsentligt intresse. Bostäderna bör utvecklas kollektivtrafknära.

Landsbygdsutveckling i strandnära läge

Som en fortsättning på den bebyggelse som idag ligger öster om Dalstorpasjön föreslås landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-område) norr om denna. Nya bostäder bör läggas med minst samma avstånd till sjön som befintliga bostäder har. Det innebär att i den frizon med offentligt tillgänglig naturmark som blir finns plats för såväl gångväg som en grönzon mellan bebyggelsen och ner till sjön. Område upptaget i lövskogsinventeringen berörs längst i norr inom utpekat LIS-område och kommer fortsättningsvis omfattas av strandskydd.

Detaljplaner

Nedanstående befintlig detaljplan angränsar till planområdet i söder:

173 Byggnadsplan för Skogarp 1:5 m.fl.

Fastställd 5 januari 1977

Äldre byggnadsplan gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplan. Planerad allmän gata och naturområde kommer angränsa till ovan angiven detaljplan. Men i övrigt kommer plan 173 inte påverkas i sin omfattning av denna detaljplan. Plan 173 har ingen genomförandetid kvar.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Området kring Dalstorpasjön och uppströms längs Jälmån ingår i ett riksintresse för kulturmiljövård. Anledningen är att det varit stenåldersboplats och det finns stensättningar och rösen från äldre järn- och bronsålder, gravfält, fossil åkermark samt lämningar från medeltiden.

Konsekvenser

Bostäder kommer i och med planens genomförande ligga i närhet till fornlämningarna. Exploateringen begränsas till minst 20 meter från utpekade lämningar för att inte påverka kulturmiljön negativt. Eftersom fler människor kommer röra sig i området anses kulturmiljön tillgängliggöras för fler och mötet mellan historia och nutid kan bidra till att skapa intressanta miljöer. Se ytterligare under kapitel 6, *Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö*.

Skyddade vattendrag

Dalstorpasjön ingår i ett vattenskyddsområde för Dalstorp vattentäkt sedan 12 september 2019. Syftet med skyddet är att säkerställa att påverkan eller risk för påverkan på vattentäkten inte uppstår så att vattnet efter normalt reningsförfarande kan användas för dricksvattenförsörjning. I vattentäktszonen, som i planområdet utgörs av ytan inom 50 meter längs sjön, får endast vattentäktsverksamhet bedrivas.

Konsekvenser

Exploateringen innebär att större markareal hårdgörs och att dagvatten därmed inte kan infiltreras i samma utsträckning som idag. För att detta inte ska påverka vattenskyddsområdet negativt dimensioneras och anpassas planerat dagvattensystem för att rena vattnet innan det når sjön, och på så sätt inte påverka vattenkvaliteten negativt.

Mellankommunala intressen

Mellankommunala intressen kan vara verksamheter med stor omgivningspåverkan, områden som är känsliga för påverkan eller regionala strukturfrågor. Detaljplanen anses inte beröra intressen som kan vara av betydelse för andra kommuner.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten.

Jordbruksmark

Inom planområdet finns två åkrar varav den västra är cirka 7700 m² mellan Dalstorpasjön och Jälmåleden. Den andra är vid områdets östra gräns och cirka 7500 m². Enligt Länsstyrelsen i Västra Götaland ska jordbruksproduktionen värnas och den betydelse som dessa marker ger värderas i allmänhet högt. Jordbruksmarken inom planområdet planläggs därför för odling utan djurhållning. Den västra åkern regleras som odling utan byggrätt. Den östra regleras som odling med möjlighet att bebygga maximalt 10 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Denna bebyggelse begränsas till maximalt 2,5 meter nockhöjd och 10 m² per byggnad.

Konsekvenser

Konsekvenserna på jordbruksmarken kan bli att karaktären av odling förändras på den östra ytan där det möjliggörs för odlingslotter och liknande. Planläggningen hindrar samtidigt inte att dessa marker fortsätter brukas på samma sätt som innan detaljplanen upprättats.

Skogsbruk

Skogsmarken i planområdet används i nuläget för skogsbruk och inkluderas i Tranemo kommuns skogsbruksplan från 2015. Skogen i mellersta delen av planområdet är nyligen avverkad. Den granskog som finns i planområdets västra del förväntas delvis ersättas av ädellövskog om uppskattningsvis 10 år.

Konsekvenser

Delar av skogsmarken kommer att exploateras i och med planens genomförande vilket innebär att skogsbrukets förutsättningar förändras, bland annat genom att den produktiva ytan minskar.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattar eller angränsar inte några områden som är utpekade som ekologiskt särskilt känsliga.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga den allemansrättsliga tillgången till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För vattenförekomsten Dalstorpasjön gäller strandskydd 200 meter från strandlinjen, både ut över vattnet och in över land. Planen angränsar sjön och större delen av planområdet omfattas därmed av strandskydd, inklusive cirka halva exploateringsområdet.

Ytan öster om Jälmåleden är utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-område) vilket innebär att kommunen i samband med översiktlig planering utpekat området för bostäder, med motivet att utveckla Dalstorp för att bibehålla samhällets service. För kvartersmark med bostadsändamål, allmän platsmark gata och del av naturområde med plats för fördröjningsdamm som planeras inom strandskyddat område, upphävs strandskyddet när detaljplanen får laga kraft.

Det huvudsakliga skälet till strandskyddets upphävande är att detaljplanen anses bidra till en utveckling av landsbygden i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18 e §. Strandskyddets upphävande motiveras också med att en frizon på dryga 100 meter bevaras mellan sjön och exploateringen, vilket säkerställer att strandskyddets syften värnas. Hänsyn ska tas till Jälmåleden, fornlämningar och allmänhetens tillgång till strandområdet. Detta enligt kommunens ställningstagande att vid all planering av nya byggnader och verksamheter ska största hänsyn tas för att bevara och stärka det rörliga friluftslivet.

Konsekvenser

Konsekvenserna av planerad exploatering förväntas inte påverka strandskyddets syften avsevärt då avståndet mellan bostadstomt och sjö blir minst 100 meter. Jälmåleden anses utgöra en naturlig avgränsning som också säkerställer allmänhetens tillgång till sjön och dess närområde. Avståndet och naturen som bevaras längs sjön förväntas bibehålla goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Även förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till dessa samt konsekvenserna av ändringarna beskrivs. Beskrivningarna delas in ämnesvis.

Natur

Planområdet är kuperat och lutar relativt kraftigt mot Dalstorpasjön, vars yta är belägen 30 meter lägre än planområdets högsta punkt som återfinns cirka 350 meter från strandkanten. Naturen består i huvudsak av produktionsskog, åkermark och sjöstrand. Två uppdikade bäckar som rinner till sjön från åkermarken vid områdets östra gräns delar upp planområdet i tre delar. Den norra delen öster om Jälmåleden utgörs främst av al- och björkskog, väster om leden finns en blandning av lövträd i olika åldrar, bland annat ek, asp och björk. Mellersta delen utgörs av en åker väster om leden och öster om denna finns främst nyplanterad björk, men även äldre björk, sälg, ek och tall. Den södra delen väster om Jälmåleden består i huvudsak av granskog medan det öster om leden mestadels finns ung björkskog med inslag av äldre granar. Längs Jälmåledens östra anslutning finns också ett dike som mynnar ut i den södra bäcken väster om Jälmåleden.

Inom planområdet finns nio naturvärdesobjekt utpekade i naturvärdesinventeringen. De naturvärden som finns är klassade som de två lägre naturvärdesklasserna; "visst" och "påtagligt" naturvärde. Inga objekt med klassningarna "högt" eller "högsta" naturvärde har identifierats. De påtagliga värdena i planområdet utgörs av Dalstorpasjöns strandkant med en trädremsa av äldre tall, gran och björk. Även ett område med öppen lövskog bestående av varierad trädslagsblandning och äldre träd i planområdets norra hörn klassas med påtagligt naturvärde. Områden med visst värde återfinns i mindre och osammanhängande ytor utspridda i planområdet. Granskog och trivialskog av äldre träd, två vattendrag, ett buskstrandkärr, samt en stenmur utgör de objekt som identifierats med visst naturvärde. Samtliga naturvärdesklassade områden är grönmärkade på kartan nedan.

Den gröna smala markeringen på kartans sydöstra hörn ringar in den stenmur som löper längs den östra jordbruksmarkens västra gräns. Den här stenmuren omfattas av så kallat "generellt biotopskydd". Detta innebär att miljön är värdefull för hotade växter och djur och viktig för den biologiska mångfalden. Den södra delen av muren är osammanhängande men längs åkerns kant är stenmuren förhållandevis intakt, dock med ett par befintliga öppningar.



Karta över planområdet där utpekade naturvärdesobjekt är markerat i grönt.

Inom några av de naturvärdesklassade områdena har det rapporterats arter som är rödlistade och klassas som *Nära Hotad (NT)* enligt SLU Artdatabanken. Dessa är fiskmås, drillsnäppa och entita.

