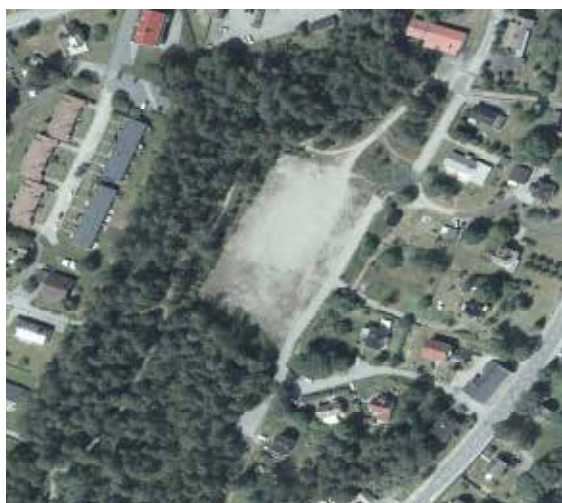




Detaljplan för Tranemo 2:1 m.fl. i Tranemo

Tranemo kommun, Västra Götaland



Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
juni 2022

Planens beteckning	336
Antagen av Kf	2022-05-09
Vunnit laga kraft	2022-06-07
Genomförandetiden slut	2027-06-07



Så här görs en detaljplan



Uppdrag

Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen. På ansökan från till exempel fastighetsägare beslutar allmännautskottet att detaljplan ska arbetas fram.



Samrådsremiss

Den första planskissen utarbetas. Den sänds till berörda fastighetsägare, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och sammanslutningar som har väsentligt intresse av förslaget. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Förslaget ställs ut i kommunhuset och lokalt på till exempel bibliotek. Ett samrådsmöte anordnas.



Samrådsredogörelse

De synpunkter som framförts sammanställs i en samrådsredogörelse. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren.



Granskning

Det nya förslaget ställs ut för granskning. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Berörda underrättas med brev. Granskningstiden är normalt 3 veckor. Under tiden kan anmärkningar framföras skriftligen till Tranemo kommun, 514 80 Tranemo. Dessa redovisas i ett utlåtande som efter granskningstiden skickas till de som inte fått sina anmärkningar tillgodosedda.



Antagande

Planförslaget antas av kommunfullmäktige.



Överklagande

Antagandet anslås på kommunens anslagstavla. De som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas med brev. Dessa har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut till Mark- och miljödomstolen. Överklagan skickas till Tranemo kommun, 514 80 Tranemo.



Laga kraft

Beslutet om antagande vinner laga kraft när tiden för överklagande har gått ut och ingen valt att överklaga planen. Länsstyrelsen kan på eget initiativ pröva och upphäva beslutet. Om planen överprövas vinner planen laga kraft först då ärendena är avgjorda och planen godkänd.

Innehållsförteckning

1. Handlingar.....	4
2. Sammanfattning	5
3. Planbeskrivning	6
3.1 Planens syfte och huvuddrag	6
3.2 Plandata.....	6
3.3 Markägförhållanden	6
3.4 Tidigare ställningstaganden.....	8
3.4.1 Översiktsplaner	8
3.4.2 Detaljplaner	9
3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	10
3.5.1 Natur	10
3.5.2 Geotekniska förhållanden	12
3.5.3 Förorenad mark.....	13
3.5.4 Fornlämningar och kulturminnen.....	13
3.5.5 Bebyggelse	14
3.5.6 Gator och trafik.....	16
3.5.7 Teknisk försörjning	17
3.6 Miljö, hälsa och säkerhet	21
3.6.1 Miljökvalitetsnormer	21
3.7 Plankarta och planbestämmelser	24
3.7.1 Användning av mark och vatten.....	25
3.7.2 Egenskapsbestämmelser	26
3.7.3 Administrativa bestämmelser	26
3.8 Genomförandefrågor	27
3.8.1 Organisatoriska frågor	27
3.8.2 Ekonomiska frågor	27
3.8.3 Tekniska frågor	27
3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor.....	28
3.9 Medverkande	30

I. Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Bilaga 1 – Arkeologisk undersökning
- Bilaga 2 – Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 3 – Översiktlig geoteknik undersökning
- Bilaga 4 – Dagvattenutredning



fig. 01 Översiktsbild Tranemo tätort

2. Sammanfattning

Det finns behov av ytterligare lokaler för förskoleverksamhet och bostäder i Tranemo tätort. Fastigheten Tranemo 2:1 m.fl. har pekats ut som en lämplig plats. Planförslaget syftar till utveckla ett av tätortens mest centrala och attraktiva lägen för uppförande av förskola och flerbostadshus. Området är i dagsläget obebyggt och omfattas av skog och en grusplan. Fastigheten Tranemo 2:1 är ett fornlämningsrikt område, därför har det utförts en arkeologisutredning och en arkeologisförundersökning. Resultatet av detta visar att det inte föreligger några antikvariska hinder för planerad exploatering av ytan.

Planförslaget omfattas av delar av fastigheten Tranemo 2:1 m.fl. I gällande stadsbyggnadsplan från 1968 är området planlagd för allmänt ändamål, park.

I gällande översiktsplan för Tranemo kommun är området utpekad som detaljplanlagd mark. För att möjliggöra byggnation av förskola och fler bostadshus krävs det en ny detaljplan som säkerställer användningen bostäder och förskola.



fig. 02 Planområdet på Tranemosjöns västra sida

Detaljplan för Tranemo 2:1 m.fl. i Tranemo tätort

Tranemo kommun västra Götaland

3. Planbeskrivning

3.1 Planens syfte och huvuddrag

Lärandesektionen har ett behov av ytterligare lokaler för förskoleverksamhet i Tranemo tätort. I arbetet med att finna möjlig lokalisering har fastigheten Tranemo 2:1 m.fl. i Tåstarp identifierats som en lämplig plats.

Planen syftar till att pröva markens lämplighet för utveckling av ny bebyggelse i form av förskola och flerbostadshus. Planens flexibilitet syftar till att till skapa utvecklingsmöjligheter över tid. Planen syftar även till att säkerställa en tillfartsväg till befintlig samt kommande bebyggelse.

Fastigheten Tranemo 2:1 ägs av Tranemo kommun och består i huvudsak av en stor grusplan som omgärdas av skog. Platsen ligger centralt i den västra tätortshalvan. I den västra delen av Tranemo tätort saknas det idag en förskola.

3.2 Plandata

Planområdet omfattas av cirka 3 hektar mark. I dagsläget består marken av skog, en grusyta och en mindre grusväg. Området ligger i anslutning till ett befintligt bostadsområde och nedströms området ligger Tranemosjön. Den bebyggelse som detaljplanen ska pröva är förskola, flerfamiljshus samt villor. En stor del av skogen planeras att behållas för att bland annat kunna nyttjas av förskolan. Inom planområdet är marken relativt plan. Skogspartiet, strax väster om planområdet, sluttar in mot planområdet.

Ytan där förskola och flerbostadshus planeras utgörs idag delvis av en öppen grusad yta och delvis av skog. Området i öster möjliggör för byggnation av villabebyggelse och består av gräs/naturmark.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattas till stor del av fastigheten Tranemo 2:1 som ägs av Tranemo kommun. För att säkerställa angöring till kommande samt befintlig bebyggelse inom området kommer planförslaget att ta delar av privatägda fastigheter i anspråk. Dessa delar av fastigheterna används idag för in- och utfarter och kommer i planen att säkerställas för detta ändamål. De fastigheter som kommer att beröras av planförslaget och som inte ägs av Tranemo kommun är Tåstarp 1:10 delar av Tåstarp 1:21 och 1:22.

