Detaljplan för del av Skogarp 1:5

i Dalstorp

Tranemo kommun, Västra Götalands län

Samrådshandlingar
Januari 2023
Standardförfarande
Beslutsprotokoll -
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

KS/2016:948
Laga kraft -

Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekten Vide Wolke Wemmert och stadsarkitekten Sven Hedlund på Bygg- och miljöförvaltningen i Gislaveds och Tranemo kommuner.

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

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.

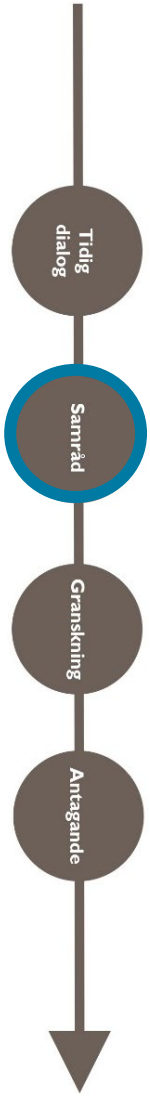
SAMRÅD Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Allmänna utskottet Tranemo, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING Efter samrådet sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget reviders 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

Så här görs en detaljplan 3

1. Handlingar 5

2. Sammanfattning av detaljplanen 8

3. Planens syfte 9

4. Genomförandetid 9

5. Ställningstaganden 9
   - Översiktsplaner 9
   - Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) 9
   - Detaljplaner 10
   - Riksintressen 10
   - Mellankommunala intressen 11
   - Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken 11
   - Strandskydd 12

6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser 13
   - Natur 13
   - Geotekniska förhållanden 15
   - Fornlämningar 17
   - Gator och trafik 19
   - Teknisk försörjning 20

7. Miljö, hälsa och säkerhet 23
   - Miljökvalitetsnormer 23
   - Översvämningsrisker 25
   - Förorenad mark 26

8. Genomförandefrågor 26
   - Huvudmannaskap 26
   - Mark- och utrymmesförvärv 26
   - Fastighetsrättsliga frågor 26
   - Tekniska frågor 27
   - Ekonomiska frågor 27

9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande 27
   - Miljö- och hälsoaspekter 27
   - Jämlikhet 28
   - Barnperspektiv 28

1. Handlingar

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

Kommunala underlag

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

Kommunomfattande översiktsplan ÖP09

Gällande översiktsplan för Tranemo kommun antogs av kommunfullmäktige 2010-09-27. ÖP ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I översiktsplanen finns en fördjupad karta för Dalstorp som specifikt ligger till grund för detaljplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Utredningar

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

Geoteknisk utredning (inkl. hydrologi och radon)

Lektus 2022-10-31 och 2023-01-26.

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

Dagvattenutredning (inkl. översvämning/skyfall)

Sweco 2022-11-17.

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

Naturvärdesinventering

Calluna AB 2020-07-15.

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

Arkeologisk utredning

Västra Götalandsregionen, Förvaltningen för kulturutveckling 2020.

Syftet med undersökningen var att bedöma huruvida det fanns okända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar inom exploateringsområdet. Om nyupptäckta fornlämningar påträffades skulle dessa preliminärt avgränsas.