Naturvärdesinventering pekar även ut förekomsten av 45 naturvårdsarter inom ett område som innefattar detaljplaneområde samt 500 meter mark runt om detta. 30 av dessa 45 arter är skyddade. Majoriteten av dessa är antingen flyttfåglar som observerats eller nyttjar Dalstorpasjön som rastplats eller vid furagering, dvs. anskaffning av föda. Övriga sex rödlistade arter beskrivs nedan i tabellen.

Artnamn	Förekomst inom Detaljplan (Dp)	Rödlistan	Känslighet för individförluster (4§ 1,2 och 4)	Motiv	Känslighet för livsmiljöförluster (4 § 4)	Motiv
Fiskmås	Flyger ofta genom området, födosöker på plöjd åkermark vilken inte exploateras. Ej häckande inom Dp	NT	nej	Snabb reproduktion, tämligen stor population	nej	Kan normalt finna alternativa miljöer i närområdet
Drillsnäppa	Använder strandkanten inom Dp men som lämnas opåverkad som Natur	NT	nej	Snabb reproduktion tämligen stor population	Ja	Har normalt svårt att hitta alternativa miljöer i närområdet.
Entita	Häckar troligen inom området men lämplig miljö sparas som Natur.	NT	nej	Snabb reproduktion, stor population	nej	Kan normalt finna alternativa miljöer i närområdet
Stare	Häckar ev inom området och födosöker ev	VU	nej	Snabb reproduktion, stor population	nej	Kan normalt finna alternativa

	åkermark vilken inte exploateras					miljöer i närområdet
Hussvala	Födosöker inom planområdet vilket inte försvåras av Dp	VU	nej	Snabb reproduktion, stor population	nej	Kan normalt finna alternativa miljöer i närområdet
Grågås	Födosöker inom planområdet vilket inte försvåras av Dp	LC	nej	Snabb reproduktion, stor population	nej	Kan normalt finna alternativa miljöer i närområdet

Rödlistade arter som observerats inom detaljplan. Förkortningar: NT (nära hotad), VU (sårbar), LC (livskraftiga), Dp (Detaljplaneområde).

Förändringar

I och med planens genomförande exploateras mark som idag inte är ianspråktagen. För att minimera de negativa konsekvenserna av exploateringen planeras bebyggelsestrukturen utefter topografin och naturen bevaras kring, och genom bostadsområdet i form av en grön korridor för befintlig bäck och dess omgivande grönstruktur.

Exploatering blir enligt plan inte möjlig på de områden utpekade med påtagliga naturvärdena. På så sätt bevaras dessa för att värna den betydelse dessa områden har för den biologiska mångfalden inklusive de tre rödlistade arter av fåglar som rapporterats inom planområdet. Exploateringen anpassas också för att värna de områden med vissa naturvärden. De två vattendragen planeras användas för att hantera dagvattnet i området. Stenmuren inkluderas i användningsområde i östra kanten med betäckning L₁ (odling) och skyddas i och med det generella biotopskyddet samt att marken närmast muren på båda sidor inte får bebyggas. Befintliga öppningar förväntas kunna användas för att möjliggöra gångstråk.

Konsekvenser

Exploatering av skogsmark får konsekvenser i och med att natur ersätts av gator och byggnader vilket innebär att mer mark hårdgörs och vegetation försvinner på bekostnad av ekosystemen. Landskapsbilden förändras väsentligt i området då bebyggelsen kan komma att bli dominant i vissa delar.

För de sex stycken rödlistade fågelarter som observerats inom området medför detaljplanen ingen betydande påverkan. De områden som identifierats som viktiga för respektive art ligger avskilt från de områden som ska exploateras och bebyggas.

Geotekniska förhållanden

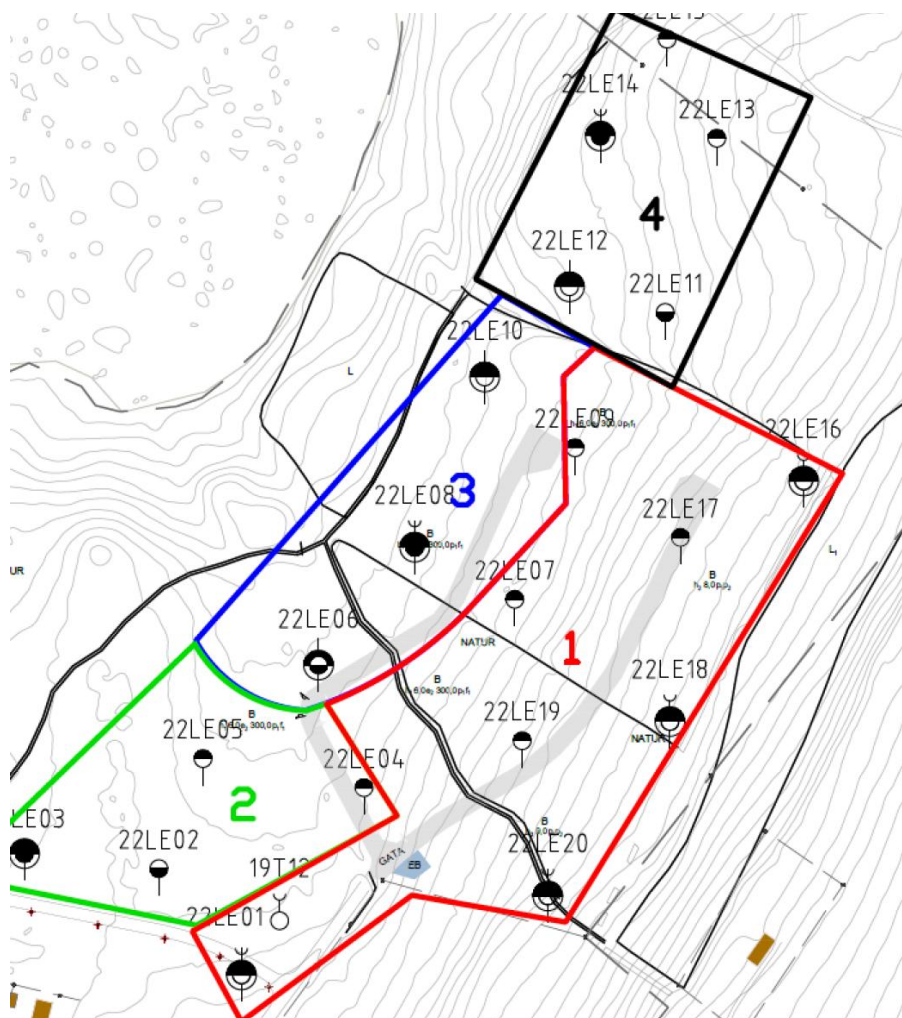
Geoteknisk undersökning har resulterat i en uppdelning av planområdet i fyra delar utifrån likvärdiga lagringstätheter. Dessa beskrivs var för sig längre ner i detta stycke. För hela undersökningsområdet gäller geoteknisk kategori 2 och säkerhetsklass 2. Överst består jordlagren av 0,1–0,3 m mulljord med växtdelar alternativt torv som överlagras 0,7–1,7 meter grusig siltig sand följt

av sandig morän. Lokalt förekommer torv på ett djup mellan 1,6–3,3 meter under markytan i provpunkt 22LE14. Generellt är den relativa fastheten mycket låg de översta cirka 0,8–1,0 meter därefter följer till stor del medelhög till hög relativ fasthet i sandlagret. Moränen har en hög till mycket hög relativ fasthet.

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. Genomförd radonmätning i området visar på normalradonmark och grundläggningen behöver därför utföras radonskyddat.

Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem i planområdet, dock varierar terrängen i området så beroende på valda grundläggningsdjup kan det bli aktuellt med stabilitetsberäkningar i senare skede för att säkerställa att valda marknivåer med tillhörande släntlutningar inte orsakar några stabilitetsproblem. Generellt bör släntlutningar kunna utföras med lutning 1:2 om släntkrön och de närmaste 10 meter från släntkrön är obelastade. Framtida grundläggnings- och markarbeten skall dimensioneras, planeras, utföras och kontrolleras i geoteknisk kategori 2 (GK2) och säkerhetsklass 2 (SK2).

Den naturligt lagrade jorden består av grusig siltig sand som är löst lagrad under matjordslager bestående av mull eller sandig mull. Det innebär att om skyddande matjordslager och befintlig vegetation tas bort så kan finmaterialet, särskilt då materialet ej är vattenmättat spolats bort vid nederbörd eller uttorkning. Detta gäller framför allt i slänter. Det tycks förekomma sten eller mindre block inom cirka 1 meters djup inom de högre delarna av området, där föreligger risk för att erosionsskador medför blockutfall. Detta åtgärdas genom att skydda slänter mot erosion, till exempel med vegetationsskikt eller annan erosionsskyddande åtgärd.



Karta som visar indelning av utredningsområdet utifrån lagringstäthet i marken.

