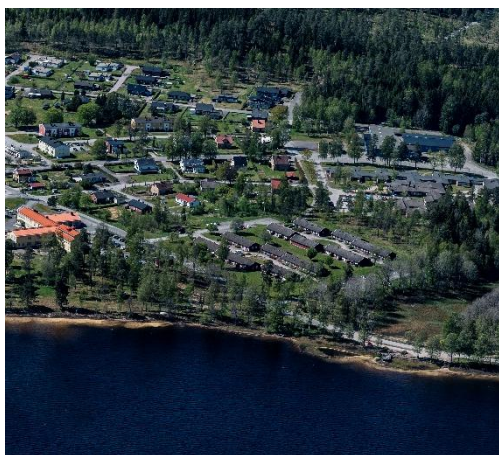




Detaljplan för del av fastigheten Dalstorp 1:133 med flera

Radhusvägen i Dalstorp

Tranemo kommun, Västra Götalands län

Utökat förfarande

Kommunfullmäktige 2026-04-23, § 46

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Diarienummer: KS/2016:311

Påbörjad 2016-05-19

Laga kraft 2026-05-22



Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekten Frida Fält och planchef Vigan Oruci på samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit medarbetare från samhällssektionen i Tranemo kommun och samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds 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	9
3. Planens syfte.....	10
4. Genomförandetid	10
5. Ställningstaganden	10
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	15
Natur	15
Geotekniska förhållanden	17
Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö.	19
Bebyggelse	19
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning.....	24
7. Miljö, hälsa och säkerhet.....	27
Miljökvalitetsnormer	27
Skyfall	30
Hälso- och säkerhetsrisker i övrigt.....	32
8. Genomförandefrågor	33
Huvudmannaskap	33
Mark- och utrymmesförvärv.....	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	34
Tekniska frågor.....	36
Ekonomiska frågor	37
Organisatoriska frågor	38
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande	40
Miljö- och hälsoaspekter	40
Jämlikhet.....	41
Barnperspektiv.....	41
10. Motiv till detaljplanens regleringar.....	42

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.

Översiktsplan Tranemo kommun

Gällande översiktsplan för Tranemo kommun antogs av kommunfullmäktige 2024-06-27. Översiktsplanen ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för del av Dalstorps samhälle (området väster om skolan) Dalstorps kommun, Älvsborgs län

Äldre byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Byggnadsplanen från 1971 har beteckning I 22 och medger allmän plats, park och väg samt radhusbostäder i en våning med tillhörande garage- och parkeringsändamål.

Förslag till byggnadsplan över Dalstorps samhälle i Dalstorps socken, Älvsborgs län

Äldre byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Byggnadsplanen från 1955 har beteckning I 13 och medger olika markanvändningar, mestadels bostadsändamål, fristående hus men också vägmark och 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 planförslagets genomförande 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 § 109 (KSau, 2025).

Samrådsredogörelse

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

Utredningar

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

Naturvärdesbedömning av grönområden inom planerad detaljplan Dalstorp 1:132 med flera

Miljöavdelningen i Gislaveds kommun har tagit fram en naturvärdesbedömning (12 januari 2021) för en översiktlig beskrivning av de naturvärden som finns inom grönområdet inom planområdet. Naturvärdena inom området bedöms utgöra de äldre asparna och det fuktiga området som gränsar till våtmarken norr om planområdet. I övrigt resulterade bedömningen i att det inte behövs en naturvärdesinventering.

Översiktlig geoteknisk undersökning

Undersökningen är framtagen i juli 2021 av Gunnar Karlssons Bygg- och Geokonstruktioner AB. Undersökningens syfte har varit att kontrollera jordens geotekniska egenskaper som underlag för framtagning av denna detaljplan.

Undersökningen påvisar att planerad bostadsbebyggelse är lämplig utifrån geotekniska förutsättningarna på platsen om all mullhaltig jord avlägsnas i samband med byggnation och i vissa fall kan underliggande lösa jordskikt behöva utskiftas samt att byggnaderna utförs radonskyddande. För byggnader högre än tre våningar kan det vara aktuella att grundlägga på samma sätt som lägre byggnader men undersökningen rekommenderar att detaljerad undersökning utförs i samband med projektering av ny byggnad högre än tre våningar, när byggnadens placering och utformning är känd. Även stabiliteten vid den högre slänten ner mot norr bedöms som god även med belastning av byggnader.

Dagvattenutredning

Bsv arkitekter & ingenjörer har (mars 2025) utfört beräkningar av dagvattenflöden och föroreningsanalys för dagvatten (20-årsregn, Kf 1,25) och skyfall (100-årsregn, Kf 1,4) som uppkommer i och med planerad utökning av befintligt bostadsområde. Följande slutsatser i utredningen är att 34 kubikmeter dagvatten uppdelat i två delområden behöver fördröjas för att vattenflödet nedströms planområdet inte ska öka jämfört med befintlig situation. Fördröjning och rening sker med makadammagasin inom det södra delområdet och med en dagvattendamm i det norra delområdet. För båda områdena föreslås brunnfilter efter föreslagna anläggningar för att sedan låta dagvattnet släppas i anvisad anslutningspunkt för dagvatten.

Utredningen påvisar förekomst av befintliga lågpunkter som måste höjdsättas, liksom avledningsväg för vatten vid skyfall som måste säkerställas.

Utredningen uppmärksammar även att tillstånd och anmälan kan krävas då planområdet ligger inom vattenskyddsområde.

Om uträknade volymer och krav på rening följs, är planerad markanvändning lämplig utifrån ett dagvattenperspektiv (inkl skyfall) och miljökvalitetsnormerna påverkas inte negativt av planens genomförande.

Detaljplan för del av Dalstorp 1:133 m.fl.



Tranemo kommun

Flygfoto med vy över planområdet från Dalstorpasjön.



Tätortsöversikt – Dalstorp

2. Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Dalstorp, i anslutning till radhusbebyggelsen utmed Kyrkvägen. Området avgränsas i norr av ett sankmarksområde, i söder till befintligt villaområde med Granvägen och Bäckvägen. I väster avgränsas området till serviceboendet Hjälma och i öster delvis till Kyrkvägen och till radhusbebyggelsen utmed Kyrkvägen. Planområdet utgör cirka 8900 m² mark.

Planen möjliggör för ytterligare bostäder utmed Radhusvägen däribland ett nytt flerbostadshus i flera våningar. Planen innebär även komplettering av befintligt vägnät med utrymme för separat gc-väg och en ändamålsenlig vändplan i slutet av Bäckvägen.



Illustrationsskiss över planområdet, del av Dalstorps tätort. Illustrationen visar på ett exempel på byggnation som planen kan möjliggöra för.

3. Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för förtätning av bostäder i området vid Radhusvägen i Dalstorp som ligger i närheten av grundskola, äldre- och barnomsorg samt Dalstorp centrum. Området omfattas av strandskydd och vattenskyddsområde Dalstorp.

4. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen fått laga kraft. 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

I den kommunomfattande översiktsplanen för Tranemo kommun (antagen 2024) är aktuellt planområdet markerat som tätort och LIS-område blandad typ.

Översiktsplanen tydliggör ett antal utvecklingsstrategier som innebär bland annat att:

- kommunen ska verka för en hållbar tillväxt med ökat invånarantal i ett varierat bostadsbestånd med trygga livsmiljöer.
- kommunen ska möjliggöra för fler sjönära och attraktiva boenden på landsbygden och erbjuda naturskön landsbygd som andas livskvalitet.
- kommunen även arbetar för god kommunikation och infrastruktur för barn och unga att kunna ta sig till och från sina fritidsaktiviteter.
- kommunen ska arbeta för minskad klimatpåverkan och energieffektivitet ska eftersträvas.
- vid förtätning behöver tillräckliga grön- och rekreationsområden fortfarande finnas att tillgå. Förtätning får inte ske på bekostnad av tätortsnära natur.

Planen anses vara förenlig med utvecklingsstrategierna i kommunens översiktsplan då den möjliggör en förtätning med bostäder och ändå ha kvar tillräckligt med grön- och rekreationsområden. Planen medför till en fortsatt god infrastruktur för barn och ungars transporter till fritidsaktiviteter.

Vattenskyddsområde Dalstorp

Planområdet omfattas av skyddat område för dricksvattenförekomst. Syftet med skyddsområdet är att ge vattenförekomsten ett tillräckligt gott skydd så att vattnet efter normalt reningsförfarande kan användas för dricksvattenförsörjning. Skyddsområdet beslutades av Tranemo kommun som också är ansvarig för dispens och tillståndsbeslut.

Planerade åtgärder kommer kräva tillstånd och anmälan, här följer några av åtgärderna:

- Skyddsområdet innebär bland annat att markarbeten kräver tillstånd. Schaktnings- och markarbeten med en sammanhängande volym mindre än 150 m³ eller underhåll av markledningar omfattas inte av denna restriktion.
- Beläggningsarbete och andra förbättringsarbeten på väg på en total yta större än 200 m² vid samma tillfälle kräver anmälan.
- Inom primär skyddszon är nyetablering av enskild avloppsanläggning där avloppsvatten leds till grundvattnet förbjuden. Medan det för samma åtgärd krävs tillstånd inom den sekundära skyddszonen. Generell anmälningsplikt gäller vid anläggande av dagvattenanläggning inom vattenskyddsområde.
- Nyetablering av väg eller parkeringsplats för mer än 20 personbilar eller motsvarande kräver tillstånd.
- Daglig parkering eller uppställning under längre tid än en vecka av arbetsfordon, arbetsmaskiner och tunga fordon kräver tillstånd.
- Nyetablering av anläggning för lagring eller utvinning av värmeenergi eller kyla från jord, berg eller vatten kräver tillstånd.
- Även begränsningar i användning av marken förekommer så som förbud att tvätta fordon, hur uppläggning av snö sker från trafikerade ytor.

Reglering i detaljplan

Dagvattenanläggningar får inte leda ytledes vatten till grundvattnet inom den inre skyddszonen. Planerade anläggningar tillåts enligt plan lokaliseras inom och i direkt angränsning till inre skyddszonen. Anläggningen inom inre skyddszonen regleras med utformningskrav för allmän platsmark. Detta innebär att fördröjningsmagasin för dagvatten ska utföras så anläggningen är tät och inte leder vatten till grundvattnet. För planerad anläggning i direkt angränsning till den inre skyddszonen ställs inget direkt krav på anläggningen i detaljplanen. Men då vatten från planerad anläggning leds in i inre skyddszonen, regleras kvartermarken direkt öster om utpekad område för dagvattenanläggning. Regleringen görs för att avledning av dagvatten från uppströms dagvattenanläggning ska uppföras tät så den inte leder vatten till grundvattnet.

Oavsett regleringar i detaljplan kan det vid tillståndsprövning eller genom försiktighetsmått vid en anmälan, tillkomma krav på utformningen på något sätt beroende på hur man vill utforma dagvattenanläggningar inom planområdet.

