



# Upphävande av del av gällande detaljplan Rosenlund Norra i Tranemo Kommun (del av fastighet LIMMARED 1:6 1)

Tranemo kommun, Västra Götalands län

Samrådshandlingar

Oktober 2024

Utökat förfarande

Beslutsprotokoll –

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

KS/2024:187

Påbörjad 2024-05-02



#### Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekten Katrin Lysvret och stadsarkitekten Sven Hedlund på Samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit medarbetare från Samhällsektionen i Tranemo kommun och Samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.



## Så här görs eller upphävs 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) tar beslut om att påbörja en detaljplan.

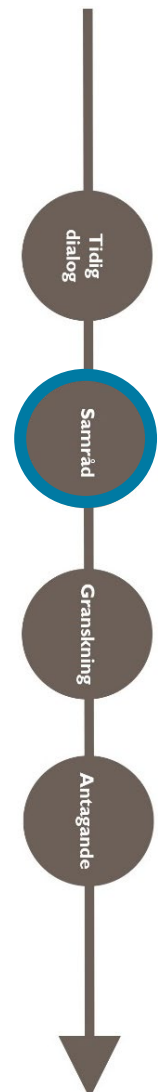
**SAMRÅD** Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Allmänna utskottet Tranemo, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

**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](http://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
Kommunala underlag.....	5
2. Syfte för planens upphävande.....	7
3. Ställningstaganden .....	7
Översiktsplaner .....	7
Detaljplaner .....	9
Riksintressen .....	10
Mellankommunala intressen .....	10
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.....	10
4. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	11
Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö.	11
Byggrätt .....	11
Gator och trafik .....	11
Teknisk försörjning.....	11
5. Genomförandefrågor .....	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Ekonomiska frågor .....	12
Organisatoriska frågor .....	13
6. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande .....	13
Barnperspektiv.....	13
Miljö och hälsoaspekter .....	13
Sociala aspekter .....	14
7. Motiv till omfattning av detaljplanens upphävande.....	14
Gränsdragning.....	14

## I. Handlingar

I detta kapitel beskrivs de planeringsunderlag som legat till grund för upphävandet av del av 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 ÖP24**

Gällande översiktsplan för Tranemo kommun vann laga kraft 2024-07-26. Översiktsplanen ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

#### **Gällande detaljplan, Rosenlund Norra i Tranemo kommun**

Gällande detaljplan antogs 1977. Följande dokument ingår i planen:

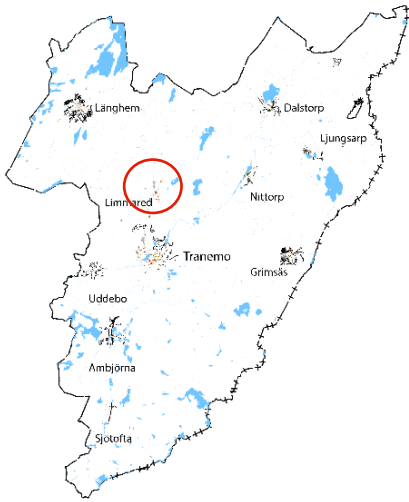
- Plankarta 177 med planbestämmelser och planbeskrivning

#### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Kommunen har genomfört en undersökning om genomförandet av upphävande av del av detaljplan kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB.