I område ett (röd) är de översta 0,4–0,6 meter av mycket lös till lös lagringstäthet, som till större delen utgörs av mulljord eller mullhaltig sand. Därefter följer i huvudsak fast till mycket fast lagrad jord. Det förekommer dock ett skikt med mäktighet mellan 0,2–1,4 meter inom området där jorden är lösare lagrad, lös till medelfast. Mäktigheten är som störst i sydväst och i nordost. I Sydvästra delen av område 1 har sondering med hejarsondering gett ett stopp vid cirka 6 meters djup. Sonderingstopp blir yttligare ju längre åt nordost-östlig riktning sonderingarna är utförda. Stopp har inom område 1 erhållits mot sten eller block mellan 6,0 och 1,2 meters djup.

Grundvattenmätningar inom område ett ger en grundvattennivå i markytan till cirka 2 meter under markytan.

I område två (grön) är de översta 0,4–0,8 meter mycket lös till lös lagrade och utgörs av grusig siltig sand under ett tunt täcke av mulljord om cirka 0,1 meter. Därefter följer i huvudsak fast till mycket fast lagrad sandig morän. Det förekommer dock ett skikt med mäktighet på 0,5 meter som i huvudsak är löst lagrad inom den nordöstra delen av området. Stopp vid hejarsondering har inom område två erhållits mot sten eller block mellan 3,5

och 4,6 meters djup. Med störst sonderingsdjup i västra delen av området. Grundvattenmätningar i närheten av detta område visar en grundvattennivå 1,3 meter under markytan.

I område tre (blå) är de översta 0,6–1,0 meter av mycket löst lagrade och utgörs av grusig siltig sand under 0,2–0,3 meter mullskikt alternativt torvskikt. Därefter följer ett lager på mellan 0,4–0,6 meter medelfast lagrad sandig morän, dock förekommer variationer i lagringstätheten i den nordöstra änden. Därefter är lagringstätheten till större delen fast till medelfast ner till 2,2 meters djup. Här följer ett lager som är mycket lös till medelfast lagrad med en mäktighet mellan 0,4 och 1,6 meter. Därefter följer fast till mycket fast lagrad jord ner till sonderingstopp mellan 3,0–5,6 meters djup under markytan. I Nordöstra delen av område tre har sondering med hejarsondering gett ett stopp vid 5,6 meters djup. Sonderingarna blir djupare ju längre åt nordöst av område tre de skett. Stop har erhållits mot sten eller block mellan 3,0–5,6 meters djup.

Grundvattenmätningar visar inom område tre en grundvattennivå 0,2–0,4 meter under markytan.

Område fyra (svart) omfattas inte av exploatering och beskrivs därför inte i planhandlingarna. Detaljer finns att läsa i utredningsmaterialet.

Förändringar

I och med planens genomförande kommer marken att iordningställas med syfte att skapa lämpliga fastigheter för bostadsändamål, för grundläggning av gator och för utbyggnad av dagvattenhantering med fördröjning och rening. För att säkerställa att detta görs på ett säkert sätt utifrån markens stabilitet kan det bli nödvändigt med ytterligare utredning under projekteringen av utbyggnaden.

Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö

Enligt 2 kap. 10 § i Kulturmiljölagen finns skyldighet för arbetsföretagaren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet. Inom planområdet finns åtta kända fornlämningar eller kulturminnen. Fornlämningarna inom planområdet är begränsade till västra halvan närmst Dalstorpasjön. Här finns dokumenterat fossil åkermark och sex boplatser från stenåldern. I boplatsområdena har fynd i form av bland annat härdar, stolphål, rännor, bryne och flintavslag identifierats. Lämningarnas avgränsningar är i kartan nedan markerade i rött. Fornlämningarna utgör en del av riksintresseområdet Dalstorp och innehåller vetenskapligt intressanta miljöer från stenåldern till medeltiden. Dessa lämningar är värdefulla för kulturmiljövården och för historiska studier.



Fornlämningar inom planområdet. Planområdet är markerat med vit streckad linje. Kända fornlämningar är markerade med röd linje.

Förändringar

Planen tar hänsyn till fornlämningarnas avgränsade områden samt 20 meters respektavstånd till dessa från exploatering, vilket främst planläggs som natur. Detta gäller även för fornlämning utanför planområdet men som är mindre än 20 meter utanför (se planområdets södra hörn). Exploateringen anpassas i övrigt även genom att låta hela området med fornlämningar bevaras intakt och tillgängliggöras för människor som vistas på platsen. För att ytterligare säkerställa att hänsyn tas till dessa områden vid projektering och genomförande av detaljplanen har de dokumenterade områdena pekats ut i grundkartan så att de är synliga i detaljplanens plankarta.



Fornlämningar inom planområdet i förhållande till kvartersmark. Det gula områdena är kvartersmark. De röda områdena är fornlämningar och den röda linjen ligger 20 meter utanför fornlämningen.

Konsekvenser

Den huvudsakliga konsekvensen av planerad exploatering blir att fornlämningarna blir mer tillgängliga då rörelsen i området förväntas öka. Avstånden som hålls förhindrar att bostäderna inkräktar på dokumenterade lämningar.

Bebyggelse

Inom planområdet finns i nuläget ingen bebyggelse. Söder om planområdet ligger bostadsområdet som kallas Svampområdet, bestående av en- och tvåfamiljshus i en våning. Öster om planområdet finns Uddagården och Sörgården som angör från Växtorpsvägen.

På tomter som ska bebyggas med bostäder ska det finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse. Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering. Lastning och lossning av fordon ska kunna ske på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse, främst i form av enfamiljshus men även flerfamiljshus. I de västra delarna av exploateringsområdet tillåts att bostäder anordnas med maximalt två lägenheter per fastighet, medan det i områdena öster om den övre gatan även möjliggörs för flerbostadshus, exempelvis radhus och punkthus.

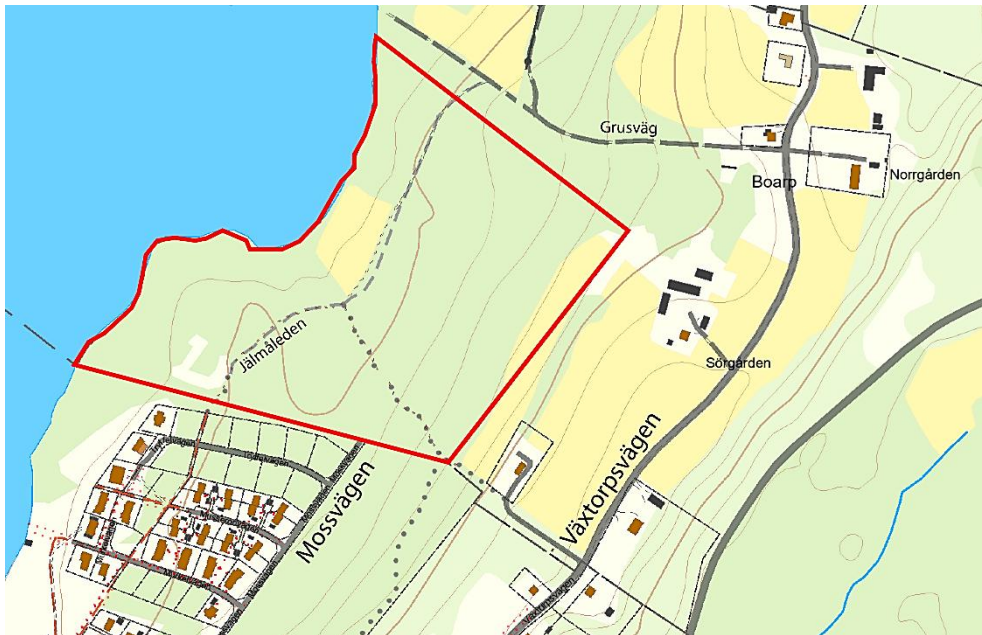
Konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen blir att nya bostadsfastigheter kan bildas i service-, sjö- och naturnära lägen som utvecklar Dalstorps samhälle.

Gator och trafik

Det huvudsakliga stråket som innan utbyggnad finns inom planområdet är Jälmåleden. Den är delvis asfalterad inom Dalstorp tätort, men mestadels en naturstig som främst används för vandring och sträcker sig 35 km längs Jälmån och även runt Dalstorpasjön. Leden går genom området i nord-sydlig riktning och en anslutning österifrån finns också som går från Växtorpsvägen. Söder om planområdet är leden asfalterad och fungerar som gång- och cykelväg genom Dalstorp.

Detaljplan för del av Skogarp 1:5 i Dalstorp



Karta med gator och stråk. Jälmåleden, Mossvägen, Växtorpsvägen, Grusväg.

Trafikinфраstruktur

I nuläget finns ingen trafikinfrastruktur i planområdet, dock angränsar den södra plangränsen Mossvägen som går från Ulricehamnsvägen och utgör matargata för bostadsområdet söder om planområdet. Växtorpsvägen går knappt 200 meter öster om planområdet, parallellt med planområdets östra gräns. Parallellt med planområdets norra gräns går en mindre grusväg från Växtorpsvägen ner till Dalstorpasjön.

