

Vår ref: Ulf Klevbrant

Tf planchef

Datum: 2019-09-10

Dnr: KS/2016:276

Plan- och genomförandebeskrivning för Gudarp 39:1 m.fl i Tranemo tätort och kommun



Nybyggnation av bostäder

Handlingar

Plan – och genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning

Geoteknisk utredning; BGK 2018-11-15

Fastighetsförteckning

Planen handläggs enligt PBL 2015:900 och Boverkets allmänna råd 2014:5.

Samhällsutvecklingssektionen

Postadress: 514 80 Tranemo Besöksadress: Storgatan 26

Telefon: 0325-57 60 00

Innehåll

HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIKT MED 3 OCH 5 KAP I MB	3
PLANDATA	4
LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN	6
DETALJPLAN	6
BEHOVSBEDÖMNING.....	7
STÄLLNINGSTAGANDE.....	8
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH MÖJLIGA KONSEKVENSER	9
NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR.....	9
Mark och vegetation	9
Geotekniska förhållanden	10
Förorenad mark.....	11
Radon	11
Risk för skred, höga vattenstånd.....	11
Kulturvärden och fornlämningar	11
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	12
Bostäder och arbetsplatser	12
Tillgänglighet.....	12
Byggnadskultur och gestaltning.....	13
Sol-/ skuggstudier	14
FRIYTOR	14
GATOR OCH TRAFIK	15
Gatunät 15	
Gång, cykel och mopedtrafik.....	16
Kollektivtrafik.....	17
Parkering och varumottagning.....	17
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET	18
Buller och trafik	18
Brand och räddning	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	21
Vatten, avlopp och dagvatten.....	21
Uppvärmning och energi	22
Avfall	22
MILJÖKVALITETSNORMER.....	22
MILJÖMÅL	23
GENOMFÖRANDE FRÅGOR	23
Organisatoriska frågor.....	23
Tidplan	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Ekonomiska frågor.....	24
Administrativa frågor.....	24
Genomförandetid.....	24

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra för en nybyggnation av flerbostadshus. Befintliga bostadshus inom området utgörs idag av sex punkthus i tre våningsplan. Byggnaderna saknar hiss och är i stort behov av in- och utvändig renovering. Samtidigt finns ett behov av att utöka lägenhetsbeståndet. Målsättningen är att befintliga hus ska rivas och ersättas med nya, högre bostadshus. Rivning och byggnation planeras ske i etapper.

Norr om bostadshusen finns även en förskola. Behov finns att utöka antalet avdelningar. Planens syfte är även att säkerställa denna möjlighet.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP I MB

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

PLANDATA

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger i Tranemo tätort, strax öster om ortens centrala delar. Området avgränsas av Solgårdsgatan i söder och Byns väg i öster. Delar av dessa gator ingår även i planområdet. I norr och väster gränsar området mot bostadstomter.



Figur 1: Planområdets läge markerat med grön ring.

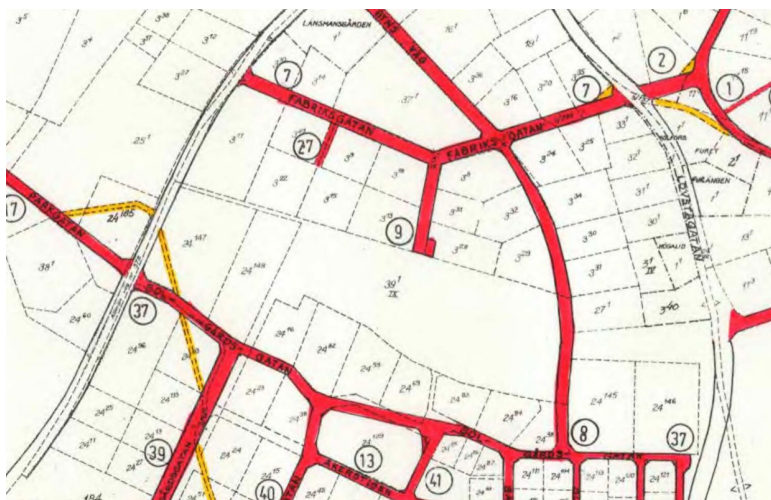
Berörda fastigheter är;

Gudarp 24:16, 24:82, 24:59, 24:69, 24:83 samt 24:84 som idag är bebyggda med bostadshus och ägs av Tranemobostäder.

Gudarp 39:1 (del av), som utgör gatumark och parkområde med förskola. Denna fastighet ägs av Tranemo kommun.

