2025-09-16

Detaljplan för del av Skogarp 1:5 i Dalstorp

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

**Inledning**
Den 22 april 2025 beslutade allmänna utskottet att låta ställa ut förslag till detaljplan för granskning. Granskningen varade mellan 23 april – 15 juni 2025. Myndigheter, sakägare och berörda informerades skriftligen och via utställning på Tranemo bibliotek, Tranemo kommunhus, kommunens webbplats och via sociala medier.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling av Mossvägen norrut samt nya bostäder på mark som idag utgörs av nyligen avverkad skog. Syftet är också att ta hänsyn till landskapet med angränsande bebyggelse, kulturmiljö, samt befintliga naturvärden, Dalstorpasjön och dess strandskydd, Jälmåleden samt skogs-, åker- och betesmarker.

## Skriftliga yttranden inkomna under granskningstiden

| | | |
|---|---|---|
| Lantmäteriet | 2025-05-26 | |
| Länsstyrelsen Västra Götaland | 2025-06-13 | |
| Statens geotekniska institut | 2025-05-15 | |

Nedan redovisas synpunkter följt av kommentarer. För fullständiga formuleringar hänvisas till respektive skrivelse, som finns tillgängliga på Tranemo kommun.

### 1. Lantmäteriet

**För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**
VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNSER?
I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki:
”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel på detta löst på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Sammanfallande egenskapsgränser finns med på plankartans förteckning av bestämmelser men någon sådan gräns kan inte återfinnas på plankartan.

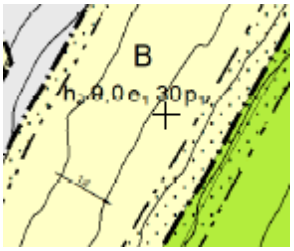
*Kommentar:*
*Plankartan ses över och kompletteras med information för bestämmelsen som avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Sammanfallande egenskapsgränser tas bort från plankartans förteckning då dessa inte förekommer i plankartan.*

GRUNDKARTA
I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar och fastighetsgränser. Det är viktigt att detta redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.


Storgatan 26, 514 80 Tranemo
Tel. 0325-57 60 00
kommun@tranemo.se

Koordinatkryssen och höjdkurvorna blir något dominerande i kartbilden och om det är möjligt kan kryssen glesas ut och kurvorna bli mer nedtonade. Bestämmelsen för största lutning behöver göras tydligare eftersom den inte går att läsa i kartans skala.




*Kommentar:*
*Grundkartan kompletteras med fastighetsbeteckningar och fastighetsgränser. Information om grundkartan läggs till med angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisning och övriga detaljer i grundkartan.*

*Kartbilden med plandata och grundkarta ses över för att optimera så god läsbarhet som möjligt. Däribland revideras koordinatkryssen, höjdkurvorna samt skalan på bestämmelsen för största lutning.*

OMPRÖVING AV GEMENSAHETSANLÄGGNING
Planområdet ansluter till planområde med enskilt huvudmannaskap där vägarna förvaltas av Dalstorp vägförening som ansvarar för Dalstorp ga:1 (gemensamhetsanläggning). Det innebär att de fastigheter som kommer att bildas inom planområdet behöver använda Dalstorps vägförenings vägar för att komma till allmän väg. Dalstorp ga:1 behöver då omprövas genom en anläggningsförrättning som ansöks om hos Lantmäteriet, för att de nya fastigheterna ska få rätt och skyldigheter att vara med i gemensamhetsanläggningen. Detta behöver beskrivas i planbeskrivningen.
Det finns olika sätt att undvika situationen med ett splittrat ansvar för vägsträckan fram till planområdet. Ett sätt bör vara att göra planändring eller ny planläggning så att det blir kommunalt huvudmannaskap för vägarna från planområdet och fram till allmän väg.

*Kommentar:*
*Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om att gemensamhetsanläggningen Dalstorp ga:1 behöver omprövas liksom beskrivning om tillhörande rättigheter och skyldigheter samt vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det medför till, se kapitel 8.*

**Delar av planen som bör förbättras**
KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK
Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen ”E” betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.
Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt.