Busshållplatsen Hjärtaredsvägen finns cirka 400 meter sydost om planområdet där busslinje 366 går mellan Tranemo och Ölsremma. Inom en kilometer från planområdet finns också hållplatserna Skogarp och Hagavägen där buss 366 och 208 som går mellan Tranemo och Ulricehamn stannar.

Enligt 8 kap. 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Enligt Tranemo kommuns riktlinjer för parkeringar (KS/2024:35) är den gällande parkeringsnormen för flerbostadshus en bilplats per lägenhet och för småhus två bilplatser per bostad. Riktlinjer finns också för cykelparkering vid flerbostadshus. Riktlinjerna säger att cykelparkering ska utformas så att cykeln ska vara förstahandsvalet framför motorfordon. Man bör även beakta behovet av att skapa utrymmen även för cykelkärror och lådcyklar etc. inomhus i flerbostadshus då intresset för dessa ökar över tiden. Cykelparkeringar utomhus bör vara väderskyddade och möjlighet att ladda el-cyklar.

Förändringar

Planförslaget möjliggör för en utveckling av Mossvägen norrut där den delas i två lokalgator som går på olika höjder i landskapet. Båda gatorna blir återvändsgator med vändplan men den övre anpassas för att i framtiden kunna förlängas norrut.

Det vandringsstråk som ansluter till Jälmåleden öster ifrån kommer i och med planens genomförande ledas om, primärt längs den bäck som går genom grönsläppet, för att möta Jälmåleden på samma plats som idag.

Det är även motiverat att GC-vägen söderifrån förlängs och ansluter till det nya området. En anslutning kan göras från GC-väg till de nya gatorna för att förenkla rörelse till fots och med cykel till och från området samt genom området.

Konsekvenser

Utökning av gatunätet möjliggör för utveckling av bostäder och tillgängliggör ett nytt område för fordonstrafik. Gatorna riskerar dock även att utgöra barriärer för befintliga stråk som används av såväl människor som andra djur i öst-västlig riktning.

Varumottagning, utfarter

Enligt 8 kap. 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. I nuläget finns inga utfarter eller liknande som påverkar planen.

Teknisk försörjning

Ledningar

Det finns idag endast elledningar i planområdets sydöstra hörn som ägs av Östra Kinds El. I kartan nedan syns dessa med röd linje.



Karta över befintlig elledning som går in på planområdets södra hörn.

Förändringar

I detaljplanen möjliggörs för transformatorstation i områdets södra del som ska kunna ersätta den station som finns längre söderut, väster om Mossvägen. Vid genomförande av planen kommer befintliga elledningar behöva flyttas och ledningar kommer behöva dras vidare för att kunna nå samtliga tillkommande fastigheter.

Konsekvenser

Flytt av befintliga elledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Vatten och avlopp

Detta avsnitt omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning. Planområdet ligger idag utanför verksamhetsområdet för kommunalt VA. Inga ledningar, brunnar eller andra system för vatten och avlopp finns i planområdet. Vatten- och avloppsledningar finns närmst dragna i Tryffelvägen. Markförutsättningarna för VA-försörjning är utmanande på grund av de stora höjdskillnaderna i området.

Förändringar

I samband med att planområdet byggs ut kommer kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp upprättas. Vid utbyggnad av gatorna läggs även VA-ledningar som ska kunna kopplas till samtliga fastigheter mot anslutningsavgift. Eftersom det är svårt och kostsamt på grund av lutningen att bygga självfallssystem för avloppsvatten i området kommer lösningar som exempelvis LTA-system (lätt trycksatt avlopp) att användas.

Konsekvenser

Den huvudsakliga konsekvensen av utbyggnaden av det kommunala ledningsnätet är att de nya bostäderna får möjlig tillgång till vatten- och avlopp.

Dagvatten

För att marken som ska tas i anspråk ska vara lämplig för den användning detaljplanen medger måste hantering av dagvatten vara genomtänkt. När lagen om allmänna vattentjänster inte är relevant, ligger ansvaret på den enskilde fastighetsägaren att ta hand om dagvattnet på sin fastighet.

I nuläget leds stora delar av dagvattnet genom två delvis uppdikade bäckar som går från jordbruksmarken i öster till Dalstorpasjön och avvattnar skogsmarken. Det finns två avrinningsområden inom planområdet dit även vatten uppströms rinner.

Förändringar

År 2021 antog Tranemo kommun riktlinjer för vatten och avlopp. Inom detaljplanen implementeras två riktlinjer för dagvattenhantering, som föreskriver att dagvatten bör efterlikna naturens processer genom infiltration, fördröjning och öppen trög avledning.

Förändrad markanvändning medför förändrade dagvattenflöden och föroreningsinnehåll. Framtida klimatförändringar förväntas ytterligare påverka dagvattenflöden, vilket bör beaktas vid dimensionering av framtida

dagvattenssystem. Målet är att föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan de når recipienten, om möjligt redan vid källan. Dagvattenhanteringen i planområdet föreslås utgöras av en våtdamm kombinerat med diken och naturlig avrinning via bäck i sydvästra delen i området. I den nordöstra delen av området föreslås ett gräsdike som främst samlar upp naturvatten, både inom planområdet och från uppströms avrinningsområde, och leder ut det till recipienten. Föreslagna placeringar är anpassade utifrån dagens topografi före exploatering där vattnet idag rinner naturligt genom diken till recipient eller infiltreras genom mark, se karta.



Planområdet med förslag på dagvattenhantering utformad efter landskapets topografi.

Dagvattenhanteringen är planerad så att de håller minst ett avstånd om 20 meter från identifierade fornlämningar. Dikena är även planerade så att dagvattnet från bostadsområdet samlas upp och leds vidare till våtdammen för rening. Placering av våtdammen har optimerats för att kunna rena allt dagvatten från de exploaterade ytorna.

Våtdammen bildar en permanent vattenspegel. Vid begränsande avrinnings- eller infiltrationsmöjligheter kan vattnet ledas bort via ett alternativt dike, annat strykt utlopp eller förhöjt bräddutlopp. Vatten kommer spridas på hela ytan och sänker flödes hastigheten vilket gynnar sedimentation av partikelbundna föroreningar.

Våtdammen ska ha gräsbevuxen botten och gräsbevuxna slänter för att kunna fungera som ett biofilter. Om anläggningen töms genom att vattnet infiltrerar i marken kan även lösta föroreningar avskiljas. Om det ofta är höga flöden och det finns risk för stående vatten rekommenderas att det finns bräddutlopp i form av en kupolsil eller liknande.

Utöver föreslagen dagvattenhantering finns det möjlighet till implementering av ytterligare lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom området. Förslagsvis skulle man kunna nyttja genomsläppliga asfaltsytor, nedsänkta växtbäddar, gröna tak och skelettjord.

Dimensionerande magasinsvolym definieras av den maximala skillnaden mellan tillrinning och avtappning vid olika varaktigheter på det dimensionerande regnet. Beaktande har inte tagits till fördröjningsvolymerna i diken, brunnar eller ledningsnät vilket indikerar att dimensioneringen av dagvattendammen är en konservativ beräkning.

Fördröjningsvolymerna utgår ifrån ett regn med en varaktighet på 12 min och är beräknat till en maximal volym på 360 m³. Vid beräkningar av ytbehov av den våta dammen i StormTac Web har den våta dammen en permanent vattenspegel om 370 m² med en permanent vattennivå om 0,1 meter. En total yta om 1 500 m² har beräknats för den våta dammen med en reglerhöjd om cirka 0,3 meter. Ytbehovet är baserat på en släntlutning om 1:4 med en total reglerbar volym om 380m³.

Våtdammen är anpassad för att erhålla en permanent vattenyta på 370m² med ett medeldjup på 1,2 meter och diken är anpassade att ha en sammanlagd längd på 700 meter.

Exakt utformning av dagvattendammen behöver detaljprojekteras och samordnas med geoteknik, grundvattennivåer och massbalans. Se illustration nedan.