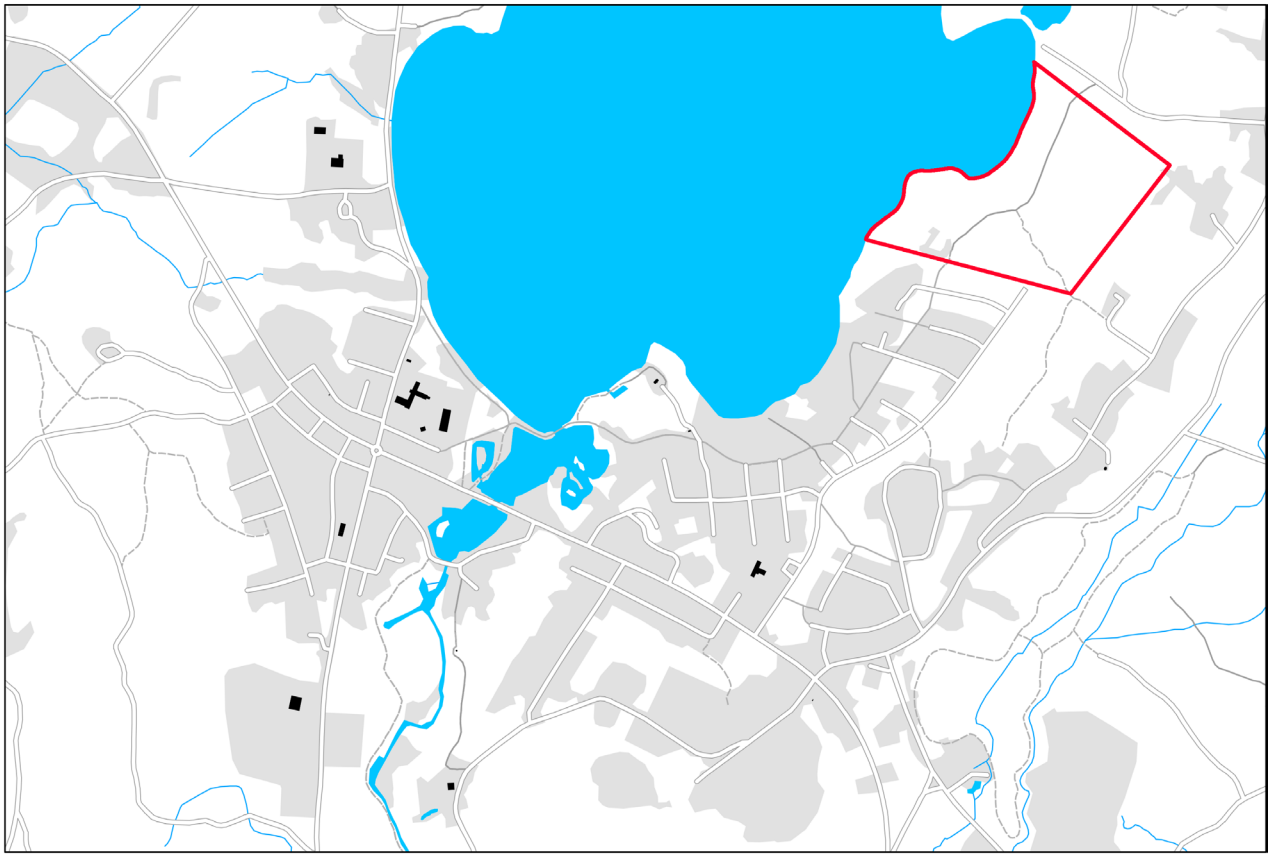
Arkeologisk undersökning

Göta Arkeologi 2022-10-05.

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

Tranemo kommun.

Flygfoto över planområdet från sydost.



Tätortsöversikt – Dalstorp

2. Sammanfattning av detaljplanen

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

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

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

3. Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för bostäder i den nordöstra delen av Dalstorp och värna kulturmiljön, samt befintliga naturvärden. Vidare är syftet också att ta hänsyn till landskapet med bland annat Dalstorpasjön och dess strandskydd, Jälmåleden, samt skogs- åker- och betesmarker.

4. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. 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

Den kommuntäckande översiktsplanen för Tranemo kommun (ÖP09) pekar ut den södra delen av planområdet för nya bostäder.

Övriga berörda ställningstaganden:

- Tranemo kommun vill erbjuda sjönära boende.
- Tillgången på attraktiva tomter för bostäder ska öka.
- Bevarandeintressen bör väga tungt i den kommunala planeringen. Såväl en planerad tätortsutbyggnad för bostäder och verksamheter som de areella näringarna ska därför inte bara bevara och vårda utan också utveckla och nyttja kommunens värde-fulla natur- och kulturvärden.
- Ett viktigt medel för att ta tillvara på den resurs som naturen skänker oss i form av både ekosystemtjänster, biologisk mångfald och rekreation är att genom 7 kap i Miljöbalken skydda områden från åtgärder som påverkar naturvärdena negativt.

Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)

En tematisk fördjupning av översiktsplanen finns där landsbygdsutveckling i strandnära lägen utpekas. Utvecklingen som denna detaljplan gäller beskrivs som en fortsättning på den bebyggelse som idag ligger öster om sjön och LIS-område föreslås norr om denna. Nya bostäder bör läggas med minst

samma avstånd till sjön som befintliga bostäder har. Det innebär att man i den frizon som blir har plats för såväl gångväg som en grön zon från denna ner till sjön. Ett område upptaget i lövskogsinventeringen berörs längst i norr. Vid en kommande planläggning kan detta område undantas, alternativt kan ett antal träd mätas in och bevaras.

Detaljplaner

Nedanstående befintliga detaljplaner berörs direkt av planförslaget.

173	Byggnadsplan för Skogarp 1:5 m.fl. 5 januari 1977
258	Detaljplan för Skogarp 1:5 12 januari 1996
300	Detaljplan för Skogarp 1:175 m.fl., Musseronvägen 2 mars 2009

Äldre byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

Riksintressen

Kulturmiljövård

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

Konsekvenser

Bostäder kommer i och med planens genomförande ligga i närhet till fornlämningarna. Exploateringen begränsas till minst 20 meter från utpekade lämningar för att inte påverka kulturmiljön negativt. Eftersom fler människor kommer röra sig i området anses kulturmiljön tillgängliggöras för fler och mötet mellan historia och nutid kan bidra till att skapa intressanta miljöer.

Skyddade vattendrag

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

Konsekvenser

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

Mellankommunala intressen

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

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

Jordbruksmark

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

Konsekvenser

Konsekvenserna på jordbruksmarken kan bli att karaktären av odling förändras på den östra ytan där det möjliggörs för odlingslotter och liknande.

Skogsbruk

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

Konsekvenser

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

Ekologiskt särskilt känsliga områden

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

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga den allemansrättsliga tillgången till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För vattenförekomsten gäller strandskydd 200 meter från strandlinjen, både ut över vattnet och in över land. Planen angränsar Dalstorpasjön och större delen av planområdet omfattas därmed av strandskydd, inklusive cirka halva exploateringsområdet. Ytan öster om Jälmåleden är utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge vilket innebär att kommunen i samband med översiktlig planering utpekat området för bostäder, med motivet att utveckla Dalstorp för att bibehålla samhällets service. För kvartersmark med bostadsändamål och allmän platsmark gata som planeras inom strandskydd upphävs strandskyddet då detaljplanen får laga kraft.

Det huvudsakliga skälet till strandskyddets upphävande är att detaljplanen anses bidra till en utveckling av landsbygden i enlighet med Miljöbalken 7 kap 18 e §. Strandskyddets upphävande motiveras också med att en frizon på dryga 100 meter bevaras mellan sjön och exploateringen, vilket säkerställer att strandskyddets syften värnas. Detta med respekt för Jälmåleden, fornlämningar och allmänhetens tillgång till strandområdet.

Konsekvenser

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

6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Natur

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

Inom planområdet finns 9 naturvärdesobjekt utpekade i naturvärdesinventingen. De naturvärden som finns är klassade som de två lägre naturvärdesklasserna; ”visst” och ”påtagligt” naturvärde. Inga objekt med klassningarna ”högt” eller ”högsta” naturvärde har identifierats. De högre värdena i planområdet utgörs av Dalstorpasjöns strandkant med trädremsa av äldre tall, gran och björk samt öppen lövskog bestående av varierad trädslagsblandning och äldre träd i planområdets norra hörn. De lägre värdena återfinns i mindre osammanhängande ytor utspridda i planområdet. Granskog och trivialskog av äldre träd, två vattendrag, ett buskstrandkärr, samt en stenmur utgör de objekt som identifierats med visst naturvärde. Dessa är grönmarkerade på kartan nedan.