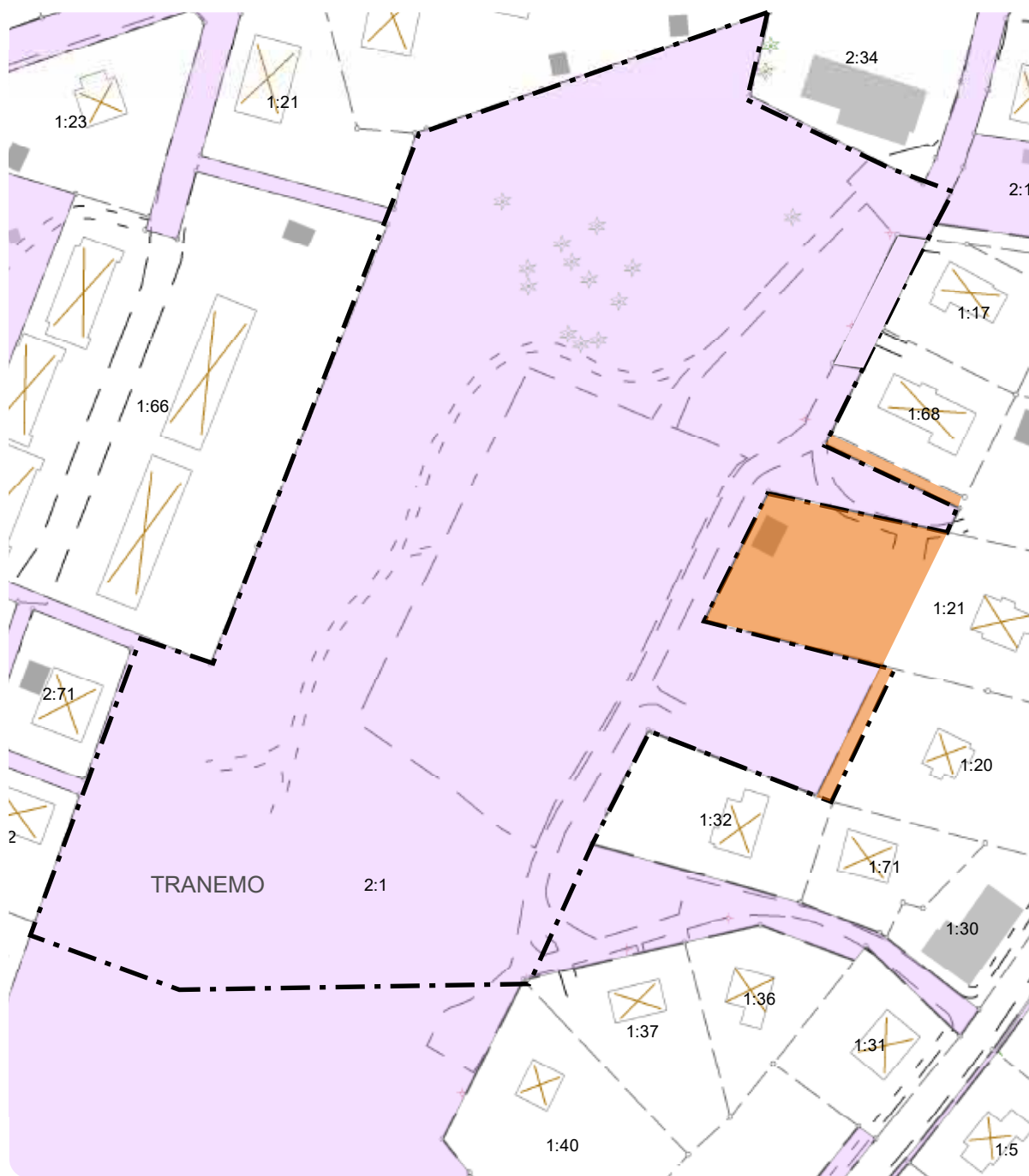


Fig 3. Befintliga fastigheter inom planområdet

-  Planområde
-  Kommunägd mark
-  Privatägd mark

3.4 Tidigare ställningstaganden

3.4.1 Översiktsplaner

Gällande översiktsplan för Tranemo kommun antogs av kommunfullmäktige 2010-09-27. I gällande översiktsplan är området inte specifikt utpekad utan ligger inom kategorin "Detaljplanlagd mark". Detta innebär att kommunen inte har tagit ställning till markens användning. I november 2019 fattade kommunfullmäktige beslut om ett tillväxtmål för Tranemo kommun. Målsättningen innefattar en befolkningsökning från dagens ca 12 000 invånare till 14 000 invånare år 2035.

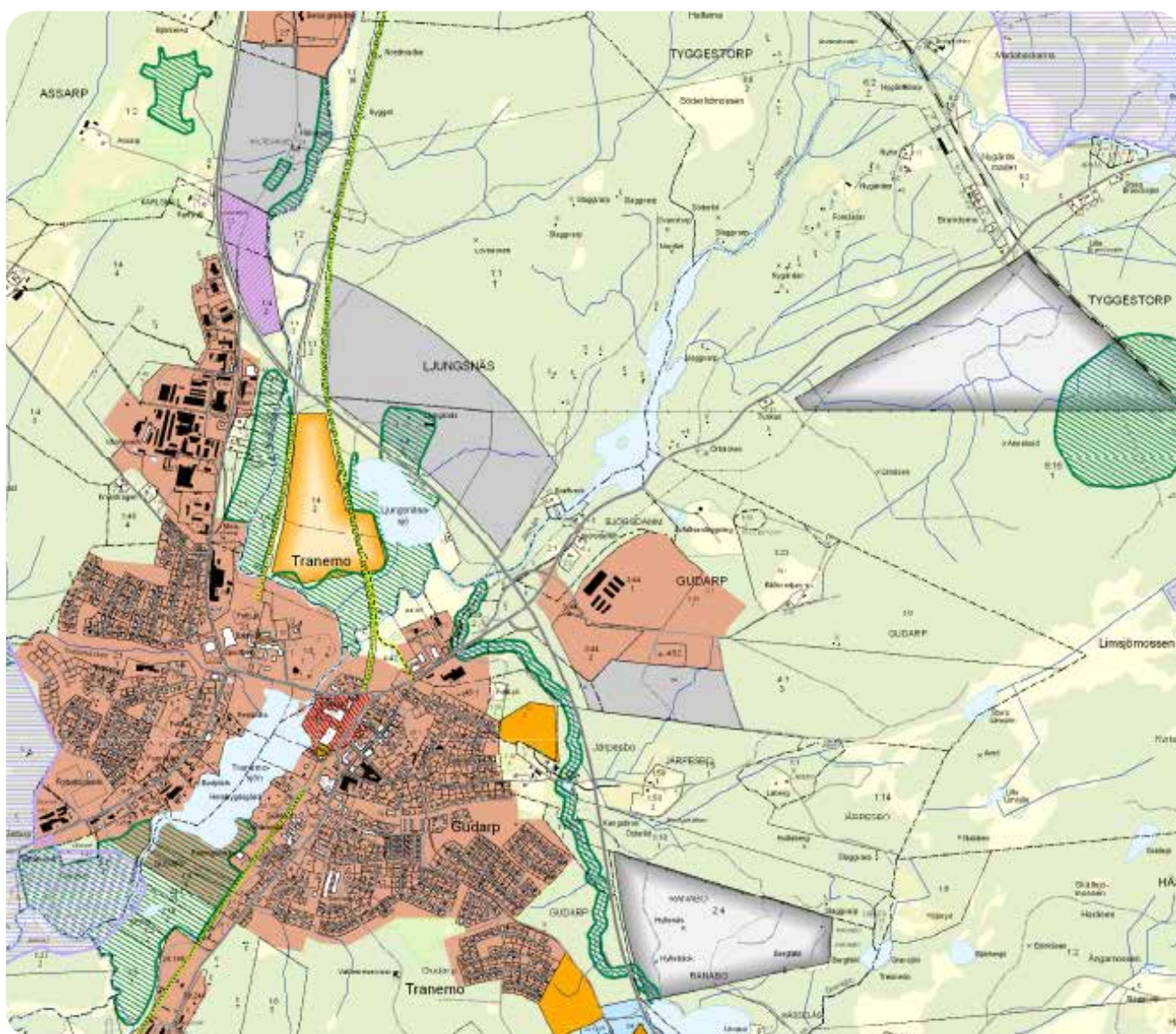


fig. 05 Kartmaterial översiktsplan från 2010

Delar av planområdet i öster berörs av detaljplan för Tåstarp 1:20 m fl. vid Telegatan som är antagen 1991. Den användning som anges i gällande detaljplan för området är bostäder i högst en våning med inredd vind. Planförslaget kommer att möjliggöra för byggnation av bostäder i högst två våningar samt en in- och utfart längst med den södra fastighetsgränsen av fastigheten Tranemo 2:1 som gränsar mot fastigheten Tåstarp 1:32. För planförslaget har specifika geografiska ytor som kommer att vara nödvändigt för planens genomförande tagits i anspråk. På övriga ytor i byggnadsplanen som inte omfattas av planförslaget från 1968 förblir bestämmelserna orörda.

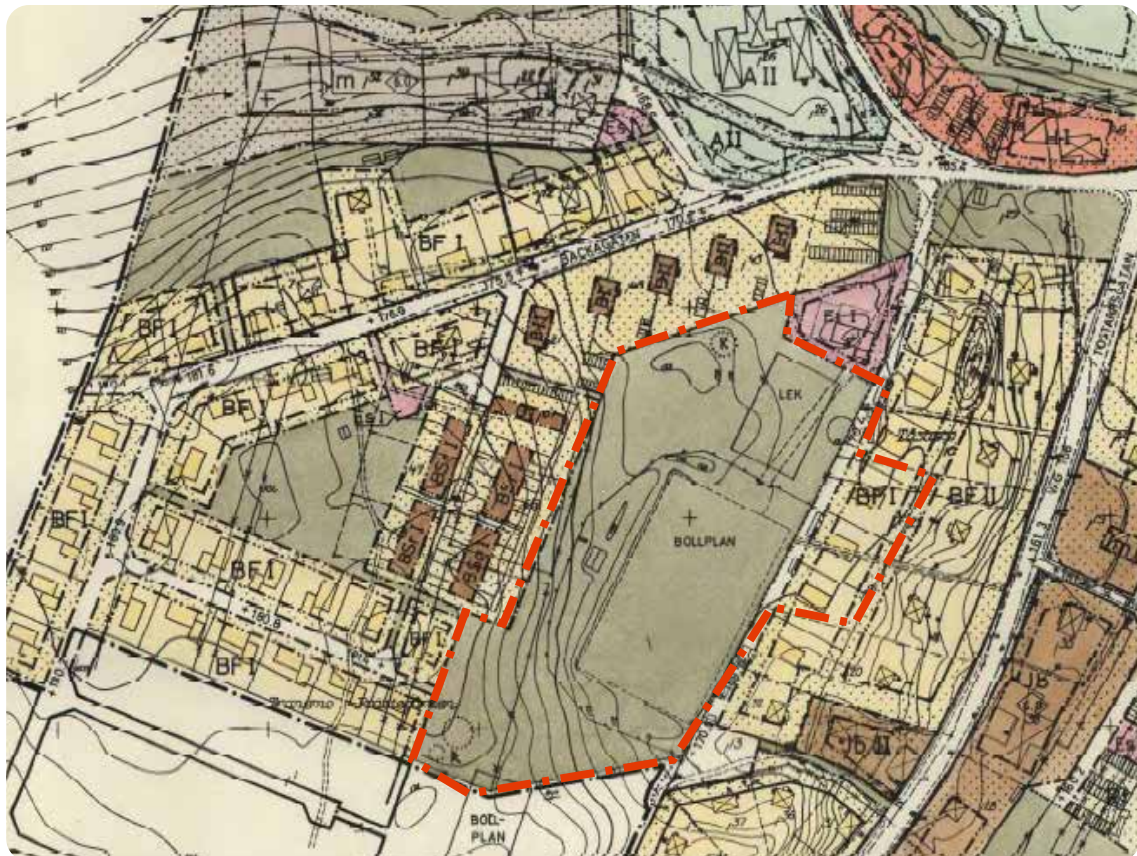
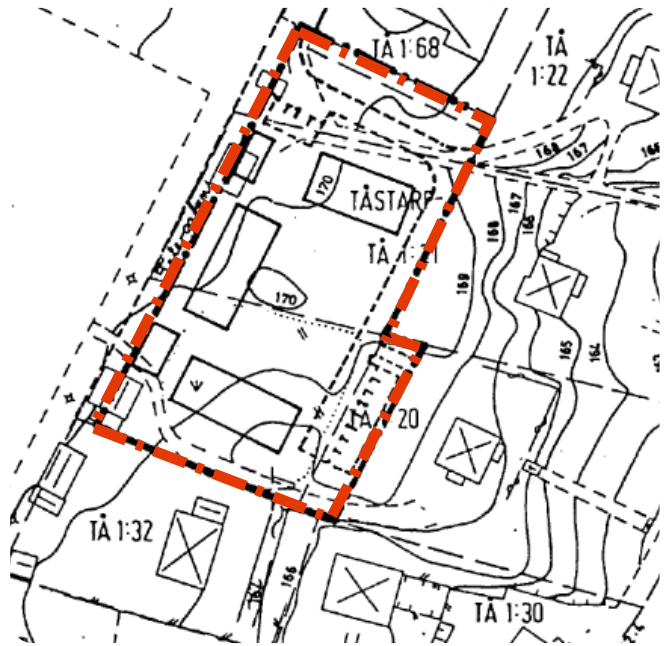