Detaljplaner

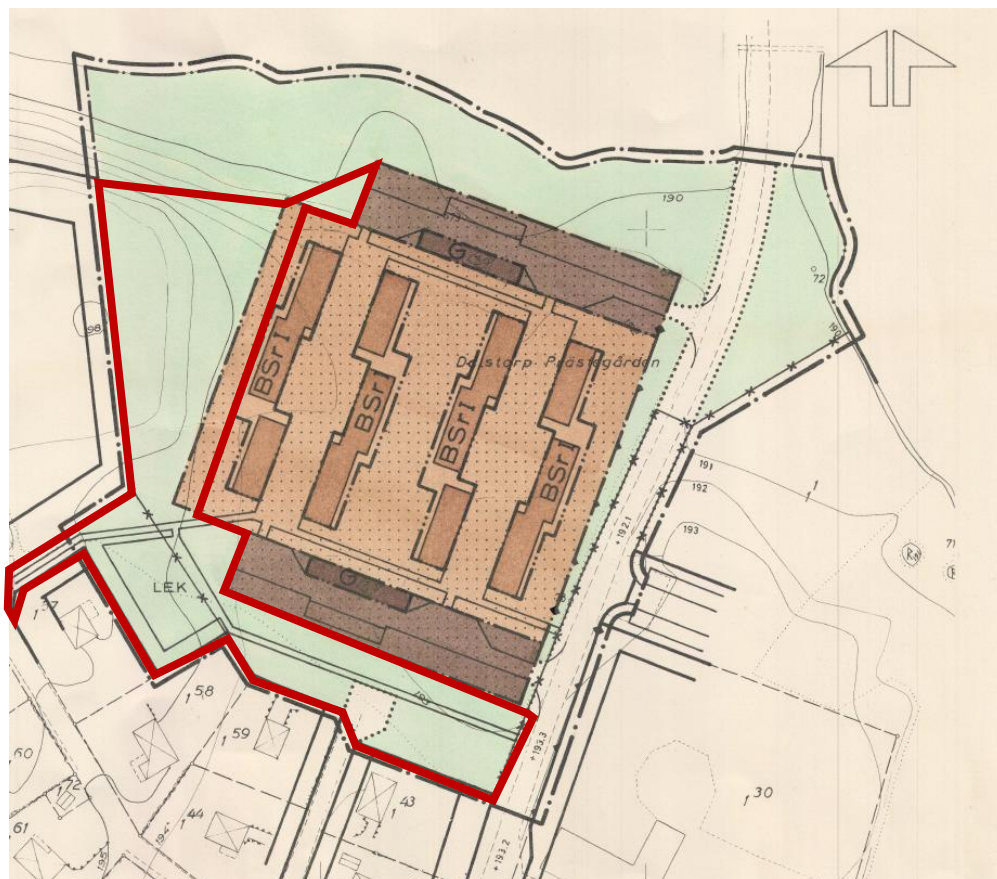
Nedanstående befintliga detaljplaner berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående plan att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen fått laga kraft.

- 113 Förslag till byggnadsplan över Dalstorps samhälle i Dalstorps socken av Älvsborgs län, fastställd den 17 juni 1955.
- 122 Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för del av Dalstorps samhälle (området väster skolan) i Dalstorps kommun, Älvsborgs län, fastställd den 30 augusti 1971.

Äldre byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ovanstående plan har inte någon genomförandetid kvar.

Mindre del av plan 113 kommer upphävas i och med att denna plan får laga kraft. Den del som denna plan kommer upphäva, medger vägmark (torg) i plan 113.

Större delen av de västra och södra delarna av plan 122 kommer att upphävas i och med att denna plan får laga kraft. Berörda delar av plan 122 medger allmän plats gata och park samt område för bostadsändamål, radhus.



Utklipp från plan 122 med ungefärlig avgränsning för denna detaljplan.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av och påverkar inget närliggande riksintresse.

Kulturmiljövård

Område för riksintresse för kulturmiljön finns strax norr om planområdet. Område norr och nordväst om Dalstorpasjön har intressanta fornlämningsmiljöer från stenålder till modern tid. Spår av stenåldersbosättningar, stensättningar och rösen från järn- och bronsåldern förekommer. Närmast, bortanför våtmarken i norr, finns Dalstorps gamla kyrkoplats med kyrka och prästgård, sockenstuga, kvarvarande sakristian av Dalstorps gamla kyrka samt två järnåldersgravfält.

Planområdet är inte enligt Riksantikvarieämbetets kartläggning ett område där fornlämningar förekommer.

Konsekvenser

Planens exploatering bedöms inte ha någon negativ påverkan på närliggande kulturmiljö runt Dalstorps kyrka och prästgård.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning är framtagen för att komma fram till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen kommer efter samrådet fatta ett särskilt beslut om planens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan eller inte. I framtagen undersökning av betydande miljöpåverkan har kommunen bedömt att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen stöds med följande skäl:

- Planens genomförande påverkar inte några Natura 2000 områden och kräver därmed inga tillstånd enligt MB 7 kap §28.
- Planens genomförande bedöms inte vara av betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan.
- Planens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppfylla nationella, regionala eller lokala miljökvalitetsmål på ett negativt sätt.
- Planens genomförande bedöms inte ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Planens genomförande ger inte upphov till risker för människors hälsa eller för miljön.
- Planens genomförande bidrar inte till att miljökvalitetsnormer överskrids.
- Planens genomförande påverkar inte någon natur som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus t.ex. riksintressen,

strandskydd eller naturreservat. Del av område som strandskyddet återinförs för, föreslås på nytt upphävas i detaljplanen med stöd av lagliga skäl.

Under samråd ges Länsstyrelsen möjlighet att yttra sig över kommunens bedömning.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Planen omfattas inte av och påverkar inte närliggande jord- och skogsbruk eller oexploaterade områden och ekologiskt särskilt känsliga områden.

Strandskydd

För vattenförekomsten gäller utökat strandskydd 200 meter från strandlinjen, både utöver vattnet och in över land. Bebyggelse som tillåts enligt detaljplan 122 omfattas inte av strandskyddet eftersom planen gällde innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft.

Stora delar av planområdet ligger inom 200 meter från strandlinjen. Vid ny planläggning återinträder strandskyddet. För att kunna bygga enligt detaljplanen utan krav på dispens måste strandskyddet upphävas för mark inom planen.

Kommunen avser häva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder (B) och allmän platsmark gata (GATA) med hänvisning till 7 kap. miljöbalken § 18d, med det särskilda skälet att området behövs för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Mark inom 200 meter från Dalstorpasjöns strandlinje är utpekad som område för landsbygdsutveckling i strandnära läge i Tranemo kommuns översiktsplan. Utpekad område (LIS27) är sedan tidigare bebyggt med bostäder och skola. Ytterligare förtätning

bedöms kunna ske utan att påverka tillgängligheten negativt till sjön, Jälmåleden och riksintresset för kulturmiljövård. Avsikten är att effektivisera användningen i redan ianspråktagen mark inom LIS-området. Vid all planering av nya byggnader ska största hänsyn tas till att bevara/stärka tillgängligheten för det rörliga friluftslivet och en fri passage för allmänheten.

Upphävande av strandskyddet inom planerad kvartersmark och allmän platsmark GATA kommer inte påverka naturområdet negativt, det finns bilväg, stigar och närliggande utsiktsplats som tillgodoser allmänhetens framkomlighet och tillgång till vattnet. Våtmarken direkt norr om



planområdet utgör en naturlig koppling till sjön och dess stränder för djur och växtliv.

Strandskyddet inom planområdet upphävs först när detaljplanen fått laga kraft.

Konsekvenser

Ett upphävande av strandskyddet enligt planen påverkar inte negativt allmänhetens tillgång till vattnet eller livsvillkoren för djur- och växtliv på land och i vatten i förhållande till rådande tillgång.

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 förändringarna samt konsekvenserna av ändringarna beskrivs. Beskrivningarna delas in ämnesvis.

Natur

Norr om planområdet finns en sumpskog med skoglig nyckelbiotop (skogsstyrelsen). Nordost om planområdet ligger Dalstorpasjön.



Utsiktsplats vid Dalstorpasjön i närheten av planområdet.

I anslutning till planområdet finns det grönområden i form av parkmark, badplats och grönytor. Detta skapar goda förutsättningar till utomhusaktiviteter och rekreation utöver de friytor intill bostadshusen som erbjuds inom planområdet.

I anslutning till planområdet består vegetationen mellan befintliga radhuslängor av anlagd gårdsmiljö. Utmed norra Radhusvägen finns en björkallé i en enkel rad. Lövträden omfattas av ett generellt biotopskydd för trädallé enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

Inom planområdet är vegetationen mer av vildvuxen karaktär och består av blandskog. Delar av vegetationsområdena har otillgängliga partier med lövträd och buskar. Höjdskillnaden inom området uppgår till cirka fem meter med högre nivåer i väst. För övrigt upplevs området som flackt.

En naturvärdesbedömning är framtagen för att översiktligt beskriva naturvärden inom planområdet. Naturvärden är främst knutna till asparna och det fuktiga område som gränsar till sumpskogen i norr. Området är litet och påverkat av gallring. Delar av vegetationsområdena upplevs som insynsskyddade in på angränsande villatomter. I övrigt bedöms planområdet inte innehålla några särskilda naturvärden.

Förändringar

Planen innebär att landskapsbilden kring Dalstorpasjön kan få ett tillskott i och med att ny högre byggnad kan bli synlig från sjön. Planerad höjd på byggnad innebär att den kommer bli visuell för de som uppehåller sig på sjön eller på andra sidan sjön.

Planen kan innebära mindre påverkan på det fuktiga området med några av asparna genom att planlägga det som kvartersmark för bostäder med plats för dagvattendamm. Område i norr med några större träd säkerställs genom planläggning av allmänt naturområde med kommunalt huvudmannaskap. Det finns ett par ädellövträd inom byggrätten mellan Hjälma och befintliga radhus som med tiden kan tillhandahålla många värden. Planen säkerställer inte något skydd för träden men kommunen förordar att det vore bra för exploatören att bevara dem i samband med byggnation då redan uppvuxna träd kan utgöra livsmiljö för flertalet arter och ge boendemiljön ekosystemtjänster så som skugga och lokal temperatursänka till framtida vistelsezoner för boende i området. Dessa tjänster har visat sig ha stor betydelse, särskilt för äldre och mindre barn.

De vildvuxna vegetationsområdena mellan radhusområdet och befintliga villor kommer till större del ersättas av bostadsbebyggelse och tillhörande gårdsmiljö för fria och hemfridszoner för boende. För planerad bostadstomt som kommer angränsa direkt till befintlig villatomt, anser kommunen det som fördelaktigt att använda uppvuxen vegetation för att fungera som insynsskydd mellan ny och befintlig bebyggelse. Träden bidrar även till svalka under perioder med värmebölja.

Del av vegetationsområdet kvarstår som naturområde i plan och ska tillgängliggöras för omledning av gc-vägen från Granvägen och placering av underjordiskt dagvattenmagasin. I naturområden är avsikten att spara redan

uppvuxen växtlighet, särskilt den växtlighet som upplevs utgöra insynsskydd in på angränsande villatomter.

Konsekvenser

En enstaka byggnad som sträcker sig upp i höjd med trädkronorna bedöms som ett positivt inslag för sjöns landskapsbild.

Planens genomförande bedöms medföra en ändring av naturvärdet inom planområdet, från vildvuxen relativt otillgänglig natur till välordnad, tillgänglig växtlighet i gårdsmiljö. Planen anses inte ha någon negativ påverkan på naturvärdet för aktuell tätortsdel då det finns större sammanhängande naturområden i planområdets närområde.