Från planområdets sydöstra hörn och längs den östra jordbruksmarkens västra gräns finns en stenmur som är biotopskyddad, vilket innebär skydd mot exploatering av nyckelbiotoper. Den södra delen är osammanhängande men längs åkerns kant är stenmuren förhållandevis intakt, dock med ett par befintliga öppningar.

Förändringar

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

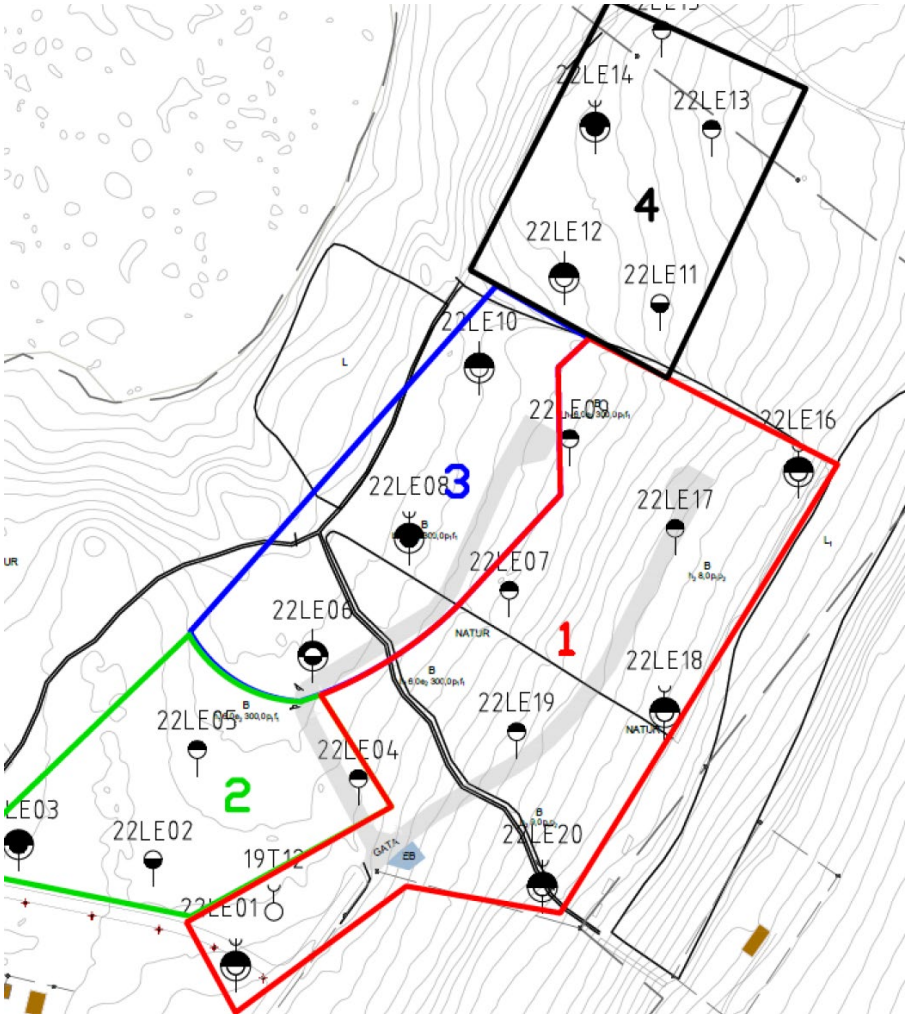
De påtagliga naturvärdena bevaras för att värna den betydelse dessa områden har för den biologiska mångfalden. Exploateringen anpassas också för att värna de områden med vissa naturvärden. De två vattendragen planeras användas för att hantera dagvattnet i området. Stenmuren inkluderas i användningen odling och skyddas med en bestämmelse som säkerställer att stenmur inte får rivas. Befintliga öppningar förväntas kunna användas för att möjliggöra gångstråk.