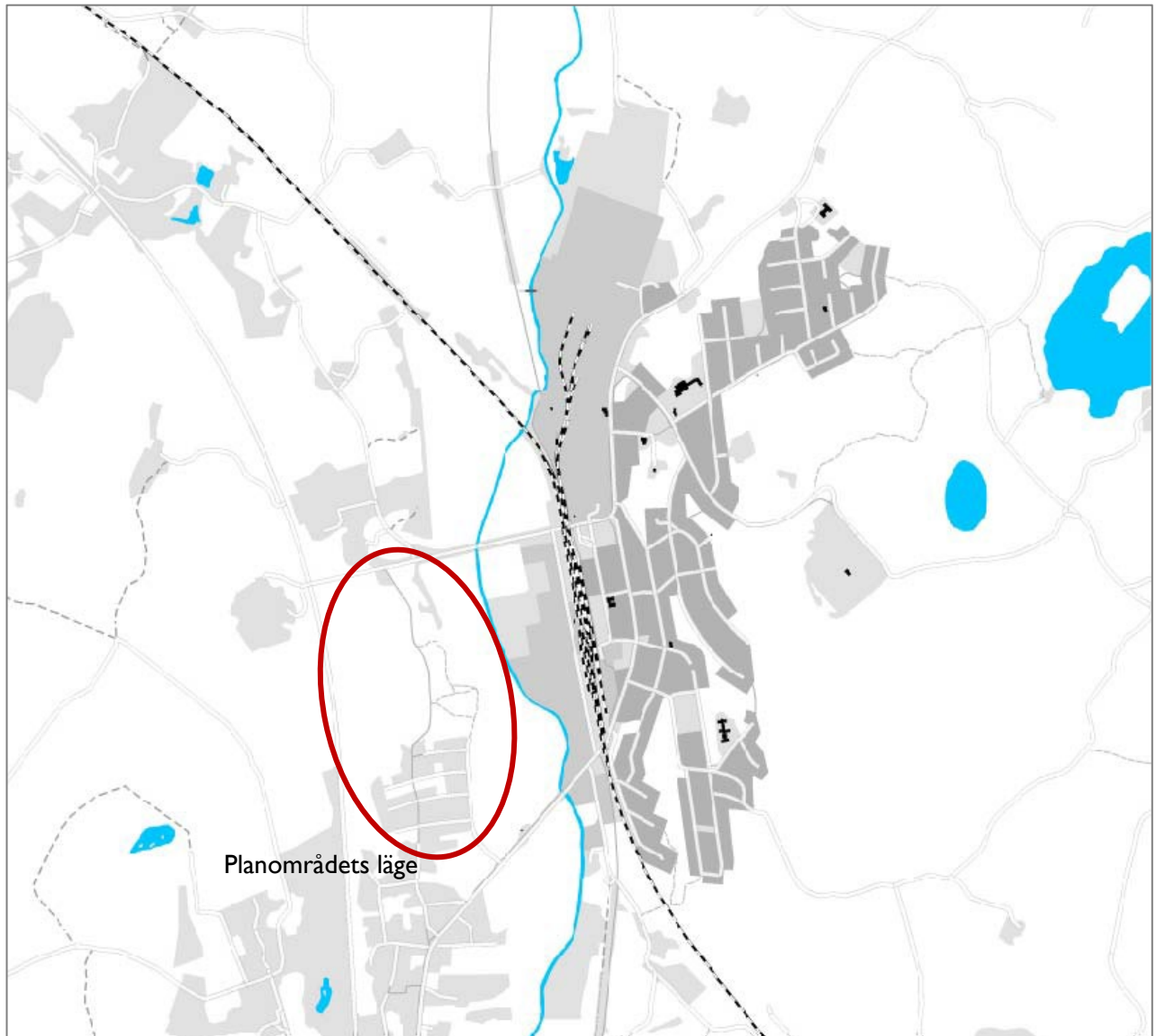


# Detailplan för Rosenlund Norra i Limmared, Tranemo kommun



Tranemo kommun

Flygfoto över planområdet från norr.



Tätortsöversikt – Limmared

## 2. Syfte för planens upphävande

Upphävande av del av detaljplan för *Rosenlund Norra* i *Tranemo kommun* (del av fastighet Limmared 1:6 -1) syftar till att möjliggöra utbyggnad av elkraftnätet med ny luftledning och ställverk i Limmared.

Upphävandet av delar av gällande detaljplan syftar till att säkerställa att utbyggnad av bostäder enligt gällande plan kan ske säkert med hänsyn till den nya kraftledningen, samt ekonomiskt hållbart.

## 3. Ställningstaganden

Nedan redovisas påverkade riksintressen och områdesskydd samt relevanta ställningstaganden och beslut av Tranemo kommun.

### Översiktsplaner

Gällande översiktsplan för Tranemo kommun antogs 2024. I översiktsplanen utpekas planområdet som lämpligt för fortsatt utbyggnad enligt gällande detaljplan och med hänsyn till naturvärden i området. Att upphäva delar av befintlig detaljplan strider därmed med översiktsplanen gällande markanvändning i det aktuella området. Utbyggnad enligt gällande detaljplan kommer inte kunna ske till fullo efter upphävande av den norra delen av detaljplanen.