Geotekniska förhållanden

Planområdets mark består av isälvsediment och sand (SGU och geoteknisk undersökning från juli 2021). För gräsytor och naturmark förekommer ett ytligt lager med vegetation och mulljord som har en mäktighet mellan 0,1 och 0,4 meter i provtagningspunkterna. Under det översta skiktet består jorden av mellan- och finsand, siltig finsand och finsandig silt ner till ett provtagningsdjup av tio meter som djupast. Jorden blir finare mot djupet.

Trycksonderingarna visar ett sonderingsmotstånd mellan cirka fyra och tio kN. CPT-sonderingarna visar ett spetstryck mellan cirka fyra och tio MPa. Skikt med högre sonderingsmotstånd än tio kN respektive tio MPa förekommer också. Sonderingarna har drivits till djup där sonden inte kan neddrivas ytterligare med för metoden normalt förfarande på djup mellan 6,8 och 20,8 meter under markytan.

Grundvattennivån inom planområdet skiljer sig upp till cirka sex meter i provtagningspunkterna. Inom östra delen av undersökt område, vid befintlig bebyggelse, ligger grundvattennivån mellan 3,66 och 4,03 meter under markytan. Inom naturområdet i väster ligger grundvattennivån 7,12 meter under markytan i den högre liggande terrängen. I nordvästra hörnet av planområdet där terrängen är som lägst och gränsar till våtmarken i norr, ligger grundvattennivån 1,58 meter under markytan. Inom det lägre området krävs höjdsättning av byggnad och dränering måste utföras så att inga problem med fuktskador på byggnader uppstår.

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder är 200 Bq/m³. I utförda radonmätningar uppmättes halt mellan tio och femton kBq/m³. Halterna innebär att marken klassas som normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande. Frågan bevakas i bygglovsskedet.

Förändringar

En geoteknisk undersökning (juli 2021, Gunnar Karlssons Bygg- och Geokonstruktioner AB) påvisar att planerad bostadsbebyggelse är lämplig utifrån geotekniska förutsättningarna på platsen om all mullhaltig jord avlägsnas i samband med byggnation och i vissa fall kan underliggande lösa jordskikt behöva utskiftas samt att byggnaderna utförs radonskyddande. Grundläggning av lägre byggnader kan generellt utföras på naturligt lagrad sand med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. För byggnader upp till tre våningar kan det vara aktuellt att grundlägga på samma sätt som lägre byggnader. Detaljerad undersökning bör utföras i samband med projektering av ny byggnad högre än tre våningar när byggnadens placering och utformning är känd.

Ytvatten ska alltid avledas genom att markytan närmast byggnaderna lutas från huset, ett vanligt krav är minst 0,15 meters fall på tre meters längd ut från byggnad. Dränering runt byggnader utförs med dräneringsrör. Tillräckliga åtgärder för att förhindra skadlig fuktvandring från underliggande jord utförs. Detta innebär att ett dränerande och kapillärbrytande skikt, normalt minst 200 mm makadam och minst en mäktighet av dubbla kapillära stighöjden i materialet, utläggs vid golv på mark. Erforderlig värmeisolering, beroende på användningen av byggnaden, utläggs.

Tillfälliga schaktslänter beräknas stå i lutning 1:1,5 i sanden. Vid schakt och grundarbeten måste eventuellt grundvatten vara avsänkt till minst 0,5 meter under schaktbotten. Permanenta slänter ställs med lutning 1:2 eller flackare. Eventuella fyllningar för grundläggning av byggnader utförs med skiktvis packad friktionsjord. Planen säkerställer största tillåtna släntlutning med planbestämmelse n_1 , släntlutning ska inte vara större än 1:2.

Mot bakgrund av utförda undersökningar kan bedömas att marken inom området utgörs av friktionsjord med mindre inslag av finjord. Vägar, parkeringar och liknande kan dimensioneras efter materialtyp 2 med tjälfarlighet klass I enligt tabell VB/I AMA Anläggning 20. Vid anläggning av vägar, parkeringar och liknande bortschaktas all organisk jord som mull, sandig mull och liknande.

Då grundvattnet står högt i de lägre markområdena inom planen, regleras begränsning av byggrätterna i södra delen av planområdet som innebär att källare inte får finnas.

Konsekvenser

Inga konsekvenser på markens geotekniska förutsättningar anses förekomma i och med planens genomförande.

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.

Planområdet gränsar till ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Öster om planområdet mellan Kyrkvägen och Dalstorpasjön finns ett område som är känt för fornlämningar och gravplatser där både gravar och stenrösen förekommer från stenåldern till medeltiden. Det är även känt att det finns industrilämningar från ett järnbruk och ortens medeltida kyrkoplats med ödekyrkogård vid Jälmåns utlopp. Enligt rapporten *Riksintressen för kulturmiljövården – Västra Götalands län* består Dalstorp av vetenskapligt intressanta fornlämningsmiljöer från stenåldern till medeltiden där det största uttrycket för riksintresset ligger i rösen och stensättningar från järnåldern med järnåldersgravfält och fossil åkermark.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen. Planområdet är enligt Riksantikvarieämbetets kartläggning inte ett område där fornlämningar förekommer.

Förändringar

Planen innebär inga förändringar för angränsande kulturmiljöer av riksintresse.

Konsekvenser

Planen kan innebära ett ökat nyttjande av de kulturhistoriska miljöerna.

Bebyggelse

I söder gränsar planen till befintligt villaområde i Granvägen och Bäckvägen. I öster till befintligt radhusområde. I nära anslutning till planområdet förekommer flera olika arbetsplatser. Bland annat Dalstorpsskolan, vård- och omsorgsboendet Servicehuset Hjälma och mataffären ICA Nära Dalstorp. Närliggande bebyggelse består mestadels av småhus. Den närliggande bebyggelsen kännetecknas främst av röda och gula bostadshus från 50-talet och 60-talet men det förekommer även enstaka bostadshus från 90-talet. Utmed lokalgatorna ligger friliggande bostadshus medan radhusen omfamnas av två parkeringsområden.

Bostadshusen har fasader i tegel, trä och ibland även en kombination av de bägge materialen. Bebyggelsens karaktär och uttryck varierar. Det sammanhållande är att byggnaderna är i 1-2 våningar med sadeltak (frånsett något enstaka undantag).

Förändringar

Planen möjliggör med användningen B - Bostäder, uppförandet av flerbostadshus och en- och tvåbostadshus. Genom reglering av nockhöjd på byggnadsverk och största byggnadsarea kan planens maximala utbyggnad innebära ett femvåningshus och två tvåvåningshus. Till bostäder hör även friytor, komplementbyggnader/miljöhus och garage/parkering. Vid maximal utbyggnad uppskattas planen innebära cirka 30 nya lägenheter.



Exempel på ett flerbostadshus som planen möjliggör. Sektion av BSV arkitekter och ingenjörer AB.

Planen reglerar exploateringsgraden, som mest får angiven byggnadsarea byggas inom respektive egenskapsområde.

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 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. Observera att friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning. Storleken och kvalitén på en friyta är avgörande för vardagsrörelsen vid bostaden och bostadsnära spontanidrott.

Vid maximal utbyggnad möjliggör planen sammanlagt 1060 kvm byggnadsarea. Med reglering av exploateringsgraden är ny kvartersmark väl tilltagen och anses möjliggöra plats för friytor för lek och rekreation.

Då möjlig bebyggelse delvis avviker från den befintliga småhusbebyggelsen i omfång och höjd är det viktigt att den anpassas så att den harmonierar med befintlig bebyggelse. Takutformningen regleras för den högre byggnationen till att enbart upprättas med valmat tak, sadel- eller pyramidtak med minsta lutning på 27 grader eftersom befintlig småhusbebyggelse är upprättat med sadeltak. Med liknande takutformning och skäligt avstånd till befintliga byggnader, harmonierar den större byggnadsvolymen med befintliga.

Planerad byggrätt utmed Kyrkvägen regleras med minsta taklutning. Taklutningen för byggrätten utmed Kyrkvägen ska vara minst 14 grader med

respekt för stads- och landskapsbilden utmed vägen eftersom kulturhistoriska miljöer ligger utmed vägen så som Dalstorps kyrka och dess prästgård.

Byggrätten utmed Kyrkvägen har reglerats med placeringsbestämmelser p_1 och p_2 som innebär att minsta avstånd mellan huvudbyggnad respektive komplementbyggnad till fastighetsgräns är 4,5 meter respektive 2 meter. På så sätt ges en god helhetsverkan och minskad risk för skada vid eventuell brand.

Konsekvenser

Planen möjliggör för cirka 30 nya lägenheter vilket innebär en ökning av bostäder och flera boende i centrala Dalstorp som bidrar till ett ökat nyttjande av handel och service på orten. Möjliggörande av flerbostadshus breddar bostadsbeståndet vilket kan innebära en ökad mångfald av samhällsgrupper i Dalstorp.

Gator och trafik

Planområdet omfattar del av Bäckvägen och gc-vägen mellan Radhusvägen och Granvägen. Väghållare för berörda bilvägar och gc-vägar är Tranemo kommun.

Uppmätta trafikmängder (Trafikverket, 2012) på angränsande och mer trafikerad väg (Ulricehamnsvägen) är cirka 1200 fordon per dygn. Trafikmängderna på Kyrkvägen uppskattas vara lägre än den på Ulricehamnsvägen.

Gång- och cykelrörelser utmed Kyrkvägen förekommer både till närliggande skola och förskola samt till kyrkogård och rekreationsområde norrut och runt sjön. Gc-förbindelsen i Radhusvägens förlängning är en väg med blandtrafik till skola och förskola liksom till service- och omsorgsboendet och rekreationsområde utmed Dalstorpasjön.

Hastighetsbegränsning på Bäckvägen är 40 km/h. Kyrkvägens hastighetsbegränsning utmed skolan är begränsad till 30 km/h.



Kartbild över del av Dalstorp

Trafikinфраstruktur

Planområdet är lokaliserat strax norr om Dalstorps centrala vägkorsning mellan Nittorpsvägen, Kyrkvägen och Ulricehamnsvägen. Trafiken till planområdet matas via Kyrkvägen (med utbyggd gång- och cykelväg på östra sidan) och via lokalgatorna Radhusvägen och Bäckvägen. Gång- och cykeltrafik kan även ta sig till planområdet via gc-väg mellan Granvägen och Radhusvägen. Gc-vägen leder in oskyddade trafikanter över Radhusvägens parkeringsområde som har skola och rekreationsområdet vid sjön som målpunkt.

Närliggande busshållplats, Dalstorp Torg, kan nås på gångavstånd, cirka 150 meter, via gc-väg till planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje mellan Ulricehamn-Tranemo (208).

Enligt Boverkets byggregler ska:

- en angöringsplats för bil finnas.
- en parkeringsplats avsedd för fordon till rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré.