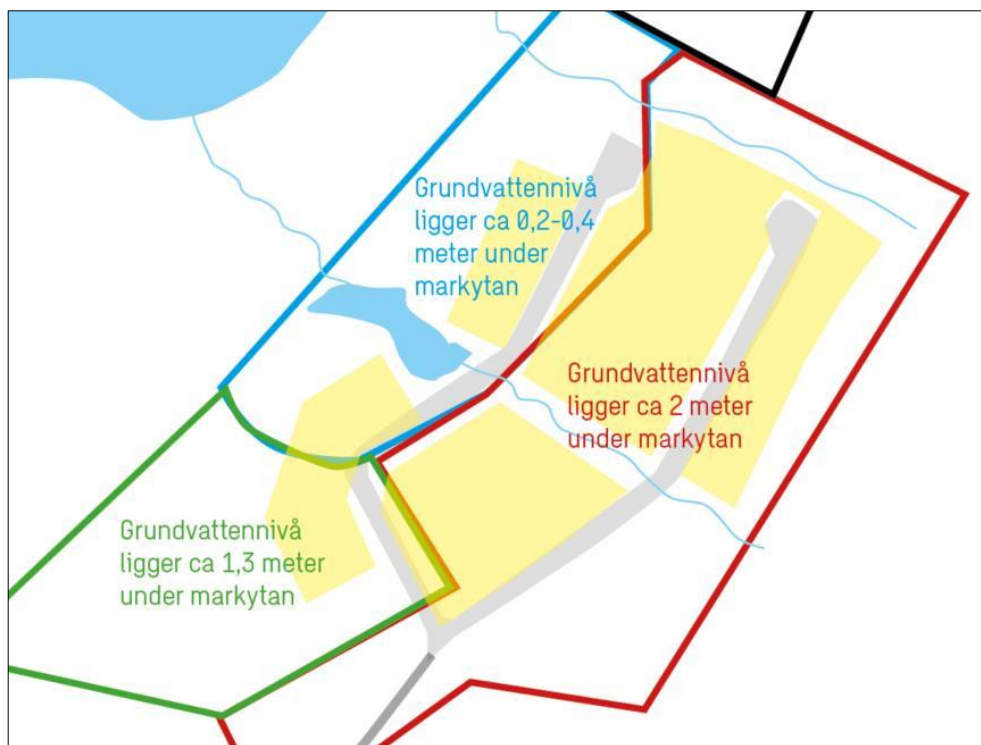


Illustration av uppmätta grundvattennivåer kopplat till läge av byggnader och dagvattendammar.

Konsekvenser

Förslag till dagvattenhantering har anpassats efter landskapet för att få så små negativa konsekvenser som möjligt. Förslaget innebär öppna lösningar vilket skapar miljöer som kan få ekologiska värden och mervärden för upplevelsen av platsen.

Efter exploatering ökar föroreningarna eftersom skogsmark med låg avrinning och låga halter av föroreningar ersätts till viss del av hårdgjorda ytor, framförallt vägar. Det blir svårt att hålla föroreningshalterna under befintliga nivåer vid exploatering av skogsmark.

De främsta källorna till föroreningar i dagvatten inom planområdet bedöms komma från vägarna och det nya bostadsområdet. Det är trafikmängden som primärt avgör en vägs föroreningsbelastning. Föroreningarna genereras genom slitage och vittring av asfalterade ytor, bromsar och däck, rester och spill från förbränning samt salt och sand från driftåtgärder. Föroreningarna ansamlas på asfaltsytor och följer med dagvattnet när det avrinner från ytorna. Förutom föroreningar orsakade av den normala trafikintensiteten kan det föreligga en risk för utsläpp i samband med olyckor.

Beräkning av dagvattnets föroreningsbelastning visar att med hjälp av föreslagna anläggningar finns bra förutsättningar för god rening, förutsatt att anläggningarna utformas och underhålls som den bör. De beräknade föroreningshalterna med, och utan rening har jämförts med Göteborgs stads riktvärden för förorenat vatten. Nästan alla föroreningar ligger under eller inom godtagbara gränser.

Ämne	Före exploatering	Efter exploatering Utan rening	Efter exploatering med rening	Riktvärde
	Halt (µg/l)	Halt (µg/l)	Halt (µg/l)	Halt (µg/l)
P	26	57	18	50
N	590	1000	400	1250
Pb	2,9	3,5	0,73	28
Cu	6,1	7,8	2,6	10
Zn	18	25	4,7	30
Cd	0,13	0,14	0,026	0,9
Cr	2	2,4	0,71	7
Ni	2,3	2,9	0,77	68
Hg	0,0061	0,0097	0,0036	0,07
SS	19 000	17 000	4900	25 000
Oil	84	160	8,7	100
BaP	0,0042	0,011	0,0022	

Tabell. Föroreningsbelastning uttryckt i µg/l före och efter rening med föreslagen åtgärd.

Källa: SWEKO Dagvattenutredning.

Återvinning och avfallshantering

Återvinning och avfall hanteras, efter utbyggnaden av området, på respektive fastighet, tillgängligt från gatorna. Förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar fastställer att förpackningar ska samlas in fastighetsnära. Detta kommer införas under de kommande åren och kan medföra att fler och/eller större kärl, än vad som används i dagens insamlingssystem för mat- och restavfall kommer behövas i framtiden. Fastighetsägaren bör planera in plats för detta.

7. Miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning för att kontrollera miljöpåverkan vilken berör luft, vatten och omgivningsbuller. MKN reglerar krav på miljö kvalitet som kommuner och myndigheter ska följa vid planering och planläggning för att i huvudsak skydda människors hälsa och naturmiljö. Den planerade markanvändningen medför inte att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet i Miljöbalken överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Luft

Luftkvaliteten är i Dalstorp i normalläge god och det samma gäller planområdet som ligger längre från föroreningskällor.

Förändringar

På grund av att nya gator anläggs förväntas också biltrafiken öka, dock inte i den utsträckning som förväntas påverka luftkvaliteten avsevärt.

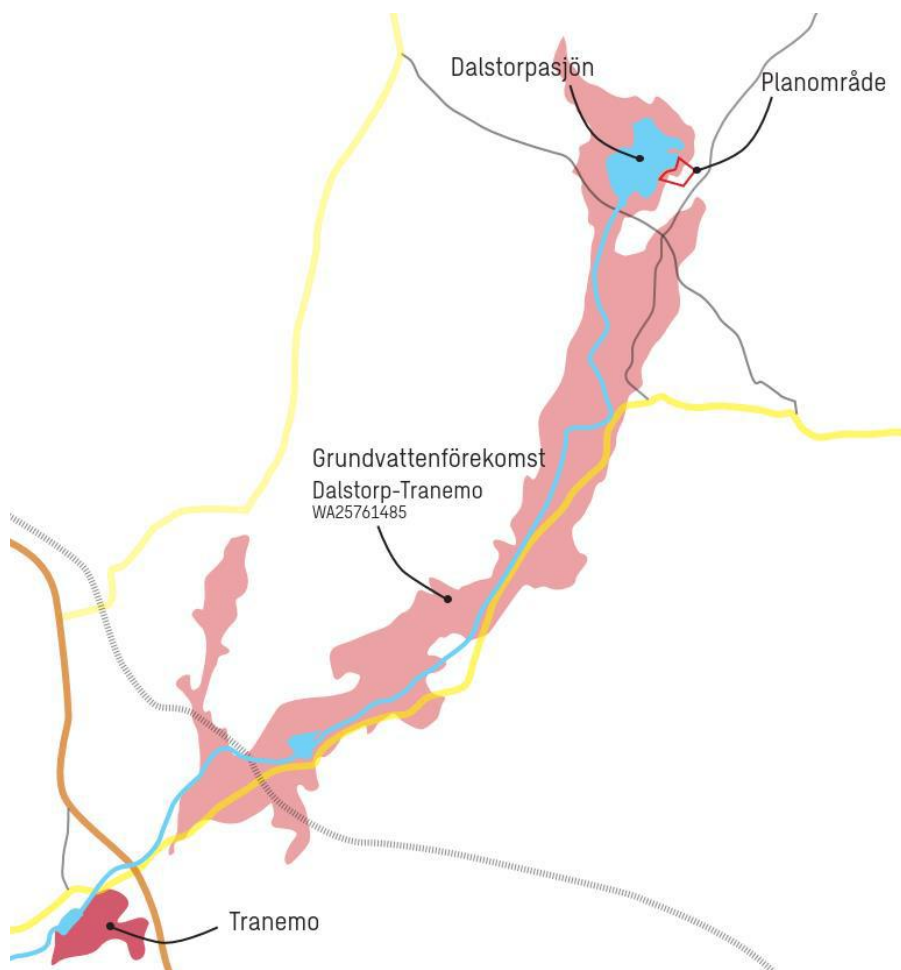
Vatten

Kvalitetskraven (miljökvalitetsfaktorerna) för ytvatten och grundvatten ska fastställas så att tillståndet i vattenförekomsterna inte försämras (förordning 2015:516), det så kallade icke-försämringskravet. Det innebär att ingen enskild kvalitetsfaktor får försämras även om det inte leder till att statusen försämras med avseende på den sammanvägda statusen.

Miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet gäller för vattenförekomsten som helhet. Ytvattnets tillstånd klassificeras enligt EU:s vattendirektiv med avseende på ekologisk status och på kemisk ytvattenstatus medan det för grundvattens tillstånd klassificeras med avseende på kvantitativ status och kemisk status.

Planen angränsar Dalstorpasjön som ingår i huvudavrinningsområdet för Ätran via Jälmån. Statusklassningen för Dalstorpasjön som recipient är måttlig ekologisk status. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver/kvicksilverföreningar (Hg)

och Bromerade difenyletrar (PBDE) överstigs. Utsläpp av Hg och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.