Tranemo Ga:13 omfattar huvuddelen av gatorna inom Tranemo tätort och det är Tranemo kommun som står för kostnaderna för drift och underhåll. Del av gemensamhetsanläggning ingår i planområdet; del av Solgårdsgatan och Byns Väg.

Gränsen för Tranemo Ga:13 stämmer överens med befintliga gator vilka föreslås ligga kvar oförändrade. Gemensamhetsanläggningen påverkas därmed inte.



Figur 2: Utdrag ur lantmäteriets akt 15-TRA-837, registrering av befintlig gemensamhetsanläggning Tranemo ga:13.

Planområdet omfattar totalt ca 31 600 m². Av detta är 11 586 m² bostadsmark, varav 1200 m² utgör ny kvartersmark för bostäder (tidigare allmän plats – park/gata). Tomt för ny förskola omfattar ca 7800 m² och resterande mark är natur (inkl. lek och gc-väg) och gata.



Figur 3: Planområdet markerat med grön linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

För Tranemo tätort finns en fördjupad översiktsplan från 1996. Någon ny är i dagsläget inte påbörjad. En kommunomfattande plan finns från 2009. I denna är aktuellt område markerat som planlagt för bostäder.

Aktuellt planförslag kan inte anses strida mot intentionerna i gällande översiktsplaner.

DETALJPLAN

För planområdet gäller idag två olika detaljplaner;

- Gudarp 24:129 m fl, 1987-06-05 (Laga Kraft-datum)

Planen reglerar Tranemobostäders fastigheter som bostäder. Byggrätten är begränsad till befintliga hus med en tillåten höjd på tre våningar. I öster har Byns väg en annan sträckning än vad som är fallet idag, med parkmark på östra sidan om vägen.



Figur 4: Utdrag ur gällande detaljplan från 1987-06-05

- Ändring av byggnadsplanen för del av Tranemo Stationssamhälle, Del av Solgård, 1955-02-14. (Länsstyrelsens fastställande-datum)

Planen reglerar marken norr om Tranemobostäders fastigheter inklusive förskolan, som område för Allmänt ändamål (A-området i öster) samt som Park, plantering (området i väster).



Figur 5: Utdrag ur gällande detaljplan från 1955.

BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömning är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen upprättas i samband med framtagandet av planen och bifogas denna handling. Den avses kunna samrådats parallellt med planhandlingarna.

I behovsbedömningen har Tranemo kommun gjort bedömningen, att ett genomförande av detaljplanen;

- Inte påverkar några natura 2000-områden och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap §28
- Inte bedöms vara av betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella, regionala eller lokala miljö kvalitetsmål
- Inte bedöms ge upphov till en stor miljöpåverkan med avseende på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ge upphov till risker för människors hälsa eller för miljön
- Inte bidrar till att miljö kvalitetsnormer överskrids
- Inte påverkar några områden eller natur som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus t.ex. riksintressen, strandskydd eller naturreservat