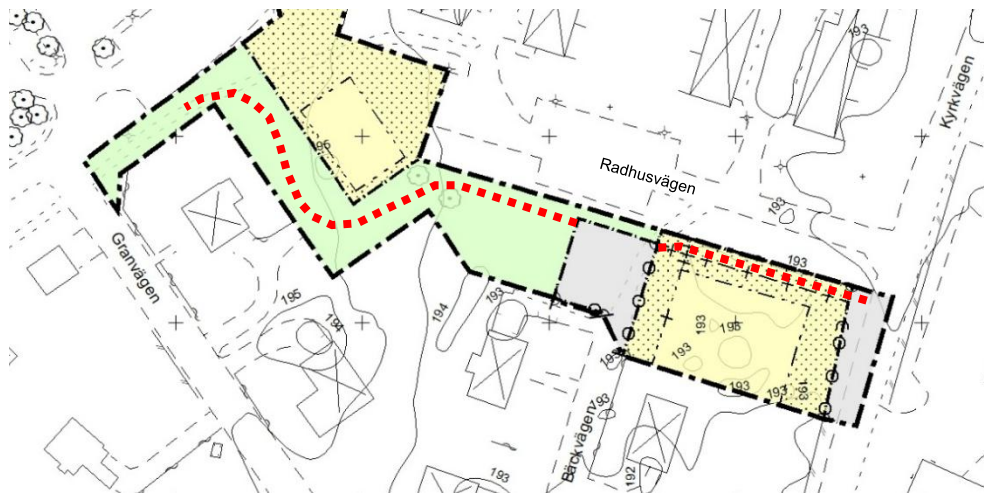
Enligt 8 kap. 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (2021) är en bilplats/lägenhet för flerbostadshus och två bilplatser/lägenhet för småhus.

Förändringar

Trafiken på kringliggande gator förväntas öka något i samband med exploateringen. Men inte i sådan omfattning att någon förändring i biltrafikinфраstrukturen behövs. Någon hastighetssänkning i o m planens exploatering bedöms inte aktuell.

Planen möjliggör för en ändamålsenlig vändplan som ger plats för ytterligare en bostadstomt mellan Bäckvägen och Kyrkvägen. Storleken på vändplanen avser kunna inrymma en vändande sopbil.

Då trafik kommer öka på Radhusvägen säkras en omledning av trafiken från gc-vägen mellan Granvägen och Radhusvägen till ny parallell men separat gång- och cykelväg. I detaljplan kan ny gc-väg anläggas inom allmänt naturområde och del av kvartersmark för bostäder. Vilket regleras med markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Anledningen till regleringen är att säkerställa en mer säker och gen förbindelse för gång- och cykeltrafik till skola och rekreationsområde runt sjön.



Streckad linje visar på ungefärlig sträckning av ny allmän gc-väg som leds över allmän naturmark och gata samt ett avgränsat område över kvartersmark som reserveras för att tillgängliggöra allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Planen möjliggör cirka 30 nya lägenheter, 25 i flerbostadshus och fem i småhus vilket innebär att 35 bilplatser ska möjliggöras för vid maximal utbyggnad av planen. Parkering kan anordnas på kvartersmark inom planen men även på kvartersmark inom fastigheten Dalstorp 1:132 vilket prövas i bygglovsskedet.

Konsekvenser

Tillkommande trafik innebär viss ökning av trafikbuller. Läs mer om trafikens konsekvenser i kapitel 7 - *Miljö, hälsa och säkerhet*.

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik innebär begränsning på utpekad del av kvartersmarken. Aktuellt markområde ska göras tillgänglig för gång- och cykeltrafik.

I förlängningen av ny gc-väg över Kyrkvägen behövs en trafiksäkerhetsåtgärd genomföras. Det är med anledning av att fler oskyddade trafikanter kommer ledas till aktuellt vägvägnitt för att passera vägen till befintlig gc-väg utmed skoltomten.

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.

Befintligt radhusområde angörs via två parkeringsområden med anslutning till Kyrkvägen. Parkeringsområdena har namnet Radhusvägen.

Förändringar

Tillkommande bebyggelse ska nyttja samma angöring via parkeringsområden som befintligt radhusområde. Planen reglerar mark utmed Kyrkvägen med parkområde, vilket innebär förbud för ut- och infart för motortrafik från planområdet ut på Kyrkvägen.

Konsekvenser

Mer trafik in på södra parkeringsområdet ökar risken för olyckor. Oskyddade trafikanter vars målpunkt är grundskolan eller rekreatiomsområdet norröver och runt sjön, leds till en ny parallell men separat gång- och cykelväg. Se förändring under rubriken *Trafikinфраstruktur* i föregående avsnitt.

Teknisk försörjning

Ledningar

Inom planen förekommer det allmännyttiga ledningar för VA, el, fiber och fjärrvärme. Även en serviskabel finns inom planområdet som matar el till enskild fastighet.

Förändringar

Ledningar inom planområdet för fjärrvärme och VA ska inte flyttas i och med detaljplanens exploatering.

Allmännyttiga ledningar som avses ligga kvar förekommer inom planerad allmän platsmark gata eller natur.

Befintliga elkablar ligger tvärs över planerad byggrätt i planens nordvästra del. Elkablarna måste flyttas.

Allmännyttig fiberledning mellan Bäckvägen och Kyrkvägen planläggs för bostäder och ligger inte i enligt med markupplåtelseavtal (2014) mellan Tranemo kommun och ledningsägare. Kommunen anser ändå att befintligt läge är det läge som bäst kan samordnas med andra intressen. Aktuellt markområde planläggs med bestämmelsen u_1 – som tillgängliggör mark för allmännyttiga underjordiska ledningar och försvårar för kommande exploatering som kan skada ledning. Annan del av samma fiberledning är inte heller anlagd enligt avtalet. Aktuell del av ledning ligger mellan Hjälma-fastigheten till och med del av fastigheten Dalstorp 1:132. Marken är planerad för bostäder och fiberledningen måste flyttas till mark med bestämmelsen u_1 – som tillgängliggör mark för allmännyttiga underjordiska ledningar samt till allmän platsmark natur, fördelaktigt utmed planerad gc-väg i naturområdet. Omlokalisering av fiberledning bör samordnas med Tranemo kommun.

Konsekvenser

Genomförande av planen innebär fysisk påverkan på befintliga ledningar utan servitut eller ledningsrätt samt för ledning som inte är anlagd enligt överenskommelse med Tranemo kommun. Flytt av befintlig kabel/ledning bekostas av ledningsägaren.

Markreservat i planen (u-område) säkerställer inte befintliga ledningar. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver befintligt nyttjanderättsavtal förnyas och ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Eventuell skada i och med exploatering på ledning som ska ligga kvar, påkostas av exploitören.

Vatten och avlopp

Detta avsnitt omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning (VA).

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, inklusive dagvatten. Befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till kommunalt VA. Planområdet ligger inom Dalstorps vattenskyddsområde. Inom skyddsområdet gäller särskilda regler och krav på tillstånd.

Förändringar

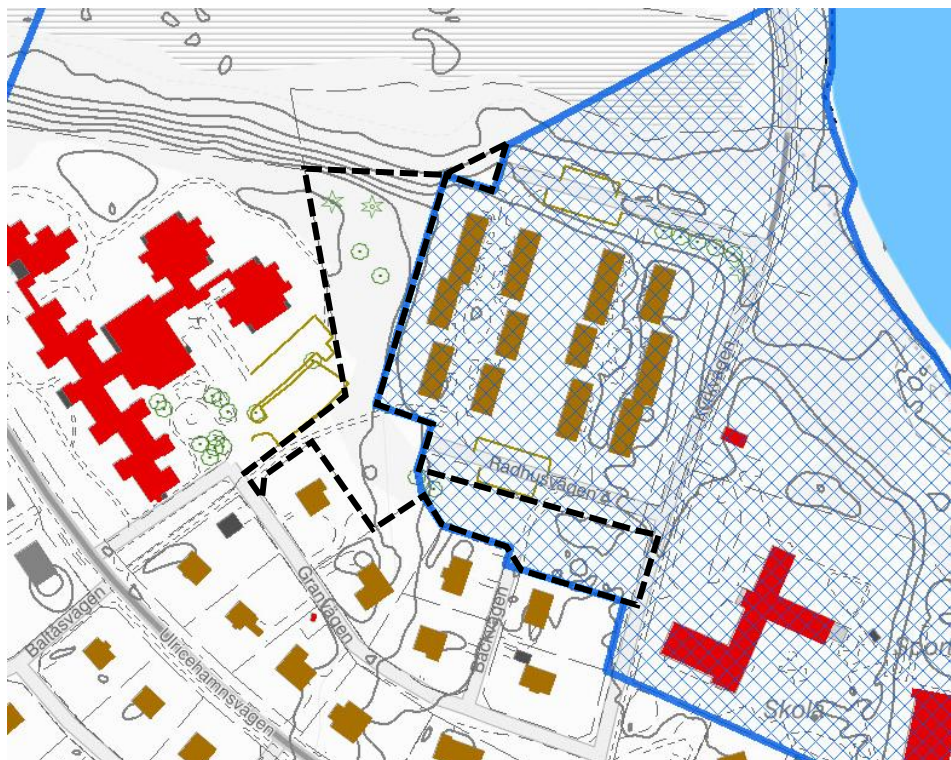
Befintlig VA-kapacitet kommer att klara av ytterligare volymer som planen innebär.

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet avleds i två väderstreck, nordlig och sydlig. Kvartersmarken kan anslutas till kommunalt dagvattenledning via anslutningspunkt i Kyrkvägen för fastigheten Dalstorp 1:132. Dagvatten leds därefter till våtmarken norr om planområdet som har sitt utflöde till vattenrecipienten Dalstorpasjön.

Ansvaret ligger på den enskilde fastighetsägaren att rena det dagvatten som faller inom sin fastighet och avleda dagvattnet från sin tomt till kommunen angiven anslutningspunkt. Som huvudman för dagvatten är kommunens VA-kollektiv ansvarig för att avleda dagvattnet från anslutningspunkten.

Planområdet ligger inom Dalstorps vattenskyddsområde. Inom skyddsområdet gäller särskilda regler och krav på tillstånd.



Delar av Dalstorps vattenskyddsområde, inre och yttre skyddsområde.

Förändringar

Vid dagvattenberäkningar har ett regn med åtkomsttiden 20 år och klimatfaktorn 1,25 varit dimensionerande. Fördröjning av dagvatten har beräknats utifrån principen att dagvattenflödet inte ska vara större från området efter den föreslagna exploateringen jämfört med befintlig situation. Planområdet har delats in i två delar, en nordlig och en sydlig del. Beräkningar visar att 16 m³ dagvatten behöver fördröjas för det norra området och 18 m³ för det södra för att uppnå principen.

För att ta hand om dagvattnet föreslås olika dagvattenåtgärder såsom makadammagasin i den södra delen och en dagvattendamm i den norra. För att säkerställa att dricksvattentäkten inte påverkas negativt av exploateringen föreslås också brunnfilter som extra rening efter de föreslagna dagvattenanläggningarna. Ytterligare rening och fastläggning av föroreningar kommer sannolikt också ske i våtmarken norr om planområdet.

Planen säkerställer en dagvattendamm dimensionerad för minst 16 m³ i den norra planområdesdelen och en makadammagasin dimensionerad för minst 18 m³ i den södra.



acceptabel reduktion även för fosfor då ytterligare rening förväntas ske i befintlig våtmark.

Energi

Fjärrvärme finns draget till planområdet och befintliga byggnader angränsande planen är anslutna.

Återvinning och avfallshantering

Utrymme för hantering av avfall ska finnas på fastigheten. Angränsande fastigheter hanterar sitt avfall på fastigheten. Hämtning sker utmed lokalgatan för en- och tvåbostadshusen medan det för grupphusområdet hämtas inne på fastigheten.