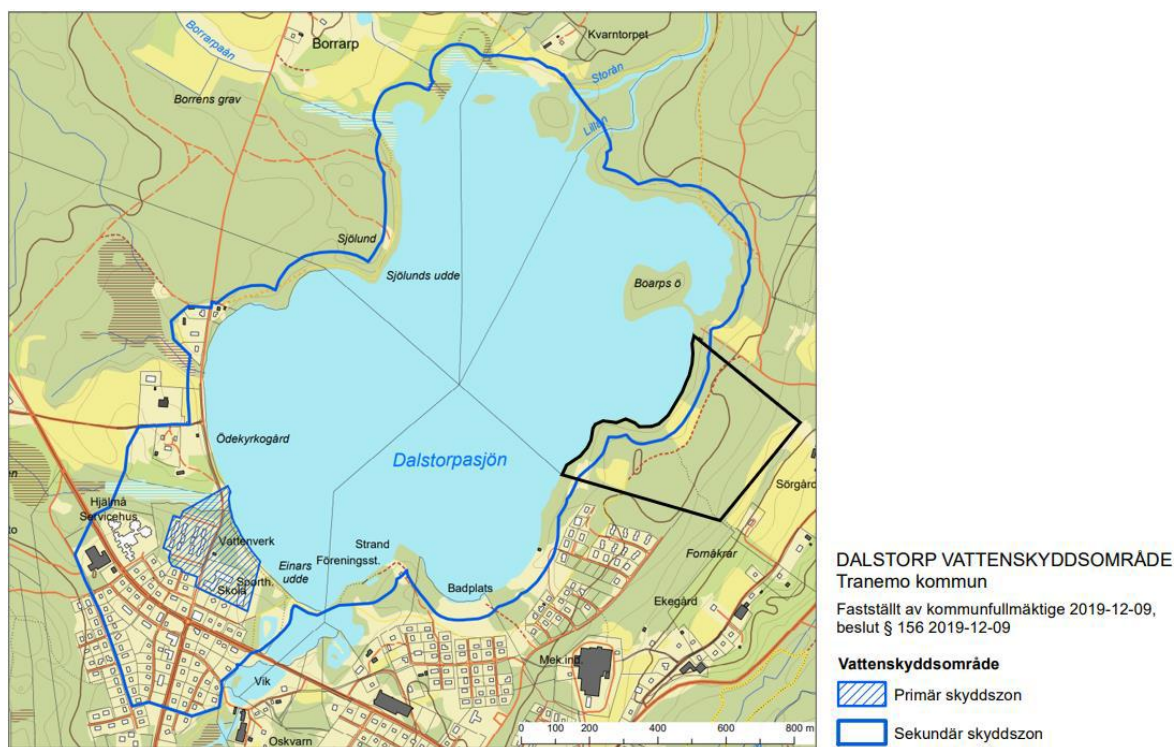
Figur 1. Illustration över grundvattenförekomsten Dalstorp-Tranemo och dess sträckning.

Planområdet ligger delvis inom grundvattenförekomsten Dalstorp-Tranemo (WA25761485), se figur 1, som är klassificerad i VISS till god kemisk status och god kvantitativ status. (VISS – vatteninformationssystem Sverige)

Grundvattenförekomsten är en sand- och grusförekomst som bedöms ha utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter i den bästa delen av grundvattenmagasinet. Samtidigt saknas det mätdata som bekräftar grundvattenförekomstens kvantitativa status men det antas att det finns tillräckligt med vatten.

Den kemiska statusen bedöms som god tills vidare, även denna bedömning i brist på tillräckliga undersökningar angående påverkan från vissa kemikalier. Tillförlitligheten för bedömningen har därför bedömts som låg.

Inga grundvattenberoende terrestra ekosystem har identifierats (VISS, 2023-08-08).



Figur 2. Dalstorp vattenskyddsområde med primär och sekundär skyddszon. Markerat inom svarta linjer återfinns planområdet (Tranemo kommun).

Över Dalstorpasjön finns även ett aktuellt fastställt vattenskyddsområde (Dalstorp vattenskyddsområde) som till viss del ligger inom planområdet. Vattenskyddsområdet sträcker sig över sjön samt 50 meter in från strandkanten. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon av vattenskyddsområdet, se figur 2. Ett antal skyddsföreskrifter finns sammanställda för vattenskyddsområdet med syfte att säkerhetsställa att påverkan eller risk för påverkan på Dalstorps vattentäkt inte uppstår. Vattnet ska efter normalt reningsförfarande kunna användas för dricksvattenförsörjning. Föreskrifterna har varit med i utredning för dagvattenhantering och rening av dagvatten. Mer information om rening av vatten finns under rubrik *Dagvatten*.

Förändringar

Med exploatering av markområden uppströms om Dalstorpasjön kommer tidigare infiltrerande ytor att hårdgöras och trafik och nya material kommer tillföra föroreningar till dagvattnet som om det inte renas kommer påverka grundvattentäkten och recipienterna Dalstorpasjön och Jälmån, samt vattenskyddsområdet.

Med föreslagna dagvattenanläggningar kommer rening att ske där samtliga föroreningshalter och mängder underskrider värden vid befintlig markanvändning. Som skyddsåtgärd rekommenderas även att en uppsamlingsbrunn placeras i makadamdiken innan utsläpp till damm. Detta förhindrar att förorenat vatten släpps ut till vattenskyddsområdet vid

eventuella läckage, bränder (släktvatten) eller andra olyckor. Detta kan även uppnås med avstängningsventiler fram till dammen.

Ingen bebyggelse kommer ske inom vattenskyddsområdet men då vattenskyddsområdet ligger nedströms från exploaterat område behöver hänsyn tas till detta i hantering av dagvatten. Läs vidare i kapitel 6, under avsnittet *Dagvatten* om vilka planerade åtgärder som syftar till att minimera riskerna för negativ påverkan.

För att möjliggöra exploatering i de östra delarna av planen behöver också vattnets väg ner mot sjön ledas om till viss del. Den bäck/dike som idag rinner från områdets sydvästra hörn och ner emot sjön kommer att ledas om. Nya diken kan behöva anläggas och befintliga utvidgas för att ta om hand dagvatten och ökade flöden vid skyfall så att det inte påverkar bebyggelse och infrastruktur.

Konsekvenser

Med hänvisning till att reningskraven för utsläpp till en mycket känslig recipient uppfylls med förslagen dagvattenhantering, och att föroreningsmängderna med rening minskar efter exploatering, så förväntas exploateringen inte påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Markarbetet som utförs i samband med anläggning av dagvattensystemet och utbyggnad av bostadsfastigheter och gator kommer att förändra vattenflöden och hur vattnet rör sig genom området. Både över och under mark. Exploateringen kommer även förändra vattnets kemiska status inom bebyggt område och uppsamling och rening måste till för att förhindra negativa konsekvenser på vattenförekomsterna.

Detaljplanens genomförande med föreslagna dagvattenanläggningar förväntas därmed inte heller riskera att påverka vattenskyddsområdet negativt med avseende på kvalitet och kvantitet.

Omgivningsbuller

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för omgivningsbuller. Omgivningsbuller kan definieras som ett återkommande oönskat ljud från till exempel vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. MKN finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, ska buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden. För bostadsbyggnader om högst 35 m² gäller en ekvivalentnivå vid fasad 65 dBA.

Förändringar

I och med att det i nuläget inte finns några bullerkällor inom planområdet kommer den fordonstrafik som alstras i det planerade bostadsområdet utgöra en förhöjning av bullernivån.

Konsekvenser

Den beräknade trafikmängden kommer inte alstra buller med en ekvivalentnivå på 50 dBA eller mer och kan därför inte anses medföra risk för skadliga effekter.

Översvämningsrisker

Planområdets generellt branta lutning ner mot sjön innebär att risken för att planerad bebyggelse påverkas vid översvämning är liten. Detta bekräftas av de utredningar och inmätningar som gjorts på området. Inmätningar av markhöjder visar att inom planområdet finns inga större lågpunkter där vatten kan bli stående vid kraftigt regn. Enligt utredningarna som genomförts har inte några risker med instängda områden identifierats i samband med exploatering. Exploateringen planeras på en nivå om 7 meter över den normala vattennivån i Dalstorpasjön. Därför är också risken låg för att bebyggelsen ska påverkas av att vattenytan i Dalstorpasjön höjs.

Förändringar

Exploateringen medför förändringar i området. Anläggning av vägar tillskapar hårdgjorda ytor och all tillkommande byggnation medför risk för att nya lokala lågpunkter tillskapas. Exploateringen måste utföras på ett sätt så att dessa risker minimeras och att bebyggelse inte drabbas vid skyfall och översvämning.

Att vatten skulle bli stående inom planområdet förhindras genom den generellt branta lutningen som råder inom planområdet. Lutningen går från cirka 190 meter till cirka 220 meter i nordöstra delen av planområdet. För att förhindra att nya instängda områden eller lågpunkter bildas ska anläggning av fastigheter och gator följa den naturliga profilen utan invallningar. Vid skyfall (100-årsregn) ska vattnet från planområdet kunna ledas via diken som också fungerar som ytterligare fördröjningsvolym utöver våtdammen. Våtdammens placering nedanför bebyggelsen säkerställer att vattnet naturligt kommer att rinna ner mot recipienten och inte mot husen vid höga vattennivåer och eventuell bräddning. Om våtdammen riskerar att översvämmas kan vatten även ledas via ytterligare väg från våtdammen ner mot sjön.