STÄLLNINGSTAGANDE

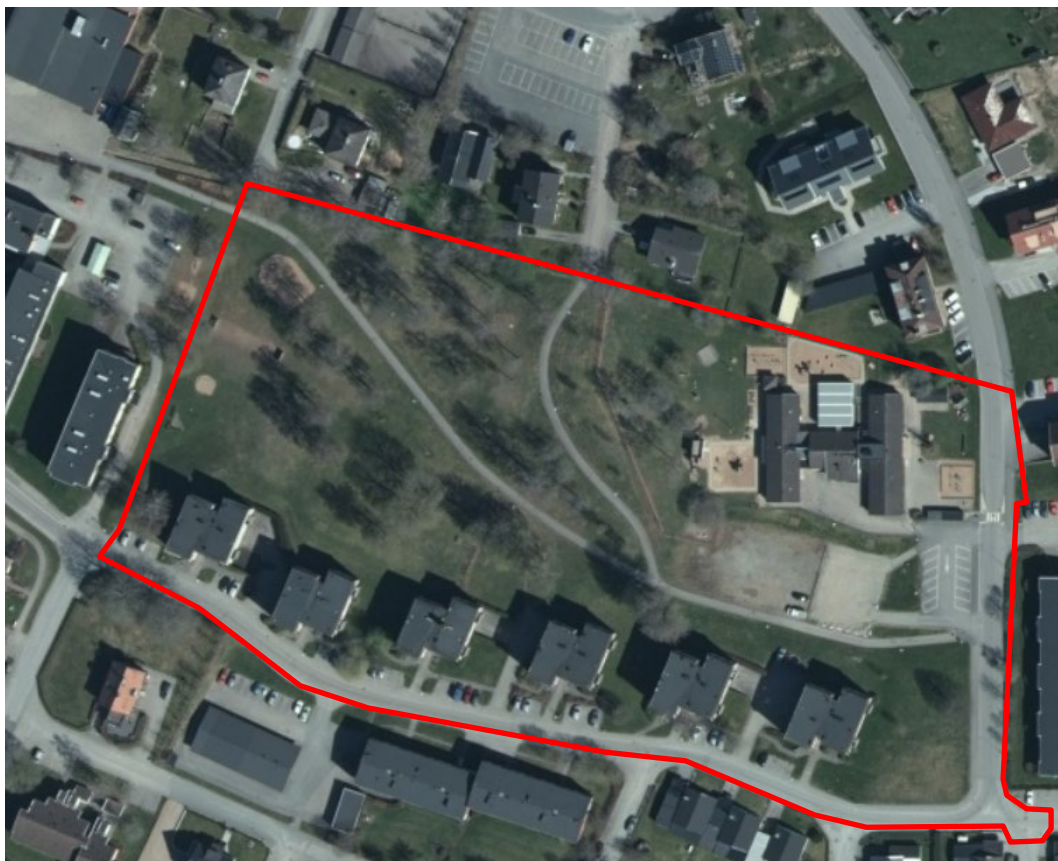
Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Tranemobostäder har hos Näringsliv- och Strategisektionen begärt att få ersätta befintliga flerbostadshus på Solgårdsgatan. Ett uppförande av nya byggnader (enligt Tranemobostäders intentioner) strider mot gällande plan och en ändring av detaljplanen behöver ske. Allmänna utskottet beslutade 2016-06-30 att; "Ge förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Gudarp 39:1 m fl". I samrådet har även parkområdet mellan Solgårdsgatan och Bexells väg/Fabriksgatan föreslagits ingå.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH MÖJLIGA KONSEKVENSER

NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR



Figur 6: Ortofoto utvisande områdets mark och vegetation.

Mark och vegetation

Den norra delen av planområdet består av naturmark. I området löper ett gång- och cykelstråk och här finns en lekpark i den nordvästra delen. I naturområdet finns ett antal större lövträd. Dessa utgör en trevlig inramning åt gc-vägen och ger även en trivsamt utblick från bostadsområdet. Befintliga träd kan med fördel sparas och även kompletteras med ytterligare träd/vegetation.

I det sydöstra hörnet återfinns en gräsyta med något enskilda träd. Även utmed Solgårdsgatan i söder finns några mindre träd och buskar. Dessa bedöms inte hysa något större naturvärde. I samband med nybyggnation i området får närmiljön runt de nya bostadshusen ses över.



Foto(bsv): Till vänster ses lövträden utmed gc-väg norr om bostadstomterna och till höger ses befintlig vegetation invid bostadshusen mot Solgårdsgatan.

Ambitionen vid exploatering bör vara att lyfta befintliga grönytor runt de nya bostadshusen. Nya byggnader placeras lämpligen så att genomsikt skapas från Solgårdsgatan, mellan nya hus och ner mot naturmarken norr om.

Geotekniska förhållanden

Inför planarbetet har en geoteknisk utredning genomförts (BGK Bygg och geokonstruktioner AB, 2018-11-15, Arb.nr. 18202). Utredningen har syftat till att kontrollera jordens geotekniska egenskaper som underlag för upprättande av ny detaljplan med punkthus.

Nedan följer en sammanfattning av utredningen (utredningen finns även i sin helhet som en bilaga till planen):

Jorden i området består av ett ytligt mulljordskikt på sand. Inom vissa delar förekommer ett skikt med fyllning över sanden. Även ett mindre skikt med silt förekommer över sanden inom vissa delar.

Pejling av grundvattennivån utfördes i två lägen 2018-11-03. I ett läge placerat högst upp i terrängen var röret torrt 3.55 meter under markytan motsvarande nivå +168,53. I ett läge nedanför slänten i nordost låg grundvattenytan 2.45 meter under markytan motsvarande nivå +160.96.

Förutsättningarna för grundläggning av planerade punkthus på mark ser goda ut. Den orörda naturligt lagrade jorden består av grusig sand med relativt hög lagringstäthet och hållfasthetsegenskaper. Ytliga jordskikt med mulljord och gamla fyllningar tas bort.

