



Gransknings-
handling

Detaljplan för del av Tostås 2:1 m.fl. (Lindelund) i Tranås

Dnr:

BMN 2022/24

Datum:

2024-03-08



TRANÅS
KOMMUN

Så här upprättas en detaljplan i Tranås



Planbesked

Enskilda fastighetsägare kan begära att detaljplaner ändras. Tillväxtavdelningen gör då en bedömning om kommunen ska inleda ett planarbete eller inte. Ett beslut om planbesked lämnas inom fyra månader från det att en fullständig ansökan har kommit in till kommunen.

Planuppdrag

Om kommunen beslutar att inleda ett planarbete har kommunen ett planuppdrag vilket inte innebär någon garanti för att en detaljplan antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Tiden mellan planuppdrag och samråd varierar beroende på områdets förutsättningar och kommunens prioriteringar.

Samråd

Kommunen tar fram ett planförslag vilket skickas ut till berörda sakägare och myndigheter. De ges möjlighet att inom en viss angiven tid inkomma med skriftliga synpunkter. Samrådshandlingarna kan ses på stadshuset, på kommunens webbplats samt på Tranås Direkt. De synpunkter som inkommer sammanställs i en så kallad samrådsredogörelse där kommunen bemöter dessa. Kommunen kan också bjuda in till ett samrådsmöte för att presentera förslaget och ge svar på frågor.

Granskning

Planförslaget med eventuella ändringar ställs efter samrådet ut på granskning. Under granskningstiden har man åter igen tillfälle att lämna skriftliga synpunkter. Efter granskningen sammanställs de skriftliga synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande.

Antagande

Bygg- och miljönämnden får anta detaljplaner som har stöd i översiktsplanen eller som inte är av principiell betydelse. I andra fall är det kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige som beslutar om antagande av detaljplanen. En underrättelse om beslutet skickas till sakägare och myndigheter.

Tid för överklagan

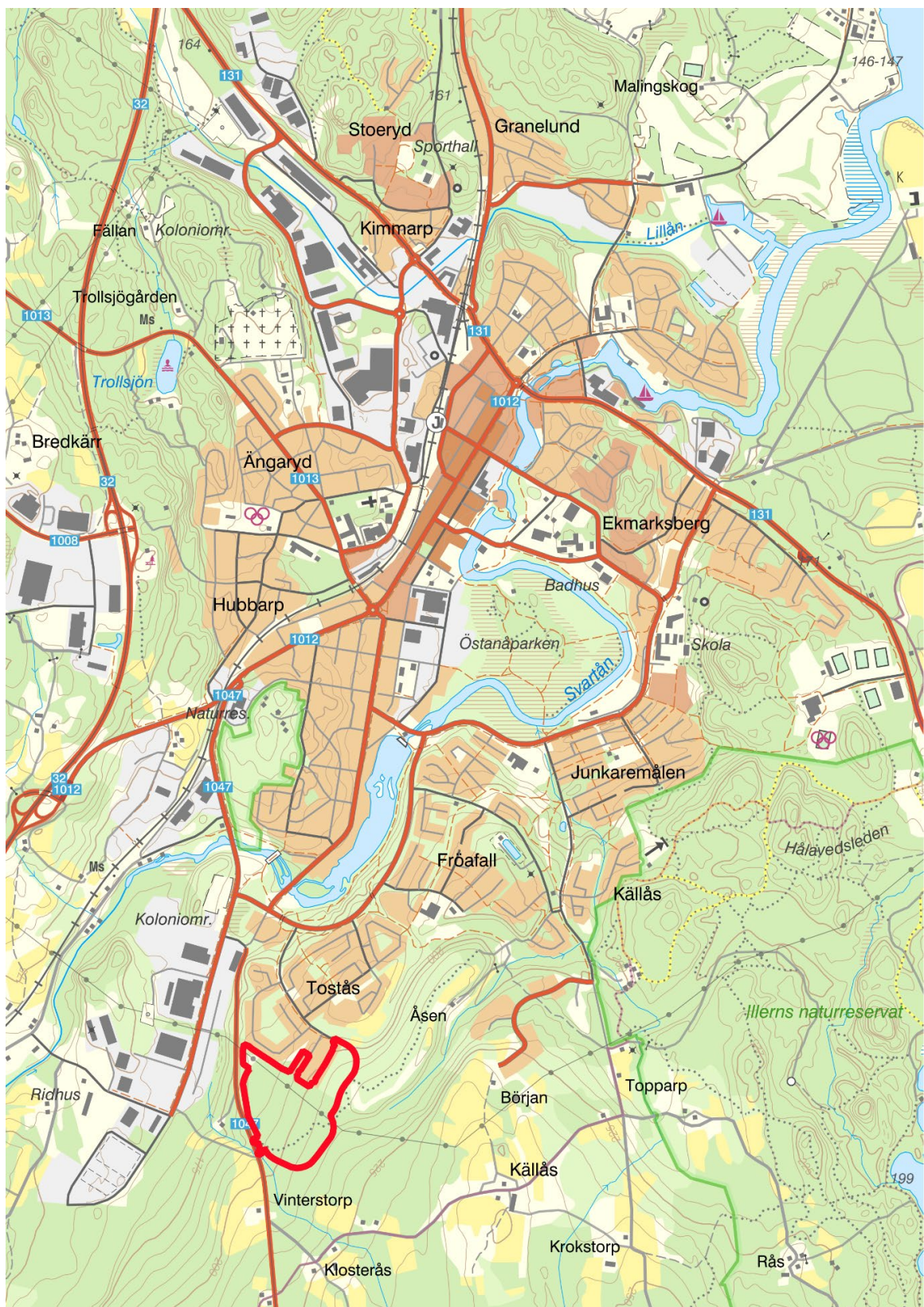
Senast under granskningstiden måste man skriftligen framföra sina synpunkter om man ska ha rätt att överklaga. Förutom sakägare har berörda hyresgäster och boende rätt att överklaga detaljplaner. Staten kan också på eget initiativ överpröva en plan. Ett överklagande ska ha inkommit till kommunen inom tre veckor räknat från den dag då justeringen av protokollet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Laga kraft

Om beslutet inte överklagas inom 3 veckor så vinner detaljplanen laga kraft. Har någon överklagat vinner planen laga kraft när de överprövande myndigheternas beslut vunnit laga kraft.

Innehållsförteckning

1.	Ärendeinformation	5
	Planprocessen	5
	Tidplan	5
	Planutredningar	6
2.	Detaljplanens syfte och bakgrund	7
	Syfte	7
	Bakgrund	7
	Planområdet	7
3.	Planförslaget	8
	Hela detaljplanen	8
	Gestaltningsprinciper	8
	Användning av allmän plats	9
	Huvudmannaskap	9
	Användning av kvartersmark	10
	Egenskapsbestämmelser för allmän plats	10
	Egenskapsbestämmelser kvartersmark	11
	Genomförandetid	13
	Lämplighetsbedömning	13
4.	Planeringsförutsättningar och konsekvenser	14
	Översiktsplan	14
	Gällande detaljplaner	14
	Planprogram	14
	Kommunvision 2040	15
	Inriktningsplan för tillväxt	15
	Strategi för social hållbarhet	15
	Strategi för ekologisk hållbarhet	16
	Agenda 2030	16
	Barnkonventionen	16
	Riksdirektivet	17
	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	17
	Bebyggelse	17
	Service	17
	Skola	17
	Hälsa och säkerhet	17
	Natur och rekreation	22
	Landskapsbild	23
	Artskydd	23
	Särskilt skyddsvärda träd	25
	Värdefulla träd	26
	Kulturmiljö	26
	Gator och trafik	27
	Teknisk försörjning	30
	Miljö	33
	Miljö kvalitetsnormer	33
	Social hållbarhet	34
	Ekologisk hållbarhet	35
5.	Genomförande	36
	Mark- och utrymmesförvärv	36
	Fastighetsrättsliga frågor	36
	Ekonomiska frågor	36
	Organisatoriska frågor	37
	Upplysningar	38
6.	Medverkande	38
	Bilaga 1 Motiv till detaljplanens reglering	39



Figur 1. Planområdets läge i staden visas på Lantmäteriets topografiska karta.

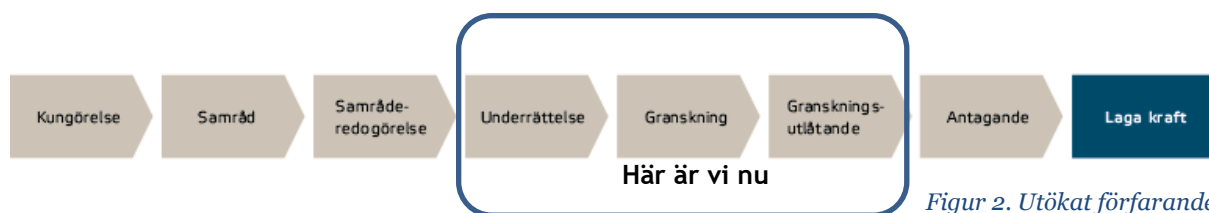
1. Ärendeinformation

1. Kommun: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Tostås 2:1 m.fl. (Lindelund) i Tranås.
3. Kommunens diarienummer: BMN 2022/24
4. Protokoll beslut om antagande: xx
5. Detaljplanens påbörjad: 2022-02-28
6. Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft

Planprocessen

Detaljplan för del av Tostås 2:1 m.fl. (Lindelund) i Tranås, handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I denna detaljplan anser kommunen att det är av betydande intresse för allmänheten då ett större naturområde som gränsar till bebyggelse kommer att planläggas för bostäder.



Figur 2. Utökat förfarande

Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2023-01-10 till 2023-02-28. Samrådshandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset, på kommunens hemsida på Internet. Samrådet kungjordes på kommunens anslagstavla och med annons i Tranås tidning och Tranås aktuellt. Ett samrådsmöte hölls 2 februari i Fröafallskolans matsal, med ungefär 20 personer närvarande.

Bygg och miljönämnden har 2024-01-29 beslutat om granskning för detaljplanen. Förslaget befinner sig i granskningsskedet. Syftet med granskningen är att samla in synpunkter på det reviderade förslaget.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2022-02-28
Beslut om samråd	2022-12-19
Samrådstid minst 3 veckor	2023-01-10 till 2023-02-28
Beslut om underrättelse och granskning	2024-01-29
Granskningstid minst 3 veckor	2024-03-12 till 2024-04-09
Beslut om antagande kan tas av kommunstyrelsen	juni 2024
Laga kraft	tidigast 4 veckor efter antagande - 2024

Planutredningar

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Sändlista
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Planprogram Tostås 2:1 Tranås stad, Samrådsredogörelse 2022-02-03

Utredningar

- Arkeologisk rapport 2020:17. Jönköpings läns museum
- Arkeologisk rapport 2020:28. Jönköpings läns museum
- VA-utredning Borrsvängen/Tostås, 2021-08-27, Norconsult
- PM Infiltration dagvatten Tostås BO, 2024-03-05, Rejko
- Dagvattenutredning del av Tostås 2:1, 2024-03-07, Norconsult
- Geoteknik PM Översiktlig undersökning för detaljplan del av Tostås 2:1 Tranås kommun 2020-08-21, Tyréns
- Geoteknik MUR Översiktlig undersökning för detaljplan del av Tostås 2:1 Tranås kommun 2020-08-21, Tyréns
- Geoteknik Projekterings PM Nytt exploateringsområde Tostås del av Tostås 2:1 Tranås kommun, 2024-02-02, Tyréns
- Geoteknik MUR Exploateringsområde Tostås del av Tostås 2:1 Tranås kommun 2024-02-02, Tyréns
- Naturvärdesinventering Tostås Tranås kommun 2020 Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB
- Utredning av fågelfaunan i området vid Tostås 2022-09-13, Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB
- Inventering av fladdermöss i Tostås, Tranås kommun, 2022-08-25, Nattbakka
- Habitatanalys mindre hackspett och entita i området runt Tostås, 2023-05-03, Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB
- Trafikbuller utredning, 2022-09-12, Brekke strand

2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde som anpassas till terrängen och medger gemensamma grön- och odlingsytor. Planen ska framförallt möjliggöra småhusbebyggelse men medger även inslag av grupphusbebyggelse och mindre flerbostadshus, samlingslokaler samt skolverksamhet. Syftet är även att möjliggöra för en mindre utökning av befintliga bostadsfastigheter.

Bakgrund

I gällande och tidigare översiktsplan är området utpekade som utvecklingsområde för bostäder men arbetet med detaljplanen inleddes med ett planprogram. Samrådsredogörelsen godkändes, i februari 2022 av Bygg- och miljönämnden, för att utgöra underlag för detaljplaner. Planområdet minskades i den södra delen, som har högst naturvärden, för att fortsätta att gynna fågel- och djurlivet.

Den huvudsakliga vägenslutningen blir från Majmålavägen, med en fortsatt koppling till Sävängsvägen. Vägen utformas som den matargata som byggdes i Tostås på 1980-talet och planerades för en förlängning. Större delar av området har frigjorts när en luftledning fått en ny sträckning med markförlagd kabel.

Lokalgator ska utformas och bebyggelse placeras så att områdets topografi utnyttjas och naturvärden tas tillvara. Allmänhetens tillgång till områdets naturmiljöer ska säkerställas, både för befintlig och ny bebyggelse, med fokus på hållbara lösningar.

Planområdet

Planområdet ligger cirka 3 kilometer söder om Tranås tätort och omfattar cirka 18,5 hektar. Området begränsas i norr av befintligt bostadsområde Tostås. I väster av Majmålavägen och Hjälmaryds industriområde. I öster och söder finns stora naturområden som bland annat nyttjas för rekreation. Öster om området, ungefär 1,5 km, finns kommunens största friluftsområde, Illerns naturreservat.

Markägarförhållanden

Tranås kommun är fastighetsägare till den största delen av planområdet, fastigheten Tostås 2:1. Inom planområdet ingår även 12 privatägda, befintliga, bostadsfastigheter som får möjlighet att utöka sina fastigheter.

3. Planförslaget

Hela detaljplanen

Inom planområdet möjliggörs ett nytt bostadsområde med cirka 50 villatomter och 6 områden för grupphus/flerbostadshus. Ett område är avsatt för förskola eller annan kommunal anläggning som LSS-boende. Framförallt är området tänkt som förskola om det behövs på sikt. Om behovet inte uppkommer är det möjligt att bygga bostäder för villalikhande bebyggelse. Ny bebyggelse i området planeras ha fokus på äganderätter men även inblandning av övriga upplåtelseformer, storlek och prisnivåer för att få variation i området.

Ett naturstråk genom hela området ska ta hand om dagvattnet. Området ger även möjlighet för rekreation och lek. I planområdets nordvästra del reserveras en yta för torrdamm som kan fördröja och rena dagvatten innan det leds vidare till Svartån. Inom planområdet ingår även 12 befintliga bostadsfastigheter som får möjlighet att utöka sina fastigheter.

Gestaltungsprinciper

Genom det nya bostadsområdet fortsätter Sävängsvägen som får en liknande gestaltning den befintliga, med trädrad av ek och separerad gång- och cykelbana. För tomterna närmast Sävängsvägen ska huvudbyggnad uppföras i två våningar för att skapa en stadsmässig karaktär längs matargatan. Byggnaderna placeras med fördel också nära gatan för att ytterligare förstärka gaturummet.

I norra delen av planområdet, längs Fältgatan och Slättgatan ska området få ett helhetsintryck med tätare gaturum vilket regleras med att huvudbyggnad ska placeras fyra meter från fastighetsgräns mot gata. Detta ska även gälla för tomterna som tillåter grupphusbebyggelse men kommer att säkerställas vid markanvisning istället för i plankarta.