Storgatan 26, 514 80 Tranemo
Tel. 0325-57 60 00
kommun@tranemo.se

Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållande är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

*Kommentar:*
*Avsikten med en kombinerad allmän och enskild kvartersmark grundar sig i omfattningen av markbehov för allmän kvartersmark. Den primära användningen är den allmänna kvartersmarken. En transformatorstation behövs för områdets elanslutning, men storleken och exakta placering är inte färdigutrett i planskedet. Kombinationen av markanvändning gör det även planenligt att bygga in transformatorstationen i enskild byggnad för bostadsändamål om framtida exploatör är intresserad av sådan lösning. Kommunen är markägare och initial avsikt är att enbart stycka av ny angränsande bostadsfastighet så markyta för allmännyttig transformatorstation blir kvar i kommunens fastighet. På så sätt får det allmänna behovet förtur till aktuell mark.*

*Planbeskrivningen kompletteras med redovisning och motivering av bedömning att gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark i kapitel 8.*

## UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSBILDNING

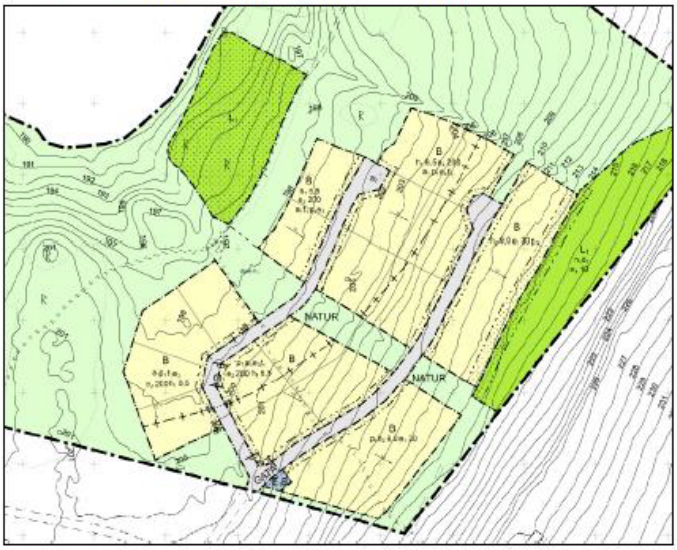
Om syftet med detaljplanen ska vara att fastigheter för villabebyggelse har en storlek på cirka 1500 m² behöver det regleras med flera bestämmelser. Med de bestämmelser som finns nu kan mycket mindre fastigheter bildas.

Planbeskrivningen tar upp områden som har användningen $L_1$ – odling utan djurhållning, under avsnittet fastighetsbildning och anger odlingslotter. Det kan vara missvisande att skriva det under fastighetsbildning och istället tydliggöra på annan plats hur upplåtelse av marken för odling kan ske.

*Kommentar:*
*Intentionen är att planen ska möjliggöra för tomtstorlek på cirka 1500 m². Även om målbilden är att som kommun stycka av större tomter, ska planen även möjliggöra för andra tomtstorlekar.*

**Fastighetsbildning**

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




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

STRANDSKYDD
Det ä möjligt att strandskyddet behöver upphävas inom det område av NATUR där damm ska anläggas.

*Kommentar:*
*Då dagvattendamm är en nödvändig åtgärd för planens genomförande, i synnerhet en lämplig dagvattenhantering, revideras avgränsning av strandskyddat område som avses upphävas med planförslaget. Plankartan och planbeskrivningen revideras så strandskyddet även upphävs för markområdet för damm.*

## 2. Länsstyrelsen Västra Götaland

**Länsstyrelsens samlade bedömning**
Tranemo kommun har på tillfredsställande sätt bemött länsstyrelsen synpunkter från samrådet. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.
Motiv till bedömningen
Länsstyrelsen befarar inte att ett riksintresse kommer att skadas påtagligt, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs, att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att en bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

*Kommentar:*
*Noterat.*

## 3. Statens geotekniska institut (SGI)
Statens geotekniska instituts yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

SGI har under samrådsskedet yttrat sig och då lyft frågan om rekommendationerna i den geotekniska utredningen gällande släntlutningar innebar att den planerade dagvattendammens utformning och placering behöver regleras i planen.
Synpunkten bemöttes i samrådsredogörelsen, SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

*Kommentar:*
*Noterat.*

**Övriga ändringar**
- Egenskapsbestämmelse $n_1$, *Stenmur skyddad enligt generellt biotopskydd*, flyttas så bestämmelsen lokaliseras i egenskapsområde där stenmur förekommer.
- Motivet revideras för bestämmelserna $a_1$ och $a_2$, *upphävande av strandskydd*.
- Avsnitt med organisatorisk fråga och tidsplan för planuppdrag och dess genomförande har lagt till i planbeskrivningen.
- Redaktionella ändringar har genomförts i både plankarta och planbeskrivning. T.ex. har beskrivning i kapitel 6, avsnittet *Vattenområden* i granskningsversionen flyttats till kapitel 7, avsnittet om *Miljökvalitetsnormer* i delen om vatten.

Gislaved 2025-09-16

Frida Fält
Planarkitekt
Gislaveds kommun

Manda Schillerås
Verksamhetschef