Vid projektering av nya byggnader görs en mer detaljerad undersökning för noggrannare bestämning av erforderliga jordparametrar som krävs vid dimensioneringen av grundläggningen. Preliminärt bedöms hejarsonderingar ge mest utbyte i den här typen av jord. Markberedning mm enligt anvisningar i gällande byggnormer och motsvarande skall utföras. Som utgångspunkt gäller att marken huvudsakligen utgörs av delvis genomsläppliga jordarter. Samtliga markarbeten skall utföras i enlighet med AMA Anläggning 17.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om att planområdet använts på sådant sätt att markföroreningar kan förväntas i området. Det finns heller ingen känd markanvändning i närheten som kan ha påverkat planområdet.

Radon

Radonhalten i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål samt i nya byggnader får inte överstiga 200 Bq/m³. (*Folkhälsomyndighetens allmänna råd om radon inomhus FoHMF 2014:16*)

Befintliga bostäder uppfyller inte riktlinjerna för radon, vilket är en av anledningarna till att husen nu föreslås rivas och ersättas med nya.

I samband med den geotekniska utredningen genomfördes även en markradonmätning i tre punkter. Resultaten visar på halter mellan 10 och 30 kBq/m³. Med dessa halter klassas marken som normalradonmark och byggnader kan projekteras och byggas efter denna klassning. Detta innebär att nya byggnader ska uppföras radonskyddat. Information kring detta redovisas på plankartan.

Risk för skred, höga vattenstånd

Risk för ras och skred föreligger inte. Enligt den geotekniska utredningen genomförd av BGK, bedöms stabiliteten i slänten som tillräcklig även med planerad byggnation. Stabilitetsberäkningar har utförts i en sektion vid slänten ner mot nordväst, både med befintliga obelastade förhållanden och med belastning från planerade byggnader. (Se bifogad geoteknisk utredning.)

Planområdet ligger inte inom något område som omfattas av risk för höga vattenstånd/översvämning.

Kulturvärden och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Den övervägande delen av området är redan exploaterat. Närliggande områden har inga identifierade kulturhistoriska värden som berörs av planförslaget.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder och arbetsplatser

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av sex bostadshus uppförda i tre plan plus källare/garage. Inom planområdet finns även en förskola uppförd i ett plan. Till förskolan finns en asfalterad parkeringsyta placerad på samma nivå som förskolan. Nedanför, mellan förskolan och Tranemobostädernas bostadshus finns en grusyta, även denna använd som parkeringsyta.



Foto(bsp): Till vänster ses förskolan med tillhörande grusparkering. Till höger befintliga bostadshus inom planområdet.

Intilliggande bebyggelse består i söder/sydväst utmed Solgårdsgatan av ett flerbostadshus i två plan med tillhörande garage. Öster om detta utgörs bebyggelsen av villor i ett plan. Väster om planområdet finns flerbostadshus i tre plan. Det närmaste huset ligger på en nivå motsvarande en våning lägre än bostadsbebyggelsen inom planområdet.

Inom planområdet finns arbetsplatser inom kommunens barnomsorg. Förslaget till ny plan kan medföra en ökning av dessa om förskolan byggs ut med ytterligare avdelningar.

Med tanke på planens lokalisering mitt i Tranemo tätort finns gott om arbetsplatser såväl på nära håll (gång- och cykelavstånd) inom tätorten, som inom pendlingsavstånd både till övriga orter i kommunen och till exempelvis Borås.

Tillgänglighet

Området har en varierad topografi med bebyggelsen utmed Solgårdsgatan högt placerad och naturområdet med lekplats placerad på en lägre nivå. Till lekplatsen finns gång- och cykelväg vilket gynnar en god tillgänglighet. Både bostäder och förskola ställer höga krav på att området och bebyggelsen utformas tillfredställande för människor med olika funktionsvariationer. Detta säkerställs i bygglovsskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar ett helhetsperspektiv och för att kunna utnyttja samhällets befintliga infrastruktur är möjligheten till förtätning av betydelse. Vid utformningen av nya områden, ny bebyggelse samt gång- och cykelvägar är trygghetsfrågor viktiga.

Planförslaget medger uppförande av nya bostadshus i upp till sex-åtta våningar. Höjden på nya bostadshus har reglerats med en bestämmelse om högsta totalhöjd. Nya bostadshus inom planområdet kan med fördel uppföras med olika antal våningar för att skapa ett varierat bostadskvarter. Den befintliga marknivån varierar från väster till öster med ca 6 meter, vilket också positivt bidrar till ett varierat intryck. Även husens tänkta placering med olika avstånd mot gatan bidrar till en spännande helhetsbild.