Det finns goda förutsättningar för att producera solenergi i detta område. Därmed bör ny bebyggelse underlätta för att sätta upp solpaneler, exempelvis genom val av placering av huset och dess takutformning. Genom orienteringen av byggnaderna kan mer eller mindre goda lägen för solceller skapas. I köpeavtal och markanvisningar och under bygglovet kommer detta att beaktas.

Det centrala naturstråket som löper genom området blir en viktig social mötesplats och att det utformas med ett helhetstänk bidrar till en god gestaltad livsmiljö och upplevelse av hela bostadsområdet. Det är inom allmän platsmark, det vill säga natur- och gatuområden, som kommunen kan sätta standarden för området vad gäller gestaltning. Naturstråket utformas med anpassning till dagvattenhanteringen vilket innebär att en del markbearbetning kommer att behöva göras. Öppna diken och mindre dammar kombineras med promenadstråk och med utvalda områden för naturlek. En del större träd sparas och nya träd planteras. Stråket är tänkt mer som naturområde än parkmiljö, men i vissa delar skapas mer ordnade lekytor.



Figur 3. Utdrag ur illustrationsplan som visar ett exempel på hur området skulle kunna utformas.

Material som redan finns på platsen såsom större stenar och stubbar från nedtagna träd omvandlas till sittbänkar och lekredskap. Stråket ska uppmuntra till rörelse och lek.

För småhustomterna ges en relativt stor frihet i utformning. Med tanke på den starkt sluttande terrängen i området så är det lämpligt att bostadstomterna anpassas efter terrängen för en god helhetsgestaltning i området. Var byggnad och garageinfart placeras på tomten påverkar tillgängligheten till bostaden. Höjdskillnaden i terrängen ska tas upp inom varje fastighet och på vissa tomter är höjdskillnaden flera meter. Höjden kan tas upp i byggnaden genom suterränghus eller genom att terrassera tomten i flera steg för att undvika stora höga slänter eller murar vid fastighetsgräns. Då det är relativt stora tomter kan delar av tomten vara plan medan delar kan ha kvar sin naturliga sluttning. Det finns en del större ekar och andra träd i området som med fördel kan sparas även inom småhustomterna.

Detaljplanen styr inte materialval utan även där ges en frihet. Kommunen uppmuntrar dock till klimatsmarta materialval som ger en god helhetsverkan i området. Utformningen av grupphusområdena kommer att kunna styras i kommande markanvisningar.

Användning av allmän plats

Gata

Området angörs från Majmålavägen med en väg som förlängs fram till Sävängsvägen och får samma utförande som denna, med trädallé och separat gång- och cykelväg. Bredden på gatuområdet är cirka 14,8 meter. Området planläggs som gata (**GATA**) och är cirka 20 meter brett där dike och slänt ingår.

Till matargatan ansluts lokalgator i norra och södra delen av området. Hela gatuområdet får en bredd på 7,1 meter (7,6 meter med stödremsa som är inom kvartersmark) och körbanan för lokalgatorna ska vara 5,5 meter. Gatorna görs smalare där grönstråken möts för att få ner hastigheten så att det underlättar fler rörelser för oskyddade trafikanter på dessa sträckor.

Utrymme för en busshållplats i området finns vid tomten som planläggs för skola, på båda sidor om Sävängsvägen. Beroende vilken färdriktning busslinjen får så går det att välja vilken sida busshållplatsen ska placeras. I sydväst finns ett utrymme planlagt gata för att koppla en gång- och cykelväg från Majmålavägen till nya området och få en koppling till Hjälmaryds industriområde.

Natur

Mellan befintlig bebyggelse och de nya bostäderna planläggs marken som natur (**NATUR**). Genom området går ett naturstråk i mitten, från söder mot norr, som ska kunna hantera dagvattnet. Kommunens ambition är att behålla naturkaraktären och bevara befintlig vegetation och mark i så stor utsträckning som möjligt därför planläggs marken utanför kvartersmark som natur.

Genom naturmark i norra delen av området är det möjligt att anlägga en 3 meter bred gång- och cykelväg som kan förbinda Slättgatan med befintliga Åkergatan och vidare till som den nya gång- och cykelvägen vid Sävängsvägen.

Även lågpunkten i nordväst planläggs som natur. Korridoren mellan bostadstomterna Sället och Tröskan används för att leda förbi dagvatten när ledningsnätets kapacitet överskrids. En stig ska anläggas så att allmänheten kan röra sig.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark enligt 4 kap 7 § PBL.

Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Användningen Bostäder (**B**) används för områden med olika former av boenden av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gäststuga mm. Syftet är att boende ska utgöra den huvudsakliga användningen inom detaljplanens kvartersmark som är märkt med användningen bostäder.

SB – Skola och bostäder

I södra delen planläggs ett område för markanvändning skola och bostäder (**SB**), där kommunal verksamhet som förskola eller någon form av serviceboende kan uppföras.

Det blir god tillgänglighet då det ligger centralt i område intill huvudgata och gång- och cykelväg

Bostadsområdet är tänkt för en bred målgrupp och därmed kan det behövas kommunal service, som förskola eller LSS-boende. Om behovet inte uppstår kan marken användas för grupphus.

LC – Odling, Centrum

I områdets centrala del planläggs området för odling och centrum (**LC**). Detta för att ge möjlighet att skapa en gemensamhetsanläggning för boende i området med till exempel en samlingslokal och odlingslotter. Bestämmelsen Centrum avser i detta fall olika former av småskalig service eller verksamhet som inte är transportalstrande. Meningen är att planen ska tillåta inslag av mindre verksamheter som komplement till planområdets huvudsakliga användning som är bostadsändamål. Användningsändamålet C är brett och dess lämplighet för platsen måste prövas i framtida bygglov. Följande verksamheter kan ingå i centrum: växthus, café, samlingslokal, tillfällig övernattnings som exempelvis en gästlägenhet.

P – Parkering

Intill matargatan finns ett utrymme för parkering (**P**) i anslutning till odlingsområdet. Den är främst avsedd för besöksparkering till naturstråket och odlingsplatsen, men möjliggör för en eventuell bil- och cykelpool centralt i området.

E – Tekniska anläggningar

Inom planområdet finns utrymme för en transformatorstation som är 10 x 10 meter (**E**). En transformatorstation är cirka 3x3 meter och behöver ett säkerhetsavstånd på 5 meter.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utförning av allmän plats

dike – Dagvattendike

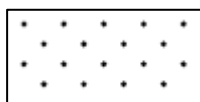
Längs området från söder till norr finns ett stråk med användning natur. Här ska det finnas utrymme för hantering av dagvatten genom öppet dike. Denna del får egenskapsbestämmelse dike (**dike**).

damm – Damm för dagvattenhantering

I norra delen av planområdet möjliggörs för en dagvattendamm (**damm**).

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

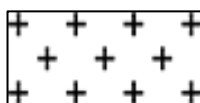
Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Marken får inte förses med byggnad (prickmark) för kvartersmark. I det nya området är det 4 meter från allmän platsmark gata. Byggnadsfritt avstånd på 2 meter gäller närmast området planlagt natur. För odlingsområdet gäller byggnadsfritt avstånd på 4 meter runt hela användningen.

Befintliga bostäderna vid Åkergatan och Skylgatan gäller 4 meter prickmark mot gatan och 2 meter prickmark närmast smala naturstråk, och tillkommande tomtyta 6 meter med prickmark.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark). På norra delen av odlingsområdet, kan eventuella komplementbyggander för odlingsområdet uppföras. Vid Sävängsvägen, i kvarteret Hackan planeras en parkeringsficka för sopbil. Det finns ett område med korsmark för att tillåta ett miljöhus.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 4,5 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

För norra delen av området planlagt för odling och centrum. Området med korsmark där komplementbyggnader får uppföras är högsta nockhöjd 4,5 meter (**h₁ 4,5**).

h₁ 8,5 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

För villatomterna är högsta tillåtna nockhöjd 8,5 meter (**h₁ 8,5**), vilket medger ett enplans hus med max 45 graders takvinkel s.k. en och enhalvplanshus, eller ett tvåvåningshus med flackare tak.

Även för flerfamiljshusen i norr, kvarteret Kärran och del av kvarteret Tunnan är tillåten nockhöjd 8,5 meter.

Samma höjd gäller byggnader inom området planlagt odling och centrum. Det möjliggör bebyggelse för gemensamhetsanläggning som samlingslokal, övernattningslägenhet, odlingsförråd och liknande.

h₁ 12 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

För kvarteren Spaden, Hackan, Lien och Grepen, mark som medger flerfamiljshus och skola, är högsta nockhöjd 12 meter (**h₁ 12**).

En nockhöjd på 12 meter kan generera 4 våningar. För del av fastigheten Tunnan gäller denna egenskapsbestämmelse närmast Sävängsvägen. Högre nockhöjd för flerbostadshus ger ett effektivt nyttjande av marken och högre täthet. Vilket bidrar till en variation i området.

Utnyttjandegrad

e₁ 25 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Högsta tillåten byggnadsarea är 25% av fastighetens area (**e₁ 25**). Detta gäller för de nya villatomterna i kvarteren Tröskan, Sållet, Skrindan, Korgen, Kvasten, Krukan, Krattan, Spettet och del av Hackan.

e₁ 30 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

För de befintliga villatomterna, i kvarteren Tusenskönan, Tätörten och Vitklövern, är största tillåtna byggnads arean 30% av fastighetsarean (**e₁ 30**). Detta för att behålla en liknande byggrätt som tidigare Stadsplan från 1978.

e₁ 35 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

För kvarteren Lien, Grepen, Tunnan, Kärran, Spaden och del av Hackan som tillåter flerbostadshus samt skola är största byggnadsarea 35% av fastighetsarean (**e₁ 35**).

e₂ Största byggnadsarea är 500 m² inom användningsområdet.

Största byggnadsarea är 500 m² inom användningsområdet för Odling, Centum (**e₂**).

Utförande

b- Minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

För att underlätta naturlig infiltration så ska minst 40% av fastighetsarean vara genomsläpplig (**b**). Detta gäller för samtliga nya bostadstomter. Men inte för befintliga villatomter Tusenskönan, Tätörten och Vitklövern.

Placering

p₁– Byggnad närmare än 4,0 meter från gräns till byggbar tomt ska utformas med brandskydd som motsvarar en likadan byggnad med samma avstånd på andra sidan gränsen.
Samtliga fastigheter omges av en placeringsbestämmelse (**p₁**) byggnad närmare än 4,0 meter från gräns till byggbar tomt, ska utformas med brandskydd som motsvarar en likadan byggnad med samma avstånd på andra sidan gränsen.

p₂ – Port till garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata.

Fastigheterna med användningen bostäder har placeringsbestämmelsen port till garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata (**p₂**). Möjlighet ska finnas att parkera bilen framför komplementbyggnaden och för att uppnå bra sikt vid backning från garage/carport. Detta gäller för kvartersmarken närmast planlagd gata.

p₃ – Huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns mot Fältgatan.

Vid uppförandet av ny bebyggelse i norra delen av planområdet finns en gestaltningssidé att huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns mot Fältgatan (**p₃**). Syftet är att det ger karaktär till området och bidrar till ett socialt och omslutet gaturum.

p₄ – Huvudbyggnad ska placeras med långsidan närmast Sävängsvägen.

För att garantera att få en skolgård eller uteplats som klarar riktvärdena för buller regleras i plankartan att huvudbyggnad ska placeras närmast Sävängsvägen. Detta gäller för tomten med användning skola, bostäder (**p₄**).

Utformning

f₁ – Endast friliggande byggnadssätt, får sammanbyggas med garage eller carport.

För områdena som tillåter villabebyggelse tillåts endast friliggande byggnadssätt. Får sammanbyggas med garage eller carport med intilliggande fastighet (**f₁**). Detta gäller för Korgen, Krattan, Krukan, Kvasten, Skrindan, Spettet, Sållet, Tröskan, samt del av kvarteret Hackan.

f₂ – Huvudbyggnad ska uppföras i två våningar.

Detta gäller för huvudbyggnaderna för villatomterna närmast Sävängsvägen (**f₂**).

f₃ – Huvudbyggnad ska uppföras i minst två våningar.

Detta gäller för flerfamiljshusen närmast Sävängsvägen (**f₃**).

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ ○ ⌋ *Utfartsförbud*

Längsmed Sävängsvägen finns utfartsförbud mot kvartersmark 10 meter in på lokalgatorna. För Hackan som medger flerfamiljshus finns ett släpp på 10 meter för in- och utfart. Vid korsningen Fältgatan och Slättgatan finns utfartsförbud.

j Endast en utfart får finnas. För kvarteren Lien och Grepen får endast en utfart finnas (j).

Fastighetsstorlek

d Minsta fastighetsstorlek är 600 m²

Minsta fastighetsstorlek för villatomterna i det nya bostadsområdet är 600 m² (**d**).

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g Markreservat för gemensamhetsanläggning

För området med användningen odling och centrum kan en gemensamhetsanläggning uppföras. Området är tänkt att skötas gemensamt av de boende i området (**g**).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Lämplighetsbedömning

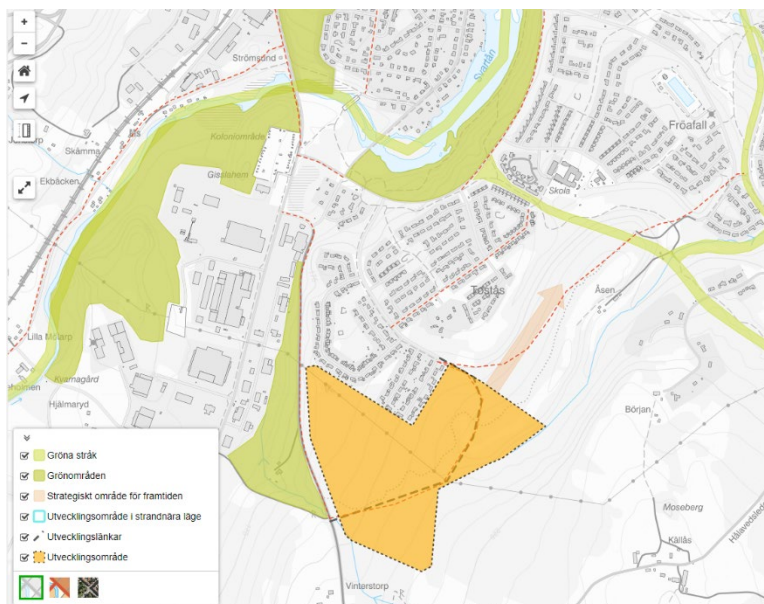
Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. En avvägning av olika samhällsintressen ska vägas mot varandra, vilket innebär att intresset av att bevara naturområde ställs mot behovet av att anlägga nya bostäder. Planområdets läge intill befintlig bostadsbebyggelse i Tranås tätort och det stora behovet av nya bostäder med fokus på villor i Tranås har bedömts ge skäl till att marken upplåts för bebyggelse. Kommunen äger marken i detta område och ser stora nyttor i befintlig infrastruktur. Kommunen värnar om de gröna miljöerna i området och eftersträvar att så långt som möjligt behålla de högsta naturvärdena och sammanhållna gröna områden som är viktigt för vår hälsa och vårt välbefinnande. De stimulerar till fysisk aktivitet och sänker stressnivåer. Gröna och blå miljöer bidrar också till att anpassa bebyggelse och landskap till ett förändrat klimat som blir både varmare och blötare. Parker, grönområden och vattendrag är viktiga rumsskapande element som strukturerar och organiserar bebyggelsen.

I Tranås efterfrågas bostäder, framförallt villor och för att bidra till bostadsförsörjningen är det därför ett samhällsintresse att planlägga för bostäder. Kommunen har som inriktning för tillväxt målsättning att fokusera på villatomter och i detta område genereras cirka 50 villor och 6 tomter för villalikhande bostäder inklusive tomt som möjliggör för kommunal anläggning som skola eller LSS boende. Beroende på fördelning mellan villor och grupphus kan detta område generera cirka 150 bostäder.