Förändringar

Avfallshanteringen avses ske på samma sätt. Planen innebär ökad mängd avfall från grupphusområdet. Planen möjliggör även för en ny vändplan i slutet av Bäckvägen, vilken är dimensionerad att underlätta för vändning av avfallstransport utan backning.

7. Miljö, hälsa och säkerhet

Några kända riskfaktorer så som farligt gods, ras- och skredrisk eller markföroreningar förekommer inte.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning för att kontrollera miljöpåverkan och 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 tänkta markanvändningen medför inte att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Luft

Miljökvalitetsnormer finns bl.a. gällande utomhusluft. Det finns gränsvärden för kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly, marknära ozon och partiklar. Enligt rapporten *Objektiv skattning av luftkvaliteten i Tranemo kommun* (2022), framtagen av Luftvårdsförbundet för Västra Sverige – Luft i Väst, bedöms halter av ovannämnda ämnen understiga gränsvärdena i Dalstorp.

Förändringar

Luftkvaliteten påverkas av trafikens utsläpp. Planen innebär en viss förtätning av bostäder och det en viss ökning av trafiken till området. Även med ökningen av trafiken bedöms inte planens genomförande medföra till att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller riskerar att överskridas.

Vatten

Det finns miljökvalitetsnormer för vatten, där ser man på ekologisk och kemisk status. Planområdet omfattas av ån Ätrons avrinningsområde. Närmast påverkad recipient är Dalstorpasjön som har kontakt med grundvattenförekomsten Dalstorp-Tranemo. Sjön har en måttlig ekologisk statusklassning. Anledningen till klassningen beror på att fiskar inte kan vandra i vattensystemet kopplat till sjön på grund av vandringshinder skapta av människan. Den kemiska statusklassningen för sjön uppnår ej god status. Gränsvärden för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster och därmed får även Dalstorpasjön samma klassning.

Förändringar

Planen innebär förtätning av bostäder, vilket innebär större parkeringsytor och ökad trafik och liknande verksamhet som innebär ökat utsläpp av partiklar via dagvattnet. Även med planens föreslagna dagvattenåtgärder bedöms mängden fosfor och kväve och en del andra ämnen att öka med planens exploatering i förhållande till oexploaterad skogsmark. Det rör sig förvisso om mindre mängder och ytterligare rening förväntas ske i befintlig våtmark innan dagvattnet når sjön.

Planområdet enligt föreliggande förslag bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas så länge volymer och krav för rening följs.

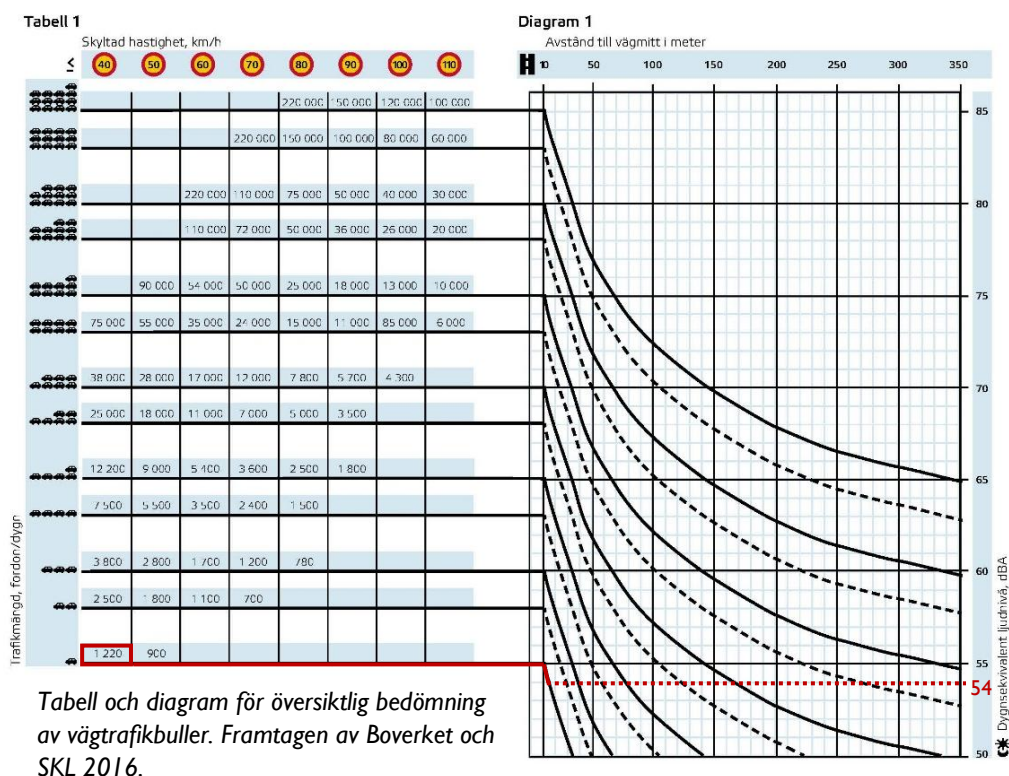
Omgivningsbuller

Det finns miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller och kan definieras som ett återkommande oönskat ljud (buller) från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Miljökvalitetsnormer finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör 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 om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 m² men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förändringar

Trafikflödena bedöms vara lägre på Kyrkvägen än på Ulricehamnsvägen men uppmätt mängden trafik på Ulricehamnsvägen används i beräkningen av

trafikbuller. I och med detaljplanen uppskattas trafiken öka med 120 nya biltrafikerörelser (fyra resor per nytt hushåll/dag). Med tillkommande bostäder är antal fordon per dygn cirka 1220 fordon. På femton meters avstånd från vägmitt visar tabell 1 och diagram 1 att uppskattad dygnsekvivalent ljudnivå hamnar under rekommenderad högsta ljudnivå (60 dBA) för nybyggnation men över rekommenderad högsta ljudnivå vid uteplats (50 dBA) för nybyggnation.



Enligt tabell 1 och diagram 1 behöver uteplats utan bullerskydd placeras cirka 35 meter från Kyrkvägens vägmitt för att klara rekommenderad ljudnivå. Krav på bullerdämpad uteplats regleras i detaljplanen med bestämmelsen m₁ – Uteplats måste uppföras bullerskyddat om det inte finns annan uteplats inom fastigheten som klarar 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Det innebär att en uteplats inom 35 meter från vägkant måste uppföras bullerskyddat om det inte finns en annan gemensam uteplats på fastigheten som klarar bullernivån.

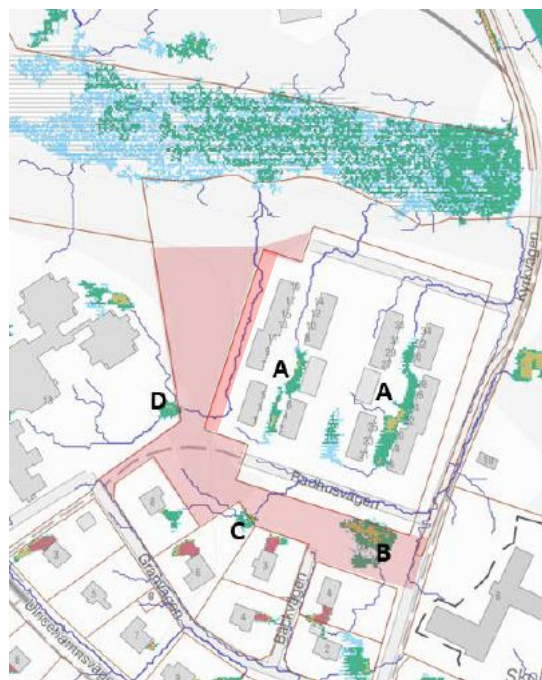
Konsekvenser

Eftersom planen reglerar skyddsåtgärd i och med bedömd bullerstörning vid maximal utbyggnad av planen, anses inte bullersituationen innebära några negativa konsekvenser för planerad eller befintlig bebyggelse.

Skyfall

Inom planområdet, strax söder om Radhusvägen, bildas ett instängt område (se område B i bild nedan) som vid breddning bildar rinnväg söderut. Även ett lågpunktsområde uppstår vid regn i angränsning till planen i väster (C) vilken bildar en rinnväg in och förbi planområdet vidare ut på Radhusvägen. Rinnväg från lågpunktsområde (D) i västra delen av planområdet är befintligt redan vid små mängder regn. Rinnvägen leds vidare norrut utmed radhusområdets västra fastighetsgräns.

Befintliga avrinningsvägar i blått vid ett regn av 200 mm. Grön färg visar vattensamling med vattendjup upp till 10 cm, gult 10-30 cm och rött över 30 cm. Utdrag från Scalgo Live, BSV arkitekter och ingenjörer AB, 2025.



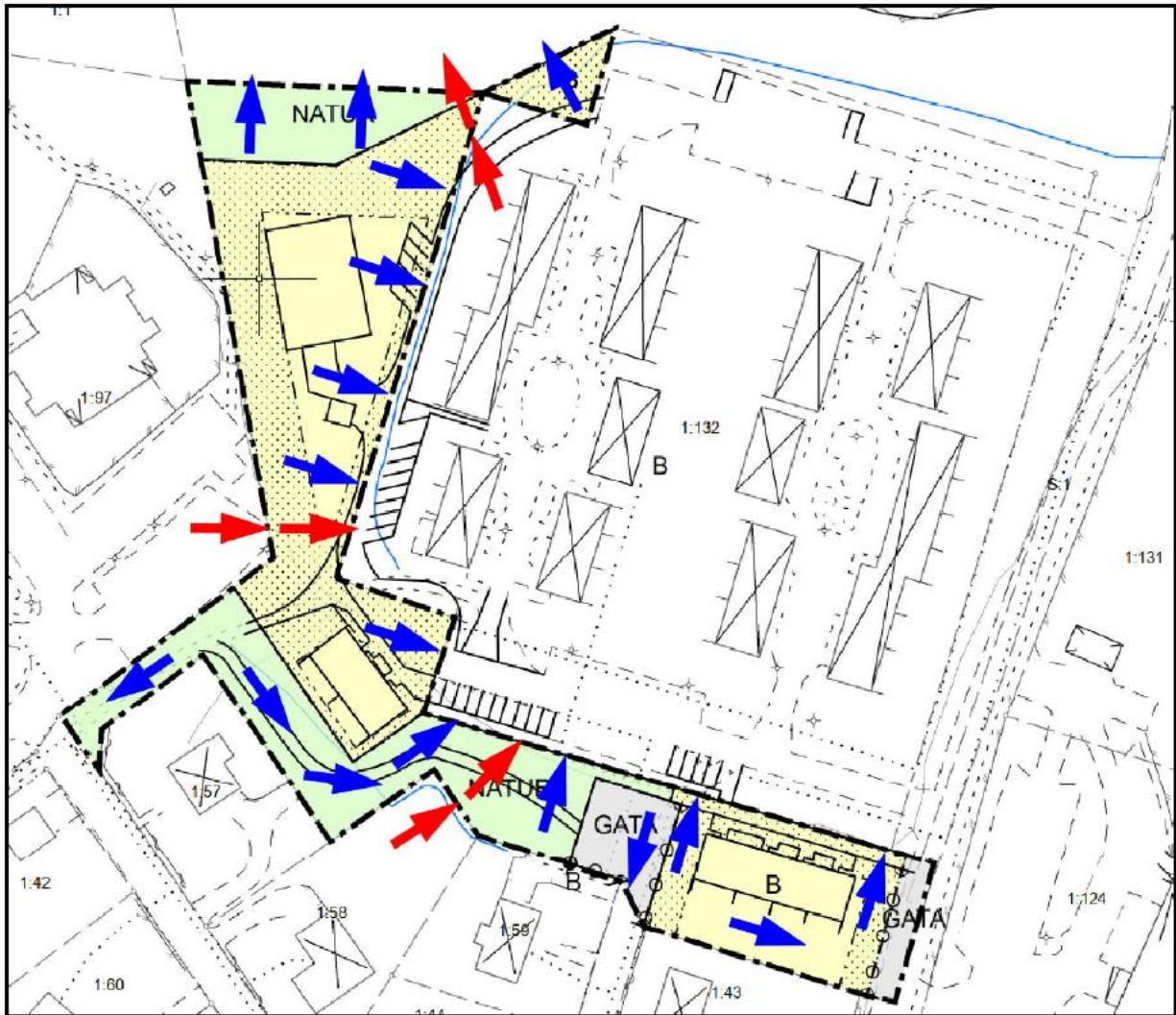
Förändringar

Bebyggelse bör generellt höjsättas högre och interna gator och lokalgator med rinnvägar lägre så att skyfallsvatten kan rinna på dem utan att riskera att skada bebyggelse.