I samband med uppförande av nya bostadshus ska stor hänsyn tas till intilliggande park/naturmark i norr. Kvartermarken närmast naturmarken har fått bestämmelsen "n", vilket innebär att marken ska hållas planterad med träd och buskar. Med denna åtgärd får man möjlighet att låta parken fortsätta in mellan bostadshusen och man kan skapa gröna stråk ut till Solgårdsgatan. Även om det inte finns någon allmän anlagd gång- och cykelväg, kommer detta att inbjuda till att man "genar" ner till naturområdet från bostadsområdena söder om planområdet.

Husens höjd kommer att förstärka känslan av att man befinner sig på en av ortens högre nivåer. Lägenheterna på de övre planen kommer att få en vidsträckt utsikt över orten och Tranemosjön.



Illustration: Idéskiss över framtida nya bostadshus och parkeringsgarage.

Sol-/ skuggstudier

En solstudie är genomförd för att visa hur nya byggnader påverkar/ skuggar omkringliggande bostäder. Närmast liggande bostäder är placerade söder om planområdet och påverkas därmed mycket lite. Bostäderna norr om ligger på ett avstånd om ca 100 meter från nya bostadshusen. Dessa påverkas främst då solen står lågt vintertid. Se illustrationer nedan.



23 september, kl 12



24 december, kl 12



21 juni, kl 12



20 mars, kl 12

Kartor utvisande skuggstudier för fyra olika tidpunkter/årstider. Studierna är gjorda utifrån att samtliga nya bostadshus uppförs i sju våningar.

FRIYTOR

Inom bostadstomterna finns begränsat med friytor. Gräsytan i hörnet Solgårdsgatan/Byns Väg inbjuder heller inte till lek eller rekreation. I naturområdet i planens norra del finns en lekpark som har mycket god tillgänglighet från nuvarande och framtida bostäder inom planområdet.

Förskoletomten är enligt planförslaget ca 7800 m² och är planerad att rymma totalt sex avdelningar (120 barn). Tomtytan är tillräckligt stor för att, utöver förskolebyggnad och parkering, klara ett riktvärde om 40 kvadratmeter friyta/barn. Exploateringsgraden är satt till 2500 kvm byggnadsarea och har anpassats för att säkerställa tillräckligt med friytor.

För nu aktuell plan och planerad bostadsbebyggelse är det viktigt att lekplatsen som finns inom planområdet bibehålls och utvecklas. Tranemobostäder har även ett behov av lekytor för sina kringliggande bostäder (utanför planområdet), och det finns ett intresse både från kommunen och Tranemobostäder att utveckla befintlig lekplats. Grönytorna runt befintlig lekpark ger goda förutsättningar att utveckla och förbättra.



Foto(bsv): Del av befintlig lekyta inom naturområdet. Ett av de befintliga bostadshusen syns ovanför slänten.

Planområdet ligger även på gång- och cykelavstånd (ca 500 meter) till rekreationsområdena vid Tranemosjön och även till skogsområden/ elljusspår söder om tätorten.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet trafikmatas från väster, via Solgårdsgatan. Området nås även norrifrån via byns väg, men den största delen av trafiken till området förväntas komma via Solgårdsgatan. Solgårdsgatan ansluter till Storgatan (väg 1578), som utgör en genomfartsväg medan Byns Väg ansluter till Storgatan – delen som utgör lokalgata i centrum.

Infart till förskolan sker från Byns väg och bostädernas infart blir mest naturligt från Solgårdsgatan. Någon ombyggnad av dessa gator är inte aktuellt med anledning av planförslaget.

Solgårdsgatan och Byns Väg är kommunala gator, medan den del av Storgatan, som Solgårdsgatan ansluter till, är en statlig väg med nummer 1578



Foto (Google Earth): Väg 1578 med anslutningen mot Solgårdsgatan till höger i bild.

Förslaget möjliggör en fördubbling av antalet lägenheter från 75 till 150. En sådan ökning kan innebära att trafiken ökar med ca 250–300 fordon/dygn (förutsatt ett snitt på 3 resor/dygn och lägenhet). En utbyggnad av förskolan med ytterligare en avdelning kan dessutom förväntas generera maximalt 50 fordon/dygn.

Väg 1578 hade, vid Trafikverkets mätning år 2009, en årsmedeldygnstrafik på 4380 fordon, varav ca 5 % (220 fordon) utgjorde tung trafik. En uppräknings ökning av trafiken med 1,5 % till dagens situation innebär knappt 5100 fordon. Några uppgifter på antalet fordon som svänger in respektive ut på Solgårdsgatan finns inte.