4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen 2022-06-13, är området ett utvecklingsområde. Det är utpekade för bostäder med blandad bebyggelse som ska komplettera det befintliga utbudet i området. Särskilda hänsyn ska tas till områdets tätortsnära natur med betydelse för rekreation och friluftsliv, framförallt i de östra delarna. Partier med höga naturvärden och potentiella spridningssamband från söder och ut längs fastigheten Åsen, mot Illerns naturreservat. Hänsyn måste tas avseende buller och övrig påverkan från Hjälmaryds industriområde i väster. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.



Figur 4. Utdrag ur gällande översiktsplan från 2022.

Gällande detaljplaner

Största delen av planområdet är inte tidigare planlagt. Tidigare planlagda delar i kvarteren Tusenskönan, Tätörten och Vitklövern, med befintlig bebyggelse, omfattas av stadsplan "Förslag till utvidgning av stadsplan för del av Tostås i Tranås kommun," lantmäteri id 06-TRS-537, med laga kraft 1978-04-13.

Den delen som är planlagd är den befintliga bebyggelsen för Tusenskönan, Tätörten och Vitklövern. Stadsplanen som gäller för dessa heter *Förslag till utvidgning av stadsplan för del av Tostås i Tranås kommun*, lantmäteri id 06-TRS-537, laga kraft 1978-04-13.

Dessa kvarter är planlagda som bostäder, fristående hus, byggnad får uppföras i två våningar. Största byggnadsyta är 225 kvadratmeter.

För del av fastigheten Vitklövern 1 gäller *Detaljplan för Vitklövern 1 och del av Tostås 2:1 i Tranås stad*, lantmäteri id 0687-P390, laga kraft 2014-02-06. Syftet med denna plan var att utöka av fastigheten Vitklövern 1 för att en trädgårdspool med stödmur och slänt skulle kunna anläggas på egen mark.

Planprogram

Detaljplan har föregåtts av ett planprogram, som var föremål för samråd under tiden 2021-09-21 till och med 2021-11-02. Yttranden under samrådet sammanställdes i en samrådsredogörelse som utgör underlag för fortsatt detaljplanearbete enligt beslut i Bygg- och miljönämnden 2022-02-28.

Ett samrådsmöte för allmänheten hölls 12 oktober 2021. Ett 30-tal deltog under mötet och minnesanteckningar fördes. Många av de synpunkter som framfördes på mötet har inkommit som yttranden.

Kommunvision 2040

Kommunvision 2040 - Tranås tar initiativet, är en färdplan för framtiden och ska användas vid den strategiska planeringen av Tranås utveckling. Tranås kommun är en handlingskraftig kommun som ska nå minst 25 000 invånare år 2040. Tranås är platsen där handlingskraft går hand i hand med en välkomnande atmosfär och en aktiv livsstil. Det är ett medmänskligt och smart samhälle, som växer på ett hållbart sätt i balans med sina naturtillgångar. Goda kommunikationer suddar ut gränser mellan stad, landsbygd och omvärld och banar väg för attraktiva boendemiljöer nära skog, sjö och öppna landskap. Det är en idealisk livsmiljö, där vi kreativa kommuninvånare med gemensamma krafter utvecklar våra styrkor och formar vår framtid. Denna detaljplan skapar en gynnsam bostadsmarknad med rum för alla smakriktningar.

Inriktningsplan för tillväxt

Inom ekonomisk hållbarhet har en inriktning för tillväxt tagits fram vilken syftar till att öka andelen invånare i åldersspannet 30–50 år i arbete, där företagsklimatet är gott och där invånarnas ekonomiska välfärd främjas. Inriktningsplanen för tillväxt samt strategierna för social och ekologisk hållbarhet är en konkretisering av vägen till kommunvisionen.

Fokusgruppen i åldern 30–50 år i arbete önskar att bo i villa- och villalikhande bostäder, som överensstämmer med inriktningen för detta projekt. Området erbjuder kvalitéer, som närhet till natur och service, som attraherar denna grupp. Flyttningsstatistik visar ett positivt flytt-netto för de närliggande och liknande områdena Fröafall och Tostås-Källås, framförallt i gruppen 30–39 år.

Strategi för social hållbarhet

Strategi för social hållbarhet syftar till att tillgodose alla människors grundläggande behov och att de mänskliga rättigheterna säkerställs i ett jämlikt samhälle. Strategin gäller för åren 2022–2035 och innefattar sex målområden där boende och närmiljö är ett. Genom att arbeta tillsammans för att skapa aktiva och inkluderande mötesplatser kan vi uppnå förutsättningarna för ökad aktivitet av både fysisk och social karaktär. Det kan minska ofrivillig ensamhet samt att invånarnas hälsa förbättras. Hållbar stadsutveckling kan bidra till att bygga bort segregation och strukturella skillnader inom och mellan grupper och olika delar av staden.

Nya attraktiva bostadsområden skapas genom att en kommun erbjuder ett varierat utbud av bostäder som grundar sig på en proportionellt balanserad befolkning och dess behov av boendeformer.

En av de fem punkterna för inriktning är att Tranås kommun ska arbeta för trygga och säkra inkluderande mötesplatser. Kommunen har och erbjuder ett varierat och proportionellt utbud av bostäder. I plan och exploateringsprocessen ska kommunen aktivt arbeta för att främja social hållbarhet.

Strategi för ekologisk hållbarhet

Strategin för ekologisk hållbarhet gäller för åren 2022-2035. Största bidrag till att nå mål är en hållbar stadsutveckling där den fysiska miljön planeras och utvecklas för att säkra upp ekosystem, minska miljöpåverkan och gynna en hälsosam livsmiljö. Byggnader och anläggningar ska utformas och lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Tranås kommun ska ha en hållbar framtida samhällsutveckling där grönstruktur är viktig.

Det är viktigt att grönstruktur får ta plats i nya områden och att bostäder och grönska kan kombineras, vilket är en viktig del i föreslagen detaljplan. Grön infrastruktur är en förutsättning för biologisk mångfald och för att leverera ekosystemtjänster, såsom behagligare lokalklimat och minskad sårbarhet för klimatförändringar.

Agenda 2030

Tranås kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som "en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov". Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. De 17 hållbarhetsmålen konkretiseras med 169 delmål och 230 globala indikatorer.

Tranås kommun ska bidra till de globala målen på lokal nivå genom att implementera Agenda 2030 i det strategiska arbetet.

Detaljplanen kan antas beröra mål 11 hållbara städer och samhällen. Detaljplanen bidrar till att förtäta i anslutning till befintlig tätort samt bidrar med en upplåtelseform som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Planens genomförande och dess konsekvenser kommer att påverka barn till stor del.

Sverige var ett av de första länder att ratificera Barnkonventionen (FN:s konvention om barns rättigheter) som slår fast att alla barn har samma rättigheter och lika värde. Huvudprincipen är att barnets bästa alltid ska komma i första rummet. Artikel 31 handlar om barnets rätt till lek, vila, fritid samt att delta i det kulturella och konstnärliga livet.

I området kan en kommunal verksamhet som en förskola byggas. Det är viktigt att placeringen ger goda förutsättningar för lek och upplevelser vilket främjar sociala aktiviteter och barnens utveckling. Inom och runt bostadsområdena är det viktigt att planera för gröna ytorna som ska vara tillgängliga för barnen.

En förutsättning för god samhällsbyggnad är att frågeställningar som berör barn och barnens bästa är närvarande i planeringsarbetet. För barn och ungdomar är det särskilt viktigt med en trygg trafikmiljö och ett väl utvecklat gång- och cykelnät.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Ingen jordbruksmark har tagits i anspråk inom planområdet.

Skogsbruk

Planområdet består av ett löv- och granskogsområde som gränsar till befintligt bostadsområde. I kommunens översiktsplan har området varit utpekad för förtätning i många år. Då det rör sig om ett avgränsat område i närheten av befintlig stadsmiljö bedöms det inte vara lämpligt rationellt skogsbruk.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inom planområdet bedöms inget ekologiskt särskilt känsligt område enligt 3 kap. 3 § miljöbalken finnas. Största delen av naturvärdesområdet som har klass 3 påtagligt naturvärde lämnas utanför planområdet och skadas ej i någon större omfattning av planerade åtgärder.

Bebyggelse

I norr gränsar området till bostadsområdet Tostås. Villaområdet byggdes successivt ut under senare delen av 1970-talet. I detaljplanen angavs inga särskilda krav på gestaltning. Främst är det fristående hus i två våningar men även sammanbyggda hus. Centralt inom bostadsområdet finns ett större grönområde. I väster, som närmast 150 meter från planområdet, finns Hjälmaryds industriområde.

Service

Närmaste kommersiell service finns i Tranås centrum cirka 3 kilometer från området.

Närmsta grundskola (F-6) är Fröafallsskolan cirka 1 kilometer från området.

Närmsta förskola är Mostugans förskola som ligger i anslutning till Fröafallsskolan.

Skola

Planområdet planeras för en bred målgrupp och därmed generera behov av kommunal service, som förskola eller LSS-boende. Om behovet inte uppstår kan marken även användas för grupphus

För en förskola ställs krav i plan- och bygglagen på att det ska finnas tillgång till tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola. Barnen bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverk och friytan.

En fördel är närheten till naturen som då ger möjlighet till en mer varierad miljö och goda förutsättningar till olika typer av lek. Delar av området kommer att fortsätta vara natur vilket innebär att det finns goda möjligheter att skapa en bra utemiljö för barnen. Fördel finns om naturen kan sparas på gården för att ge möjlighet till spontanlek och bli en del i pedagogiken.

Vid en etablering av en ny förskola så räknar kommunen med att byggnaden ska vara i en våning och behöver en byggnadsarea på cirka 1500 kvm. I denna ska det inrymmas 120 förskolebarn. Rekommendationen som kommunen räknar med vid etablering av en ny förskola är en friyta på 40 m² per barn, totalt en friyta på 4800 kvm. Den totala ytan på markområdet är cirka 12 500 kvm.

Hälsa och säkerhet

Radon

Enligt utförda mätningar uppgår markradonhalten i området till mellan 17-65 kBq/m³. Markförhållandena bedöms därför generellt i området vara högradonmark. Enligt Boverkets konstruktionsregler (BFS 1993:58) ska byggnader som uppförs på högradonmark ges ett radonsäkert utförande, vilket bevakas i bygglovsskedet.

Förorenad mark

Marken inom planområdet är inte klassat som ett potentiellt förorenat. Det finns flera identifierade objekt i Hjälmaryds industriområde inom cirka 100–200 meters avstånd. Flera av dessa objekt hanterar eller har hanterat drivmedel och klorerade lösningsmedel.

Om det finns föroreningar som klorerade lösningsmedel och drivmedel i Hjälmaryds industriområde så anser kommunen dock att det är osannolikt att dessa föroreningar kan ha spridit sig 13 meter uppåt i terrängen till planområdet i Tostås.

På flygbild från 1960 utgörs området av en åker men på bild från 1975 syns byggnader i områdets nordvästra del. Byggnaden finns redovisad på grundkartan till stadsplan (06-TRS-537) för Tostås från år 1977. Det finns inget noterat i stadsplanens beskrivning eller i bygglovarkivet.

Vid intervjuer har det framkommit att byggnaderna användes av byggfirman Bröderna Karlsson. Under 1970-talet byggdes det mycket i Tranås så byggfirman hade här sitt lager för byggmaterial. Företaget byggde nytt på Bågfilen 1 och flyttade dit 1978 men flyttade ännu en gång längre söderut i Hjälmaryds industriområde. Platsen användes under ett fåtal år för lager av byggmaterial. Kommunen bedömer att det är mycket liten risk för föroreningar och att området ej behöver utredas vidare i detaljplanarbetet.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av transporter av farligt gods.

Omgivningsbuller

Hjälmaryds industriområde ligger som närmast 150 meter från bostadsområdet intill Majmålavägen sparas. Ett naturområde där en ridå av lövskog och buskar ger en visuell avskärmning och till viss del dämpar buller som naturvärden bevaras. Idag finns bostäder på Tröskargatan som närmast cirka 50 meter från industriområdet

En trafikbullerutredning för området har utförts av Brekke och Strand akustik. Resultatet redovisas i form av bullerutbredningskartor.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

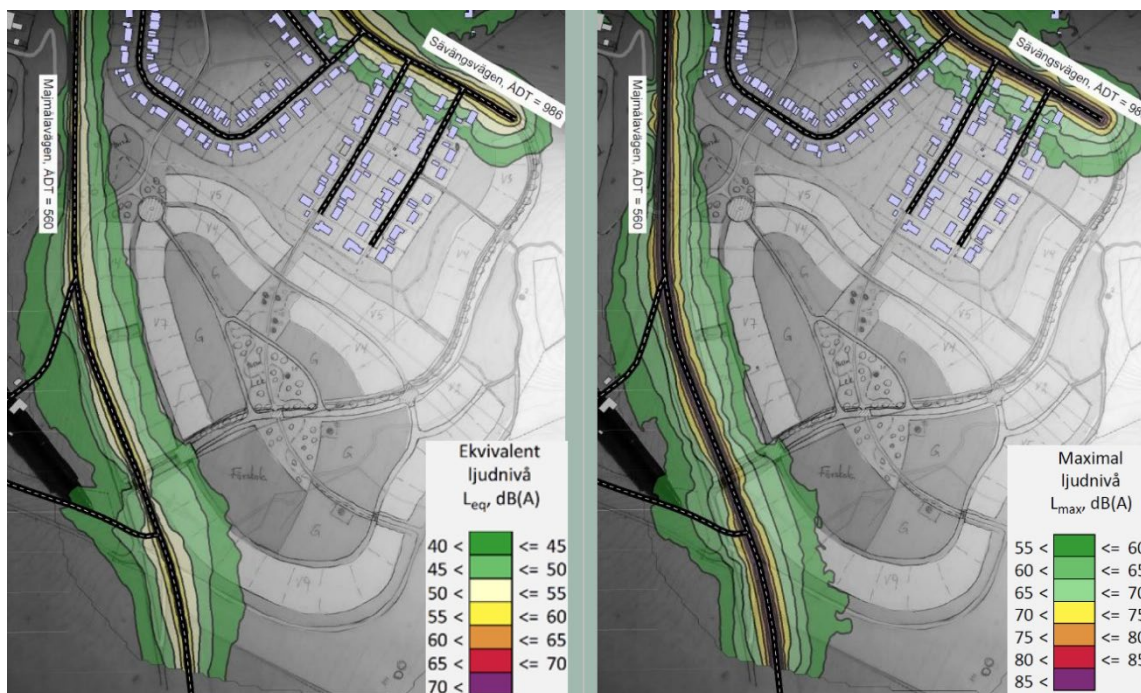
3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