fig.06

3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

3.5.1 Natur

Största delen av planområdet består av en grusplan med inslag av gräs och buskar. Grusplanen omgärdas av en lövskogsdunge med inslag av barrträd. Genom skogsdungen går en gång- och cykelväg. Delar av gång- och cykelvägen kommer i samband med byggnation behöva att flyttas, förslagsvis enligt bilden nedan. Skogsmarken fyller en funktion för rekreation i form av naturlek, promenader och naturliv. Inom skogsdungen finns även några kända fornlämningar.

Planförslaget har som syfte att bevara befintligt naturområde till största grad med undantag att en liten del som tas i anspråk för bostadsbebyggelse i nordöstra delen av planområdet. Inom planområdet finns det en del äldre tallar som i möjligaste mån ska bevaras. Med tanke på kommande exploatering kommer några av de tallar som ligger inom kvarter-smark för flerbostadshus att behövas tas ner. Viktigt

blir därför att skydda och bevara de träd som ligger utanför området som ska exploateras. Tallarna bedöms vara över 100 år gamla. Anledningen till att träden ska bevaras är att de dels bidrar till områdets möjlighet att hysa biologiska mångfald och att de dels bidrar till områdets karaktär. Tallar lever naturligt i uppemot 600 år och får ökande värden ju äldre de blir. Bland annat kan de vara viktiga boträd för bland annat hackspettar, ugglor, skogsduvor och fladdermöss. Tallarna bör skyddas med marklov i plan för att säkerställa att de får växa kvar under lång tid. Tallar trivs ljusöppet och tål påverkan från vind och torka bra, vilket innebär att de är lämpliga träd att bevara i bebyggda miljöer. Planen säkerställer att träden ges lämplig skydd i detaljplanen genom planbestämmelsen träd1 :”Träd får fällas endast om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk”. Nämda träd finns inom allmänplats Natur vilket innebär att det är kommunen som ansvarar och sköter dessa träd.

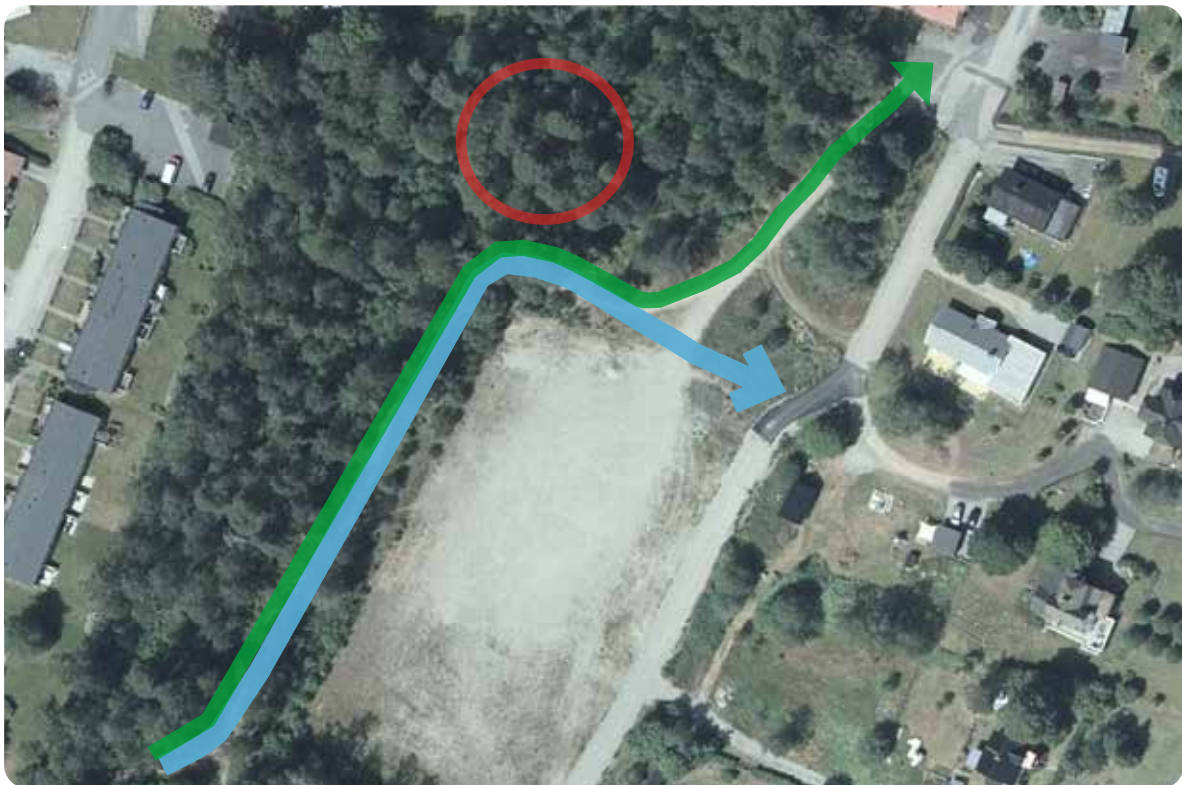


fig. 06

-  Äldre tallar
-  Förslag på ny gång och cykelstråk
-  Befintlig gång och cykelstråk



Från vänster; befintlig gång och cykelväg inom planområdet

fig. 07

3.5.2 Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består området av sandig morän. På uppdrag av Tranemo kommun har Sweco AB utfört en geoteknisk undersökning gällande markförhållandena inom planområdet inför kommande byggnation. Området är relativt plan och marknivån ligger från ca +169,5 till +172 och består till stor del av ängsmark med sten och block i ytan. Inom området som i planförslaget planläggs för förskola har en tidigare fotbollsplan funnits och marken består delvis av fyllningsmassor. Planområdet bedöms ha en god bärighet och grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras på naturligt lagrad grund. Den geotekniska undersökningen visar att sonderingen på de undersökta punkterna SW2001, SW2002 och SW2003 har avslutats genom att stopp mot sten eller block har erhållits från 0,80 m till 1,40 m. Vid punkten SW2004 har sonderingen avslutats vid 4 m utan att stopp har erhållits. Jorden inom planområdet består av väl-dränerad sand över troligtvis berg.

Grundläggning av byggnader bedöms preliminärt kunna utföras på naturligt lagrad grund eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. Grundläggning på packad sprängbotten (vid punkterna 2001-2003, beroende på djup mot berg) kan eventuellt bli aktuellt inom västra delen av undersökt yta beroende på grundläggningsnivåer. För grundläggning av byggnader krävs att all mullhaltig jord avlägsnas,

beroende på laster från byggnader kan även en del av underliggande löst lagrade jordskikt behöva utskiftas (gäller framförallt östra delen, punkt 2004). Detta bedöms i samband med byggnation genom kompletterande sonderingar.

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Radon kan finnas i berggrunder, grundvatten och byggmaterial. I samband med den geotekniska utredningen har det även utförts en radonmätning som visar på värden mellan 19-49 kBq/m³ vilket klassas som låg och normalradonmark. Mot bakgrund av detta rekommenderas att byggnation anpassas till att marken utgörs av normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande.

Ställningstagande

Enligt den översiktliga geoteknisk undersökning bedöms marken lämplig för de ändamål detaljplanen möjliggör.



fig. 08

	0,80-1,50 meter
	0,80-1 meter
	2,0-4,0 meter



fig. 09

	Planområdesgräns
	Sandig morän
	Isälvssediment, sand

3.5.3 Förorenad mark

Farliga ämnen som kommer ut i miljön blir oftast kvar, om inga åtgärder tas riskerar ämnen sippra ut i grundvatten och vattendrag och förorena marken. Spridning påverkas av nederbörd, grundvattenrörelser, biologiska processer och mänskliga aktiviteter. Länsstyrelsen i Västra Götaland har som riktlinje att om naturmark tas i anspråk för förskolegård/utemiljö för förskolan ska det utföras en miljöteknisk markundersökning. Syftet med undersökningen är att säkerställa om det förekommer halter av hälsofarliga ämnen i jorden. Tranemo kommun har anlitat Sweco Sverige AB för att planera och genomföra en markmiljöundersökning inom planområdet. Det aktuella området har sedan 1960-talet utgjorts av en fotbollsplan och grötytor.