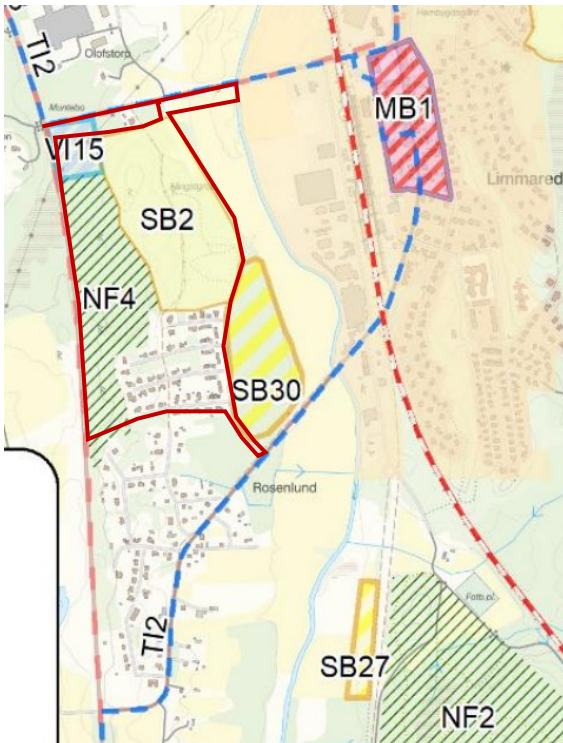
Luftledningen som möjliggörs med upphävandet av delar av detaljplanen är samtidigt förenligt med andra strategiska mål i översiktsplanen. I översiktsplanen framhålls vikten av att skapa goda förutsättningar för näringslivet i kommunen. Den nya luftledningen är en förutsättning för att lokala företag fortsatt ska kunna driva sin verksamhet på orten. Möjligheten för lokal industri att delvis ersätta sin energiförsörjning från fossilt bränsle till el kommer på sikt även bidra till en förbättrad luftkvalitet på orten. Detta i sin tur tros kunna bidra till en ökad attraktivitet för Limmared som bostadsort.

Avsteg från översiktsplanen anses väl motiverat.

Utdrag ur översiktsplanen för Tranemo kommun:

- I Tranemo kommun finns ett starkt näringsliv med många engagerade företag som är en viktig drivkraft för kommunens utveckling. Kommunen ska fortsätta verka för en positiv utveckling för näringslivet.

(ÖP 2024)



Karta från Tranemo ÖP2024, Mark och Vattenanvändning

#### NF4

- Skyddsvärd miljö. Exploatering bedöms olämplig. Utveckling i dessa områden kan eventuellt påverka tillgängligheten till natur.
- Undersökning av område krävs innan exploatering och naturvärden ska beaktas om exploatering ändå bedöms önskvärt.

#### VII5

- Verksamhetsmark nära Rv 27. Kan lämpa sig för drivmedelshandel eller dylikt.
- Hänsyn behöver tas till eventuellt industriområde.
- Hänsyn behöver tas till elledning.

#### SB2

- Redan detaljplanelagt område för friliggande småhus. Kan fortsätta utvecklas allt eftersom befintliga tomter bebyggs.
- Utveckling av området kan innebära behov av koppling till Muntebovägen norr om området.
- Hänsyn behöver tas till de naturvärden som finns i området och att minsta rimliga påverkan sker på natur vid exploatering.



SB30

- Hänsyn behöver tas vid bebyggelse till områdets karaktär och landskapsbild där det nya området behöver passa in. Området ligger delvis inom översvämningsrisk vid högsta beräknade flöden.

## Detaljplaner

Del av befintlig detaljplan som upphävs beskrivs nedan. För de delar av markområdet som enligt förslag ska upphävas upphör detaljplanen att gälla vid den tidpunkt då förslaget fått laga kraft. I den södra, redan utbyggda delen, av detaljplan *Rosenlund Norra* finns två nyare planer som har släckt ut dessa delar. Eftersom dessa inte berörs av upphävandet beskrivs de inte här.