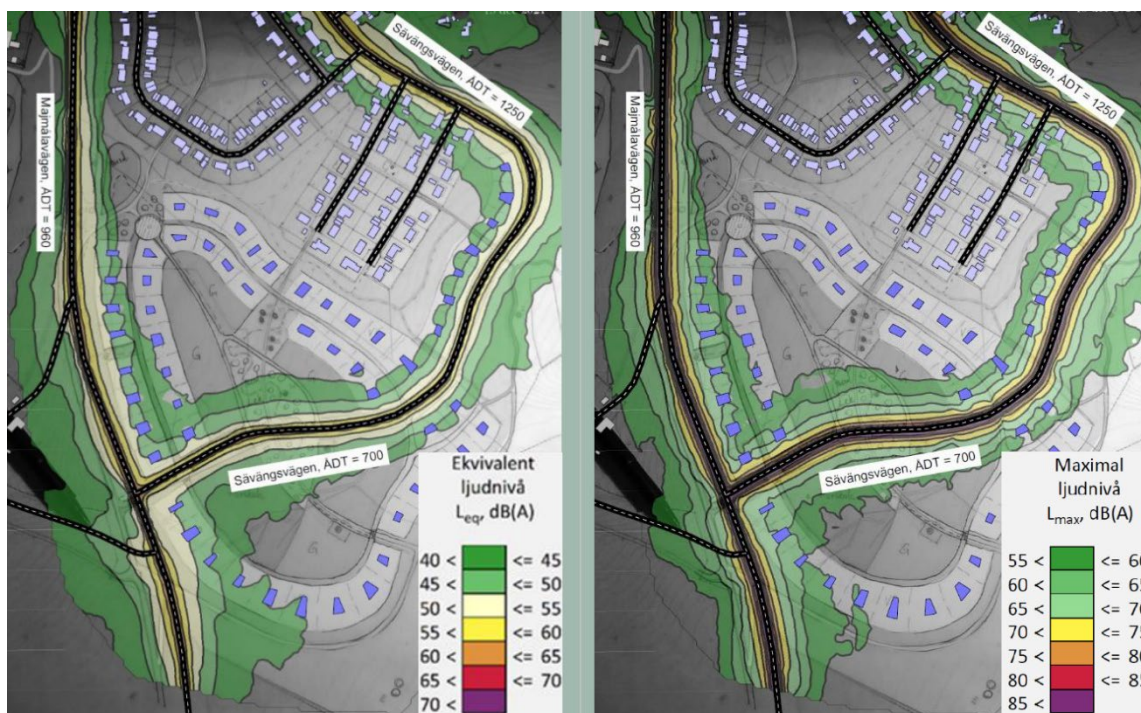


Figur 5. Utdrag från stadsplan med Lantmäteri id 06-TRS-537

Ekvivalenta- och maximala ljudtrycksnivåer från vägtrafik har beräknats på planområdet och vid närliggande bebyggelse, samt vid fasader på antagen framtida bebyggelse på planområdet och vid existerande närliggande bebyggelse. Resultaten från bullerberäkningarna visar att gällande riktvärde 60 dB(A) för ekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls för husens samtliga fasader. Förändringen i ekvivalenta ljudtrycksnivåer för befintlig bebyggelse, mellan en nulägesituation och en utbyggd situation, visar ökning på 1 – 3 dB(A) nära Sävängsvägen. Bullernivån vid fasad överskrider dock inte 55 dBA. Enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53, och knytande dokument från centrala myndigheter räknas bullernivåer under 55 dBA i normalfall om god miljö kvalitet, vilket medför att åtgärder ej är nödvändiga.



Figur 6. Nuläge. Högsta ekvivalent- och maximala ljudnivåer.



Figur 7. Utbyggnadsalternativ. Ekvivalent- och maximala ljudnivåer.

Enligt bullerutredningen så överskrids riktvärdet för högsta ekvivalenta ljudnivå 50 dB(A) och maximal ljudnivå 70 dB(A) vid uteplats på delar av planområdet, vilket betyder att hänsyn kan behöva tas vid placering av uteplatser, närmast korsningen Majmålavägen och nya Sävängsvägen. Bostadstomterna har dock justerats sedan bullerutredningen då vägområdet inkl cykelväg tar större utrymme och problematiken ej uppstår. Uteplatserna för dessa tomter har goda möjligheter att utformas för att klara riktvärdena.

Bullerriktvärden för en eventuell skolgård har goda möjligheter att klara Naturvårdsverkets riktlinjer.

Ljudnivån 50 dB(A) bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dB(A). Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn.

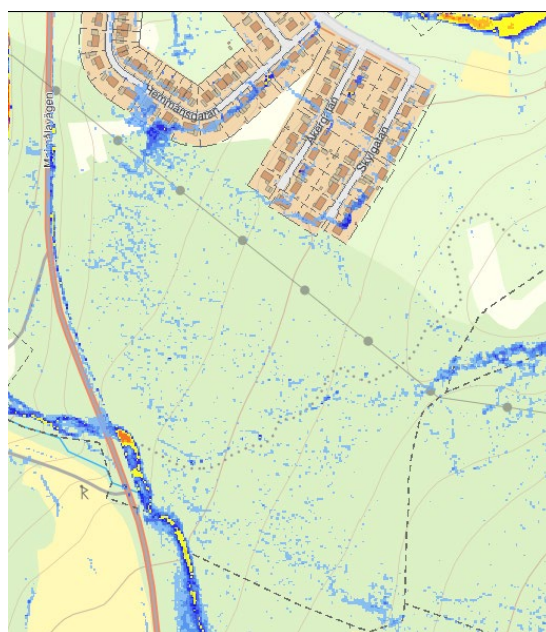
För att garantera en skolgård eller uteplats som klarar riktvärdena regleras detta i plankartan genom att huvudbyggnad ska placeras närmast Sävängsvägen.

Risk för översvämning

Enligt länsstyrelsens kartlager för skyfallshantering görs bedömningen att det inte finns någon risk för översvämningar utifrån befintliga förhållanden. Analysen har utgått från ett flöde vid ett 100-årsregn, ett extremväder som har en återkomsttid på 100 år.

Hela planområdet sluttar mot nordväst. För att undvika skador av marköversvämning vid 100-årsregn behöver Golvnivåer regleras. För att uppnå en tillfredställande avledning av yt- och dräneringsvattnen ska golvnivån vara högre än anslutande gatu- mark.

I Svenskt vattens publikation P105 anges principer över hur nya områden bör höjdsättas för att undvika översvämningar. När det kommer till höjdsättning av gator och fastigheter är det viktigt att gatorna läggs lägre än fastighetsmarken så att dagvattnet kan rinna av ytledes vid extrema regn. Närmast byggnader, på ett avstånd på 3 meter bör marken ha en lutning på 1:20. Längre ut från byggnaden kan marken ha en flackare lutning på 1:50-1:100 (Norconsult, 2024-03-07).



Figur 8. Skyfallskartering 100-årsregn, maxdjup totalt.

Vid stora regnmängder fylls det öppna dagvattensystemet i det centrala naturområdet och den nya dammen i norr. När dammens kapacitet överskrids leds vattnet vidare till det ordinarie dagvattensystemet med öppet dike längs Majmålavägen. Bostäder längs natur/dagvattenstråket ska höjdsättas högre än anslutande naturområde för att undvika översvämning vid skyfall.

Lågpunkten i nordväst planläggs som NATUR. Denna korridor mellan bostadstomterna används för förbiledning av dagvatten som överskrider ledningsnätets kapacitet. Vattnet leds därifrån till det ordinarie dagvattensystem med öppet dike längs Majmålavägen.

I östra delen skapas förbiledning av flöden som överskrider ledningsnätets kapacitet genom trumma så att vattnet kan passera under gatan mot avsett utrinningsområde för dagvatten.

Gator i området utformas så att avledning görs bort från byggnader så att flöden som överskrider ledningsnätets kapacitet rinner ytledes på gator till naturområden eller diken. Längs Sävängsvägen ligger en del bostadstomter lägre än gatunivån men gatan lutar bort från tomten för att vattnet ska ledas längs gatan.

Vid placering av byggnader samt utformning och höjdsättning av varje enskild tomt behöver hänsyn tas till hur dagvatten kan avledas bort från byggnader så att instängda områden inte skapas och att byggnader inte översvämmas.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning och översiktlig markteknisk undersökningsrapport för området har tagits fram 2020-08-21 av Tyréns. Området visar att jordlagren översiktligt består av ett ytligt skikt organisk jord ovan friktionsjord. Den organiska jorden består av mulljord som överlag har en mäktighet på ca 0,2 meter. Lokalt inom området förekommer organisk jord ned till cirka 0,5 meter. Friktionsjorden består av sand och sandmorän. Enligt utförda hejarsoneringar är lagringstätheten i friktionsjorden generellt sett fast till mycket fast, bortsett från den översta halvmetern närmast markytan.

Projekterings PM och Markteknisk undersökningsrapport togs fram 2024-02-02 av Tyréns. Utförd undersökning syftar till att klargöra de geotekniska, hydrogeologiska och miljötekniska förhållandena för planläggning av nytt exploateringsområde i Tranås. Utförd undersökning ska utgöra underlag inför dimensionering och projektering avseende grundläggning av ny bebyggelse samt anläggning av nya lokalator, VA-ledningar och dagvattenmagasin.

Markförhållandena, efter utskiftning av organisk jord, bedöms ur sättnings- och brottssynpunkt vara goda och konstruktioner bör kunna utformas så att risk för skadliga sättningar och markbrott ej uppstår.

Underliggande jordarter har utvärderats i ett antal mätpunkter och även specifikt för planerade ytor för dagvattenanläggningar. Enligt PM utgörs det översta jordlagret generellt av ett humusskikt mellan 0,1 – 0,5 meter ner under markytan. Under detta lager utgörs marken till stor del av friktionsjord mestadels innehållande sand i form av sandmorän. Berg har ej påträffats ned till minst ca 4,7 – 5,5 meter djup enligt utförda soneringar.

Större delen av området planeras att ledas till en damm där man gjort provtagningar vid dammens läge. Här utgörs jorden av fyllning främst i form av sand ner till minst 2 meter och bergfritt djup bedöms till minst 6 meter. För områdets östra del planeras dagvatten att ledas till en infiltrationsyta där marken utgörs av ett 0,5 djupt skikt av humusskikt med inslag av sand. Därunder utgörs jorden av något humushaltig siltig sand ned till ca 1 meter under markytan. Bergfritt djup förekommer ned till minst 6 meter.

Sveriges geologiska undersökning, SGU, tillhandhåller kartor som visar på vilken jordart det är yligt i marken (0,5 meter djup). Inom planområdet består markens grundlager av morän.

Risk för ras och skred

Översiktlig analys av höjdkurvor i grundkartan visar att befintliga slänter brantare än 1:1,5 endast förekommer lokalt längs Majmålavägen. Ras och skredrisk bedöms överlag ej föreligga. Permanenta jordslänter i förekommande friktionsjord bör ej ställas med en brantare lutning än 1:2 i närheten av planerad byggnation för att säkerställa att stabilitetsproblem ej föreligger. Inga vattendrag som bidrar till skadlig erosion eller känsliga slänter med erosions-skador bedöms finnas inom området.

Området är lämpligt ur stabilitet, ras och skredrisk.

Natur och rekreation

Större delen av området sluttar mot nordväst och består huvudsakligen av skog med stort inslag av lövträd. Längre åt sydost avbryts sluttningen av en skarp brant som bildar naturlig gräns för expansion. Naturen i området har en relativt god tillgänglighet och är ett populärt strövområde för framförallt omkringboende.

Området är trädbevuxet med olika bestånd som varierar i sammansättning vad gäller träd- och buskslag. Rakt genom området har det gått en luftledning, denna är anledningen till att skogen inte har tillåtits växa i en 25 meter bred korridor.

Naturvärdesinventeringen identifierar fyra naturvärdesobjekt med förhöjda naturvärden. Ett område hade naturvärden motsvarande klass 3 (påtagligt naturvärde) och tre hade naturvärden motsvarande klass 4 (visst naturvärde). En viktig grund för klassningen är att det är ett lövdominerat område med inslag av ädellövträd och hassel där det förekommer äldre exemplar av träd och buskar. Den rikliga mängden död ved i södra delen höjer värdet i det området, men död ved förekommer även i andra delar och bidrar till naturvärdena.

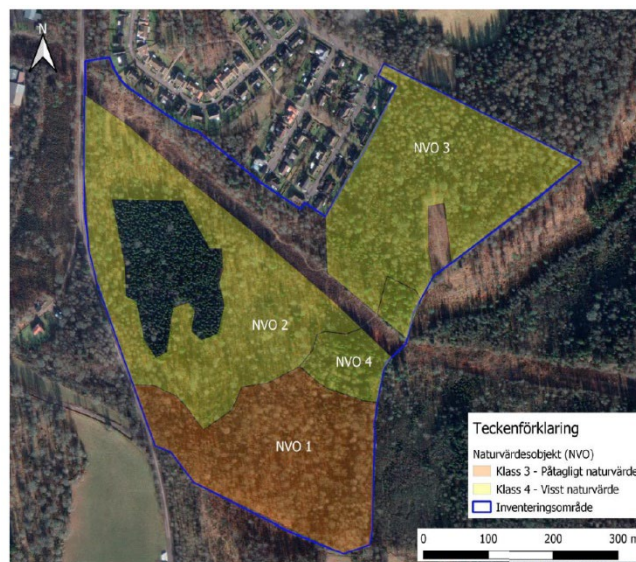
Områden som inte bedömts nå upp till naturvärdesklass 4, består av den lilla åkern, kraftledningsgatan som delar området på mitten, en tät granskog samt en remsa mellan kraftledningen och villorna.

Den befintliga naturen, med betydelse för rekreation och friluftsliv, kräver omsorg i gestaltningen. Målsättningen är att knyta ihop det nya bostadsområdet med befintligt naturområde och dess värden. De ytorna som inte planläggs för bostäder ska utvecklas till ett attraktivt och sammanhängande naturområde.

Hänsyn ska tas till naturvärdena i området. I möjligaste mån ska de äldre träden stå kvar och bli en del av naturen inom bebyggelsen.

Flera av de som finns i området är stora ekar vilket ofta kan vara uppskattade träd att ha kvar inom bebyggelse också ur andra än biologiska perspektiv. Att de är högväxta med stora kronor gör att de lämpar sig bra i parker eller mindre grönområden där de kan ge skugga åt lekplatser och bänkar, samtidigt som de ger ett pampigt och estetiskt tilltalande intryck.

Naturområdet som går igenom området har goda förutsättningar att användas som rekreation. En naturstig skapas för att få mer rörelse och lek i området som anpassas till naturen.



Figur 9. Identifierade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet.

Detta stråk där utrustning för lek och sittmöjligheter skapas kan bli ett besöksmål för boende i Tostås men även för andra.

För området som planläggs för skola kan det lämpa sig att spara grönområden med träd för att skapa en miljö som kan uppskattas av barn att leka i samtidigt som det ger skugga för dem, under soliga dagar. Barn som leker kan dock innebära slitage så det gäller att spara tillräckligt mycket så att trycket inte blir för stort utan att naturvärdena också får utrymme att utvecklas. Då kommunen är ägare till marken så kan detta studeras närmare inför byggnation vilka träd och buskar som kan sparas för att skapa en bra uteplats som ger tillräckligt med skugga.

Öster om planområdet finns en åker på cirka 3000 kvm inom kommunalägd mark. Marken har ingått i kommunens långsiktiga markinnehav för exploatering främst bostäder. Den lilla åkern har ej brukats sedan flera år tillbaka och är idag igenväxt. Den kommer ej att planläggas i detta skede men kan komma att utnyttjas som en samlingsplats då det är en plan öppen yta för aktiviteter som lek och bollplan.

I planförslaget bevaras vissa delar som planläggs som natur. Stora delar av denna användning kommer dock att ändra sin karaktär då dagvattendike och damm kommer att anläggas. Förhoppningen är att vissa befintliga träd kan bevaras. I största möjligaste mån kommer stenvägg och odlingsrösen att vara kvar inom allmän platsmark, vilket utgör både natur- och kulturvärde i området.

Tranås kommun arbetar med 3-30-300 regeln för att staden ska fungera väl. Vilket innebär att alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats. Varje stadskvarter ska ha minst 30 procents kronteckningsgrad. Måttet krontäckningsgrad talar om hur stor del av en yta som skuggas av trädkronor. Alla invånare ska ha max 300 meter till ett grönområde. För att klara detta är förhoppningen att vissa befintliga träd kan lämnas på kvartersmark för att gynnas av effekten som redan befintliga träd har. Även nya träd kommer att återplanteras inom naturmark och längs nya delen av Sävängsvägen.