Lågpunktsområde som är angivet som B och som planeras för byggnation i sydöstra delen av planområdet, regleras en färdigt golvhöjd på + 193,5 meter över nollplanet i plankartan.

På grund av hög grundvattennivå regleras förbud att ha källare inom de två södra områdena.

Rinnvägen från lågpunktsområde D säkerställs i detaljplanen genom krav på marklutning norrut. För rinnvägen från lågpunktsområde C regleras krav på marklutning inom planerat naturområdet så dagvattnet vid skyfall helt kan ledas bort från befintligt grupphusområde och istället ledas mot ny vändplan och vidare söderut via Bäckvägen.



Kartan visar exempel på byggnation som är möjlig enligt detaljplanen. Pilar visar flödesriktning i form av ytliga rinnvägar vid skyfall efter exploatering av planområdet. Blå pilar visar skyfallsvatten från själva planområdet och röda pilar från markområden utanför planområdet som rinner in och ut från området. Karta av BSV arkitekter och ingenjörer AB, 2025.

Konsekvens

Med reglerade skyfallsåtgärder anses marken lämplig för planerad markanvändning. Fördel med att omleda rinnväg från lågpunktsområde D söderut gör resan längre för vattnet innan den når vattenrecipienten och ökar chansen att eventuella föroreningar som flyter med vid skyfall aldrig når vattenrecipienten.

Brandrisk

Vid en brand inom eller angränsande planområdet, kommer området utsättas för kontaminerat släckvatten. Eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområde bör en bedömning göras av risken för miljöpåverkan av kontaminerat släckvatten och om åtgärder behöver vidtas. Tillåts källare finns det behov av att kunna stoppa flödet av släckvatten till dagvattenledning.

Närmast brandpost finns på skolområdet öster om planområdet.

Förändringar

Vid en brand kommer kontaminerat släckvatten att rinna samma väg som dagvatten. Vattnet rinner ner till de dagvattenanläggningar som planen möjliggör för på kvartersmark och allmän platsmark.

Planen tillåter källare i delar av planområdet. Behov av avstängningsventil hanteras vid lovprövning.

Då högt uttag i brandpost kan innebära problem med vattenkvalitén ser kommunen att brandvatten i första hand tas från vattenkiosken som finns belägen vid avloppsreningsverket i Dalstorp. Några nya brandposter inom planområdet eller dess direkta närhet är inte aktuellt.

Konsekvens

Med reglerade dagvattenåtgärder är risken acceptabel för negativ miljöpåverkan vid kontaminerat släckvatten. Tillgången till brandvatten bedöms som acceptabel.

Hälso- och säkerhetsrisker i övrigt

Kartering från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap visar inte någon risk att området drabbas av höga vattenstånd.

Stabiliteten vid den högre slänten ner mot norr bedöms som god även med belastning av byggnader. Det finns inga utpekade potentiella förorenade områden inom eller angränsande planområdet som kan medföra en hälsorisk. Befintliga byggnader har endast använts för bostadsändamål och inga andra verksamheter har förekommit. Några kända risker för farligt gods, ras och skred eller markföroreningar föreligger inte.

8. Genomförandefrågor

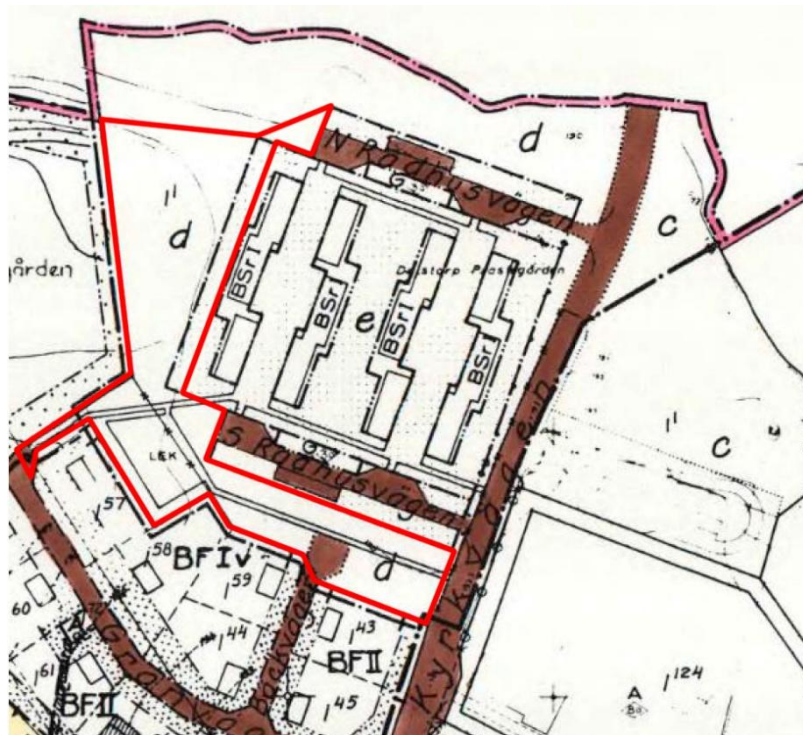
I kapitlet redovisas det hur planen är avsedd att genomföras och vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för berörda fastighetsägare och andra som berörs av planen.

Huvudmannaskap

Med planen blir det kommunalt huvudmannaskap för all allmän platsmark inom planområdet. Vägföreningen Dalstorp är ansvarig för Dalstorp ga:I, en gemensamhetsanläggning som omfattar gatunätet och vissa parkeringsanläggningar i Dalstorp. Kommunen har sedan tidigare åtagit sig drift, underhåll och investering av gatunätet. Då det finns flera kommunala verksamheter för allmännyttan (skola, äldreboende) kommer kommunen på sikt överta huvudmannaskapet för gatunätet som vägföreningen är ansvarig för. Avsikten är att överta huvudmannaskapet för gatunätet allt eftersom nya detaljplaner upprättas inom Dalstorp.

Konsekvenser

Med ändrat huvudmannaskap kan de fastighetsägare med andel i Dalstorps vägförening förväntas slippa omkostnader för gatumarken inom planområdet. Även om kommun åtar sig ansvaret istället för vägföreningen, upphör vägföreningens rättsliga ansvar först efter en genomförd omprövning av gemensamhetsanläggningen.



Ansvarsområde för vägar och parkeringsytor – Dalstorp vägförening – Dalstorp ga:I (1973).

Mark- och utrymmesförvärv

Med planerad mark- och utrymmesförvärv får allmänheten bättre tillträde på så vis att tidigare allmän gång- och cykelväg leds om, inom grönområdet istället för igenom nuvarande bilparkering.

Skyldighet inlösen, huvudman

Om mark ska användas som allmän plats vilken kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Allmän platsmark i planen ägs redan av kommunen. Denna plan innebär ingen inlösen av mark.

För de flesta markreservat gäller inlösenkyldighet. Om markreservatet avser en allmän trafikanläggning på mark som ska användas för enskilt byggande är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet om fastighetsägaren begär det. Huvudmannen får bestämma med vilken rätt som förvärvet ska avse.

Inom planen förekommer markreservat för allmän gång- och cykeltrafik. Enligt markanvisningsavtal kommer Tranemobostäder vara framtida fastighetsägare. Kommunen blir skyldig att förvärva nyttjanderätt i den omfattning som behövs för ändamålet. Huvudmannen, Tranemo kommun får bestämma med vilken rätt som förvärvet ska avse.

Fastighetsrättsliga frågor

Planens genomförande innebär att Tranemobostäder köper kvartersmark av kommunen och reglerar in nyköpt mark till befintlig bostadsfastighet, Dalstorp I:132.

Fastighetsinnehav

Marken inom planområdet omfattar del av fastigheten Dalstorp I:133 och fastigheten Dalstorp I:132. Fastigheten Dalstorp I:133 ägs av Tranemo kommun. Fördelning av markinnehav inom planområdet kan utläsas i fastighetkonsekvenskartan på sida 35.

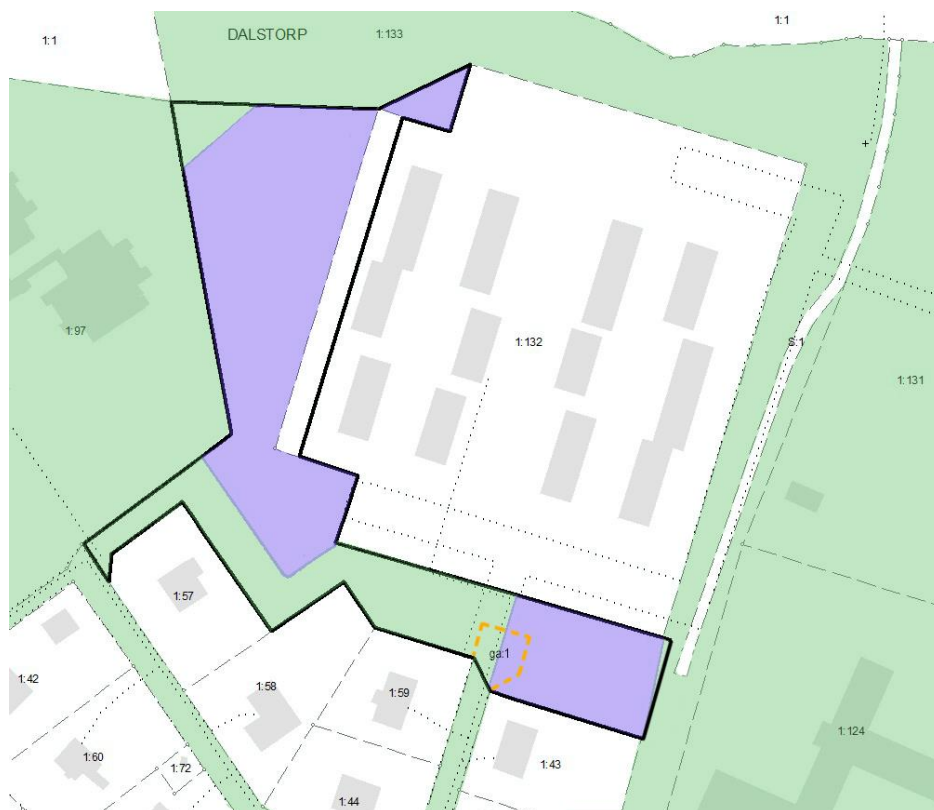
Fastighetsbildning

När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär:

- Fastigheter regleras så planens kvartersmark ingår i ombildad fastighet Dalstorp I:132 medan allmän plats blir kvar i ombildad fastighet Dalstorp I:133.
- Gemensamhetsanläggningen Dalstorp ga:I behöver omprövas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastningen av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i

ga:n om det uppkommer en skada. Den del av ansvarsområdet för vägföreningen som planen påverkar omfattar en planerad vändplats i slutet av Bäckvägen. Då planlagd vändplats inte är genomförd och aktuell mark ägs av Tranemo kommun, anses ingen skada skedd i och med genomförande av denna plan. Ändring på grund av planens genomförande innebär en minskning av gemensamhetsanläggningens ansvarsområde med cirka 190 kvm.