Vägar till och från området utformas så att vatten vid skyfall kan ledas längs gatorna till dammen och till diken för infiltration utan att påverka bebyggelsen. Gatan konstrueras med en lutning enligt illustrationen nedan. I den preliminära massbalans som gjorts har gatorna en svag lutning in mot dammen, planerade diken och andra grönområden. Lutningen är samtidigt inte brantare än att vattnet kan tas om hand och ledas. Vägbanans utformning görs så att vattnet kan följa vägbanan även i den skarpa svängen på den nedre gatan.



Illustration för hur dagvatten och skyfallsvatten leds längs området gator till diken vidare till damm där även rening sker. I söder kan en del vatten ledas ut i grönområde för infiltration. Illustration Tranemo kommun.

För att ytterligare förhindra att vatten rinner mot huskroppen ska rekommendation gällande höjdsättning vid byggnad från Svenskt Vattens publikation P105 följas. Detta prövas i bygglovsprövningen. Rekommendationen är att marken på ett avstånd på 3 meter från husvägg projekteras med en lutning på 1:20 (5 %), samt utkastare på cirka 20 centimeter i kombination med att marken närmast fasaden hårdgörs. Detta för att belastning på byggnadens dräneringssystem minimeras. Marklutningen rekommenderas därefter till cirka 1–2 % för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga misstänkta föroreningar.

8. Genomförandefrågor

I kapitlet redovisas det hur planen är avsedd att genomföras och vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för berörda fastighetsägare och andra som berörs av planen.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för all mark som utgör allmän plats i detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt till inlösen, huvudman

Planområdet ansluter till planområde med enskilt huvudmannaskap där vägarna förvaltas av Dalstorp vägförening som ansvarar för Dalstorp ga:I (gemensamhetsanläggning). Det innebär att de fastigheter som kommer att bildas inom planområdet behöver använda Dalstorps vägförenings vägar för att komma till allmän väg. Dalstorp ga:I behöver då omprövas genom en anläggningsförrättning som ansöks om hos Lantmäteriet, för att de nya fastigheterna ska få rätt- och skyldigheter att vara med i gemensamhetsanläggningen.

Dalstorp vägförening har rätt att kräva omprövning av gemensamhetsanläggningen när nya fastigheter inom planområdet bildas så nya fastigheter omfattas av de tillhörande rättigheter och skyldigheter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsinnehav

Marken inom planområdet utgörs av en del av en större fastighet som ägs av Tranemo kommun - Skogarp 1:5.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär att flertalet nya fastigheter bildas. Enligt förslag cirka 16 villafastigheter om cirka 1500 m² förväntas tillskapas samt 6200 m² fastighetsyta för mer flexibla former av bostäder i sydöst. Ytterligare exploateringsyta om cirka 15 000 m² möjliggörs i planens nordöstra del varav drygt 6300 m² för bostäder och resterande för exempelvis odlingslotter. Följande karta visar ett preliminärt förslag till uppdelning av villafastigheter med grå linjer.

Som följd av fastighetsbildningen av nya bostadsfastigheter, behöver gemensamhetsanläggningen Dalstorp ga:I omprövas genom en anläggningsförrättning som ansöks om hos Lantmäteriet, så de nya

fastigheterna ska få rätt- och skyldigheter att vara med i gemensamhetsanläggningen.



Utsnitt från plankartan med ett preliminärt förslag till uppdelning av villafastigheter. Fastighetsindelning markerad med gråa linjer.

Tekniska frågor

Gator, vatten- och avloppsledningar samt belysning kommer byggas ut efter det att detaljplanen fått laga kraft, vilket Tranemo kommun ansvarar för. Även dagvattensystemet i sin helhet ska iordningsställas i samband med utbyggnad. Detta för att bostadsfastigheterna ska kunna tillgängliggöras och bebyggas. Jälmåledens östra anslutning behöver också ledas om genom det naturområde som går genom kvartersmarken i öst-västlig riktning. Samtliga åtgärder listade ovan ansvarar Tranemo kommun för. Vid all anläggning inom planområdet ska risker för skred och ras, samt tillskapande av nya lågpunkter, minimeras.

Kommunen ansvarar för att höjdsättning och massbalans vid anläggning utförs enligt föreskrifter och så att anläggning av fastigheter och gator följer den naturliga profilen i landskapet utan invallningar.

Löpande underhåll av dagvattensystemet kommer inledningsvis skötas av kommunen. En underhållsplan kommer att utformas i samband med detaljplaneringen av dagvattensystemet. När utbyggnaden nått en viss omfattning kan det bli aktuellt att de boende i området, med stöd från kommunen, ansvarar för underhållet av dagvattensystemet bestående av våtdamm och diken.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen kommer att generera intäkter från försäljningen av mark, byggklara villatomter och större fastigheter till exploatörer samt anslutningsavgifter för det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Kostnader som området genererar är arbetet med detaljplanens genomförande inklusive utredningar, gator, anläggande av dagvattensystem samt lantmåteriförrättning, fastighetsreglering och administration. Dessa bekostas av Tranemo kommun. Kostnaderna kommer läggas på tomtpriset som ställs mot exploateringskalkylen för detaljplanen. Prognosen är att tomterna i denna detaljplan kommer kosta något mer jämfört med andra detaljpanelagda bostadsfastigheter i kommunen. Tomtpriserna fastställs i ett politiskt beslut innan antagande av detaljplanen.

Exploatören ska svara för, och bekosta samtliga bygg-och anläggningsåtgärder inom sin fastighet. Detsamma gäller kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark, samt massbalans inom den egna fastigheten. Genomförandet av dessa åtgärder görs i samråd med kommunen.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Organisatoriska frågor

Konsekvens genomförandet får med avseende på allmänhetens tillträde

Planen möjliggör en kombination av allmän och enskild kvartersmark (transformatorstation och bostadsändamål). Risken med kombinerad allmän/enskild kvartersmark är små eftersom aktuell mark ägs av Tranemo kommun. Kommunen har som planmyndighet intresse i att planen ska vara genomförbar och kommer säkerställa att hänsyn tas till behovet av

transformatorstation vid försäljning av kvartersmark. Initial lösning är att kommunen behåller mark som behövs för planområdets elbehov.

Tidsplan

2016

Beslut om uppdrag och start av detaljplaneuppdrag.

2016-2025

Arbete med detaljplaneförslag och beslut om samråd, granskning och antagande av planen.

2026-2036

Fastighetsreglering enligt avtal. Löpande omprövning av gemensamhetsanläggning. Detaljprojektering och genomförande av allmän plats.

9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande

I detta kapitel finns en samlad beskrivning av konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Beskrivningen är uppdelad i tre fokusområden; miljö- och hälsoaspekter, jämlikhet samt barnperspektiv.

Miljö- och hälsoaspekter

Att bostäder tillskapas på tidigare oexploaterad mark har både för- och nackdelar. Positivt är att naturnära boende med tillgång till skog, sjö med badplatser och vandringsled med mera ger goda förutsättningar för att skapa ett kvalitativt liv. Detta med avseende på bland annat möjlighet till rekreation och fysisk aktivitet i naturen vilket har hälsofördelar både kroppsligt och mentalt. För miljöns del har nybyggnationer alltid påverkan på såväl det lokala landskapet som på klimatet i stort. Beroende på hur området utformas och hur bostäderna gestaltas, med materialval, hantering av fastighetsyta och så vidare, kan dock den negativa påverkan variera stort. Detaljplanen är därför anpassad i högsta möjliga mån utefter landskapet och förutsättningarna på platsen för att kunna tillskapa bostäder med minimal negativ effekt på miljön.

Jämlikhet

För att bidra till jämlikhet med hjälp av samhällsplanering är det viktigt att vi planerar för inkluderande miljöer. För en sådan miljö behöver hänsyn tas till exempelvis kultur, tillgänglighet, trygghet, normer och ekonomiska förutsättningar. Planen möjliggör nya bostäder av olika karaktär som kan passa olika samhällsgrupper. Bostadsområdet utformas så att otrygga platser långt ifrån mänsklig aktivitet och utan insyn inte skapas. De höjdskillnader som finns på platsen gör det eventuellt utmanande att optimera

tillgängligheten i området. Detaljplanen anpassas dock efter detta för att minska rörelsehinder och skapar rum för anpassning av området och dess byggnader, vilket hanteras vid lovprövning. Läget möjliggör transport med såväl gång och cykel som kollektivtrafik.

Barnperspektiv

Det planerade bostadsområdet kommer med största sannolikhet huseras av barnfamiljer och läget innebär gång- och cykelavstånd till både förskola samt låg- och mellanstadieskola. En lekplats med bollplan finns cirka 300 meter söder om planområdet och en kommunal badplats finns ytterligare lika långt söder om denna. Jälmåleden möjliggör tillgänglighet till centrala Dalstorp för mjuka trafikslag med få korsningar med fordonstrafikerade gator.