Konsekvenser

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

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har resulterat i en uppdelning av planområdet i fyra delar utifrån likvärdiga lagringstätheter, redovisade i nedan karta.



För hela undersökningsområdet gäller geoteknisk kategori 2 och säkerhetsklass 2. Överst består jordlagren av 0,1–0,3 m mulljord med växtdelar alternativt torv som överlagrar 0,7–1,7 m grusig siltig sand följt av sandig morän. Lokalt förekommer torv på ett djup mellan 1,6–3,3 m under markytan i provpunkt 22LE14. Generellt är den relativa fastheten mycket låg de översta ca 0,8–1,0 m därefter följer till stor del medelhög till hög relativ fasthet i sandlagret. Moränen har en hög till mycket hög relativ fasthet.

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

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

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

Område 1

I Sydvästra delen av område 1 har sondering med hejarsondering gett ett stopp vid ca 6 m djup. Sonderingstopp blir ytligare ju längre åt nordost-ostlig riktning sonderingarna är utförda. Stop har inom område 1 erhållits mot sten eller block mellan 6,0 och 1,2 m djup.

Här är de översta 0,4–0,6 m av mycket lös till lös lagringstäthet, som till större delen utgörs av mulljord eller mullhaltig sand. Därefter följer i huvudsak fast till mycket fast lagrad jord. Det förekommer dock ett skikt med mäktighet mellan 0,2–1,4 m inom området där jorden är lösare lagrad, lös till medelfast. Mäktigheten är som störst i sydväst och i nordost. Grundvattenmätningar inom detta område ger en grundvattennivå i markytan till ca 2 m under markytan.

Område 2

Stop vid hejarsondering har inom område 2 erhållits mot sten eller block mellan 3,5 och 4,6 m djup. Med störst sonderingsdjup i västra delen av området. Här är de översta 0,4–0,8 m mycket lös till lös lagrade och utgörs av grusig siltig sand under ett tunt täcke av mulljord om ca 0,1 m. Därefter följer i huvudsak fast till mycket fast lagrad sandig morän. Det förekommer dock ett skikt med mäktighet på 0,5 m som i huvudsak är löst lagrad inom

den nordöstra delen av området. Grundvattenmätning i närheten av detta område visar en grundvattennivå 1,3 m under markytan.

Område 3

I Nordöstra delen av område 3 har sondering med hejarsondering gett ett stopp vid 5,6 m djup. Sonderingarna blir djupare ju längre åt nordöst av område 3 de skett. Stop har erhållits mot sten eller block mellan 3,0–5,6 m djup.

Här är de översta 0,6–1,0 m av mycket löst lagrade och utgörs av grusig siltig sand under 0,2–0,3 m mullskikt alternativt torvskikt. Därefter följer ett lager på mellan 0,4–0,6 m medelfast lagrad sandig morän, dock förekommer variationer i lagringstätheten i den nordöstra änden. Därefter är lagringstätheten till större delen fast till medelfast ner till 2,2 m djup. Här följer ett lager som är mycket lös till medelfast lagrad med en mäktighet mellan 0,4 och 1,6 m. Därefter följer fast till mycket fast lagrad jord ner till sonderingstopp mellan 3,0–5,6 m djup under markytan.
Grundvattenmätningar visar inom detta område en grundvattennivå 0,2–0,4 m under markytan.

Förändringar

I och med planens genomförande kommer marken troligtvis att iordningställas med syfte att skapa lämpliga fastigheter för bostadsändamål. För att detta ska göras på ett säkert sätt utifrån markens stabilitet regleras största lutning i detaljplanen till 1:2.