Fastighetskonsekvenskartan redovisar fastigheter som påverkas på grund av planens genomförande. Grönmarkerade områden är mark ägd av kommunen. Lilamarkerade områden är delar från kommunens fastighet Dalstorp 1:133 som ska regleras som del av fastighet Dalstorp 1:132. Kartan visar även del av gemensamhetsanläggningen Dalstorp ga:1 som förekommer inom planområdet



Konsekvenser

Kommunens fastighet Dalstorp 1:133 kommer ombildas. Delar av fastigheten 1:133 som utgör kvartersmark inom planen kommer övergå i fastigheten Dalstorp 1:132 efter fastighetsreglering.

Kommunen avser initiera omprövning av gemensamhetsanläggning Dalstorp ga:1 först när hela gemensamhetsanläggningens ansvarsområde är planlagt med kommunalt huvudmannaskap. Om omprövningen resulterar i ett beslut hos Lantmäteriet att upphäva gemensamhetsanläggningen kan föreningen som förvaltar ga:1, dvs Dalstorps vägförening, gå vidare med processen att upplösas.

Servitut och ledningsrätt

Det förekommer allmännyttiga underjordiska ledningar inom planen. Allmännyttiga ledningar för VA är skyddade med ledningsrätt. Mark med ledningsrätt planläggs som allmän gata och allmän natur.

Allmännyttig fjärrvärmeledning inom planområdet planläggs som allmän gata och allmän natur.

Det förekommer ledningar för el och fiber inom planerad kvartersmark som inte är säkrade med servitut, ledningsrätt eller markupplåtelse. Ägare av ledning, vars ledning inte är säkrade med ovan skydd, ansvarar för att servitut eller ledningsrätt upprättas för aktuell ledning.

Konsekvenser

Planen medför inte till några konsekvenser på servitut och ledningsrätter.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planens genomförande innebär anläggande av dagvattenåtgärder; makadammagasin och dagvattendamm samt brunnfilter. Fastighetsägaren ansvarar för anläggning av nödvändiga anläggningar och interna ledningar för att fördröja och rena dagvattnet. Drift och skötsel av anläggningarna (exklusive enskilda ledningar) ansvarar kommunens VA-kollektiv tillika VA-huvudman för.

Detaljprojektering och genomförande av nödvändiga dagvattenanläggningar initierat av fastighetsägaren och VA-huvudmannen ska medverka i projektering och genomförande av anläggningarna.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av gc-väg ska ske i park- och naturområde inom planområdet samt nytt fördröjningsmagasin inom naturområdet. Omläggning av ledning bör samordnas med utbyggnad av allmän plats i dialog med Tranemo kommun och berörd ledningsägare.

Gatuåtgärder inom användningsområdet för gata ansvarar kommunal huvudman för. Det gäller utbyggnad av Bäckvägens vändplats inom planområdet samt ev. trafiksäkerhetsåtgärd på Kyrkvägen i höjd med där ny gc-väg kommer ansluta enligt planförslaget, se ungefärligt läge i illustration på sida 23.

Anläggning av dagvattenmagasin inom allmän plats byggs ut av VA-huvudman men bekostas av exploatör, se avsnitt Avtal på sida 39.

Utbyggnad vatten och avlopp

Utbyggnad av vatten och avlopp (inkl. dagvatten) enligt detaljplan ansvarar ägaren för fastigheten Dalstorp 1:132 för. Huvudman för vatten och avlopp ska medverka i projektering och genomförandet av dagvattenanläggningar som omfattas av planen. Eventuell ombyggnation av övriga allmännyttiga VA-ledningar inom planområdet ansvarar VA-huvudman för.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen innebär en samhällsvinst för Dalstorps samhälle eftersom planen medför till fler bostäder i attraktivt sjönära läge, nära skola och service. Planen innebär en förbättring ur miljösynpunkt eftersom ändamålsenlig dagvatten- och skyfallshantering medvetandegörs och ordnas upp utifrån kända risker inom skyddsområde för vattentäkt.

Planen innebär en värdeförändring av tidigare naturområde då planen möjliggör delar av det till bostadskvarter.

Tranemo kommun ska vara medveten om att antagande av planen kommer att medföra kostnader. Exempel på kostnader är: exploateringskostnader, ombyggnad av allmänna platser, utbyggnad av teknisk infrastruktur (t.ex. dagvattenanläggningar, åtgärder mot skyfall), iordningsställande av kvartersmark. Ovanstående exempel är inte uttömmande utan andra åtgärder kan landa på kommunen att bekosta.

Även driftskostnader för anläggningar som kommunen ansvarar för bör tas i beräkning. För att kunna få en bra prisbild på kommunens åtaganden krävs en utredning som fastställer kommunens ansvar och utförandet med tillhörande kostnadsuppskattning.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och beställaren av planen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet och därtill ansvarig för driften av densamma.

Drift vatten och avlopp

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp inkl. dagvatten. Vilket innebär att driften av allmän vatten- och avloppsanläggning ansvarar kommunens VA-huvudman för. Då en dagvattenanläggning avses anläggas inom kvartersmark och som VA-huvudman vill ha kontroll av avses avtal upprättas innan planen antas. Se avsnitt Avtal för mer information.

Gatukostnader

Planen innebär anläggande av vändplan på Bäckvägen samt omledning av gc-väg. Kommunen är väghållare för Bäckvägen och avses bära gatukostnad för vändplatsen.

Kostnader för separat gc-väg inom allmän plats natur, tar Tranemo kommun.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

2016

Positivt planbesked för att uppföra bostäder på fastigheten Dalstorp 1:133.

2020

Start av detaljplan, upprättande av tillhörande planavtal.

2020-2026

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

2026-2031

Fastighetsreglering enligt avtal. Detaljprojektering och genomförande av allmän plats enligt avtal.

Markanvisning

Ett markanvisningsavtal tecknades mellan Tranemo kommun och Tranemobostäder AB den 25 februari 2025. Markanvisningsavtalet ger byggherren, Tranemobostäder AB, ensamrätt att förbereda exploatering på del av fastigheten Dalstorp 1:133 i den omfattning som blivande detaljplan medger. Parternas avsikt är att avtalet ska leda till tecknande av överlåtelse för samma del av Dalstorp 1:133. I samband med överlåtelsen regleras parternas rättigheter och skyldigheter. Markanvisningen är villkorad med följande:

- Upplåtelseform står Tranemobostäder fritt att välja.
- Kvartersmarken för bostäder kommer att överlåtas med äganderätt.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas.

Avtalet beskriver även att kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning. Och att det är parternas skyldighet att godkänna en jämkning mellan fastigheterna Dalstorp 1:132 och del av Dalstorp 1:133 som uppkommer vid blivande fastighetsbildning.

Enligt markanvisningsavtalet ska fastighetsbildning för tillskapandet av fastigheter för respektive ändamål bekostas av Tranemobostäder.

Enligt avtalet är det Tranemobostäders ansvar att bekosta bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark, anslutnings- och återställningsarbeten som behövs på och i anslutning till allmän platsmark till följd av Tranemo bostäders arbeten på blivande kvartersmark liksom anslutningsavgifter för el, fiber m.m. enligt gällande taxor. Tranemobostäder ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar i kvartersmarkens gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.

Tranemobostäder ska utföra och bekosta projektering och byggnation av eventuella GC-vägar inom kvartersmarken för en tillfredsställande gemensam funktion med kringliggande allmän platsmark. Parkering ska lösas inom kvartersmarken enligt gällande parkeringsnorm.

Kostnaderna ska fördelas mellan kommunen och Tranemobostäder efter nyttan av den enligt gällande detaljplan. Tillkommande kostnader regleras i avtalet om överlåtelse av del av fastighet.

Avtal

Tranemobostäder AB och Tranemo kommun har den 29 juni 2020 skrivit planavtal för del av Dalstorp 1:133 där Tranemobostäder är den part som står för utredningskostnader i samband med planarbetet. Framtagandet av detaljplan regleras i planavtalet. Plankostnad har reglerats i avtalet.

Tranemobostäder AB och Tranemo kommun har den 25 februari 2025 undertecknat markanvisningsavtal med syfte att ange förutsättningar om överlåtelse av del av fastigheten Dalstorp 1:133, vilket innebär att Tranemobostäder har ensamrätt att förbereda exploatering på del av fastigheten.

Landsbygdsnät i Tranemo och Tranemo kommun har den 30 juni 2014 skrivit markupplåtelseavtal för att anlägga och för all framtid bibehålla ledning i mark med tillhörande skåp, brunnar m.m. enligt kartsnitt.

VA-kollektivet och exploatören (Tranemobostäder AB) har den 16 februari 2026 ingått ett avtal. Intentionen med avtalet är en överenskommelse om kostnads- och ansvarsfördelning för dagvattenanläggningar inom detaljplanen. Tranemobostäder står för investeringskostnad för dagvattenanläggningar inom planområdet medan Tranemo kommun står för drift-, skötsel- och underhållskostnader för samma anläggningar.



Del av fastigheten Dalstorp 1:133 som avses överlätas är de gula ytorna som motsvarar cirka 5000 kvm.

Konsekvenser

Befintliga och framtida fastighetsägare som berörs av planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på framtida fastighetsägare.

Markupplåtelseavtalet mellan Landsbygdsnät i Tranemo och Tranemo kommun måste förnyas då nerlagd ledning inte stämmer överens med avtalat läge och planen medför till ändringar.

Att exploatören bekostar investeringen för allmän anläggning för breddningsvatten vid skyfall, medför till att uppströms fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då ansvaret för följder på grund av skyfall ligger på både fastighetsägare, VA-huvudman och kommunen. Även om ingånget avtal innebär att drift, skötsel och underhåll för dagvattenanläggning inom kvartersmark bekostas av kommunen, ligger ansvaret på anläggningens funktion ytterst på markägaren. Så konsekvenser för eventuell felfunktion av anläggning vid till exempel utsläppssolycka åläggs alltid markägaren.

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

I framtiden undersökning av betydande miljöpåverkan har kommunen låtit undersöka de förutsättningar som kan innebära en betydande miljöpåverkan. Följande miljö- och hälsoaspekter uppmärksammades:

- Det förekommer lågpunkter och genomgående skyfallsvägar inom planområdet. Genom föreslagen dagvattenhantering innebär lågpunkterna och skyfallsvägarna ingen skada på planerad eller befintlig bebyggelse.
- Genom föreslagen dagvattenhantering inkl. skyfallsåtgärder påverkas miljö kvalitetsnormen för vatten positivt av planförslaget.
- Uppräknad trafik på Kyrkvägen kan medföra till bullerstörning för planerad bostadstomt och dess utemiljö som gränsar till Kyrkvägen. Planen reglerar störningsskydd vilket innebär att planens genomförande inte har en negativ påverkan med hänsyn till hälsoaspekten.