177 Rosenlund Norra, Tranemo kommun. Förslag till utvidgning av byggnadsplan. Antagen 26 september 1977. (Del av fastighet Limmared 1:6 1)

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

I den gällande planen är området planlagt för bostäder i form av friliggande enplansvillor. Den norra delen av detaljplanen möjliggör också att Blomstergatan ansluter till Muntebovägen (väg 157) och skapar en koppling mellan Storgatan i söder och Muntebovägen i norr.



## Riksintressen

### Trafikkommunikation

Området gränsar till riksväg 27 som klassas som riksintresse väg. Detta innebär att vägen ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägen är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Den är viktig för långväga persontransporter och har stor strategisk betydelse för utvecklingen av handeln och sammanbinder anläggningar av riksintresse. Vägen ingår även i det rekommenderade vägnätet för farligt gods.

I upphävandet av gällande detaljplan ingår en del av vägområdet längs östra sidan av vägen.

### Konsekvenser

Upphävande av delar av detaljplanen längs riksväg 27 har inga konsekvenser för vägens funktion praktiskt eller juridiskt.

### Mellankommunala intressen

Upphävande av de delar av gällande detaljplan som inte är utbyggda påverkar inga mellankommunala intressen. Mellankommunala intressen skulle kunna vara vägar och vattendrag som är känsliga för påverkan eller påverkar regionala intressen.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning är framtagen för att komma fram till om upphävandet av delar av detaljplanen medför betydande miljöpåverkan. Kommunen beslutar att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutet togs med stöd av följande skäl:

- Fornlämningar och fossil åkermark som påträffats påverkas inte av att området inte längre omfattas av detaljplan.
- Området kommer fortsatt kunna användas för rekreation i samma utsträckning om marken eventuellt blir planlös.
- Upphävande av del av planen medför inga risker för människors hälsa eller för miljön.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för upphävande av detaljplanen, där konsekvenserna identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för upphävandet av detaljplanen. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen ska kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt, med hänsyn till plan- och bygglagen och i samråd med Länsstyrelsen.

## 4. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Det innebär att området inte längre omfattas av en detaljplan. I denna del av planbeskrivningen beskrivs de fysiska förutsättningarna inom upphävt planområde. Även förändringarna samt konsekvenserna av ändringarna beskrivs. Beskrivningarna delas in ämnesvis.

### **Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö**

Inom planområdet finns en mängd dokumenterade fornlämningar. En ny Arkeologisk utredning av området har tagits fram i samband med planering av kraftledning genom området. Utredningen har identifierat fler lämningar än vad som tidigare varit känt. Skyddet för fornlämningar som kulturmiljölagen ger gäller även då marken blir planlös. Det krävs samråd och tillstånd från länsstyrelsen för att göra ingrepp i områden där det förekommer fornminnen. (Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap)

### **Byggrätt**

De byggrätter som finns inom planområdet som upphävs försvinner. Varje lovpliktigt åtgärd ska prövas på nytt hos tillsynsmyndigheten. De ekonomiska förluster som bortfallet av byggrätter innebär regleras i avtal med exploatör.

### **Gator och trafik**

Gatumark som hamnar inom området i detaljplanen som upphävs försvinner. Anläggning av allmän platsmark gata i detta område blir inte längre möjlig. Gränsdragningen för upphävandet görs på ett sådant sätt att de byggrätter som inte omfattas av upphävningen har direkt anslutning till det kommunala gatunätet.

### **Teknisk försörjning**

Upphävandet av delar av detaljplanen påverkar inte den tekniska försörjningen för de byggrätter som behålls i planen. Teknisk försörjning sker enligt gällande detaljplan. Utbyggnad kan fortsättningsvis ske enligt gällande plan för de områden i planen som inte upphävs. De ekonomiska förluster som bortfallet av byggrätter inom planen innebär regleras i avtal med exploatör.

## 5. 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.

Genomförandetiden för detaljplanen *Rosenlund Norra i Tranemo kommun* som fick laga kraft 1977 har gått ut. Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen upphäva, ändra eller ersätta den med en ny detaljplan på eget initiativ eller på beställning av extern exploatör.