Vattenområden

Planen angränsar Dalstorpasjön som ingår i huvudavrinningsområdet för Ätran via Jälmån. Statusklassningen för Dalstorpasjön som recipient är måttlig ekologisk status, vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver/kvicksilverföreningar (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE) överstigs. Utsläpp av Hg och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö

Enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen finns skyldighet för arbetsföretagaren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet. Inom planområdet finns åtta kända fornlämningar eller kulturminnen.

Fornlämningarna inom planområdet är begränsade till halvan närmst Dalstorpasjön. Där finns fossil åkermark och sex boplatser från stenåldern. I boplatsområdena har fynd i form av bland annat härdar, stolphål, rännor, bryne och flintavslag identifierats. Lämningarnas avgränsningar är i kartan nedan markerade i rött.

Förändringar

Planen tar hänsyn till fornlämningarnas avgränsade områden samt 20 meters respektavstånd till dessa vilket främst planläggs som natur. Detta gäller även för fornlämning utanför planområdet men som är mindre än 20 meter utanför.

Konsekvenser

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

Bebyggelse

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

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

Förändringar

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

Konsekvenser

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

Gator och trafik

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

Trafikinfrastruktur

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

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

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Enligt Tranemo kommuns riktlinjer för parkeringar (KS/2016:73) gäller att parkeringsnormen för flerbostadshus är 1 bilplats per lägenhet och

för småhus 2 bilplatser per bostad. Riktlinjer finns också för cykelparkering då 1,5 cykelplatser per lägenhet ska ordnas.

Förändringar

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

Det stråk som ansluter till Jälmåleden österifrån kommer i och med planens genomförande omledas, primärt längs den södra bäcken genom grönsläppet, för att möta Jälmåleden på samma plats som idag.

Konsekvenser

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

Varumottagning, utfarter

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

Teknisk försörjning

Ledningar

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

Förändringar

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

Konsekvenser

Flytt av befintliga elledningar bekostas av initierare av åtgärden.

Vatten och avlopp

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

Förändringar

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

Konsekvenser

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

Dagvatten

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

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

Förändringar

Dagvattenhanteringen i planområdet föreslås utgöras av en våtdamm kombinerat med diken och naturlig avrinning via bäck i sydvästra delen i området. I den nordöstra delen av området föreslås ett gräsdike som främst samlar upp naturvatten, både inom planområdet och från uppströms avrinningsområde, och leder ut det till recipienten. Föreslagna placeringar är anpassade utifrån dagens topografi före exploatering där vattnet idag rinner naturligt genom diken till recipient eller infiltreras genom mark, se karta nedan.

Dagvattenlösningarna är planerade så att de håller minst ett avstånd om 20 m från identifierade fornlämningar. Dikena är även planerade så att samtligt dagvatten från bostadsområdet samlas upp och leds vidare till våtdammen för rening. Placering av våtdammen har optimerats för att kunna rena samtligt dagvatten från de exploaterade ytorna. Topografin har även i största möjliga mån tagits i beaktning för att hitta den bästa placeringen utifrån givna förutsättningar och existerande lågpunkter.

Dammen bildar en permanent vattenspegel. Vid begränsande avrinnings- eller infiltrationsmöjligheten kan vattnet ledas bort via ett alternativt dike eller annat strypt utlopp eller förhöjt bräddutlopp. Vatten kommer spridas på hela ytan och sänker flödeshastigheten vilket gynnar sedimentation av partikelbundna föroreningar. Torrdammen har gräsbevuxen botten och gräsbevuxna slänter för att kunna fungera som ett biofilter. Om anläggningen töms genom att vattnet infiltrerar i marken kan även lösta föroreningar avskiljas. Om det ofta är höga flöden och finns risk för stående vatten rekommenderas att det finns bräddutlopp i form av en kupolsil eller liknande.