Resultat miljöteknisk markundersökning

Markytan inom undersökningsområdet utgörs av en grusplan och av skogsmark i södra och norra delen. Ytskiktet i skogsmarken utgörs främst av gräs, mossor och löv. I provpunkterna i grusplanen bedömdes materialet bestå av grusigt och sandigt material som underlagrades av mullhaltig sand/sandig mull som i fält bedöms vara naturligt avsatt. Den sandiga mullen underlagras av naturlig sand. Inga förhöjda halter av metaller eller PAH har konstaterats i de prover som tagits från aktuellt undersökningsområde. Utförd undersökning ger inte skäl att misstänka förorening inom området och därmed bedöms inga hinder finnas för områdets lämplighet för byggnation av förskola och bostäder.

Ställningstagande

Kommunens samlade bedömning gällande förorenad mark är att marken är lämplig för de ändamål planförslaget möjliggör.

3.5.4 Fornlämningar och kulturminnen

Inom och i anslutning till planområdet finns det ett antal fornlämningar som tyder på att området har utgjort en bosättning. Lämningarna har sannolikt ingått i ett sammanhängande system av lämningar men på grund av exploatering i området är de i dagsläget endast fragmentariska. Under planarbete

har det utförts en arkeologisk utredning för att fastställa om det finns några tidigare inte kända fornlämningar inom planområdet.

Resultat av arkeologisk utredning:

Parallellt med planarbetet har det utförts en arkeologisk utredning följt av en arkeologisk förundersökning. I samband med arkeologiskutredningen framkom en tidigare inte känd fornlämning i form av en boplat. Länsstyrelsen bedömning har varit att lämningen ska beaktas som en fornlämning. För att kunna gå vidare med planförslaget har det även utförts en arkeologisk förundersökning av Lödöse museum. Undersökningen kunde konstatera att det finns sporadiska och ostrukturerade spår av förhistorisk aktivitet på platsen. Av undersökningen framkom att det på området finns förhistoriska anläggningar i form av stolphål, gropar, stensträngar samt terrasskanter. Den arkeologiska förundersökningen kunde konstatera att aktuella fornlämningar som kommer att beröras av planförslaget inte är av sådan betydelse att fortsatt undersökning är motiverad. I norra delen av planområdet finns det två tidigare kända fornlämningar. Planförslaget ska ta hänsyn till dessa fornlämningar.

Ställningstagande

Kommunens samlade bedömning gällande fornlämningar och kulturminnen är att marken är lämplig för de ändamål detaljplanen möjliggör.



- Hög
- Stensättning
- Boplatsoområde
- Fossil åker

fig. 10

3.5.5 Bebyggelse

Området är i dagsläget helt obebyggt och ligger i centrala Tranemo tätort och omges av byggnader av många olika funktioner och stilar. Öster om planområdet utgörs bebyggelsen huvudsakligen av friliggande villor i två plan från tidigt 1900-tal och framåt.

Norr om planområdet finns det fem stycken flerfamiljshus i två våningar med sadeltak i en stil karaktäristisk för perioden kring 1950. Öster om planområdet finns ett område som består av ett antal kedjehus och fristående villor i ett plan. Området är huvudsakligen utbyggt från 70-talet och framåt.

Planförslaget medför byggrätt för en ny förskola och bostäder. Byggrätten för förskolan regleras till 4500 m2 bruttoarea med en byggnadshöjd på 9 meter. Initialt avser kommunen att uppföra fyra förskoleavdelningar men planförslaget tillåter en utbyggnad upp till sex avdelningar.

För att detaljplanen ska vara så flexibel som möjligt med flera möjligheter inryms bestämmelsen B (bostäder) på kvartersmark för förskola.

Utöver förskoleverksamhet möjliggör planförslaget en byggrätt på 2500 m2 bruttoarea för byggnation av flerbostadshus i upp till tre våningar i den norra delen av planområdet.

Förskolan planeras med en väl tilltagen utemiljö, cirka 4000 m2. Den närliggande skogsdungen bevaras i hög grad och kan fortsatt användas för rekreation. Detta planläggs som "NATUR" i plankartan. 1000 m2 av kvartersmark för förskola kommer att ta delar av skogspartiet i söder i anspråk. Den del ska bevaras obebyggd och är i plankartan planlagd som kvartersmark för förskola och regleras genom prickmark. När naturområdet inkluderas i skolgården bör dess kvaliteter tillvaratas. Uppväxna träd och naturterräng är en tillgång i skolmiljön eftersom det ger naturmaterial att leka med. Det ger också "skugga och, inte minst, variation som främjar rörelse och barnens motorik.

Öster om Telegatan kommer planförslaget att möjliggöra för byggnation av villor i upp till två våningar.

Angöring till förskolan och tillkommande bostäder kommer att ske via Telegatan som avslutas med en vändplan.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant och har förutsättningar för god tillgänglighet. Frågor om tillgänglighet berör i första hand hur bebyggelse ska utformas avseende entréer och inomhusmiljö. Hur detta ska ske hanteras i bygglovsskedet.

Trygghet och säkerhet

Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskynda platser och siktskyddande vegetation tas bort samt att bra belysning finns i området.

Barnperspektiv

En större skolgård ger möjlighet att ordna fler funktioner och mer varierade miljöer inom skolområdet.

Större ytor främjar också mer rörelse och lek inom området. Skolgården bör gestaltas med fokus på att främja barns lek och hälsa samt med god tillgänglighet.

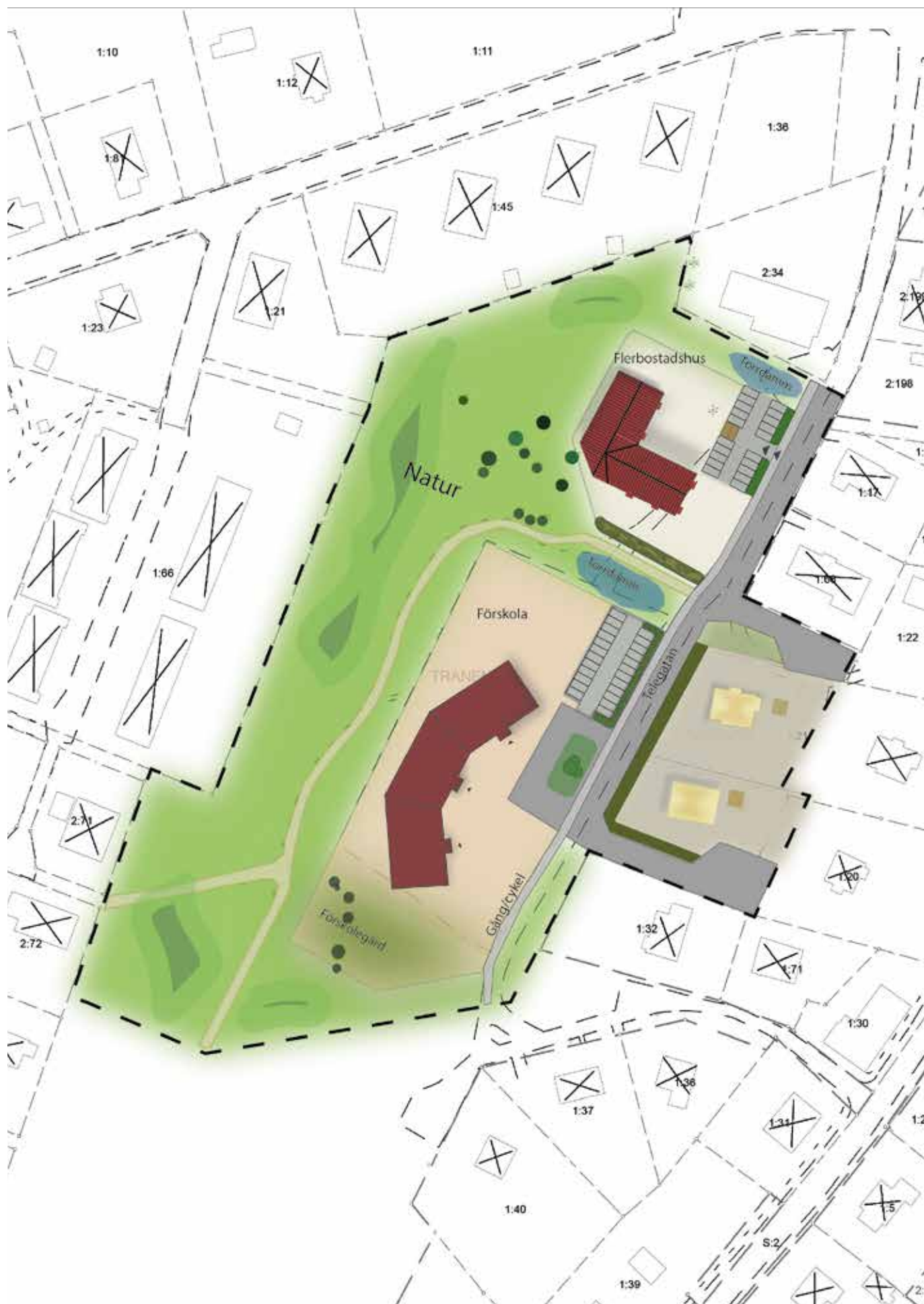


Illustration över planområdet

3.5.6 Gator och trafik

Gatunät och angöring

Angöring till förskola och tillkommande bostäder sker via Telegatan som i planförslaget avslutas söderut med en vändplan/parkering. Planförslaget kommer att säkerställa in och utfart till gatumark för några fastigheter som idag löser sina in- och utfarter via avtalsservitut.

Planens genomförande kommer innebära att trafiken på Tåstarpsgatan kommer att öka i förhållande till dagens trafik.

Trafikverkets trafikstringsverktyg har används för att uppskatta den tillkommande trafiken. Beräknat tillkommande trafikflöde till området görs utifrån maximal byggrätt. Som mest genererar planens genomförande 467 bilresor/dygn till området. Det finns god tillgång till gång- och cykelvägnät till området samt kollektivtrafik som möjliggör för andra färdmedel än bil. Med tanke på att det inte finns någon förskola på den västra sidan av Tranemo tätort så kan planens genomförande innebära att de närboende som idag väljer bilen som transportmedel för hämtning och lämning istället kan välja andra färdmedel. Detta i sin tur kan bidra till positiva effekter vid korsningen Backagatan/Tåstarpsgatan. Den tillkommande trafiken bedöms därmed inte bli så hög att angöring till och från området inte kan ske på ett effektivt och trafiksäkert sätt.