Vid upphävandet av gällande detaljplan har fastighetsägaren enligt lagen rätt till eventuell ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som upphävandet innebär. Ersättningen handlar i första hand om den skada upphävandet av planen kan innebära genom att fastighetsägaren inte kan utnyttja sin byggrätt. I plan- och bygglagen definieras inte vem som avses vara en fastighetsägare som berörs utan det är en bedömning som kommunen får göra sett till omständigheterna i det enskilda fallet. I detta fall har Tranemo Kommun betraktats som enskild berörd fastighetsägare för upphävandet av gällande detaljplan, eftersom all mark som berörs ägs av denna fastighetsägare. Upphävandet bedöms inte beröra angränsande fastigheter.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Marken inom planområdet som upphävs ägs av Tranemo kommun.

### **Ekonomiska frågor**

Flera parter är inblandade i ärendet. Upphävandet av delar av gällande detaljplan handläggs av kommunen. Arbetet bekostas av Vattenfall på begäran av Ardagh Glass i Limmared. Upphävandet av gällande detaljplan är en förutsättning för verksamhetens utbyggnad och kommer innebära både kostnader och vinster för båda parter. Kostnadsfördelningen regleras i ett plankostnadsavtal mellan Vattenfall AB och Tranemo Kommun.

### **Planekonomi**

Vattenfall Eldistribution AB bekostar upphävandet av detaljplanen.

### **Ersättningsanspråk**

I samband med upphävandet av gällande plan gör kommunen anspråk på ersättning för nedlagt arbete för både framtagandet av den gällande planen från 1977, samt dragna VA-ledningar som inte nyttjas till fullo. En motsvarande detaljplanering är i dagsläget dyrare än den var på 70-talet. Förvaltningen på Tranemo kommun uppskattar att ungefär 1,5-2 miljoner kronor av potentiell försäljning försvinner vid upphävande av plan. Båda parter har nytta av den nya luftledningen och det pågår en dialog mellan

kommunen, Vattenfall Eldistribution AB och Ardagh Glass om eventuell ersättning och kostnadsfördelning.

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidsplan**

Beslut om samråd förväntas i allmänna utskottet i oktober 2024. Samrådstid september-oktober. Antagande beräknas ske första eller andra kvartalet 2025 efter granskning.

### **Avtal**

Kostnaden för arbetet med att upphäva del av detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och beställaren av planen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

## **6. 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.

### **Barnperspektiv**

Alla beslut som rör barn ska vara barnrättsbaserade i enlighet med barnkonventionen. Beslut ska alltid föregås av prövning av barnets bästa och i större frågor samt vid beslut som kan ha negativ inverkan på barnet/barnen, ska beslut föregås av en barnkonsekvensanalys. En barnkonsekvensanalys bedöms inte vara relevant i upphävandet av delar av Rosenlund norra.

Detaljplanerad mark försäkrar vilken typ av användning området får. I områden som blir planlöst ska barnrättsperspektivet beaktas vid prövning för ny markanvändning. Upphävandet av planerade byggrätter kommer lämna större områden med oplanerad natur. Ny elledning och nytt ställverk kommer också bidra till en bättre luftkvalitet i centrala delarna då industrin kan minska sina luftutsläpp. Mer orörd natur och ökad elkraftkapacitet kommer innebära bättre luft i Limmared tätort och bättre levnadsvillkor för barnen.

### **Miljö och hälsoaspekter**



Upphävandet av detaljplan tillåter Vattenfall Eldistribution att fortsätta sitt utvecklande med nytt ställverk och ny elledning. Vid färdigställande av detta kommer utsläppen att minska från Ardagh Glass AB och även minska beroendet av fossil energi vilket är väldigt positivt. Minskade utsläpp i centrala Limmared kommer att ge en friskare luft i samhället, vilket förbättrar levnadsvillkoren.

### **Sociala aspekter**

Dragning av ny elledning kan till viss del hamna i område som idag används för rekreation i form av promenad, hundrastning mm. Området blir inte otillgängligt till följd av ledningarna, men känslan hos somliga kan vara en olust till att vistas i närheten av stora elledningar, vilket kan uppfattas begränsande.