Planförslaget möjliggör för förhållandevis stora fastigheter där friyta säkerställs till fördel för barn som då får gott om plats utomhus för lek, vila och aktivitet. Runt om bostadsfastigheterna säkerställs även stora ytor för vistelse i naturen. Gatustrukturen i området möjliggör ingen genomfartstrafik vilket innebär att trafikmängden blir liten och där blir säkrare att vistas.

10. Motiv till detaljplanens reglering

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen.

Redovisningen utgår från detaljplanens syfte och andra kapitel i plan- och bygglagen.

Plankartan är upprättad efter Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Planen följer föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8.

Användning av mark och vatten

GATA Allmän platsmark Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd för både fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Användningen inkluderar även tillhörande komplement som behövs för gatans funktion. Reglerad markanvändning syftar till att säkerställa framkomlighet och tillgänglighet till fastigheterna via en kommunal gata. 4 kap. 5 § PBL.

NATUR Allmän platsmark Natur

Användningen natur avser områden med friväxande grönområden som enbart sköts enligt en skötselplan eller genom begränsat underhåll. Reglerad markanvändning har som syfte att bevara områdets lantliga och naturnära karaktär och värna befintliga naturvärden och förekommande skyddsvärda arter. Kommunen anser att det är lämpligt att planera områden som omfattas av sådant skydd som allmän plats natur eftersom denna användning innebär begränsade möjligheter till ingrepp. Bestämmelsen medger anläggning av gång- och cykelvägar och anläggning för dagvattenhantering. 4 kap. 5 § PBL.

B Kvartersmark Bostäder

Användningen Bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendebostäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. 4 kap. 5 § PBL.

L₁ Kvartersmark Odling utan djurhållning

Med odling avses växtodling, till exempel plantskolor, växthus, lantbruk, trädgårds-, koloni- och odlingslotter. Även verksamhetsanknuten försäljning

ingår samt de ekonomibyggnader och liknande som behövs för odlingen. Regleringen syftar till att befintlig jordbruksmark inom detaljplanen fortsatt ska kunna brukas för odling, och hållas öppen. Delar av odlingsmarken blir också en tillgång för boende i närområdet. 4 kap. 5 § PBL.

E₁B Kvartersmark Transformatorstation och Bostäder

Användningen Tekniska anläggningar kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Bestämmelsen E₁ i planen avser område för transformatorstation för att säkerställa elförsörjning till samtliga nya bostäder inom planen. Bestämmelsen B (Bostäder) på samma område syftar till att möjliggöra att området kan nyttjas för bostadsändamål och ingå i det större området för bostäder i det fall en ny transformatorstation inte skulle behövas för området, 4 kap. 5 § PBL.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

stängsel, utfart och annan utgång

Med planbestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång reglerar kommunen var utfart ska finnas, utfartsförbud eller att det ska finnas stängsel mot allmän plats. Begreppen utfart och annan utgång innefattar även infart och annan ingång. Bestämmelsen utfartsförbud används här av trafiksäkerhetsskäl för att säkerställa att dolda/skymda in- och utfarter inte skapas. 4 kap. 9 § PBL.

a₂ – upphävande av strandskydd

Genom bestämmelsen att upphäva strandskydd enligt miljöbalken för att möjliggöra för särskilda skäl och intresse som väger tyngre än strandskyddsintresset. 4 kap. 17 § PBL.

damm₁ – damm för fördröjning av dagvatten

Damm för fördröjning av dagvatten med en volym av minst 360 m³. Med den här bestämmelsen anges inom vilket område en dagvattendamm ska placeras och hur stor volym den minst behöver ha enligt utredning. Bestämmelsen säkerställer att det ska finnas tillräcklig yta och volym för att dagvatten och skyfallsvatten inte ska påverka bebyggelsen negativt. 4 kap. 5 § PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Mark får inte förses med byggnad

Egenskapsbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande, så kallad prickmark, används för att reglera att marken inte får bebyggas. För kvartersmark som angränsar till allmän platsmark gata syftar prickmarken till att säkerställa att byggnader inte placeras i direkt anslutning till den allmänna platsmarken.

Prickmark längs med stenmuren i gränsen till jordbruksmarken syftar till att värna om det generella biotopskydd som gäller för stenmurar på, eller i anslutning till jordbruksmark. 2 kap. 6 § PBL.

Prickmark inom det västra området med användningen Odling utan djurhållning syftar till att värna om strandskyddets syfte genom att säkerställa byggnadsfritt område.

ö₁ - Begränsning av markens utnyttjande

Med den här bestämmelsen kan kommunen reglera hur marken utnyttjas. Syftet med bestämmelsen reglerar så att odlingsmarken inte bebyggs med byggnader som är högre än 2,5 meter inockhöjd och 10 m² i byggnadsarea. Detta säkerställer att utnyttjandet behåller en småskalig karaktär.

h₁6,5 - Höjd på byggnadsverk

Bestämmelsen om en högsta nockhöjd på 6,5 meter införs för att begränsa höjden på nya byggnader inom kvartersmark avsedd för småhus. Syftet med denna begränsning är att säkerställa att bebyggelsen i området är av småhuskaraktär. 2 kap. 6 § PBL.

h₂ 9,0 - Höjd på byggnadsverk

Bestämmelsen om en högsta nockhöjd på 9,0 meter införs för att begränsa höjden på nya byggnader inom kvartersmark avsedd för flerbostadshus. Syftet med denna begränsning är att den nya bebyggelsen ska få en harmonierande skala med landskapet och övrig bebyggelse. 2 kap. 6 § PBL.

e₁30 – utnyttjandegrad

Med bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar kommunen den maximala omfattningen av bebyggelse på kvartersmark. För kvartersmark avsedd för flerbostadshus är den högsta tillåtna byggnadsarean 30,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med denna begränsning är att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme på tomtmarken för friytor, infiltration av vatten och parkering för boende och besökare. 2 kap. 6 § PBL.

e₂200 – utnyttjandegrad

Med bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar kommunen den maximala omfattningen av bebyggelse på kvartersmark. För kvartersmark avsedd för småhus är den högsta tillåtna byggnadsarean 200 m². Syftet med denna begränsning är att säkerställa att bebyggelsen i området är av småhuskaraktär. 2 kap. 6 § PBL.

e₃ – utnyttjandegrad

Med bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar kommunen den maximala omfattningen av bebyggelse på kvartersmark. För kvartersmark avsedd för småhus är den högsta sammanlagda tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnader 75 m² per fastighet. Syftet med denna begränsning är att säkerställa att bebyggelsen i området är av småhuskaraktär. 2 kap. 6 § PBL.

e₄ – utnyttjandegrad

Med bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar kommunen den maximala omfattningen av bebyggelse på kvartersmark. För kvartersmark avsedd för odling utan djurhållning är den högsta tillåtna byggnadsarean 10 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med denna begränsning är att säkerställa att den huvudsakliga användningen av kvartersmarken fortsatt är odling. 2 kap. 6 § PBL.

Markens anordnande och vegetation

Med bestämmelser om markens anordnande och vegetation kan kommunen reglera en minsta eller största lutning på kvartersmark. Pilen pekar mot den högsta punkten. Regleringen om en lutning på högst 1:2 syftar till att motverka risk för ras och skred vilket annars skulle kunna innebära risker för både byggnader och människor. 4 kap. 10 § PBL.

n₁ – markens anordnande och vegetation

Med bestämmelser om markens anordnande och vegetation kan kommunen reglera kvartersmarkens användning och säkerställa att marken är lämplig ur säkerhetssynpunkt. Syftet med regleringen är att skydda och stärka det generella biotopskyddet som befintlig stenmur omfattas av. 4 kap. 10 § PBL.

p_1 – placering

Med bestämmelsen placering regleras hur byggnader kan placeras inom fastigheten. Syftet med regleringen är att förhindra att byggnader inkräktar på grannfastigheters byggrätter, minska risk för spridning vid brand och säkerställer framkomlighet mellan byggnader. 4 kap. 16 § PBL.

a_1 – upphävande av strandskydd

Genom bestämmelsen att upphäva strandskydd enligt miljöbalken för att möjliggöra för särskilda skäl och intresse som väger tyngre än strandskyddsintresset. 4 kap. 17 § PBL.

f_1 – utformning

Med bestämmelser om utformning kan kommunen på kvartersmark reglera form, färg och material på byggnadsverk och typer av byggnadsverk. Utformningsbestämmelser kan också användas för att reglera utformning av tomter. Utformningen kan regleras för att ta tillvara specifika förutsättningar eller traditioner på platsen. Bestämmelserna kan också användas om ett syfte med planen är att området ska ha ett visst gestaltningsmässigt uttryck. Bestämmelsen reglerar i den här planen vilken typ av byggnad som får uppföras på respektive fastighet med syfte att exploateringen och antal hushåll inom området inte ska överskrida vad det infrastrukturmässigt är dimensionerat för. 4 kap. 11 § PBL.



SAMHÄLLSSEKTIONEN

POSTADRESS Tranemo kommun, 514 80 Tranemo

BESÖKSADRESS Storgatan 26 TELEFON 0325-57 60 00, kontaktcenter

E-POST kommun@tranemo.se WEBBPLATS tranemo.se