Landskapsbild

En landskapsanalys av området konstaterar att inventeringsområdet hör till det lövträdsrika stråket som sträcker sig söder- och västerut från Tranås. Träden inom inventeringsområdet kan på sikt stärka upp det nätverk av värdefulla ekar och andra skyddsvärda träd som finns i områdets direkta närhet. Inom området finns också många hålträd, framförallt av asp, samt en stor mängd hålträd i närområdet ger förutsättningar för starka populationer av hålhäckande fåglar, fladdermöss och inte minst insekter.

Landskapsbilden i området kommer att förändras då naturområden kommer att exploateras. Utifrån naturvärdesinventeringen har kommunen utformat området så att de naturvärdena med högst värden kan bevaras. Den södra delen kommer att lämnas orörd då den har högst naturvärdesklassning. Trädridåer sparas mellan befintliga bostäder och det nya området.

Artskydd

Fladdermöss

I naturvärdesinventeringen (Örnberg Kyrkander, 2020) nämns att inom inventeringsområdet finns en hög täthet av hålträd, framförallt av asp, som tillsammans med en stor mängd hålträd i närområdet ger förutsättningar för starka populationer av hålhäckande fåglar, fladdermöss och inte minst insekter. Därefter togs en inventering av fladdermöss fram (Nattbakka, 2022-08-25). Syftet med inventeringen är att ta reda på vilka fladdermusarter som finns i området under yngelperioden (maj-juni) och på vilket sätt området nyttjas i form av

födosök och eventuella boplatser, samt att rekommendera åtgärder för att gynna fladdermusfaunan.

Sammanlagt identifierades fem olika fladdermusarter större brunfladdermus, nordfladdermus, dvärgpipistrell, brunlångöra och mustasch/tajgafladdermus. Alla arter av släktet *Myotis* är svåra att skilja på ljud, särskilt mustasch- och tajgafladdermus, vilka oftast anges som en. Även vattenfladdermöss som flyger över land kan blandas ihop med dessa och det är inte omöjligt att någon av dessa inspelningar är en sådan.

De vanligast förekommande arterna var större brunfladdermus och nordfladdermus, vilka förekom över hela området och var särskilt aktiva över den lilla ängen. Antalet inspelningar speglar inte antal individer utan är snarare ett mått på aktivitet. Sammanlagt rör det sig om enstaka individer av varje art. Ingen fladdermus anlände inom 45 minuter från solnedgång. Det är alltså troligt att de bor någon annanstans och bara jagar inom området. Det aktuella området kan ses som en viktig passage och plats för jakt inom ett större område.

Området är litet och i regional skala påverkas fladdermuspopulationerna troligen lite. Mer lokalt riskerar dock jaktområden och flygvägar att försvinna. Både nordfladdermus och brunlångöra är rödlistade. Den förra är dock fortfarande en av våra vanligaste arter men är under minskning. Den senare drabbas hårt av exploateringar när belysning och öppna ytor breder ut sig på bekostnad av skog och bryn. Därför rekommenderas att exploateringen tar hänsyn till detta och bibehåller stora delar grönyta samt arbetar med faunavänlig belysning. Särskilt viktigt är att det fortsatt finns länkar med omgivande landskap, så att fladdermössen fortsatt kan utnyttja ett större område.

Fågelfaunan

Området har inventerats genom en förenklad revirkartering (Örnborg Kyrkander 2022-09-13). Utifrån resultatet av inventering samt tidigare observationer (från Artportalen och SLU Artdatabanken) har en bedömning gjorts av vilken påverkan den planerade exploateringen kan få på fågelfaunan.

Sammanlagt noterades 32 fågelarter i området under de tre fältbesöken 2022. Sett till vilka landskapstyper som är av betydelse för dessa arter så är skog av stor betydelse för i princip samtliga. Spillkråka och mindre hackspett har pekats ut som särskilt intressanta arter. Av dessa gjordes inga observationer av spillkråka men däremot noterades mindre hackspett vid samtliga besök och vid tredje besöket kunde det konstateras att den häckade på två platser inom inventeringsområdet.

En exploatering av det aktuella inventeringsområdet i sin helhet kommer oundvikligen påverka fågellivet. För de flesta av de arter som noterades kommer en exploatering innebära minskat livsutrymme och en lokal tillbakagång då skog är en landskapstyp av stor betydelse för dem. Entita, mindre hackspett och rödvingetrast är arter som har konstaterats eller bedöms häcka i området och som samtidigt är rödlistade och/eller prioriterade i Skogsvårdslagen, samtliga dessa kommer missgynnas av en exploatering som innebär att de tätare skogspartierna och döda, stående träd försvinner. Mindre hackspett är mycket ortstroga och en individ som en gång börjat häcka i ett område lever oftast där resten av livet, vilket gör arten känslig för förändringar.

För andra arter som svartvit flugsnappare som ofta häckar i människors närhet, behöver en exploatering inte innebära lika stor påverkan om anpassningar görs genom att spara lämpliga hålträd eller sätta upp holkar.

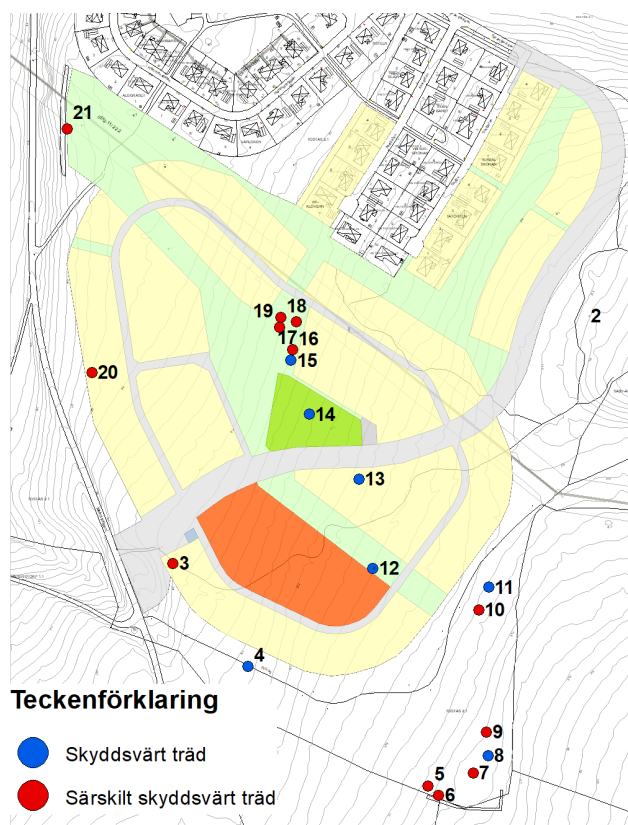
Fladdermöss och fågelarter kommer att påverkas av en exploatering i området. Den ena identifierade häckningsplatsen för hackspett lämnas orörd då den ligger söder om planområdet. Den andra är inom området planlagt för odling. Anpassning har gjorts genom att lämna större gröna områden orörda och gröna passager. Flera anpassningar kan göras i genomförandet genom att lämna lämpliga hålträd och sätta upp holkar i området.

En habitatanalys har tagits fram för mindre hackspett och entita i området runt Tostås (Örnborg Kyrkander, 2023-05-03). Av analysen framgår att utredningsområdet hyser god tillgång till lövskogsmiljöer som utgör lämpliga livsmiljöer för mindre hackspett och entita. Förutsättningarna för vidare förekomst av arterna inom närliggande naturmark bedöms som goda till mycket goda även efter genomförandet av planen.

Särskilt skyddsvärda träd

Inom eller i anslutning till planområdet identifierade naturvärdesinventeringen totalt 23 värdeelement. Av värdeelementen är 19 hålträd. Av hålträden (både levande och döda) är 13 st särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. De andra hålträden som identifierats som värdeelement har fått den mer odefinierade beteckningen skyddsvärda träd. De flesta av hålträden har håll utmejslade av hackspett, i de flesta fall sannolikt den större hackspetten men det kan också vara några hål av gröngöling eller spillkråka.

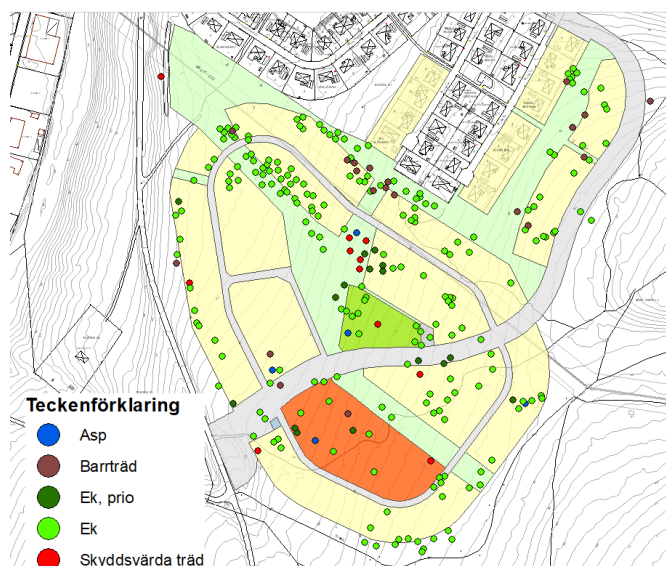
Samråd kommer genomföras med Länsstyrelsen (enligt 12 kap. 6 § miljöbalken) för åtgärder som kommer påverka fyra av de särskilt skyddsvärda träden inom planområdet. Träd nummer 3 Asp hålträd 70 cm och nummer 20 Asp hålträd 50 cm kommer att behövas tas ner för att möjliggöra kvartersmark, bostad. Träd nummer 17, Asp hålträd 60 cm och träd nummer 19 Asp hålträd 49 cm kommer behövas tas ner för att möjliggöra gång- och cykelväg genom området.



Figur 10. Skyddsvärda träd enligt naturvärdesinventeringen.

Värdefulla träd

Parkavdelningen i Tranås kommun har identifierat värdefulla träd i planområdet. Vilket är ek, prio ek, asp, och tall. Området kommer att inventeras igen för att gå igenom vilka träd som går och har ett värde i att sparas. För att klara riktlinjerna 3-30-300 är förutsättningen att befintliga träd lämnas på kvartersmark för att gynnas av effekten det redan befintliga trädet har. Om möjligt får bebyggelsen anpassas efter växtligheten vilket efterföljs genom markanvisningen.



Figur 11. Inventerade värdefulla träd av parkavdelningen.

Kulturmiljö

Under 2020 genomfördes en arkeologisk utredning som skulle fastställa eventuell förekomst av forn- och kulturlämningar inom området. Den inledande kartstudien och fältinventeringen följdes av en sökschaktning på utvalda områden. I den västra delen påträffades anläggningar av förhistorisk karaktär, en härd, 17 stolphål och tre nedgrävningar.

I övrigt karterades knappt 100 röjningsrösen. Några av röjningsrösen gav intryck av äldre karaktär, dessa var ett fåtal och bildade inte ett sammanhängande område. När det gäller området med röjningsrösen, kan inte fornlämning konstateras och Länsstyrelsen bedömer att ytterligare antikvariska åtgärder inte krävs för den delen. Dock ska hänsyn tas enligt Miljöbalken så långt som möjligt för att undvika onödig skada på den fossila åkern. Är inte detta möjligt för att verkställa detaljplanen, får de tas bort. För det krävs inget tillstånd från Länsstyrelsen.

En arkeologisk förundersökning av området med stolphål och härd genomfördes 2020 av Jönköpings läns museum. Den visar att området har använts av och till under lång tid, från äldre stenålder till äldre järnålder alltså drygt 6000 år.

Länsstyrelsen bedömer att det inte krävs någon ytterligare undersökning i det utredda och förundersökta området.

Länsmuseets notering om den trädridå och stig som ligger vid villatomterna norr om undersökningsytan, visar att det finns risk för dolda anläggningar. I det fall den ytan ska tas i anspråk, för ytterligare exploatering, i samband med den nya bostadsbebyggelsen, ska kommunen kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Ett släpp i norr har lämnats mellan föreslagen bebyggelse och befintlig för att få ett avstånd mellan områdena. De röjningsrösen som ligger inom planområdet kommer att behövas tas bort under genomförandet av detaljplanen. Eventuella röjningsrösen som ligger inom användningen natur skulle kunna sparas vilket kommer att tas ställning i varje enskilt fall. Eventuellt kommer kommunen även tillföra information vid rösen som sparas vad som funnits historiskt i området.

Fornlämningar

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Gator och trafik

Trafikmängd

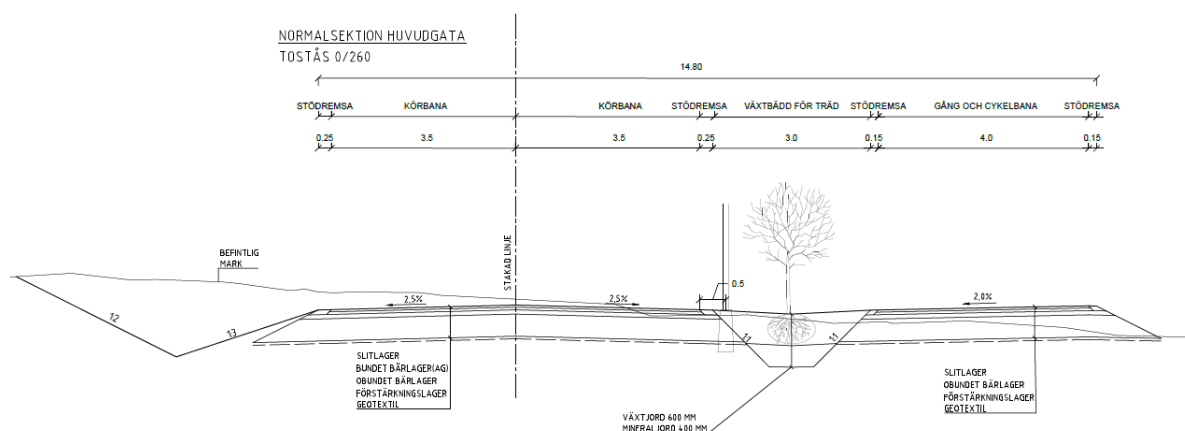
Sävängsvägen utgör idag angöring för cirka 150 bostäder och kommer vara en av anslutningsmöjligheterna till det nya bostadsområdet vid Tostås. Trafiken mättes en vecka i maj 2019 vid Sävängsvägen och uppgick då till 986 fordon/dygn med 3,2% tung trafik. Skyltad hastighet 50 km/h.

Vid Majmålavägen mättes trafiken 2021 av Trafikverket med 620 fordon/dygn varav 6,4% av dessa består av tung trafik.

Från trafikbulerutredningen har trafikdata för Majmålavägen och Sävängsvägen tagits fram med beräkningar att det nya området kommer att generera cirka 650 nya rörelser per dygn. I beräkningssyfte är det antaget att cirka 60% av de nya rörelserna per dygn kommer att vara på Majmålavägen och att cirka 40% kommer att vara på Sävängsvägen. Andel tunga fordon antas förbli den samma.

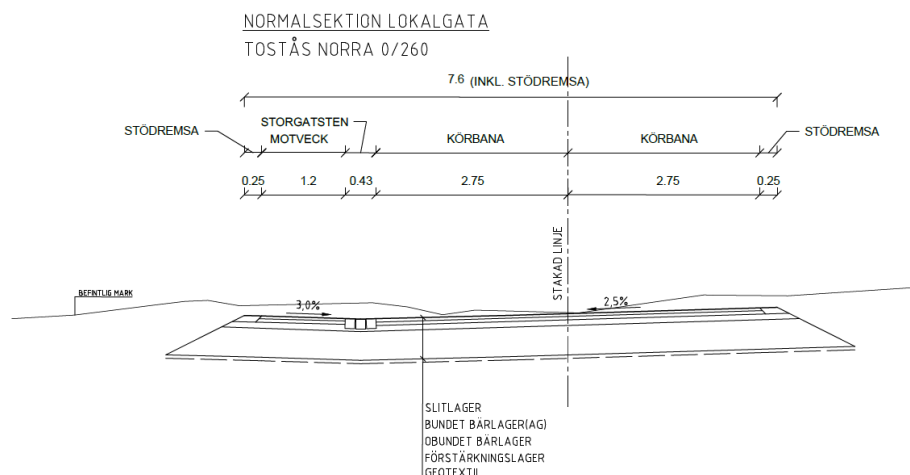
Motortrafik

Området angörs från Majmålavägen med en väg som förlängs fram till Sävängsvägen. Gatan får samma utförande som Sävängsvägen med trädallé och separat gång- och cykelväg. Hela gatuområdet får en bredd på 14,8 meter, körbanans bredd är 7 meter. Gatan har en parallell Gång- och cykelväg på 4 meter som avskiljs från gata med en växtbädd för träd på 3 meter detta för bättre trafiksäkerhet och gestaltning.