## **7. Motiv till omfattning av detaljplanens upphävande**

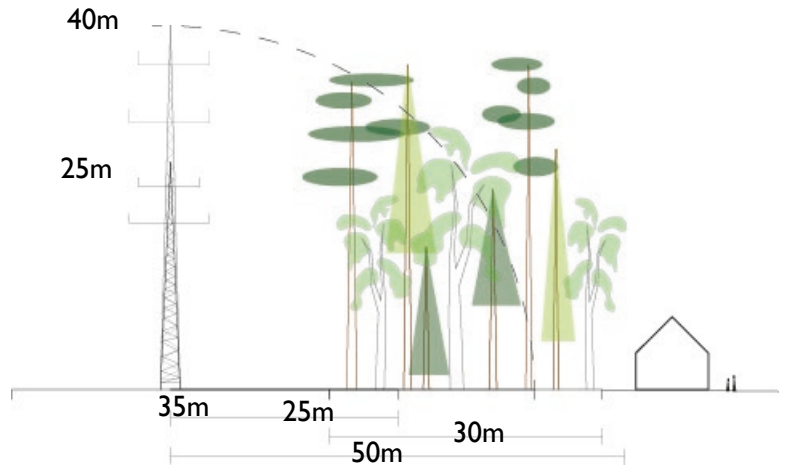
### **Gränsdragning**

Gränsdragning för upphävandet av planen är gjord med syfte att säkerställa framkomlighet för planerad kraftledning samt att säkerställa säkerhet, trygghet och trivsel för planlagd bostadsbebyggelse. Plangränsens nya dragning är också gjord på ett sådant sätt att de delar av detaljplanen som inte upphävs ska vara tekniskt och ekonomiskt möjliga att bygga ut.

### **Säkerhetsavstånd**

Avståndskrav för kraftledningens framkomlighet samt säkerhet, trygghet och trivsel för planlagd bostadsbebyggelse ger ett minsta tillåtna säkerhetsavstånd på 50 meter. Med det menas att avståndet från kraftledningens centrum till närmsta bostadsfastighet ska vara minst 50 m på var sida om ledningen. Slutsatsen ges av följande faktorer:

- Säkerhetsavstånd för magnetfält. Avstånd från kraftledning där gränsvärde för elektromagnetisk strålning på  $0,4 \mu\text{T}$  uppnås är 25 meter. (Vattenfall)
- Säkerhetsavstånd vid okontrollerat fall/fällning av ledningsstolpar. Stolparnas höjd för kraftledning beräknas till mellan 25-40 meter höga. (Vattenfall)
- En grön buffertzozon. Ett skogsparti på minst 30 m med uppvuxen skog mellan ledningsgata och fastighetsgräns för villatomt för att boenden visuellt inte ska påverkas av kraftledningen.