Planförslaget kan, om samtlig trafik kör in/ut via väg 1578, generera en ökning i korsningen med 5–6 %.

Anslutningarna mot väg 1578/Storgatan, bedöms ha kapacitet för den ökning av trafik som planförslaget kan innebära.

Gång, cykel och mopedtrafik.

Planområdet har via gång- och cykelvägen som går i norra delen av området, kontakt med kommunens/ tätortens allmänna gång- och cykelstråk (se karta nedan). Nya bostäder får goda gc-förbindelser till ortens olika servicefunktioner; Affärer, skola, bibliotek etc. Några åtgärder i det allmänna gång- och cykelvägnätet är inte aktuellt med anledning av förslaget.



Figur 7: Befintligt gång- och cykelsystem markerat med blå linjer. Planområdet markerat med röd linje.

Kollektivtrafik

Avståndet till busstationen i Tranemo är ca 500 meter.

Närmaste järnvägsstation med resor mot t ex Borås finns i Limmared, ca 7 km västerut.

Parkering och varumottagning

Parkering och övriga trafikytor (hämtning och lämning etc.) tillhörande förskolans verksamhet ska lösas inom kvartersmark avsedd för förskola. Idag finns en asfalterad parkeringsyta ut mot Byns väg med 12 platser. Strax väster om denna finns en grusad yta som även denna används som parkering till förskolan.

Tranemo kommun har en parkeringsnorm som innebär att 2 parkeringsplatser per avdelning /eller 0,4 platser per anställd, ska finnas. Det innebär att en utökning av förskolan till totalt sex avdelningar genererar 12 parkeringsplatser.

För att möjliggöra säkra ytor för hämtning och lämning samt tillräckligt antal parkeringsplatser, kan befintlig parkeringsyta behöva göras om/ utökas. Utrymme för detta finns då kvartersmarken till förskolan även föreslås omfatta den grusade ytan strax väster om/ nedanför nuvarande parkeringar.

Parkering till bostäderna ska lösas på kvartersmark. Planen ger möjligheter till parkeringsgarage i källare med markparkering ovanpå. I samband med bygglov säkerställs att tillräckligt antal parkeringsplatser anordnas.

Kommunens parkeringsnorm anger en parkeringsplats/bostad. Om avsteg ska göras krävs åtgärder som strävar till att minska bilinnehavet och gynna cyklism och ett kollektivt resande.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och trafik

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk.

Riktvärden skola/ förskola:

Barn och ungdomar är en skyddsvärd grupp och därför behöver hänsyn tas till deras vistelsemiljöer. Det är motiverat att en så god miljö som möjligt eftersträvas vid nyplanering av skolor/förskolor och dess utemiljö.

Naturvårdsverket har tagit fram riktlinjer för bullerriktvärden på skolgårdar, från väg- och spårtrafik. *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, Naturvårdsverket 2017*

På skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, inte överskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Dessa nivåer motsvarar de nivåer som enligt 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör underskridas på en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att förebygga olägenhet för människors hälsa.

En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
Utemiljö för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelsezoner	55	70 ¹

¹)Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn under den tid då skolgården/ utemiljön nyttjas (exempelvis 07–18)

Riktvärden bostäder:

Enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 §
3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida finnas där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Förutsättningar

Planområdet ligger utmed två mindre lokalgator; Solgårdsgatan och Byns Väg. Mätningar av trafiken på dessa är gator har inte genomförts. En mätning (genomförd av Tranemo kommun) finns dock på Lövstagatan. Här mättes trafiken under en månad i augusti-september 2018. Mätningen visar att Lövstagatan vid tidpunkten hade en årsmedelsdygnstrafik på runt 500 fordon. Kommunens bedömning är att trafiken på de aktuella gatorna (Solgårdsgatan och Byns Väg) kan jämföras med Lövstagatan.

Utvärderingstid den 14 augusti 2018,15:00 - den 14 september 2018,13:00					
Hastighetsbegränsning	50 km/h	Hastighetsvärder	Fordon	Vd[km/h]	Vmax[km/h] V85 [km/h]
Hastighetsöverträdelser	31,56 %	72357	13756	46	116 55
ÅMD	445				
Fordon per år	162425				
Utvärderad riktning	Kommande				
Ansvarig:	Anders Karlsson				
Kommentar:	Tavla 2				
Platsdata:	Lövstagatan				
Kommande fordon mot:	Centrum T-mo				
Gående fordon mot:					

Figur 8: Totalt antal fordon på Lövstagatan under perioden augusti-september 2018.