Figur 12. Sektion över huvudgatans utformning.

Till huvudgatan ansluts ett antal mindre lokalgator. Hela gatuområdet planlagt får en bredd på 7,1 meter (7,6 meter med stödremsa som är inom kvartersmark) och körbanan för lokalgatorna är 5,5 meter. En av lokalgatorna (Slättgatan) närmast naturområdet blir 5,5 meter bred. Gatunätet inom området är utformade utan vändplatser för att underlätta för drift och skötsel.



Figur 13. Sektion lokalgata.

Trafiksäkerhet

Huvudgatan är till stor del utan direkt anslutning från kvartermark. I två punkter föreslås 4 väggörning mellan huvudgata och lokalgata. I dessa punkter krävs särskilda trafiksäkerhets- höjdande åtgärder. Gatunätet utformas utan vändplatser vilket reducerar risken för onödiga backningsrörelser dessutom sprids trafikbelastningen och risken för högre trafikflöden i vissa punkter reduceras.

Gång- och cykeltrafik

Längs Majmålavägen finns idag ingen cykelväg. Gång- och cykelväg till Tranås centrum eller Fröafallskolan går längs Sävängsvägen och är separerad från körbanan med en trädallé i växtbädd. Ny gång- och cykelväg ansluter till befintliga gång- och cykelväg längs Sävängsvägen.



Figur 14. Gång- och cykelväg längs Sävängsvägen.

Gång- och cykelnätet utformas så att det ska vara enkelt och smidigt att gå och cykla både inom bostadsområdet samt till och från området och till den eventuella förskolan.

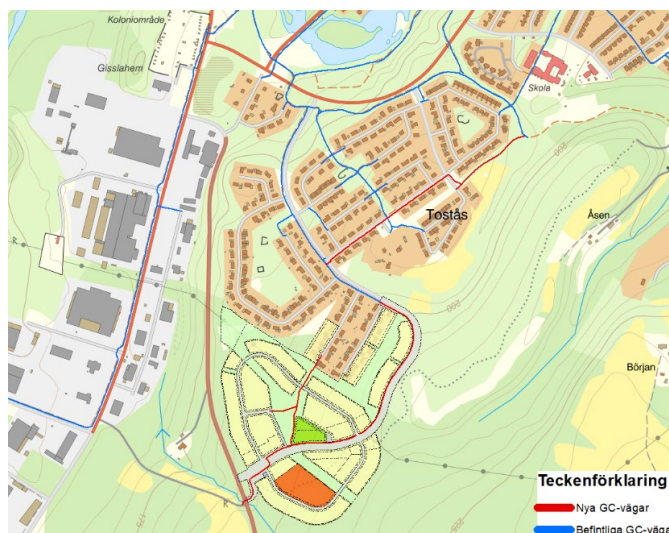
Området ligger högt i förhållanden till centrum vilket är en extra utmaning. Målsättningen är att på ett enkelt och säkert sätt nå skolor och intilliggande rekreationsområden men även fångar upp gående och cyklande från landsbygden i söder. Det kommer att finnas gång- och

cykelvägar, dels parallellt med den nya matargatan men även genom bostadsområdets norra del genom naturstråket. Gång- och cykelvägen genom naturområdet blir asfalterad 3 meter bred och kopplar till Åkerгатan.

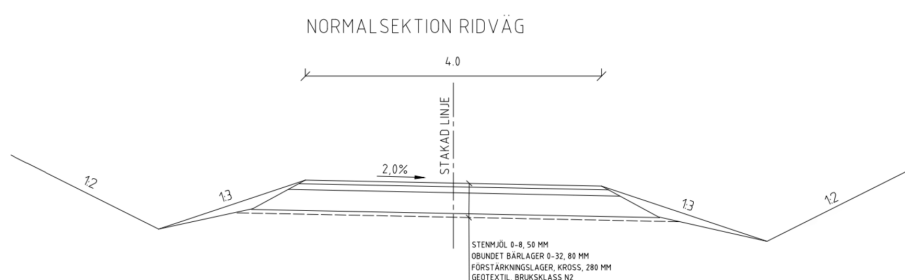
Fröafallskolan blir en viktig målpunkt från och till det nya bostadsområdet. Därmed planeras ny gång- och cykelväg längsmed Vetegatan och Skördegatan samt söder om bostadstomterna längsmed Vårbrugsgatan där den kopplar till befintlig cykelväg.

Ridväg

Genom området går en kraftledningsgata där det tidigare gått en 45 kV luftledning som har rivits. Den nya markförlagda kabeln går söder om planområdet. Detta har varit förutsättning för att planlägga området. I området har stigar kunnat användas för ridning, både av hästgårdar i närliggande bostadsområde Åsens hagar och av Tranås ridklubb i Hjälmaryd. Den nya stigen följer markkabelns sträckning och är utformad som grusad ridväg. Den kan också användas som en promenadväg om man är medveten att det kan dyka upp hästar. Ridvägen behöver skyltas som ridväg.



Figur 15. Illustration över befintliga och nya GC-vägar i området.



Figur 16. Sektionsritning över ridväg.

Kollektivtrafik

Avståndet till tågstationen är cirka 4 kilometer från planområdet. I dagsläget är närmsta trafikerade busshållplats vid Hjälmaryds industriområde, hållplats Malmgatan linje 155.

Till befintlig busshållplats vid Sävängsvägen är det som närmast 500 meter från planområdet. I dagsläget går det ingen stadstrafik som trafikerar Sävängsvägen. Områdets utformning med genomfart för Sävängsvägen gör att kollektivtrafiken på ett enklare sätt kan ta sig genom och vidare till arbetsplatser inom Hjälmaryds industriområde.

En lämplig placering av hållplats i området är intill skoltomten centralt i området. Där finns utrymme avsatt på båda sidor. Detta för att beroende på vilken färdriktning busslinjen får så finns förutsättningar för placering av en busshållplats. Dialog med Länstrafiken behövs när området bebyggs om möjlighet för framtida busslinje.

Parkering

Vid ny exploatering beräknas antalet parkeringsplatser för bilar och cyklar beroende på geografisk lokalisering och boendestorlek. Planområdet ligger inom zon B (Tranås tätort). Enligt kommunens parkeringsstrategi ska parkering för bostäder anläggas inom den egna fastigheten, på kvartersmark. För parkering vid bostäder är det även viktigt att möjligheten finns att lämna bilen hemma hela dagen. Detta är en förutsättning för att kunna välja andra färdmedel exempelvis till arbete. Cykelparkering vid bostäder bör prioriteras för att främja en ökad andel hållbara resor.

För små lägenheter rekommenderas minst 1 cykelparkeringsplats per lägenhet och för normalstora lägenheter rekommenderas minst 2 platser per lägenhet för de boende.

Ytterligare cykelparkering med 0,5 platser per lägenhet rekommenderas för besökare.

Parkeringsbehovet för skolor skiljer sig kraftigt åt beroende på lokalisering och årskurs. Parkeringsnormen anger därför inget skarpt grundvärde för det totala parkeringsbehovet vid förskolor och skolor utan en särskild parkeringsutredning rekommenderas. I en särskild parkeringsutredning bör även angöringsplatser utredas. Om möjligt bör hämtning och lämning med bil vid grundskolor anordnas en bit från skolans entré för att skapa en tryggare och säkrare trafiksituation intill skolan med mindre biltrafik.

Vid förskolor finns det för cykel framför allt ett behov av korttidsparkering för vuxna som hämtar och lämnar. Behovet av korttidsparkering finns för både cykel och bil. För barnen på förskolan kan det finnas ett visst behov av cykelparkering av exempelvis trehjulingar och springcyklar. Även behov av parkeringsplatser för mer utrymmeskrävande cyklar som lådcyklar bör tillgodoses. Tomt för skola inom området har anlagts i områdets södra del för att gynna trafik till och från Majmålavägen till förmån för Sävängsvägen. Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglövet.

Separat yta för parkering finns avsatt öster om området för odling. Denna yta är främst tänkt för besökare till naturstråket och odlingsområdet men möjliggör även för en eventuell bilpool. Datumparkering längs lokalatorna är lämpligt för besöksparkering. Då kommunen är ägare av marken kan en yta reserveras för att se framtida behovet för en eventuell cykel- och bilpool på kvartersmark för bostäder. Kommunen har diskuterat att eventuellt möjliggöra parkering söder om området som planläggs som tekniska anläggningar.

Laddning av elbil

Laddstationer för elbilar bör finnas på flera olika parkeringar i kommunen och öka i takt med utvecklingen. Vid om- och nybyggnad av parkeringarna bör det förberedas för installation av ytterligare laddplatser. Kommunen kan eventuellt förbereda för laddplats för elbilpool på gemensamma parkeringen vid odlingsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Teknisk lösning för vattenförsörjning blir högtryckszon med anslutning från Sävängsvägen. Spillvatten från västra delen ansluts med självfall till befintlig spillvattenledning som korsar Majmålavägen. Spillvatten från östra delen ansluts med självfall till befintlig spillvattenledning i Sävängsvägen.

Dagvatten

En översiktlig VA-utredning togs fram för Tostås i tidigt skede (Norconsult, 2021-08-27). Markhöjden inom området varierar från cirka +220 meter i syd till +175 meter i nordväst. Utlopp för dagvatten från befintliga områden i Tostås (norr om planområdet) sker via ledningsnät och diken till två utloppspunkter, strax öster respektive väster om bropassagen Sveagatan och vidare till Svartån.

En kompletterande dagvattenutredning har tagits fram där föroreningsberäkningar gjorts (Norconsult, 2024-03-07). I det västra avrinningsområdet föreslås ett genomgående dike i nordvästlig riktning som både avleder extern tillrinning och avrinning från vissa delar av den nya bebyggelsen. För vissa delar av området är det inte möjligt att nå diket och från denna bebyggelse avleds dagvatten via ledningar. Förlängningen av Sävängsvägen som förväntas bli områdets huvudgata avleder sitt dagvatten till mindre vägdiken som kopplas på det nya ledningsnätet. Både det större diket och ledningarna i det västra delavrinningsområdet avleds slutligen till en torr damm. Utloppet från den torra dammen föreslås placeras 0,5 meter över bottenivån för att möjliggöra att en större del av dagvattnet infiltrerar då möjligheterna till lokalt omhändertagande bedöms som goda enligt den geotekniska utredningen

För det östra delavrinningsområdet avleds dagvatten från den nya bebyggelsen via ledningar. Dagvatten från Sävängsvägen avleds till mindre vägdiken som sedan kopplas på ledningsnätet. Utlopp från ledningsnätet går till en lågpunkt i skogsmark där dagvatten förväntas kunna infiltrera. För möjligheten att omhänderta dagvatten i lågpunkten hänvisas till PM infiltration dagvatten Tostås bo (Rejko, 2024-03-05). I PM:et dras slutsatsen att sänkan teoretiskt kan omhänderta ett dimensionerande 5-års regn genom infiltration. Detta under förutsättning att det ytliga marklagret har lika god permeabilitet som det underliggande, undersökta lagret. Kapaciteten vid snösmältning har också beräknats och för det scenariot bedöms volymen som otillräcklig och därför rekommenderas att magasinet utökas.

För den befintliga bebyggelsen som ingår i planområdet förväntas inga förändringar ske kring dagvattenhanteringen utan dagvattnet avleds fortsatt till befintligt ledningsnät.

Planområdet kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. För bostadstomterna finns planbestämmelse om genomsläpplighet som bidrar till lokal fördröjning av dagvatten. En förhoppning är att bostadsfastigheterna även kommer anlägga vattentankar eller ha regntunnor för att samla regnvatten, som sedan kan användas för bevattning i den egna trädgården.

Från nordväst leds dagvattnet i dike längs Majmålavägen för att inte belastas befintligt ledningsnät i Hjälmåryds industriområde.

Verktöget StormTac har använts för att beräkna föroreningsbelastningen för området samt rening av dagvattnet i föreslagna dagvattenanläggningar. I StormTac används schablonvärden för koncentrationer av olika föroreningar. Schablonvärdena är baserade på markanvändningstyp och är i första hand framtagna med hjälp av serier med flödesproportionell provtagning, i vissa fall används dock även enskilda



Figur 17. Föreslagen dagvattenhantering i planområdet.

provtagningar. Mätningarna är till stor del från svenska förhållanden men vissa mätserier är även från andra länder. De värden som StormTac anger är ett viktat standardvärde baserat på deras litteraturstudier. Det är alltså varken ett medel- eller medianvärde och innehar varierande osäkerheter för olika föroreningar.

Årsmedelflödet är baserat på en korrigerad nederbördsmängd på 640 mm/år (SMHI, station Tranås).

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänstens insatstid till området är under 15 minuter. Skydd mot brandspridningen mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden. Brandvattentillgång finns tillgänglig i kommunens brandpostnät. Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon. Det finns inga byggrätter för höghus i området.

Uppvärmning

All uppvärmning av bostäder sker med individuella anläggningar. Bostäderna kan med fördel byggas som passivhus/nollenergihus för att minimera behovet av uppvärmning.

El

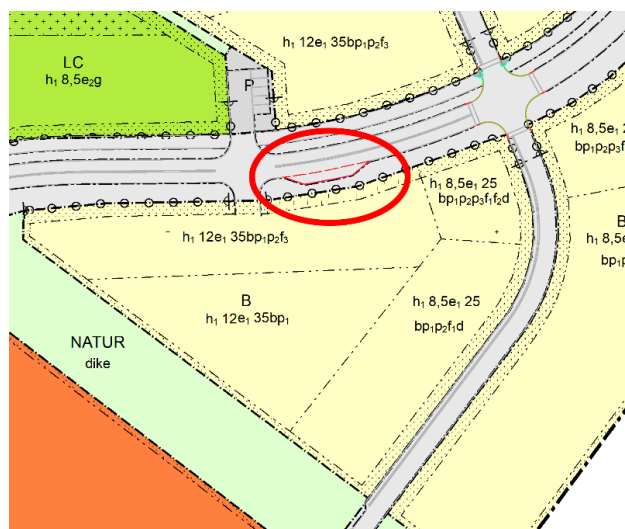
Området ligger inom Tranås Energis elnätområde. Nya ledningar och utrymme för transformatorstation behöver etableras inom planområdet för att säkra elförsörjningen. Två områden 10 x 10 meter behövs för transformatorstation. Det finns ett område inom planområdet närmast Majmålavägen och ett utanför planområdet öster om Sävängsvägen.

Fiber

Det kommer vara möjligt att ansluta sig till Tranås Energis fibernät.

Avfall

Varje villafastighet har sitt egna sopkärl. Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området. Gemensamma utrymmen och anordning för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassad samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Kommunen förordar krantömmande system för insamling av hushållsavfall från flerbostadshus. Inom området för bostäder bör det finnas utrymme för att kunna samla in förpackningar och tidningar till återvinning. Kommunens föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun ska följas.



Figur 18. Illustration över parkeringsficka för sopbilen längsmed Sävängsvägen.