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

Konsekvenser

Förslag till dagvattenhantering har anpassats efter landskapet för att få så små negativa konsekvenser som möjligt. Förslaget innebär öppna lösningar vilket skapar miljöer som kan få ekologiska värden och mervärden för upplevelsen av platsen. Den huvudsakliga konsekvensen blir att bostadsområdets dagvatten tas om hand lokalt och leds ut i Dalstorpasjön efter rening.

Återvinning och avfallshantering

Återvinning och avfallshantering hanteras efter utbyggnad av området på respektive fastighet, tillgängligt från gatorna.

7. Miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning för att kontrollera miljöpåverkan vilken berör luft, vatten och omgivningsbuller. MKN reglerar krav på miljökvalitet 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

I Dalstorp i allmänhet och planområdet i synnerhet är luftkvaliteten vid normalläge god.

Förändringar

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

Vatten

Ytvattens tillstånd klassificeras enligt EU:s vattendirektiv med avseende på ekologisk status och på kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskraven (miljökvalitetsfaktorerna) för ytvatten ska fastställas så att tillståndet i

vattenförekomsterna inte försämras (förordning 2015:516), det så kallade icke-försämringskravet. Det innebär att ingen enskild kvalitetsfaktor får försämras även om det inte leder till att statusen försämras med avseende på den sammanvägda statusen. Miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet gäller för vattenförekomsten som helhet.

Den senast beslutade miljökvalitetsnormen för Dalstorpasjön är god ekologisk status med tidsfrist till år 2039 samt god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (VISS, 2022). Dalstorpasjön nuvarande ekologiska status är måttlig och kemiskt ytvattenstatus uppnår ej god status. Kvalitetsfaktorerna näringsämnen har hög status, försurning har god status och särskilda förorenande ämnen (SFÄ) är ej klassade.

Förändringar

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

Med hjälp av föreslagna anläggningar finns bra förutsättningar för god rening under förutsättning att anläggningarna utformas och underhålls som de bör. Reningseffekten för en anläggning kan variera mycket beroende på utformning och skötsel. I tabellen visas modellerade föroreningsmängder för området efter rening i diken och våt damm. Våtdammen är anpassad för att erhålla en permanent vattenyta på 370 m2 med ett medeldjup på 1,2 m och dikena är anpassade att ha en sammanlagd längd på 700 m. Efter rening uppfylls samtliga riktvärden enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten (Göteborgs stad, 2021).

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

Konsekvenser

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

Omgivningsbuller

Det finns miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller och kan definieras som ett återkommande oönskat ljud (buller) från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. MKN finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör buller från spårtrafik och 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 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förändringar

I och med att det i nuläget inte finns några bullerkällor inom planområdet kommer den fordonstrafik som alstras i det planerade bostadsområdet utgöra en förhöjning av bullernivån. Det förväntas dock inte generera trafikmängder i närheten av vad som skulle krävas för att uppnå gränsvärdena för buller vid bostäder.

Konsekvenser

MKN för omgivningsbuller påverkas inte i avsevärd grad av planens genomförande.

Översvämningsrisker

Planområdets lutning och det faktum att det inte finns några större lågpunkter innebär att risken för översvämning är liten så som det är idag. Vid exploatering hårdgörs ytor och nya lokala lågpunkter kan tillskapas samtidigt som det tillkommer byggnader, vilka kan drabbas hårt vid översvämningar. På grund av att exploateringen planeras minst 7 meter över vattenytan riskerar inte bebyggelsen påverkas av att vattenytan i Dalstorpasjön höjs.

Vid skyfall (100-årsregn) ska vattnet från planområdet kunna ledas via dikena, som går att använda som ytterligare fördröjningsvolym. Alternativt går det att anlägga ytterligare sekundär väg för vatten att avledas från våtdammen om den riskerar att översvämmas. Dagvattnet från området

föreslås avledas mot föreslagna placeringar på makadamdiken intill villaområdena. För att förhindra att vatten rinner mot huskropp rekommenderar Svenskt Vattens publikation P105 att marken på ett avstånd på 3 meter från husvägg projekteras med en lutning på 1:20 (5 %). Förslaget innebär en utkastare på cirka 20 centimeter i kombination med att marken närmast fasaden hårdgörs för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Marklutningen rekommenderas därefter till cirka 1–2% för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga misstänkta föroreningar.