- Då grundskolan ligger angränsande planområdet kan trafiken till och från planområdet innebära ökad risk för trafikolyckor. Planen begränsar utfartsmöjligheten utmed Kyrkvägen för att upprätthålla en god trafiksituation samt leder om gc-väg så oskyddad trafik får en mer trafiksäker rörelse genom planområdet.

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 kultur, tillgänglighet, trygghet, normer och ekonomiska förutsättningar.

Planen innebär nya bostäder nära skola och allmänt grönområde utmed sjön Dalstorp. Tillgänglighet säkerställs då befintlig gc-väg omläggs inom allmän platsmark. Inom planområdet är marken plan och det förekommer inte större höjdskillnader vilket medför att platsen har förutsättningar för att vara tillgänglig. Frågor om tillgänglighet berör i första hand hur bebyggelse ska utformas avseende entréer och inomhusmiljö. Hur detta ska ske bevakas i samband med lovprövning. Den upplevda tryggheten ökar då gc-vägen leds om så rörelser av oskyddade trafikanter istället kan ta sig över Kyrkvägen i höjd med skolan utan att stå oskyddad vid korsningen med Radhusvägen.

Genom att till exempel göra medvetna val av placering av siktskymmande vegetation och belysning i området kan otrygghet minskas.

Barnperspektiv

Med närhet till skola kan planerad gc-väg ha en viktig funktion som pendlingsväg för skolelever men även som väg för obevakade barn som ska till skolgården för spontanlek när skolan är stängd. Viktigt att ny gc-väg utformas med hänsyn till trygghet, både vad gäller belysning men också att den utformas för en så tydlig trafiksituation som möjligt, särskilt där gc-vägen leder oskyddade trafikanter över Kyrkvägen.

10. Motiv till detaljplanens regleringar

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen utgår från detaljplanens syfte och plan- och bygglagen, förkortad PBL (SFS 2010:900).

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 trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö enligt 6 § 2 kap.

NATUR allmän platsmark natur

Användningen natur avser områden med friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Användningen inrymmer även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning så som olika dagvattenanläggningar och anlagda gång- och cykelvägar. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk. Reglerad markanvändning har som syfte att säkerställa landskapsbilden nära befintlig våtmark samt ta hänsyn till intresset av en god helhetsverkan enligt 6 § 2 kap.

PARK allmän platsmark park

Användningen park avser grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Användningen inrymmer även komplement till parkens användning så som gång- och cykelvägar, planteringar m.m. Reglerad markanvändning har som syfte att säkerställa en god trafikmiljö samt ta hänsyn till intresset av en god helhetsverkan enligt 6 § 2 kap.

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 boenden som innefattar viss omsorg kan ingå om inte vårdinslaget är för stort. Reglering av markanvändning bostäder stämmer med syftet att möjliggöra för fler bostäder i området vid Radhusvägen i Dalstorp.

E₁ kvartersmark transformatorstation

Användningen Transformatorstation används för att möjliggöra anläggning för el transformation. Bestämmelsen säkerställer möjligheten att fortsatt ordna vattenförsörjning, avlopp, elektronisk kommunikation enligt 5 § 2 kap.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

1,0:1000,0

→ minsta marklutning

Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning enligt 5 § 2 kap.

födröjning₁ – födröjningsmagasin för dagvatten

Bestämmelsen säkerställer möjligheten att ordna avlopp (dagvatten) och förebygga vattenföroreningar samt säkerställer markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning enligt 5 § 2 kap.

tät anläggning₁ – tät dagvattenanläggning

Bestämmelsen säkerställer lämplig dagvattenhantering med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och möjlighet att ordna vattenförsörjning enligt 5 § 2 kap.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Begränsning av markens utnyttjande

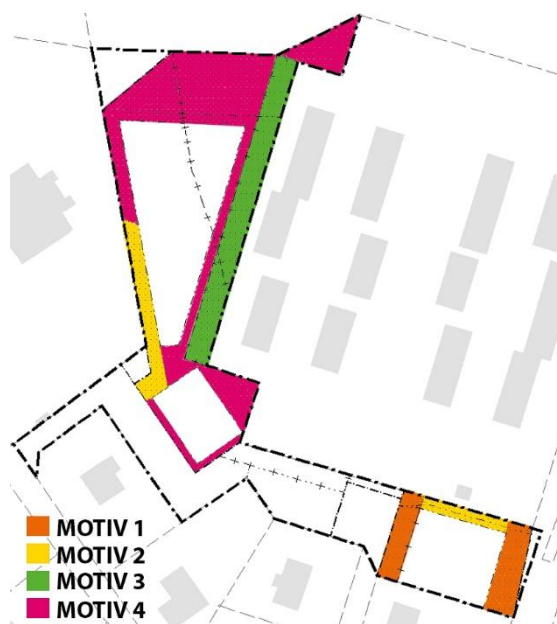
Inom planområdet regleras mark utnyttjande så den inte förses med byggnad. Den gemensamma anledningen är att det inte är lämpligt att bebygga marken då den behöver vara byggnadsfri. I följande tematiska karta redovisas vilket motiv som gäller för vilka markområden.

Motiv 1: Regleringen görs för att den tillkommande bebyggelsen ska ha samma indrag från gatan som befintlig bebyggelse. Regleringen tar hänsyn till stads- och landskapsbilden utmed Kyrkvägen och Bäckvägen i enlighet med 6 § 2 kap.

Motiv 2: Reglering skyddar allmänna underjordiska ar. Med bestämmelsen tar planen hänsyn till möjligheten att ordna el- och vattenförsörjning, avlopp, elektronisk kommunikation enligt 5 § 2 kap.

Motiv 3: Bestämmelsen säkerställer ett respektavstånd till angränsande byggnader och säkra yta för översvämmande vatten vid skyfall. På så sätt tar planen hänsyn till risken för översvämning enligt 5 § 2 kap. och hänsyn till intresset av en god helhetsverkan enligt 6 § 2 kap.

Motiv 4: Bestämmelsen säkerställer ett respektavstånd till angränsande byggnader, på så sätt tar planen hänsyn till det allmänna intresset att möjliggöra en god helhetsverkan enligt 6 § 2 kap.



o₁ 14 - minsta takvinkel

Med bestämmelser om minsta takvinkel säkerställs en taklutning som tar hänsyn till områdets karaktär utmed Kyrkvägen och dess kulturhistoriska värden. Syftet med denna reglering är att säkerställa en god helhetsverkan med hänsyn till rådande stads- och landskapsbild enligt 6 § 2 kap.

o₁ 27 - minsta takvinkel

Med bestämmelser om minsta takvinkel säkerställs en taklutning som tar hänsyn till områdets karaktär. Syftet med denna reglering är att säkerställa en god helhetsverkan med hänsyn till rådande stads- och landskapsbild enligt 6 § 2 kap.

h₁ 7,5 – höjd på byggnadsverk

Bestämmelsen om en högstanockhöjd på 7,5 meter införs för att begränsa höjden på nya byggnader och byggnadsverk inom kvartersmark avsedd för en- och tvåbostadshus. Syftet med denna begränsning är att säkerställa en god helhetsverkan med angränsande grupphus- och småhusområde enligt 6 § 2 kap.

h₁ 20,5 – höjd på byggnadsverk

Bestämmelsen om en högstanockhöjd på 20,5 meter införs för att begränsa höjden på nya byggnader inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål. Syftet med denna begränsning är att säkerställa en god helhetsverkan med hänsyn till rådande stads- och landskapsbild enligt 6 § 2 kap.

e₁ 240 – utnyttjandegrad

Med bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar kommunen den maximala omfattningen av kvadratmeter byggnad på kvartersmark. Syftet med denna reglering är att säkerställa en god helhetsverkan med hänsyn till rådande stads- och landskapsbild enligt 6 § 2 kap.

e₁ 360 – utnyttjandegrad

Med bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar kommunen den maximala omfattningen av kvadratmeter byggnad på kvartersmark. Syftet med denna reglering är att säkerställa en god helhetsverkan med hänsyn till rådande stads- och landskapsbild enligt 6 § 2 kap.

e₁ 460 – utnyttjandegrad

Med bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar kommunen den maximala omfattningen av kvadratmeter byggnad på kvartersmark. Syftet med denna reglering är att säkerställa en god helhetsverkan med hänsyn till rådande stads- och landskapsbild enligt 6 § 2 kap.

n_1 – begränsad släntlutning

Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till jordförhållanden enligt 5 § 2 kap.

$\xrightarrow{1,0:1000,0}$ minsta marklutning

Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning enligt 5 § 2 kap.

f_1 – takutformning ska vara valmat, sadel- eller pyramidtak

Säkerställer att tillkommande byggnader följer områdets karaktär vad gäller takutformning. Regleringen innebär att hänsyn tas till landskapsbilden och en god helhetsverkan enligt 6 § 2 kap.

f_2 – fördröjnings- och reningsanläggning

Bestämmelsen säkerställer möjligheten att ordna avlopp (dagvatten) och förebygga vattenföroreningar samt säkerställer markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning enligt 5 § 2 kap.

p_1 – placering av huvudbyggnad minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Regleringen medför att hänsyn tas till rådande stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan samt säkerställer skydd från spridning av brand enligt 6 § 2 kap.

p_2 – placering av komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns

Regleringen medför att hänsyn tas till rådande stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan samt säkerställer skydd från spridning av brand enligt 6 § 2 kap.

b_1 – lägsta färdigt golvhöjd

Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning enligt 5 § 2 kap.

b_2 – källare får inte finnas

Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning enligt 5 § 2 kap.

b_3 – tät dagvattenavledning

Bestämmelsen säkerställer lämplig avledning av dagvatten med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och möjlighet att ordna vattenförsörjning enligt 5 § 2 kap.

m₁ – bullerskyddad uteplats

Med bestämmelsen kring bullerskyddad uteplats tar planen hänsyn till bullerstörningar enligt 5 § 2 kap.

u₁ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen säkerställer möjligheten att fortsatt ordna vattenförsörjning, avlopp, elektronisk kommunikation enligt 5 § 2 kap.

x₁ – markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Bestämmelsen säkerställer möjligheten att ordna trafik och minska risken för olyckor enligt 5 § 2 kap. Bestämmelsen innebär även att hänsyn tas till skydd mot trafikolyckor och bidra till en god trafikmiljö där personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan använda området enligt 6 § 2 kap.

a₂ – upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs för att landsbygd i strandnära lägen ska kunna utvecklas enligt § 18d 7 kap. miljöbalken och att kunna få en god helhetsverkan med hänsyn till rådande stads- och landskapsbild enligt 6 § 2 kap.

a₃ – ändrad lovplikt

Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning enligt 5 § 2 kap.

fem års genomförandetid

Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. enligt 2 kap 6 § PBL.



SAMHÄLLSSEKTIONEN

POSTADRESS Tranemo kommun, 514 80 Tranemo

BESÖKSADRESS Storgatan 26 TELEFON 0325-57 60 00, kontaktcenter

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