För kvarteret Hackan som tillåter flerfamiljshus är tanken att sopbilen ska angöra via parkeringsficka längsmed Sävängsvägen. Området närmast parkeringsfickan omges av korsmark för att tillåta miljöhus i anslutning till parkeringsfickan.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning av betydande miljöpåverkan tog kommunen fram 2022-11-25 i samband med att detaljplanen skulle skickas ut på samråd. Kommunen bedömde att detaljplanen inte gav upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Länsstyrelsen ansåg under detaljplanens samrådstid att med anledning av det underlag som tagits fram, i form av fågel- och fladdermusinventeringar, att betydande miljöpåverkan inte går att utesluta. Detta då det finns risk för att genomförandet av detaljplanen kan störa vilda fåglar på ett sätt som är förbjudet enligt artskyddsförordningen.

En habitatanalys för mindre hackspett och entita i området runt Tostås togs fram 2023-05-03. Av analysen framgår att utredningsområdet hyser god tillgång till lövskogsmiljöer som utgör lämpliga livsmiljöer för mindre hackspett och entita. Förutsättningarna för vidare förekomst av arterna inom utredningsområdet bedöms som goda till mycket goda även efter genomförandet av planen.

Ett undersökningssamråd hölls mellan kommunen och Länsstyrelsen 2023-06-12.

En uppdatering av undersökningen av betydande miljöpåverkan har gjorts utefter resultatet på utredning kring mindre hackspett och entita. För planområdet kan ett genomförande av planen medföra en betydande förändring i antalet eller sammansättningen av djurarter i området. En exploatering kommer oundvikligen påverka fågellivet med ett minskat livsutrymme inom planområdet. Förutsättningarna för vidare förekomst av arterna på landskapsnivå bedöms som goda till mycket goda även efter genomförandet av planen. Kommunen bedömer därmed att artskyddsförordningens stoppförbud enligt paragraf 4 inte inträder och att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka bevarandestatusen på mindre hackspett eller entita på landskapsnivå.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan 2023-05-26 visar på att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen inkom med ett yttrande 2023-06-22 att de delar kommunens bedömning om att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Länsstyrelsens ställningstagande grundar sig på det underlag som inkommit i samband med undersökningssamrådet.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Det är MKN i den enskilda vattenförekomsten som ska följas och hänsyn behöver tas till bland annat vattenförekomstens nuvarande status, övriga påverkanskällor och planerade åtgärder. Även faktorer utanför planområdet kan behöva beaktas.

Vatten

Resultaten från föroreningsberäkningarna visar på att avrunna mängder ökar framförallt för fosfor, kväve och BaP. I aktuellt fall kommer de första volymerna som avrinner att infiltrera. Beräkningar visar även att dimensionerande regn med återkomsttider upp till 6 månader

kommer att kunna hanteras genom att infiltrera genom bottenytan. Resultaten av föroreningsberäkningarna redovisar således ett konservativt antagande över hur stor del av dagvattenföroreningarna som leds till recipienten (Norconsult, 2024-03-07).

Med den utspädning som kommer ske i recipienten bedöms inte den ökade halten av ämnen kunna medföra en sänkning av någon av kvalitetsfaktorerna. Med hänsyn till detta bedöms inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för ytvatten i recipienten äventyras av föreslagen exploatering.

Den samlade bedömningen i det aktuella fallet är att det bedöms inte ske någon otillåten försämring av statusen i Svartån av den planerade verksamheten, vare sig för enskilda kvalitetsfaktorer eller för sammanvägd status. Bedömningen baseras på att den totala halten av de aktuella ämnena i Svartån, efter tillskottet från den planerade verksamheten, ligger tydligt under gällande miljö kvalitetsnormer. För kvicksilver får i teorin inga ytterligare tillskott ske eftersom statusen för kvicksilver redan ligger i den lägsta statusklassen. Bedömningen är dock trots det att det inte handlar om någon otillåten försämring och inte heller om något äventyrande av möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormen eftersom halterna i vattnet från den planerade verksamheten är så låga i förhållande till miljö kvalitetsnormen när vattnet når vattenförekomsten Svartån.

Möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna bedöms inte äventyras av den planerade verksamheten eftersom det även efter tillskottet från planområdet bedöms vara relativt god marginal till en försämring av statusklassningen för de aktuella ämnena.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten.

Social hållbarhet

Det finns förutsättningar att detta bostadsområde kan testa nya koncept för att främja ett hållbarhetsperspektiv exempelvis planera plats för gemensamma postfack, odlingsmöjligheter, återbrukslokal och andra gemensamhetsytor som skapar sociala aktiviteter.

Att blanda olika boendeformer och storlekar på lägenheter och typer av hus bidrar till att sammansättningen av hushållen blir varierad, vilket är något som kommunen eftersträvar. Möjlighet finns för gemensamma ytor som odlingslotter som bidrar till mötesplatser som ska binda samman det nya området.

I Tranås efterfrågas bostäder, framförallt villor, därför är det ett samhällsintresse för att anlägga bostäder. Kommunen har som målsättning att fokusera på villatomter och i detta område genereras cirka 150 bostäder beroende på fördelning mellan villor och grupphus. Kommunen äger marken i detta område och ser stora nyttor i befintlig infrastruktur.

Barnperspektivet

Planområdet kommer att bilda en ny stadsdel i Tranås och en stor del av hushållen kommer att troligen bestå av barnfamiljer. Området har ett bra gång- och cykelvägnät som gör att man kan ta sig runt på ett trafiksäkert sätt. Kommunal verksamhet som en förskola möjliggörs i området och kan nås på ett trafiksäkert sätt. Gång- och cykelvägarna är separerade från de större gatorna. Det finns vissa delar där man måste korsa trafikerade gator, där är det viktigt att dessa görs översiktliga och väl upplysta. Det centrala grönstråket uppmuntrar till lek och bidrar till en social träffpunkt för boende och besökande från andra områden.

Jämlikhet

Genom att området förses med promenadstråk genom naturstråket underlättas möjligheten att röra sig i området och med det skapas möjligheter till möten. I projekteringen är det viktigt att tänka på att gator och stråk görs tydliga, orienterbara och väl upplysta för att skapa en god trygghetsupplevelse. Området möjliggör olika former av bostäder som möter olika människors behov. Samlingslokaler/odlingen som träffpunkt bidrar till trygghet och minska ofrivillig ensamhet genom att träffa sina grannar.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området har en kuperande terräng så ur ett tillgänglighetsperspektiv behöver utformningen av utemiljön beaktas för att skapa en bra tillgänglighet.

Gator i området får delvis brant lutning men så bra lösningar som möjligt ska eftersträvas vid utformning av allmän plats. Villatomters placering av entréer och garage/parkering ska utformas med god tillgänglighet.

Ekologisk hållbarhet

Förutsättningar finns att i ett nytt bostadsområde planera för solenergi. På kommunägd mark kan markupplåtelseavtal upprättas för att ställa krav på användning av solenergi. För att bidra till en minskad klimatpåverkan behöver vi begränsa utsläppen av växthusgaser. Genom att på olika sätt binda koldioxid går det även att åstadkomma en positiv klimatpåverkan. Koldioxid kan tas upp av växande träd och annan grönska, men även lagras under en längre tid i byggnader i form av trä. I markanvisningen planeras det sättas krav på mindre klimatnegativa byggmaterial.

Transporter och resor står idag för den största andelen av länets utsläpp av växthusgaser och energianvändning. I Jönköpings län står transportsektorn idag för 45 procent av de totala utsläppen. En omställning krävs därför både gällande vilka fordon och drivmedel som används samt våra resvanor. I Tranås kommun ska vi aktivt arbeta med hållbart resande och våra transporter. Inom det nya området planeras det för gångstråk samt separerad cykelväg längsmed Sävängsvägen och genom norra delen av naturområdet. Möjligheten finns även att skapa utrymme för busshållplats i angränsning till en eventuell kommunal anläggning som en förskola.

5. Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Väghållare

Den del som omfattar Majmålavägen (utanför planan) ingår i huvudmannaskapet till Trafikverket. Kommunen avser genom avtal med Trafikverket att överta huvudmannaskapet för del av Majmålavägen från Hjälmarydsvägen till och med planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek för nya villafastigheter är 600 kvm.

Förändrad fastighetsindelning

Exploateringsområdet ingår i kommunens stamfastighet Tostås 2:1 och all avstyckning sker från denna fastighet.

När detaljplanen har vunnit laga kraft är avsikten att dela upp området i fastigheter för bostäder och eventuellt skola. Kommunen som markägare genomföra avstyckning av hela kvarter och fastigheter för villatomter. Fastigheter som försäljs för grupphusbyggnation kan avstyckas vidare till mindre enheter beroende på vilken boendeform som avses.

Det finns även möjlighet att avstycka en fastighet för odling och två (den ena utanför planområdet) markområden för teknisk anläggning (transformatorer).

Detaljplanen möjliggör även utökning av befintliga fastigheter inom kvarteren Vitklövern, Tätörten och Tusenskönan.

Rättigheter

Allmänna ledningar för VA, el och fiber anläggs inom allmän platsmark och inga rättigheter behöver tillskapas. Beroende hur fastighetsbildning sker för flerfamiljshus kan rättigheter behövas.

Rättigheten 0512-11/22.2 avser en luftledning som är förlagt i kabel söder om planområdet. Rättigheten kan upphävas i samband med fastighetsreglering av området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark som vägar, dagvatten, lek- och naturområden. Finansiering sker genom kommunstyrelsens investeringsbudget och återbetalas genom tomtförsäljning. Tomtpriser fastställs av kommunstyrelsen och hänsyn ska tas till marknadsläget samt att tomtpriserna ska vara företagsekonomisk prissatta.

Kommunens VA-kollektiv ansvarar för projektering och anläggande av vatten- och avloppsledningar med tillhörande allmänna anläggningar. Anläggningarna bekostas av VA-kollektivet och finansieras genom anslutningsavgifter enligt kommunfullmäktiges beslutade taxor som tas ut vid anslutningstillfället.

Preliminär kostnadsberäkning för projektet är fördelat enligt nedan:

Utbyggnad av allmän platsmark: 26 mkr

Utbyggnad av det allmänna VA-nätet: 40 mkr

Planavgift

Kostnaderna för planarbetet och tillhörande utredningar belastar Kommunledningsförvaltningens driftbudget. Kostnaderna återfås i samband med att bygglov beviljas och plan- och bygglovsavgift debiteras. Planavgiften tillfaller kommunledningsförvaltningen.

För de befintliga bostadsfastigheterna på Vitklövern, Tätörten och Tusenskönan tas inte planavgift ut i samband med bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska bildas för markområdet som omfattas av odling och centrumsändamål(samlingslokal). När fastigheterna är bebyggda ska andelstalet justeras utifrån antalet lägenheter i respektive kvarter.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs har ansvaret för skötsel av gator, gång- och cykelvägar, gångstråk, lek- och naturområden.

Utbyggnad av området medför drift och skötsel av tillkommande:

1900 m gata

1200 m gång- och cykelväg inom planområdet

670 m gång- och cykelväg utanför planområdet till Fröafallskolan

750 m grusad gångväg

27 500 kvm grönytor (50 % diken, damm/50% övriga grönytor)

Drift och skötsel av allmän platsmark belastar Samhällsbyggnadsförvaltningens driftbudget.

Drift vatten och avlopp

Efter att va-nätet är utbyggt skall området ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Utbyggnad av området medför drift och skötsel av tillkommande:

2200 m vattenledningar

2200 m spillvattenledningar

1800 m dagvattenledningar

1 st antal tryckstation, 2 st spolposter och 5 st brandposter

Drift och skötsel av det allmänna VA-nätet belastar VA-kollektivets driftsbudget under Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Organisatoriska frågor

Markförsäljning genom köpeavtal och markanvisning

Fastigheter som planeras för grupphusbebyggelse, tilldelas genom markanvisning. I anvisningarna kan riktlinjer utöver detaljplanenebestämmelserna anges, t ex krav på boendeform med utgångspunkt i kommunens handlingsplan för tillväxt och fokus på målgruppen.

I tillägg till detta kan kommunen som säljare ställa krav på samtliga fastigheter för bättre ekologisk och social hållbarhet än vad detaljplanen medger. Förslagsvis görs detta genom att motivera ekonomiska fördelar som är förknippade med viten i köpeavtal.

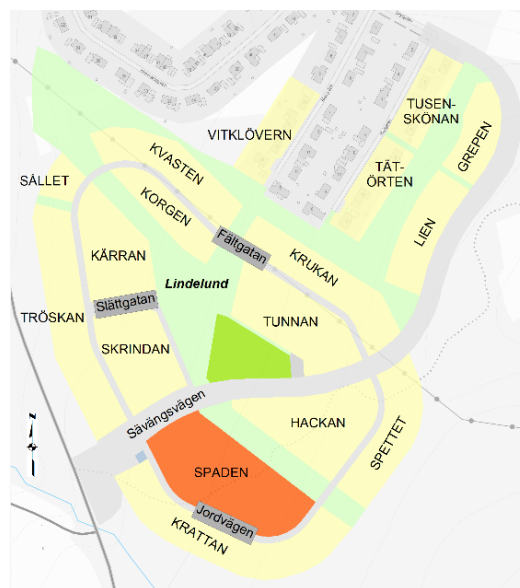
Förslag som diskuteras är fördröjning av dagvatten på den egna fastigheten i syfte att reducera risken för nedströms översvämning samt öka möjligheten för att nyttja vattnet för trädgårdsbevattning. Andra förslag kan vara i form av belöningsystem vid god hushållning av energi.

Upplysningar

Namnsättning

Kommunen föreslår att det nya bostadsområdet får ett eget nytt namn. Förslaget är Lindelund som nämns i den arkeologiska utredningen som utfördes inför den nya detaljplanen. Namnuppteckningen avser ursprungligen en backstuga till Vintertorp. Av de tidigare lägenhetsbebyggelser som funnits i området har Lindelund haft boende in på 1900-talet, ända tills det brann ner år 1947. Kvarlämningarna efter stugan har registrerats som fornlämning av Riksantikvarieämbetet.

För de nya fastigheterna föreslås kvartersnamnen som har kopplingar till lantbruksredskap: Grepen, Hackan, Korgen, Krattan, Kvassten, Kärran, Lien, Spaden, Spettet, Skrindan, Sället, Tunnan och Tröskan.



Figur 19. Namnförslag på nya bostadsområdet.

Huvudgatan som förbinder området med Tostås är en förlängning av Sävängsvägen. För de nya lokalgatorna är förslaget Fältgatan, Jordvägen och Slättgatan.

6. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson och biträdande planarkitekt Pauline Sandberg på Tillväxtavdelningen i samverkan med tjänstepersoner på Samhällsbyggnadsförvaltningen och Bygg- och miljöförvaltningen.