Väster om planområdet går väg 1578. Antalet fordon på väg 1578 var enligt Trafikverkets mätning från 2009; 4380 fordon/åmd, varav 5% utgjorde tung trafik.

Uppräkning av antalet fordon för de aktuella vägarna har gjorts med 1,5%/år till prognosåret 2040. Se tabell nedan. Trafiksiffran för år 2040 har även kompletterats med tillkommande trafik från planområdet, då det är fullt utbyggt. 200 fordon på Solgårdsgatan/Väg 1578 och 100 fordon på Byns Väg.

	Antal fordon år 2018/2009	Antal fordon år 2040	Andel tunga fordon	Skyltad hastighet
Solgårdsgatan	500 (2018)	900	<5%	40 km/h
Byns Väg	500 (2018)	800	<5%	40 km/h
Väg 1578	4380 (2009)	7150	<5%	50 km/h

Figur 9: Fordonsstatistik på aktuella vägsträckor (källa: Trafikverket för Väg 1578 och Tranemo kommun för Solgårdsgatan och Byns Väg).

Bullerberäkning

Föreslagna byggrätter för bostäder ligger som närmast ca 6–10 m från Solgårdsgatan (vägmitt) och drygt 30 m från Byns Väg. Förskolans byggrätt ligger som närmast ca 10 meter från Byns väg.

Väster om planområdet går väg 1578. Avståndet från byggrätt för bostäder till denna väg är ca 130 meter och till byggrätt förskola ca 220 meter.

Enligt beräkningar ("Hur mycket bullrar vägtrafiken"; Boverket och Sveriges kommuner och Landsting) och ovan angivna ingångsvärden för år 2040, genererar trafiken på de båda lokalgatorna en ekvivalent bullernivå om ca 52 dBA på avståndet 10 meter från vägmitt. Ljudnivån från Väg 1578 uppgår till 63 dBA på avståndet 10 meter från vägmitt.

Bullernivån från intilliggande vägar bedöms inte innebära att gällande riktvärden avseende förskola och bostäder överskrids.

Aktuella gränsvärden kan innehållas vad gäller inomhusmiljöer. Planområdets läge ger mycket goda möjligheter att skapa "tysta" uteplatser och lektytor.

Den maximala bullernivån överskrider vid de tillfällen då enstaka lastbilar passerar på Solgårdsgatan respektive Byns Väg. Det kan röra sig om flyttbilar, renhållningsfordon etc. Antalet tillfällen bedöms vara av den storleksordningen att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan uppfyllas.

Brand och räddning

Brandposter finns i korsningen Solgårdsgatan/Trädgårdsgatan i planområdets västra del samt i korsningen Solgårdsgatan/Baldersgatan den östra delen. Det av räddningstjänsten högsta rekommenderade avståndet på 75 meter till en brandpost klaras därmed inte i planområdets mellersta del (bostäder).

Vid byggnation ska tillräckligt utrymme säkras runt byggnader för angreppsvägar, uppställning av räddningsfordon etc. För räddningsfordon får avståndet till byggnad inte överstiga 50 meter. Intill planområdet finns möjlighet till uppställning av fordon på ett kortare avstånd och tillgänglighet för räddningsfordon anses därför inte vara ett problem.

Räddningstjänstens insatstider och tillgång till stegbilar etc kan påverka hur byggnader bör utformas. Höga byggnader kan t ex innebära att räddningstjänsten inte kan utgöra en alternativ utrymningsväg. Denna fråga kan lösas under byggprocessen genom att minst ett brandskyddat trapphus anordnas.

Parkeringsgarage bör utföras utan golvbrunnar, alternativt med möjlighet att stänga av utlopp. Detta då en bilbrand inomhus innebär svåra förhållanden för räddningspersonalen och släckvattenfrågan kan komma att bli initialt nedprioriterad.