Parkering

Tranemo kommun har en parkeringsnorm som innebär att minst en bilplats per lägenhet ska finnas. Detta följs upp i samband med bygglovsprövning. Parkering för bostäder samt förskolan ska lösas inom egen fastighet och enligt gällande parkeingsnorm.

Parkeringsbehov	Bilplats/lägenhet
Flerbostadshus	1 plats per lägenhet
Förskola / skola	2 platser/ avdelning 0,4platser/ anställd-

fig. 11

Gång- och cykelvägar

Längs med väg 156 finns ett kombinerat gång- och cykelfält på båda sidor av vägen. Detta fort-

sätter sedan upp på den södra sidan av Backagatan. Längs med Telegatan finns ingen separerad gång eller cykelväg. Gående och cyklister har även möjlighet att komma till planområdet söderifrån via Granvägen. Västerifrån finns en stig genom naturområdet. Delar av denna stig går i dagsläget genom området som i planförslaget är planlagd för bostadsändamål. I samband med exploatering kommer den del av stigen som berörs av byggnationen att flyttas och förslagsvis fotsätta mellan kvartersmark för bostäder i norr och kvartersmark för förskola i söder. I planförslaget dimensioneras användningen GATA för att även inrymma ett fält för gång/cykel. Detta regleras dock ej genom specifik egenskapsbestämmelse.

Biltrafik

Den mest trafikerade vägen i närheten av planområdet är Tåstarpsgatan. Antalet transporter utmed Tåstarpsgatan/väg 156 uppgår 2700 fordon/dygn, varav ca 10 % tung trafik.

Gata	ÅDT 2017 (Antal fordon)	ÅDT 2040(an- tal fordon)	Andel tung trafik (%)	Hastig- het
Tåstarps- gatan/ väg 156	2700	3300	12	40

fig. 12

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger ca 20 meter från planområdet, med linje 320 som trafikerar sträckan Kinna-Tranemo centrum. Till Tranemo busstation med fler busslinjer är det drygt 1 km.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

3.5.7 Teknisk försörjning

Ledningar

Inom planområdet finns VA-ledningar, fiberledningar och fjärrvärmeledningar som går parallellt med Telegatan och fortsätter söderut mot Granvägen. Här finns även kopparledningar tillhörande Skanova. Dessa ledningar bedöms kunna ligga kvar i sitt nuvarande läge. Väster om Telegatan finns en fiberledning tillhörande Landsbygdsnät i Tranemo som kommer behöva flyttas i samband med planens genomförande. I norra delen av planområdet går det en fiberledning tillhörande Skanova, den del av ledningen som enligt planförslaget ligger inom kvartersmark för bostäder kommer behöva flyttas i samband med byggnation.



fig. 13. Fiberledning tillhörande Skanova

Transformatorstation

Inom planområdet finns inte transformatorstationer, så en transformatorstation lades till den sydvästra sidan av området som har säkerställts med ett E1;

Transformatorstation. Minsta tillåtna avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Tillgången på vatten för vattenförsörjningen är en av våra allra viktigaste naturresurser. Den ställer följaktligen höga krav på varsamt nyttjande och skydd mot sådana verksamheter och åtgärder som kan påverka vattnets kvalitet och kvantitet negativt. Vattenförekomsten utgör dessutom en sårbar del i en säker vattenförsörjning. Syftet med vattenskyddsområden är att ge vattenförekomster som är viktiga för dricksvattenförsörjningen ett tillräckligt gott skydd så att råvattentillgångar säkras

i ett långsiktigt perspektiv. För delar av planområdet gäller skyddsföreskrifter för Tåstarp vattenskyddsområde som trädde i kraft 2019-12-09. Skyddsföreskrifterna reglerar vilka åtgärder som kräver tillstånd och vilka som är förbjudna inom en primär, sekundär och tertiär skyddszon. Planområdet berör en mindre del, drygt 3000 m² av det sekundära skyddsområde för vattentäkten Tåstarp.

Dagvatten

Befintliga förutsättningar för dagvattenhantering

På uppdrag av Tranemo kommun har Sweco utfört en dagvattenutredning.

Dagvatten från skogsområdet och grusytan, som inte infiltreras i marken, rinner i dagsläget till ett makadamdike öster om grusvägen, mot befintlig villabebyggelse. Se fig 14. Dagvatten som genereras i planområdet avrinner till Tranemosjön. Sjön är del av ett vattendrag benämnt Assman, eller Lillån. Assman är ett biflöde till Ätran.

Avledning av dagvatten

Dagvatten från skogsområdet och grusytan, som inte infiltreras i marken, rinner i dagsläget till ett makadamdike öster om grusvägen, mot befintlig villabebyggelse.

Det finns inga uppgifter om storlek på makadamdiket, eller om det finns en uppsamlade ledning i botten. Makadamdiket mynnar ut i en kupolsil på nordöstra sidan, där det sannolikt ansluter till ledningssystemet på Telegatan.

Vattenskyddsområde

Det område där villabebyggelse planeras ligger inom sekundär skyddszon i Tåstarps vattenskyddsområde, vilket har som syfte att skydda Tåstarps grundvattentäkt. Se vattenskyddsområdets gränser i fig 15. Den skyddsföreskrift som kan bli aktuell kopplad till dagvattenhantering är §6, Infiltration och avledning av avloppsvatten. Inom sekundär zon kräver nyetablering av enskild avloppsanläggning där renat hushålls-spillvatten eller annat avloppsvatten leds till grundvattnet, tillstånd. För att dagvatten ska räknas som avloppsvatten ska dagvattnet avledas från mark inom detaljplan från flera fastigheter.

Andra paragrafer kan dock vara aktuella vid själva utförandet av dagvattenanläggningar..



Figur 14. Översikt över planområdet där dagvattenledningar (i grönt) framgår. Makadamdiket är markerat med en svart linje och planområdet med rödstreckad linje. Gröna linjer avser befintligt dagvattensystem.

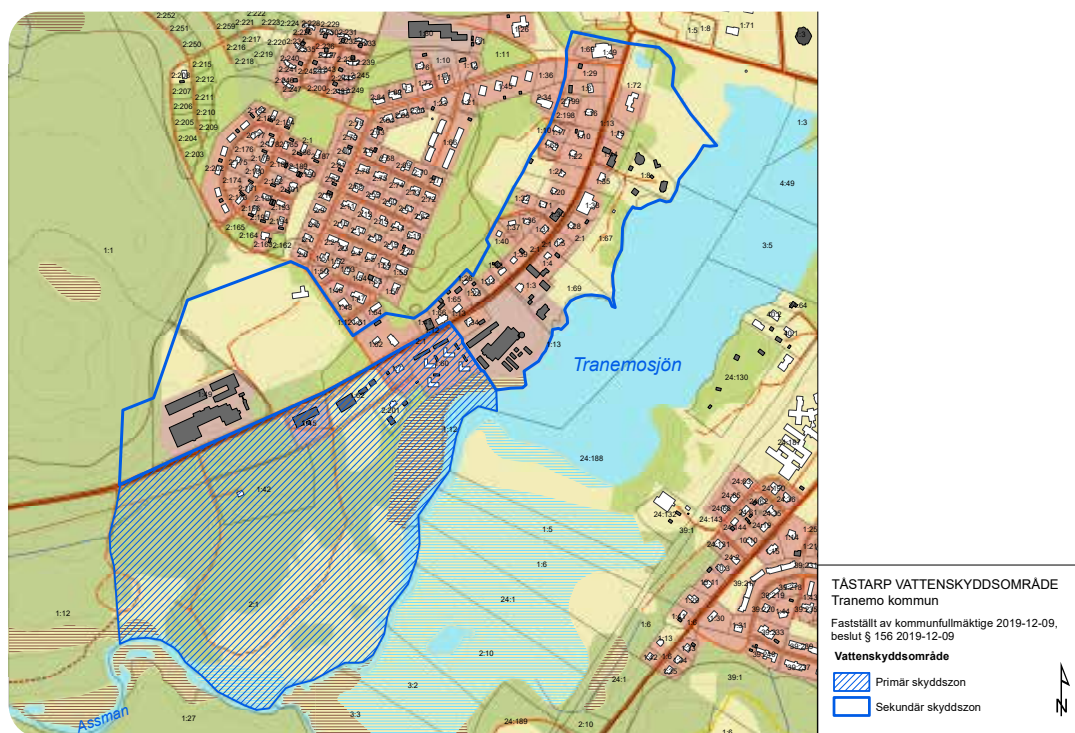


fig. 15. Tåstarp vattenskyddsområde

Föreslaget dagvattensystem

Fördröjning av dagvattnet kommer att krävas, då marken kommer att bli mer hårdgjord än innan exploatering. I Tabell 1 visas beräknade fördröjningsvolym, utifrån olika återkomsttider (5 eller 20 år) samt vilket det tillåtna utflödet ska vara. Det finns inga tydliga riktlinjer inom kommunen angående tillåtet utflöde, men hänsyn ska tas till kapaciteten för anslutande dagvattensystem.

Återkomsttid för inflöde	Utflöde (l/s)	Beräknad fördröjnings- volym (m ³)	Förskolan (34 %) (m ³)	Flerbostadshus (20 %) (m ³)	Villatomter (7 %) (m ³)	Allmän plats (39 %) (m ³)
5 års återkomsttid	115*	30	10	6	2	12
20 års återkomsttid	185**	50	17	10	4	19
5 års återkomsttid	40***	120	40	24	9	47
20 års återkomsttid	40***	245	83	49	19	95

* med hänsyn till dagens avrinning vid 5 års återkomsttid

** med hänsyn till dagens avrinning vid 20 års återkomsttid

*** enligt bedömd kapacitet på befintlig ledning

Tabell 1. beräknade fördröjningsvolym.