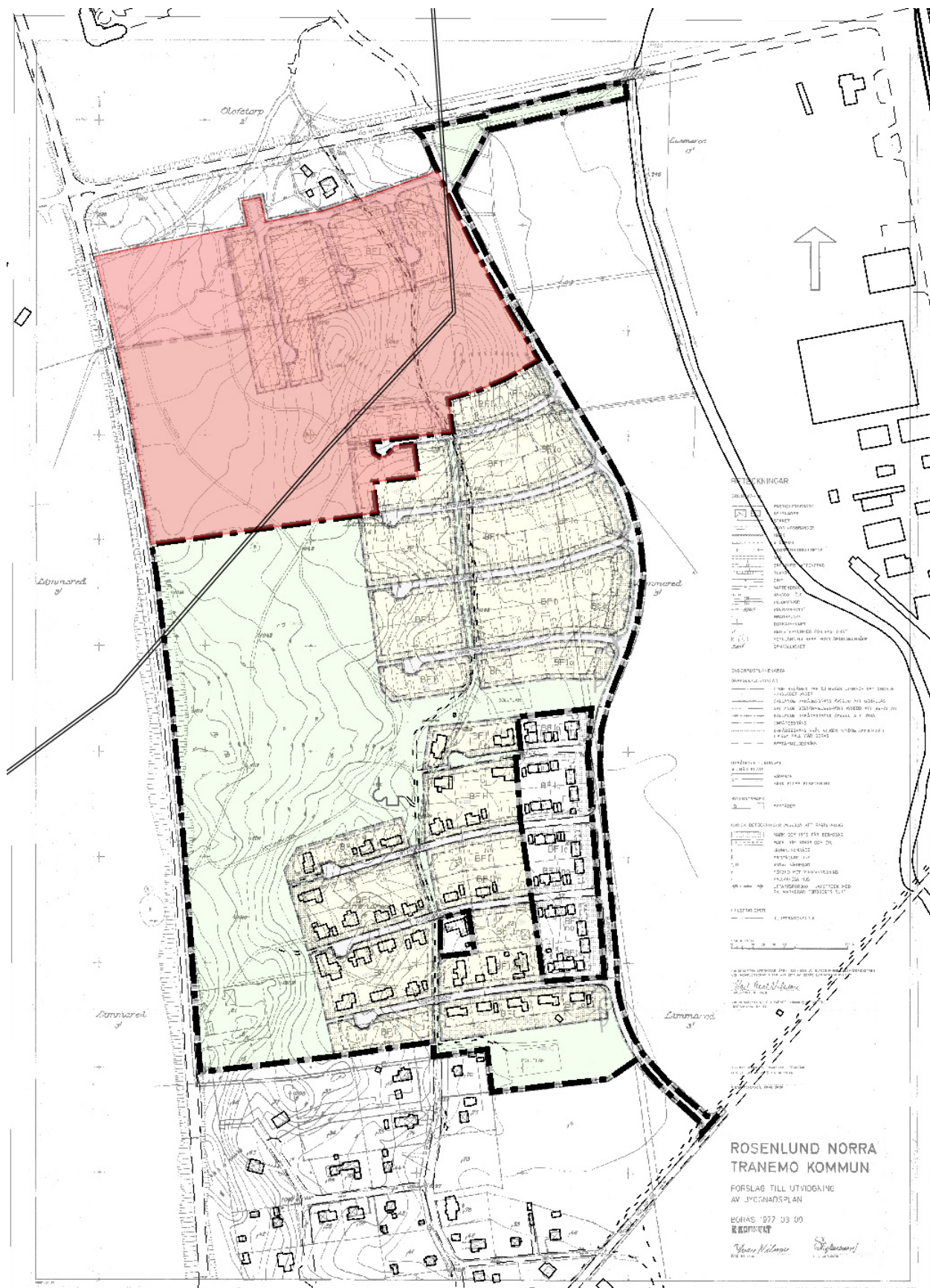


## Gata och tillgänglighet

För att de byggrätter som inte upphävs ska vara möjliga att bebygga krävs att de har en tillfart och försörjning av tekniska ledningar via gata. Villagatorna som ansluter till bostadstomt behålls i sin helhet med vändplats för att säkerställa tillgänglighet och service. Gäller även gata där vissa byggrätter släcks ut. Möjlighet att förlänga Blomgatan mellan Storgatan och Movägen behålls i planen för att säkerställa 2 möjliga ut- och tillfarter för planlagd bostadsbebyggelse.

## Ekonomisk bärighet

De byggrätter som inte släcks ut i detaljplanen måste vara ekonomiskt möjliga att bygga ut. I den nordligaste delen av detaljplanen släcks samtliga byggrätter ut, även de som ligger på över 50 meters avstånd från den planerade luftledningen. Detta beror på att antalet kvarvarande byggrätter i förhållande till längd gata inte är ekonomiskt försvarbart att bygga ut. Dessa byggrätter hamnar också nära vägområdet i norr och i öster och befars vara svårare att sälja. Kommunen ser det som motiverat att i det här läget istället utöka de område som i översiktsplanens karta för markanvändning pekas ut som verksamhetsområde, VII 5 (se karta sidan 8).



Planområde som upphävs



Planerad ny kraftledning (Vattenfall)







SAMHÄLLSSEKTIONEN

POSTADRESS Tranemo kommun, 514 80 Tranemo

BESÖKSADRESS Stortorget 26 TELEFON 0325-57 60 00, kontaktcenter

E-POST [kommun@tranemo.se](mailto:kommun@tranemo.se) WEBBPLATS [tranemo.se](http://tranemo.se)