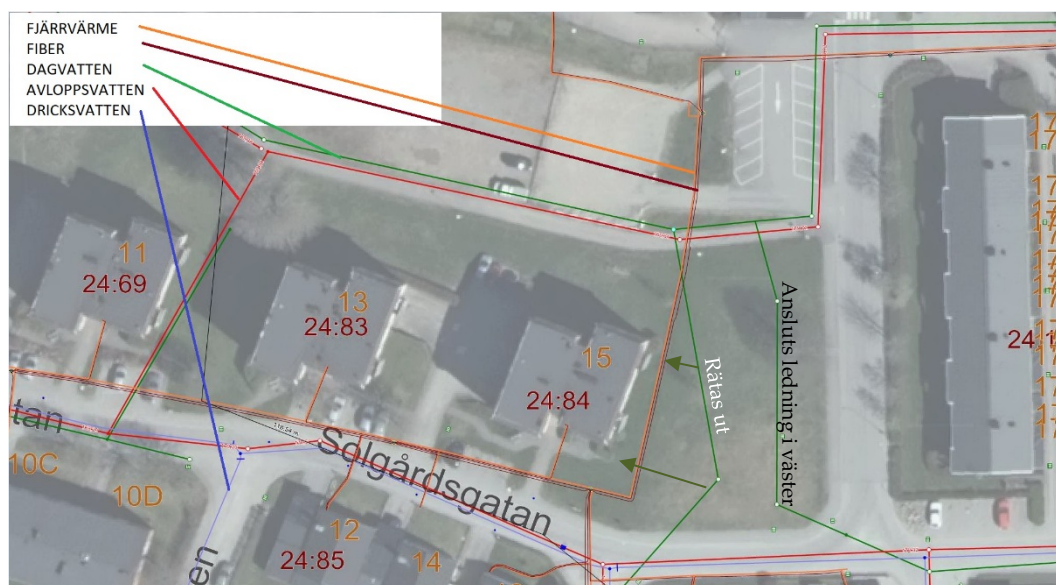
Samråd ska ske med räddningstjänsten vid utformning av högre byggnader.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Över planområdet går ett antal kommunala ledningar för vatten och avlopp och dagvatten. Se kartbild nedan.

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Det kommunala ledningsnätet bedöms ha kapacitet för att ansluta den utökning av bostäder och förskoleverksamhet som planförslaget innebär.



Figur 10: Karta utvisande befintliga ledningsdragningar över planområdet.

Dagvattenledningen som går i nord-sydlig riktning i den östra delen av området kan anslutas till ledningen strax väster om. Denna ledning kan i sin tur rätas ut och läggas parallellt med befintliga fiber-/ fjärrvärmeledningar. I övrigt föreslås ledningarna ligga kvar i aktuellt läge och på plankartan införs u-områden för ett säkerställande av ledningarna.

Uppvärmning och energi

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Över kvartersmark går fiber- och fjärrvärmeledningarna. På plankartan har u-område föreslagits för att säkerställa dessa.

Avfall

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

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer 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. Miljö kvalitetsnormer finns bl.a. gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxider (främst kvävedioxid), svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly, marknära ozon och partiklar. Det finns även miljö kvalitetsnormer för vatten, där ser man på ekologisk- och kemisk status.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas.

MILJÖMÅL

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

- God bebyggd miljö

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

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

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanprocessen hanteras som ett standardförfarande (PBL 2015:900 och Boverkets allmänna råd 2014:5). Samråd kring planförslaget är planerat till mars månad 2019. Beroende på om förslaget behöver omarbetas/ kompletteras kommer ett gransknings-skede att bli aktuellt någon gång under våren-sommaren 2019 och ett antagande kan ske tidigast i augusti-september 2019.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom området.

Tranemobostäders nuvarande fastigheter Gudarp 24:16, 24:59, 24d69, 24:82, 24:83 samt 24:42 läggs samman till en fastighet. Planförslaget innebär även att en överenskommelse om fastighetsreglering behöver upprättas mellan Tranemo kommun och Tranemobostäder, där del av fastigheten Gudarp 39:1 regleras till Tranemobostäders fastighet. En mindre del av Tranemobostäders fastighet Gudarp 24:69 regleras till kommunens gatufastighet.

Det markområde som avser förskolan (S), styckas av från Gudarp 39:1, och bildar en ny fastighet.



Figur 11: Karta utvisande mark som är aktuell att fastighetsreglera enligt beskrivning ovan.

Gatumarken inom planområdet är upplåten åt Tranemo ga:13. Planförslaget/ gatumarken följer den aktuella gränsen för gemensamhetsanläggningen och någon omprövning eller något upphävande är därmed inte aktuellt.

Ekonomiska frågor

Den sammanläggning/ fastighetsreglering som planförslaget ger upphov till bekostas av Tranemobostäder. Kostnaden för avstyckning av förskolans tomt, betalas av Tranemo kommun.

En eventuell flytt av ledningar inom området bekostas av exploatören/ Tranemobostäder. Detta ska ske i nära samråd med ledningsägaren. I samband med kommande lantmäteriförrättning kan det även bli aktuellt att säkerställa befintliga ledningar.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Annacarin Holm
Planarkitekt

Karl-Johan Ohlin
T.f. Sektionschef