För att åstadkomma ovanstående volymer föreslås att en torr damm med en totalvolym på 50 m³, bottena-rea på 12m³ och en area i marknivå på 135 m² för dagvatten från mark och tak från flerbostadshuset. Torr dammen ska anläggas på naturmark öster om kvartersmark för flerbostadshus. Rening av dagvatten från flerbostadshusets parkering föreslås ske i makadamdiken. Utloppet från dammen behöver strypas för att mottagande lednings kapacitet ej skall överskridas.

Dagvattnet på förskolans område kan av säkerhetsskäl inte anläggas inom tomtmark, då den föreslagna lösningen är en öppen anläggning. En nedgrävd anläggning blir betydligt mer kostsamt vilket inte bedöms försvarbart när det finns mark att ta i anspråk för en dagvattenanläggning inom detaljplanen. Den torra dammen föreslås därför placeras utanför området, på allmän platsmark mellan kvartersmark för förskola och flerbostadshus.

Dagvattnet från parkeringen är mer förorenat och föreslås därför renas i makadamdiken. Dessa makadamdiken, har huvudsakligen föreslagits för rening, men även fördröjning kommer att ske där. Byggnadens dräneringsvatten skall inte anslutas till de torra dammarna, utan behöver anslutas på utgående ledning från dammen mot anslutningen till kommunal dagvattenledning.

Brandvattenförsörjning

Planområdet bör kompletteras med ytterligare minst en brandpost och utföras enligt VAV P114 inom området. Lämplig placering är i direkt anslutning till förskola.

Brandposten enligt VAV P114 behöver uppfylla krav som redovisas nedan:

- Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg såsom entréer, bör inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter.
- Vattenflödet i brandposterna i område innehållande skola bör inte understiga 1200 liter/minut. En brandpost vid skola bör täcka in även samtliga bostäder på området.

Släckvattenhantering

Vid släckning av en eventuell brand i området uppkommer förorenat släckvatten. För att inte riskera att förorenat släckvatten förs vidare via dagvattensystemet till Tranemosjön, föreslås att de torra dammarna förses med ett avstängningsbart utlopp som är ogenomsläpplig. Sanering av ev. släckvatten i dammarna behöver göras relativt snart efter ett brandtillfälle, för att inte riskera att släckvattnet infiltrerar ner i jordlagren.

Översvämningsrisk och höjdsättning av planområdet

Höjdsättningen av området är mycket viktig med hänsyn till kraftiga skyfall som blivit allt mer vanligt förekommande. I dagsläget finns det en lågpunkt intill en byggnad strax öster om planområdet. Se orange markering i Figur 18. För att undvika att vatten avrinner mot byggnaden föreslås att vägen inom planområdet höjdsätts så att vattnet istället tar en annan väg. Ett förslag är att säkerställa ett skyfallsstråk i nordlig riktning mot Toddebäcken. I sådant fall behöver hela sträckan, se lila pil, från planområdet till bäcken ses över för att säkerställa vattnets väg vid ett skyfall. Marken i anslutning till nya byggnader skall anläggas med fall ut från byggnaden, för att säkra den från att skadas vid stora regnmängder.



3.6 Miljö, hälsa och säkerhet

3.6.1 Miljökvalitetsnormer

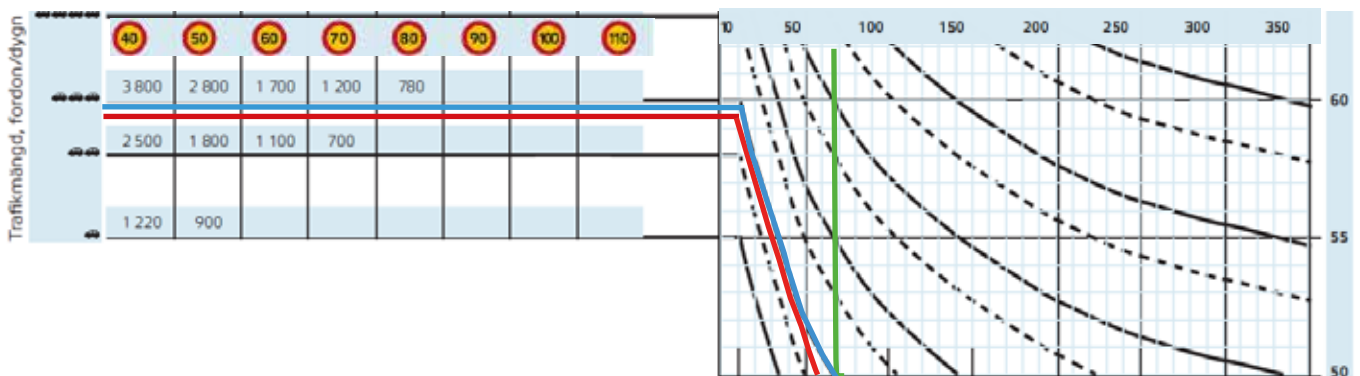
Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning sedan 1999 för att kontrollera miljöpåverkan och som berör främst luft, vatten och buller. MKN reglerar krav på miljö kvalitet som kommuner och myndigheter ska följa vid planering och planläggning för att i huvudsak skydda människors hälsa och naturmiljö. Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belasta 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 kemiskstatus. Planområdet enligt föreliggande förslag bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas.

Buller – trafikbuller

Boverket har tillsammans med Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) tagit fram en översiktlig beräkningsmetod för att beräkna enklare bullernivåer. Genom information om trafikmängd, hastighet och avstånd kan en ungefärlig ekvivalent, det vill säga en genomsnittlig bullernivå utläsas.

Enligt trafikverkets mätningar trafikeras Tåstarpsgatan/ väg 156 av ca 2 700 fordon/dygn. Används beräkningsmetoden enligt ovan så ger 2700 fordon/dygn med en hastigheten 40 km/h och ett avstånd till planområdet på ca 70 m en bullernivå på under 50 dBA.

För att säkerställa en hållbar och trivsamt miljö görs beräkningar för en framtid med prognostiserad trafikökning fram till år 2040 där Tåstarpsgatan beräknas trafikeras med 3300 fordon/dygn. Blå linje i tabellen nedan visar att även med den framtida prognostiserade trafikökningen bör inte den ekvivalenta bullernivån mot friktor överskrida 50 dBA.



Luft

De svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft finns i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa. För att skydda människors hälsa får kvävedioxid inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt 40 mikrogram per kubikmeter luft under ett kalenderår (årsmedelvärde). Den närmaste och mest trafikerade vägen i närheten av planområdet är väg 156 (Tåstarpsgatan), gaturummet är öppet och välventilerat. År 2002/03 har det utförts mätningar som visar att halterna kvävedioxid i gaturum låg under nedre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormer. Planområdet enligt föreliggande förslag bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller riskerar att överskridas.

Vatten

Dagvatten som genereras i planområdet avrinner till Tranemosjön. Sjön är del av ett vattendrag benämnt Assman, eller Lillån. Assman är ett biflöde till Ätran.

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS)¹ är Tranemosjön klassificerad att ha måttlig ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status. Det årliga medelflödet i recipienten (1981-2010) uppgår till ca 8,5 m³/s, enligt SMHls Vattenwebb. Ekologisk status

Att den ekologiska statusen är måttlig beror enligt VISS på att fisk inte kan vandra naturligt i vattensystemet. Statusen för näringsämnen och särskilt förorenande ämnen är dock god. Miljökvalitetsnormen beslutad 2017-02-23 ställer kvalitetskrav på att god ekologisk status ska uppnås till 2021. Enligt kommande förvaltningscykel, som nu är på remiss, ska vattenförekomsten uppnå god ekologisk status senast 2033. De kvalitetsfaktorer som denna exploatering kan komma att påverka den ekologiska statusen med är näringsämnen och särskilt förorenande ämnen. Enligt VISS är dock dessa kvalitetsfaktorer klassade som goda, och recipienten är därmed inte lika känslig för dessa. Vandringshinder i recipienten påverkas inte av detaljplanen. I VISS anges att den kemiska statusen ej uppnår god, på grund av halten kadmium, kvicksilver och bromerad difenyleter Enligt miljökvalitetsnormen beslutad 2017-02-23 ska vattenförekomsten uppnå god kemisk status senast 2021 med undantag för kvicksilver samt PBDE. Enligt kommande förvaltningscykel, som nu är på remiss, ska vattenförekomsten uppnå god kemisk status senast 2027 med undantag för kvicksilver samt PBDE.

Den genomförda dagvattenutredningen visar att föroreningsämnen ut från planområdet kommer att öka gällande fem ämnen även med rening. Denna ökade mängd föroreningar bör dock jämföras med storleken på recipienten. Det årliga medelflödet från detaljplaneområdet har beräknats uppgå till 0,53 l/s vilket kan ställas i relation till det årliga medelflödet i recipienten på ca 8,5 m³/s. Flödet från utredningsområdet utgör en mycket liten del av det totala flödet i recipienten, mindre än 0,01%, och mängderna överskrider enbart marginellt och därför förväntas exploateringen inte att påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN. Då statusen för näringsämnen i recipienten är god, bedöms överskridandet av befintliga halter näringsämnen (fosfor och kväve) som acceptabel. Identifierande problem i recipienten med kadmium kopplas enligt VISS till ett avloppsreningsverk, och därför har inte dagvattnet från planområdet en större påverkan på kadmiumhalten i recipienten

Halter (µg/l)	Fosfor	Kväve	Bly	Koppar	Zink	Kadmium	Krom	Nickel	Kvicksilver	Suspenderat material	Olja
Befintlig mark- användning	21	660	2	6	15	0,1	1,4	2	0,01	11 000	90
Exploatering utan rening	79	1 100	5	13	29	0,3	4,2	4	0,03	31 000	300
Exploatering med rening	37	560	1	4	9	0,1	1,7	1,7	0,01	5 600	40

Tabell xx Föroreningsmängder (kg/år) från planområdet innan och efter exploatering, samt med rening. Röd siffra indikerar högre halt än befintlig markanvändning.