Planförfattare

Klara Nilsson

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tom Å Johannesen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Bilaga 1 Motiv till detaljplanens reglering

Användning av allmän plats

GATA	Gata
Beskrivning:	<p>Området angörs från Majmålavägen med en väg som förlängs fram till Sävängsvägen och får samma utförande som denna, med trädallé och separat gång- och cykelväg. Bredden på gatuområdet är cirka 14,8 meter. Området planläggs som gata (GATA) och är cirka 20 meter brett där dike och slänt ingår.</p> <p>Till matargatan ansluts lokalgator i norra och södra delen av området. Hela gatuområdet får en bredd på 7,1 meter (7,6 meter med stödremsa som är inom kvartersmark) och körbanan för lokalgatorna ska vara 5,5 meter. Gatorna görs smalare där grönstråken möts för att få ner hastigheten så att det underlättar fler rörelser för oskyddade trafikanter på dessa sträckor.</p> <p>Utrymme för en busshållplats i området finns vid tomten som planläggs för skola, på båda sidor om Sävängsvägen. Beroende vilken färdriktning busslinjen får så går det att välja vilken sida busshållplatsen ska placeras. I sydväst finns ett utrymme planlagt gata för att koppla en gång- och cykelväg från Majmålavägen till nya området och få en koppling till Hjälmaryds industriområde.</p>
Motiv:	Markanvändningen motiveras av syftet och 2 kap 5§ PBL med hänsyn till att ordna trafik och 2 kap 6§ PBL med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.
NATUR	Natur
Beskrivning:	<p>Mellan befintlig bebyggelse och de nya bostäderna planläggs marken som natur (NATUR). Genom området går ett naturstråk i mitten, från söder mot norr, som ska kunna hantera dagvattnet. Kommunens ambition är att behålla naturkaraktären och bevara befintlig vegetation och mark i så stor utsträckning som möjligt därför planläggs marken utanför kvartersmark som natur.</p> <p>Genom naturmark i norra delen av området är det möjligt att anlägga en 3 meter bred gång- och cykelväg som kan förbinda Slättgatan med befintliga Åkergatan och vidare till som den nya gång- och cykelvägen vid Sävängsvägen.</p> <p>Även lågpunkten i nordväst planläggs som natur. Korridoren mellan bostadstomterna Sållet och Tröskan används för att leda förbi dagvatten när ledningsnätets kapacitet överskrids. En stig ska anläggas så att allmänheten kan röra sig.</p>
Motiv:	Inom planområdet avsätts naturmark för att säkerställa området som allmänplats så att allmänheten fortsatt kan röra sig genom området och behålla det befintliga områdets rekreativa funktion. Hänsyn tas därmed till behovet att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns parker och andra grönområde samt lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse i enlighet med 2 kap 7 § PBL.

Användning av kvartersmark

B	Bostäder
Beskrivning:	Användningen Bostäder (B) används för områden med olika former av boenden av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gäststuga mm. Syftet är att boende ska utgöra den huvudsakliga användningen inom detaljplanens kvartersmark som är märkt med användningen bostäder.
Motiv:	Markanvändning motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.
SB	Skola och Bostäder
Beskrivning:	I södra delen planläggs ett område för markanvändning skola och bostäder (SB), där kommunal verksamhet som förskola eller någon form av serviceboende kan uppföras. Det blir god tillgänglighet då det ligger centralt i område intill huvudgata och gång- och cykelväg Bostadsområdet är tänkt för en bred målgrupp och därmed kan det behövas kommunal service, som förskola eller LSS-boende. Om behovet inte uppstår kan marken användas för grupphus.
Motiv:	Bestämmelsen syftar till att säkerställa mark för skola som tex förskola. Markanvändningen bedöms vara lämplig med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL, samt tillgodoses möjligheten att anordna rimlig samhällsservice inom områden med sammanhållen bebyggelse enligt 2 kap 7 § PBL.
LC	Odling, Centrum
Beskrivning:	I områdets centrala del planläggs området för odling och centrum (LC). Detta för att ge möjlighet att skapa en gemensamhetsanläggning för boende i området med till exempel en samlingslokal och odlingslotter. Bestämmelsen Centrum avser i detta fall olika former av småskalig service eller verksamhet som inte är transportalstrande. Meningen är att planen ska tillåta inslag av mindre verksamheter som komplement till planområdets huvudsakliga användning som är bostadsändamål. Användningsändamålet C är brett och dess lämplighet för platsen måste prövas i framtida bygglov. Följande verksamheter kan ingå i centrum: växthus, café, samlingslokal, tillfällig övernattnings som exempelvis en gästlägenhet.
Motiv:	Detta utrymme finns i planen för att skapa mötesplats mellan de som bosätter sig i området. Bestämmelserna avseende kvartersmark sker med stöd i 2 kap 2 § PBL planläggningen syftar till att markområdet används för de ändamål som området är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.
P	Parkering
Beskrivning:	Intill matargatan finns ett utrymme för parkering (P) i anslutning till odlingsområdet. Den är främst avsedd för besöksparkering till naturstråket och odlingsplatsen, men möjliggör för en eventuell bil- och cykelpool centralt i området.
Motiv:	Bestämmelserna avseende kvartersmark sker med stöd i 2 kap 2 § PBL. Planläggningen syftar till att markområdet används för de ändamål som området är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

E	Tekniska anläggningar
Beskrivning:	Inom planområdet finns utrymme för en transformatorstation som är 10 x 10 meter (E). En transformatorstation är cirka 3x3 meter och behöver ett säkerhetsavstånd på 5 meter.
Motiv:	Markanvändning motiveras av 2 kap. 5 § PBL med hänsyn till möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

dike	Dagvattendike
Beskrivning:	Längs området från söder till norr finns ett stråk med användning natur. Här ska det finnas utrymme för hantering av dagvatten genom öppet dike. Denna del får egenskapsbestämmelse dike (dike).
Motiv:	Med bestämmelser om utformning av allmän plats kan kommunen reglera hur en allmän plats ska utformas. Bestämmelser om utformning av allmän plats anges med enkla bestämmelser som beskriver den avsedda miljön. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för dike genom naturstråket för att kunna ta emot och leda dagvattnet vidare till dagvattendammen i enlighet med 4 kap. 5 § PBL.
damm	Damm för dagvattenhantering
Beskrivning:	I norra delen av planområdet möjliggörs för en dagvattendamm (damm).
Motiv:	Med bestämmelser om utformning av allmän plats kan kommunen reglera hur en allmän plats ska utformas. Bestämmelser om utformning av allmän plats anges med enkla bestämmelser som beskriver den avsedda miljön. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en dagvattendamm i norra delen av området som tar emot stora delar av dagvattnet i området i enlighet med 4 kap. 5 § PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
Beskrivning:	Marken får inte förses med byggnad (prickmark) för kvartersmark. I det nya området är det 4 meter från allmän platsmark gata. Byggnadsfritt avstånd på 2 meter gäller närmast området planlagt natur. För odlingsområdet gäller byggnadsfritt avstånd på 4 meter runt hela användningen. Befintliga bostäderna vid Åkergatan och Skylgatan gäller 4 meter prickmark mot gatan och 2 meter prickmark närmast smala naturstråk, och tillkommande tomtyta 6 meter med prickmark.
Motiv:	Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri. Detta bidrar till områdets öppna karaktär och säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv. Regleringen sker med stöd i PBL kap 2kap 6§.

	<p>Marken får endast förses med komplementbyggnad</p>
<p>Beskrivning:</p>	<p>Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark). På norra delen av odlingsområdet, kan eventuella komplementbyggnader för odlingsområdet uppföras. Vid Sävängsvägen, i kvarteret Hackan planeras en parkeringsficka för sopbil. Det finns ett område med korsmark för att tillåta ett miljöhus.</p>
<p>Motiv:</p>	<p>Inom planområdet regleras korsmark, vilket betyder att endast komplementbyggnader får uppföras, det är inte lämpligt med nya huvudbyggnader. Regleringen sker med stöd 2 kap 6§ PBL.</p>

Höjd på byggnadsverk

<p>h₁ 4,5</p>	<p>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</p>
<p>Beskrivning:</p>	<p>För norra delen av området planlagt för odling och centrum. Området med korsmark där komplementbyggnader får uppföras är högsta nockhöjd 4,5 meter (h₁ 4,5).</p>
<p>Motiv:</p>	<p>Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
<p>h₁ 8,5</p>	<p>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</p>
<p>Beskrivning:</p>	<p>För villatomterna är högsta tillåtna nockhöjd 8,5 meter (h₁ 8,5), vilket medger ett enplans hus med max 45 graders takvinkel s.k. en och enhalvplanshus, eller ett tvåvåningshus med flackare tak.</p> <p>Även för flerfamiljshusen i norr, kvarteret Kärran och del av kvarteret Tunnan är tillåten nockhöjd 8,5 meter.</p> <p>Samma höjd gäller byggnader inom området planlagt odling och centrum. Det möjliggör bebyggelse för gemensamhetsanläggning som samlingslokal, övernattningslägenhet, odlingsförråd och liknande.</p>
<p>Motiv:</p>	<p>Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
<p>h₁ 12</p>	<p>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</p>
<p>Beskrivning:</p>	<p>För kvarteren Spaden, Hackan, Lien och Grepen, mark som medger flerfamiljshus och skola, är högsta nockhöjd 12 meter (h₁ 12).</p> <p>En nockhöjd på 12 meter kan generera 4 våningar. För del av fastigheten Tunnan gäller denna egenskapsbestämmelse närmast Sävängsvägen. Högre nockhöjd för flerbostadshus ger ett effektivt nyttjande av marken och högre täthet. Vilket bidrar till en variation i området.</p>
<p>Motiv:</p>	<p>Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>

Utnyttjandegrad

e₁ 25	Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.
Beskrivning:	Högsta tillåten byggnadsarea är 25% av fastighetens area (e₁ 25). Detta gäller för de nya villatomterna i kvateren Tröskan, Sället, Skrindan, Kor-gen, Kvasten, Krukan, Krattan, Spettet och del av Hackan.
Motiv:	Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
e₁ 30	Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.
Beskrivning:	För de befintliga villatomterna, i kvarteren Tusenskönan, Tätörten och Vitklövern, är största tillåtna byggnads arean 30% av fastighetsarean (e₁ 30). Detta för att behålla en liknande byggrätt som tidigare Stadsplan från 1978.
Motiv:	Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
e₁ 35	Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.
Beskrivning:	För kvarteren Lien, Grepen, Tunnan, Kärran, Spaden och del av Hackan som tillåter flerbostadshus samt skola är största byggnadsarea 35% av fastighetsarean (e₁ 35).
Motiv:	Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
e₂	Största byggnadsarea är 500 m ² inom användningsområdet.
Beskrivning:	Största byggnadsarea är 500 m ² inom användningsområdet för Odling, Centum (e₂).
Motiv:	Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Utförande

b	Minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
Beskrivning:	För att underlätta naturlig infiltration så ska minst 40% av fastighetsarean vara genomsläpplig (b). Detta gäller för samtliga nya bostadstomter. Men inte för befintliga villatomter Tusenskönan, Tätörten och Vitklövern.
Motiv:	Bestämmelsen förhindrar att hela fastigheten hårdgörs eftersom detta kan ha en negativ effekt på miljö- och klimataspekter enligt 2 kap 3 § PBL.

Placering

p₁	Byggnad närmare än 4,0 meter från gräns till byggbar tomt ska utformas med brandskydd som motsvarar en likadan byggnad med samma avstånd på andra sidan gränsen.
Beskrivning:	Samtliga fastigheter omges av en placeringsbestämmelse (p₁) byggnad närmare än 4,0 meter från gräns till byggbar tomt, ska utformas med

	brandskydd som motsvarar en likadan byggnad med samma avstånd på andra sidan gränsen.
Motiv:	Placeringsbestämmelser kan användas för att forma eller bevara en viss karaktär på ett gaturum genom bestämmelser om en enhetlig placering av bebyggelsen längs gatan eller genom att reglera ett visst avstånd mellan byggnadsverk i området enligt 4 kap 16 § PBL.
p₂	Port till garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata.
Beskrivning:	Fastigheterna med användningen bostäder har placeringsbestämelsen port till garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata (p₂). Möjlighet ska finnas att parkera bilen framför komplementbyggnaden och för att uppnå bra sikt vid backning från garage/carport. Detta gäller för kvartersmarken närmast planlagd gata.
Motiv:	För att få en trafiksäkerhet i bostadsområdet används denna bestämmelse. Placeringsbestämmelser kan användas för att forma eller bevara en viss karaktär på ett gaturum genom bestämmelser om en enhetlig placering av bebyggelsen längs gatan eller genom att reglera ett visst avstånd mellan byggnadsverk i området enligt 4 kap 16 § PBL.
p₃	Huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns mot Fältgatan.
Beskrivning:	Vid uppförandet av ny bebyggelse i norra delen av planområdet finns en gestaltningsidé att huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns mot Fältgatan (p₃). Syftet är att det ger karaktär till området och bidrar till ett socialt och omslutet gaturum.
Motiv:	Placeringsbestämmelser kan användas för att forma eller bevara en viss karaktär på ett gaturum genom bestämmelser om en enhetlig placering av bebyggelsen längs gatan eller genom att reglera ett visst avstånd mellan byggnadsverk i området enligt 4 kap 16 § PBL.
p₄	Huvudbyggnad ska placeras med långsidan närmast Sävängsvägen.
Beskrivning:	För att garantera att få en skolgård eller uteplats som klarar riktvärdena för buller regleras i plankartan att huvudbyggnad ska placeras närmast Sävängsvägen. Detta gäller för tomten med användning skola, bostäder (p₄).
Motiv:	Byggnaden fungerar som bullerskärm och möjliggör en tyst skolgård eller uteplats om det blir bostäder på tomten. Kommunen kan reglera hur byggnadsverk ska placeras för att klara angivna bullernivåer. Det kan dels handla om bostadsbyggnaders placering, dels om placeringen av andra verksamheter i förhållande till bostäderna enligt 4 kap 16 § PBL.

Utformning

f₁	Endast friliggande byggnadssätt, får sammanbyggas med garage eller carport.
Beskrivning:	För områdena som tillåter villabebyggelse tillåts endast friliggande byggnadssätt. Får sammanbyggas med garage eller carport med intilliggande fastighet (f₁). Detta gäller för Korgen, Krattan, Krukan, Kvasten, Skrin-dan, Spettet, Sållet, Tröskan, samt del av kvarteret Hackan.
Motiv:	För att knyta an till befintlig bostadsbebyggelse som redan finns vid bostadsområdet Tostås och säkerställa att det finns villatomter i området enligt 2 kap. 6 § PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
f₂	Huvudbyggnad ska uppföras i två våningar.
Beskrivning:	Detta gäller för huvudbyggnaderna för villatomterna närmast Sävängsvägen(f₂).

Motiv:	Denna reglering tillförs för att få stadsmässighet och möta upp det breda gaturummet med högre bebyggelse enligt 2 kap. 3 § PBL
f₃	Huvudbyggnad ska uppföras i minst två våningar.
Beskrivning:	Detta gäller för flerfamiljshusen närmast Sävängsvägen (f₃).
Motiv:	Denna reglering tillförs för att få stadsmässighet och möta upp det breda gaturummet med högre bebyggelse enligt 2 kap. 3 § PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

o	Utfartsförbud
Beskrivning:	Längsmed Sävängsvägen finns utfartsförbud mot kvartersmark 10 meter in på lokalgatorna. För Hackan som medger flerfamiljshus finns ett släpp på 10 meter för in- och utfart. Vid korsningen Fältgatan och Slättgatan finns utfartsförbud.
Motiv:	I en detaljplan får kommunen bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter enligt 4 kap. 16 § PBL.
j	Endast en utfart får finnas
Beskrivning:	För kvarteren Lien och Grepen får endast en utfart finnas (j).
Motiv:	Denna bestämmelse tillförs för att skapa trafiksäkerhet närmast matargatan genom att minska antalet korsningar över gång- och cykelbanan. I en detaljplan får kommunen bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter enligt plan- och bygglagen 4 kap. 16 § PBL.

Fastighetsstorlek

d	Minsta fastighetsstorlek för villatomterna är 600 m ²
Beskrivning:	Minsta fastighetsstorlek för villatomterna i det nya bostadsområdet är 600 m ² (d).
Motiv:	Genom att använda en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek kan kommunen beräkna hur många fastigheter som maximalt kan komma att bildas inom området. Bestämmelsen används också för att få en liknande fastighetsstorlek över ett större område. Bestämmelsen motiveras av 4 kap. 18 § PBL.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g	Markreservat för gemensamhetsanläggning
Beskrivning:	För området med användningen odling och centrum kan en gemensamhetsanläggning uppföras. Området är tänkt att skötas gemensamt av de boende i området (g).
Motiv:	En gemensamhetsanläggning är en anläggning som inte är allmän utan endast är till för att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov. Genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning visar detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt. Bestämmelsen motiveras av 4 kap. 18 § PBL.