8. Genomförandefrågor

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

Huvudmannaskap

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

Mark- och utrymmesförvärv

All mark inom planområdet ägs idag av Tranemo kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsinnehav

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

Fastighetsbildning

När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär att flertalet nya fastigheter bildas. Cirka 16 villafastigheter om minst 1500 m^2 förväntas tillskapas samt 6200 m^2 fastighetsyta för mer flexibla former av bostäder i sydöstra hörnet. Ytterligare exploateringsyta om cirka 15 000 m^2 möjliggörs i planens nordöstra del varav drygt 6300 m^2 för bostäder och resterande för exempelvis odlingslotter. Kartan nedan visar ett preliminärt förslag till uppdelning av villafastigheter med grå linjer.

Tekniska frågor

Gator kommer byggas ut efter det att detaljplanen fått laga kraft, vilket Tranemo kommun ansvarar för, inklusive vatten- och avloppsledningar samt belysning. Även dagvattensystemet ska iordningsställas, såväl i samband med gator som på naturmark. Detta för att bostadsfastigheterna ska kunna ordnas, tillgängliggöras och bebyggas. Jälmåledens östra anslutning behöver också ledas om genom det gröna släppet, längs dagvattenstråket.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande

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

Miljö- och hälsoaspekter

Att bostäder tillskapas på tidigare oexploaterad mark har både för- och nackdelar. Positivt är att naturnära boende med tillgång till skog, sjö med badplatser och vandringsled med mera ger goda förutsättningar för att skapa ett kvalitativt liv. Detta med avseende på bland annat möjlighet till rekreation och fysisk aktivitet i naturen vilket

har hälsofördelar både kroppsligt och mentalt. För miljöns del har nybyggnationer alltid påverkan på såväl det lokala landskapet som på klimatet i stort. Beroende på hur området utformas och hur bostäderna gestaltas, med materialval, hantering av fastighetsyta och så vidare, kan dock den negativa påverkan variera stort. Detaljplanen är därför anpassad i högsta möjliga mån utefter landskapet och förutsättningarna på platsen för att kunna tillskapa bostäder med minimal negativ effekt på miljön.

Jämlikhet

För att bidra till jämlikhet med hjälp av samhällsplanering är det viktigt att vi planerar för inkluderande miljöer. För en sådan miljö behöver hänsyn tas till exempelvis kultur, tillgänglighet, trygghet, normer och ekonomiska förutsättningar. Planen möjliggör nya bostäder av olika karaktär som kan passa olika samhällsgrupper. Bostadsområdet utformas för att inte skapa otrygga platser långt ifrån mänsklig aktivitet och utan insyn. De höjdskillnader som finns på platsen gör det eventuellt utmanande att optimera tillgängligheten i området. Detaljplanen anpassas dock efter detta för att minska rörelsehinder och skapar rum för anpassning av området och dess byggnader, vilket hanteras vid lovprövning. Läget möjliggör transport med såväl gång och cykel som kollektivtrafik.

Barnperspektiv

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

Planförslaget möjliggör för förhållandevis stora fastigheter där friyta säkerställs till fördel för barn som då får plats utomhus för lek, vila och aktivitet. Utom bostadsfastigheterna säkerställs även stora ytor för vistelse i naturen med närhet till-, men avgränsat från sjön som kan vara tillgänglig för bad eller skridskoåkning. Gatustrukturen i området omöjliggör genomfartstrafik vilket innebär att trafikmängden blir liten och där blir säkrare att vistas.

SAMHÄLLSSEKTIONEN

POSTADRESS Tranemo kommun, 514 80 Tranemo

BESÖKSADRESS Stortorget 26 TELEFON 0325-57 60 00, kontaktcenter

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