MILJÖMÅL

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål 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:

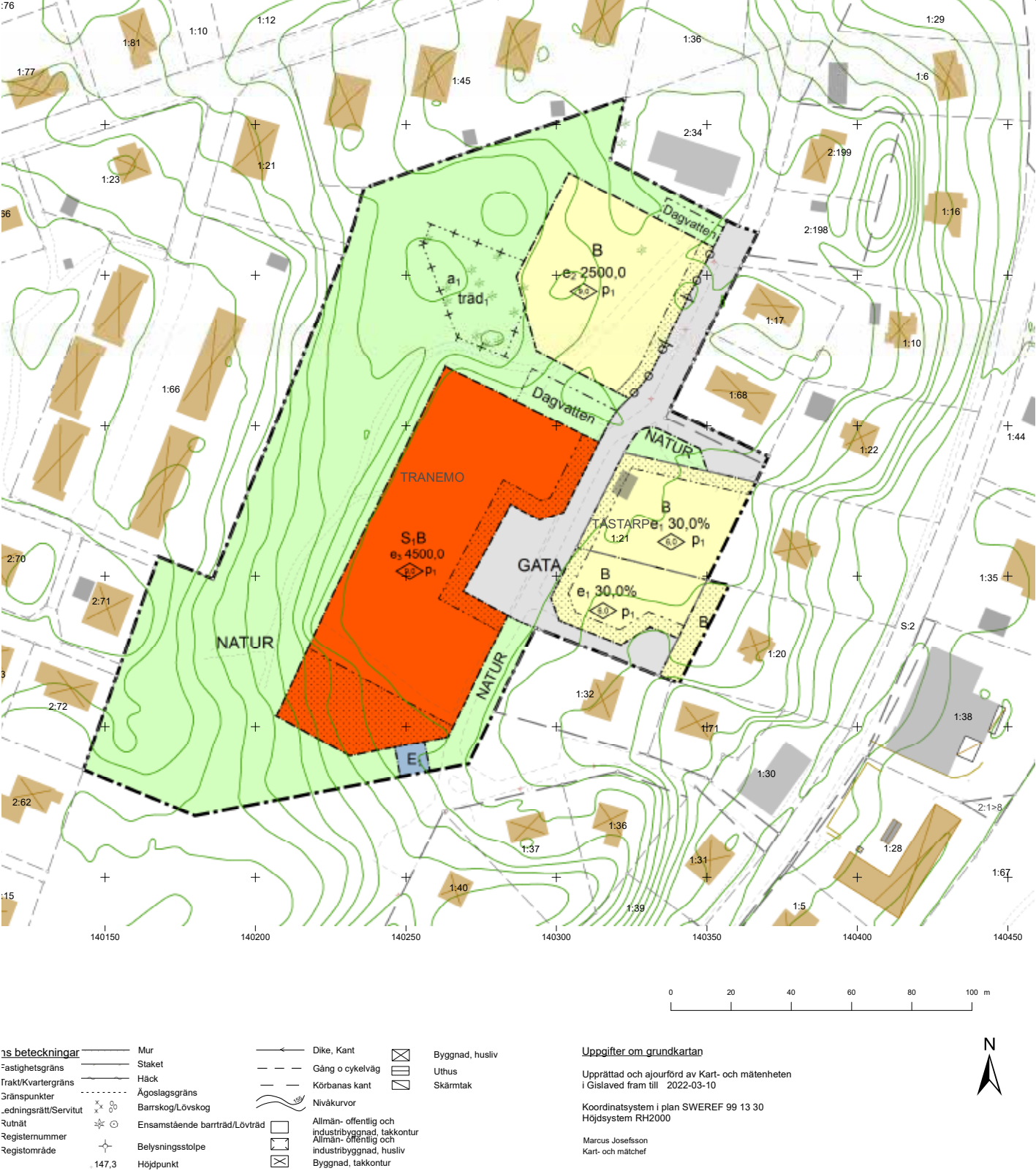
- God bebyggd miljö

”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 och omkringliggande bebyggelse bedöms planförslaget kunna genomföras utan att motverka miljömålen vad gäller God bebyggd miljö.

3.7 Plankarta och planbestämmelser



Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Om beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- - - - - + - - - - - Egenskapsgräns och administrativ gräns

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

S₁ Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E₁ Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Mark

Träd Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk., PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Regnvatten Torrdamm, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Utfart

Utfart Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Mark Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Byggnadsareal Största byggnadsareal är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Höghet Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bruttoareal Största bruttoareal är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bruttoareal Största bruttoareal är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Placering Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Förordnad lovplikt, fastighetsplan

Mark Marklov krävs för fällning av träd med över 15 cm i brösthöjdsdiameter. Allmän plats, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.



ANTAGANDEHANDLING

| | |
|---|-----------------------------------|
| Detaljplan för
del av fastigheten Tranemo 2:1 m.fl.
Tåstarp i Tranemo | Planens beteckning — |
| Gislaveds kommun, Jönköping län.
Upprättad i mars 2022 | Antagen av
Kommunfullmäktige — |
| Wasim Fanari
Planarkitekt | Vunnit laga kraft — |
| Sven Hedlund
Stadsarkitekt | Genomförandetidens slut — |
| | Skala 1:1000 (A2) |

3.7.1 Användning av mark och vatten

En detaljplan är ett juridiskt dokument som ger rätt att bygga i enlighet med planen samt medför rättigheter och skyldigheter. I en detaljplan kan kommunen reglera användning av mark och vatten genom att pröva ett områdes lämplighet för ett eller flera ändamål. Kommunen redovisar allmänna platser, kvartersmark, vattenområden samt gränserna för dessa. Med egenskapsbestämmelser regleras utformningen av området.

Allmänna platser

De angivna områdena i detaljplan; gata och park, är allmänna platser och är avsedda för gemensamma behov. Kommunen som huvudman ansvarar för anläggning, skötsel och underhåll av allmänna platser.

GATA

Gata

Användningsområdet betecknas med GATA på plankartan och är avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningsområdet gata ingår de vanliga arrangemangen som trafikanordningar, gångbanor, planteringar, gräsytor, väderskydd samt byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk.

NATUR

Natur

Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Kvartersmark

Kvartersmark är avsedd för bebyggelse med en specifik användning för att avgränsa vilka verksamheter som tillåts på platsen, till exempel skolor och centrumändamål. Kvartersmark är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål.

B

Bostäder

Inom användningen bostäder, betecknas på plankartan med B, möjliggörs för olika former av boende av varaktig karaktär. Till bostäder hör även bostadskomplement som garage, parkering, tvättstuga, gäststuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Detaljplanen kan inte

reglera bostäders upplåtelseform, det vill säga om det ska vara bostadsrätter eller hyresrätter.

Förskola

Användningen skola med en precisering på förskola, betecknas med S1 på plankartan. I användningen ingår undervisningslokal, matsal, bibliotek, personalkontor, förskolegård, uthus, avfallssortering, angöringsytor och parkering till skolverksamheten. För att driva förskoleverksamheter ställs det krav på friytor som behandlas i bygglovet.

Transformatorstation

Preciseringen transformatorstation inryms i tekniska anläggningar och betecknas med E1 på plankartan.

Bestämmelsen möjliggör att nya och befintliga transformatorstationer får finnas inom området.

3.7.2 Egenskapsbestämmelser

Genom egenskapsbestämmelser för allmän plats och kvartersmark preciseras och avgränsas användningens omfattning, placering, utformning, utförande, markens anordnande och vegetation, utfart, skydd av kulturvärden, rivningsförbud med mera.

Skydd av träd

Bestämmelsen används för att skydda träd inom allmän platsmark Natur. Egenskapsbestämmelsen är utskrivet med text "träd1" på plankartan.

Utnyttjandegrad

Genom bestämmelsen om utnyttjandegrad regleras hur mycket området som får bebyggas och betecknas med ett "e1" på plankartan.

Prickmark

Genom egenskapsbestämmelsen prickmark regleras den mark som inte får förses med byggnad inom egenskapsområdet.

Utfart

Bestämmelserna används av trafiksäkerhetsskäl då utpekad plats inte är lämpligt för in- och utfart och betecknas med ofyllda cirklar över användningsgränsen.

3.7.3 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger tiden som detaljplanen är tänkt att genomföras på. Genomförandetiden räknas från den dag då planen får laga kraft och genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Ändrad lovplikt

Bestämmelsen om utökad marklovsplikt som betecknas på plankartan med "a1" används för att skydda träd inom markerat område. Enligt bestämmelsen krävs marklov för fällning av träd över 15 centimeter i brösthöjdsdiameter. Marklov söks hos kommunen.

3.8 Genomförandefrågor

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan men ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplan.

3.8.1 Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planen hanteras med utökad förfarande och ska efter samråd och granskning antas av kommunfullmäktige.

Preliminär tidsplan

Beslut om samråd Allmänna utskottet Juni 2021
Beslut om granskning Allmänna utskottet december 2021
Beslut om antagande Allmänna utskottet mars 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och räknas från den dagen planen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan särskilda skäl vilket ger fastighetsägaren en garanterad bygg rätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada den lider. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Tranemo kommun är huvudman för allmänplatsmark. Som huvudman äger kommunen ansvar för att utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Ansvarsfördelning

Tranemo kommun är ansvarig för allmänna vatten- och avloppsledningar i området. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar.

3.8.2 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive utredningar bekostas av kommunen. För att bygga ut området kommer kommunen att ha utgifter för detaljplan, anläggning av VA-ledningar, byggnation av ny förskola samt administration med mera. Intäkter kommer från försäljning av kvartersmark.

3.8.3 Tekniska frågor

Gator

Detaljplanen säkerställer telegatan som en allmän gata.

Vatten och avlopp

Anslutning till vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gator.

Dagvatten

Dagvatten leds till den kommunala dagvattenledningen som finns i angränsande gator.

Värme

Möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns.

El, tele och fiber

Anslutning till el, tele och fiber finns i angränsande gator.

Transformatorstation

Norr om planområdet finns en teletransformationsstation.

Brandvattenförsörjning

Planområdet bör kompletteras med ytterligare minst en brandpost inom området. Lämplig placering är i direkt anslutning till förskola.

3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Nästan all mark inom planområdet ägs idag av Tranemo kommun. Kommunen är fastighetsägare för; delar av fastigheten Tranemo 2:1. En del av Telegatan inom planområdet är belägen på fastigheten Tranemo 1:10 som ägs av privatperson. En liten del av fastigheten Tåstarp 1:20 som ägs av privatperson kommer att tas i anspråk för att möjliggöra in och utfart för några fastigheter.

Fastighetsbildning

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, säkerställande av rätt till utfart, eventuellt bildandet av en gemensam parkeringsanläggning med mera. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller kommunen. Fastighetsbildning och reglering ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in mark för allmän plats. En del av Telegatan ligger på ett skifte av fastigheten Tåstarp 1:10. Idag utgörs hela skiftet av vägen som har kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser därför att lösa in det berörda området med stöd av PBL 2010:900 6 kap 13 § då området planläggs för allmän plats. Området föreslås slås ihop med fastigheten Tranemo 2:1 genom lantmäteriförrättning som initieras av Tranemo kommun. För att säkerställa in och utfart till fastigheterna öster om planområdet krävs det att kommunen löser in delar av fastigheten Tåstarp 1:22.

Stora delar av områden som planläggs som kvartersmark tillhör i dagsläget Tranemo 2:1 förutom delar av fastigheten Tåstarp 1:21. Planlagda områden som i planförslaget redovisas som kvartersmark och som ägs av Tranemo kommun kommer i samband med planens genomförande behöva styckas av till separata fastigheter. Kvartersmark för förskola föreslås styckas av till en egen fastighet genom lantmäteriförrättning som initieras och bekostas av Tranemo kommun. De byggrätter som planläggs för bostäder kan komma att styckas av till en eller flera fastigheter. Denna lantmäteriförrättning initieras av Tranemo kommun och bekostas av exploatör.

Skyldighet för inlösen av mark

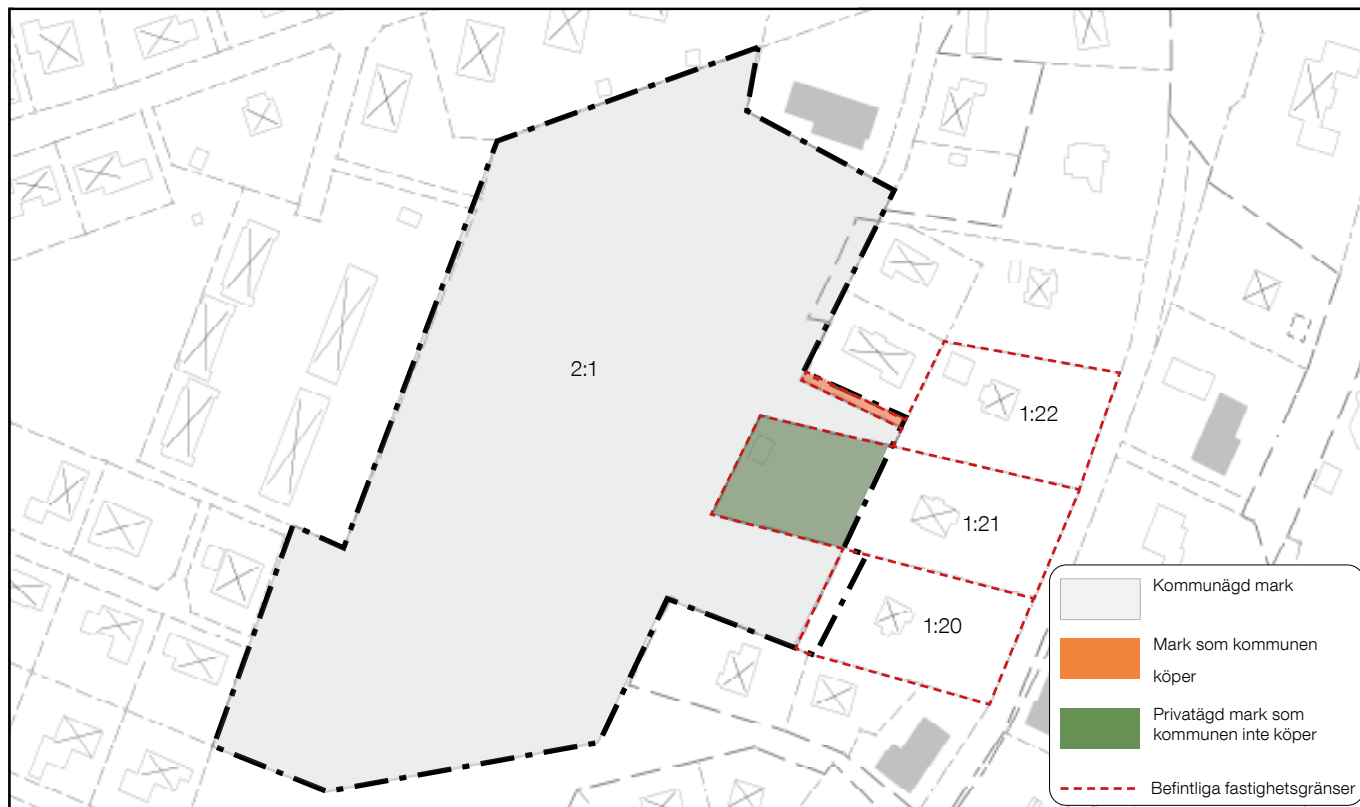
Om detaljplanen anger mark som ska användas som allmän plats för vilken kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Skyldigheten till inlösen är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen är aktuell. Det har ingen betydelse om planen har genomförandetid eller inte. Fastighetsägaren kan genom skilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen (FBL) även begära att den kommunala skyldigheten till inlösen genomförs som fastighetsreglering.

Rätt för inlösen av mark

Om detaljplanen redovisar mark som ska användas för allmän plats och som kommunen är huvudman för, äger kommunen rätt att lösa in marken. Rätten till inlösen är ovillkorlig och gäller både under som efter detaljplanens genomförandetid. Talan om inlösen kan även väckas även om beslut att detaljplan inte har vunnit laga kraft. Kommunen kan genom skilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen (FBL) tillförsäkra tillgång till mark för allmän plats genom fastighetsreglering.

Proportionalitetsprincipen

Vid prövning enligt plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Detta uttrycks genom den så kallade proportionalitetsprincipen och som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. Projekt (förskola, bostäder, gator m.m.) inom planförslaget medför inte skada på riksintressen eller naturmiljön samt på omgivande redan etablerad bebyggelse. Föreslagen förskola och bostäder syftar tillgodose viktigt allmänintresse genom skapandet av förutsättningar för bland annat helårsbostäder inom området. Området som tas i anspråk för planen är lätt tillgängligt med närhet till allmänna kommunikationer och affärer samt naturområden. Nödvändiga utredningar och bedömningar har utförts för planens genomförande och benämns i planbeskrivningen. Vid en samlad bedömning av hela planförslaget och de fördelar som planen innebär ger det stöd för att planen kan anses lämplig.



Direkta konsekvenser som planen medför fastigheter

| Fastigheter | Konsekvenser |
|--------------|---|
| Tåstarp 1:22 | <ul style="list-style-type: none"> Delar av fastigheten Tåstarp 1:22 planläggs för Gata för att säkerställa in och utfart till närliggande fastigheter. |
| Tåstarp 1:20 | <ul style="list-style-type: none"> Del av den privata fastigheten Tåstarp 1:20 omfattas av planområdet, detta för att släcka ut den äldre byggnadsplanen som berörs av denna del. Fastigheten kommer fortsatt att ägas av privatperson. |
| Tåstarp 1:21 | <ul style="list-style-type: none"> Del av fastigheten Tåstarp 1:21 berörs av planförslaget och ägs av privatperson. Fastigheten del av Tranemo 2:1 ligger söder om Tåstarp 1:21 och ägs av Tranemo kommun. Båda fastigheterna omfattas av samma detaljplan och är i dagsläget planlagd som exploateringsstomt för bostadsändamål. Då dessa fastigheter ägs av två olika parter och det finns ingen i något intresse från fastighetsägaren av Tåstarp 1:21 att sälja del av fastigheterna till kommunen kommer det nya planförslaget att möjliggöra för byggnation av villor på respektive fastighet. |

3.9 Medverkande

Ansvariga för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Wasim Fanari och stadsarkitekt Sven Hedlund på bygg- och miljöförvaltningen i Gislaveds kommun.

Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit:

| | | |
|------------------|--|-----------------|
| Neda Jafari | Planarkitekt, bygg- och miljöförvaltningen | Gislaved kommun |
| Linn Petersson | Miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen | Gislaved kommun |
| Maud Enqvist | Miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen | Gislaved Kommun |
| Stina Kullingsjö | Miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen | Gislaved kommun |
| Thomas Tranefors | Miljöstrateg | Tranemo kommun |
| Mikael Järvinen | Mark och exploatering | Tranemo kommun |
| Ali Yehya | Enhetschef VA, gata och infrastruktur | Tranemo kommun |
| Manda Schillerås | Verksamhetschef samhällsutveckling | Tranemo kommun |
| Henrik Johansson | Tf. Verksamhetschef Infrastruktur | Tranemo kommun |

Gislaveds kommun, mars 2022

Wasim Fanari, planarkitekt

Sven Hedlund, stadsarkitekt