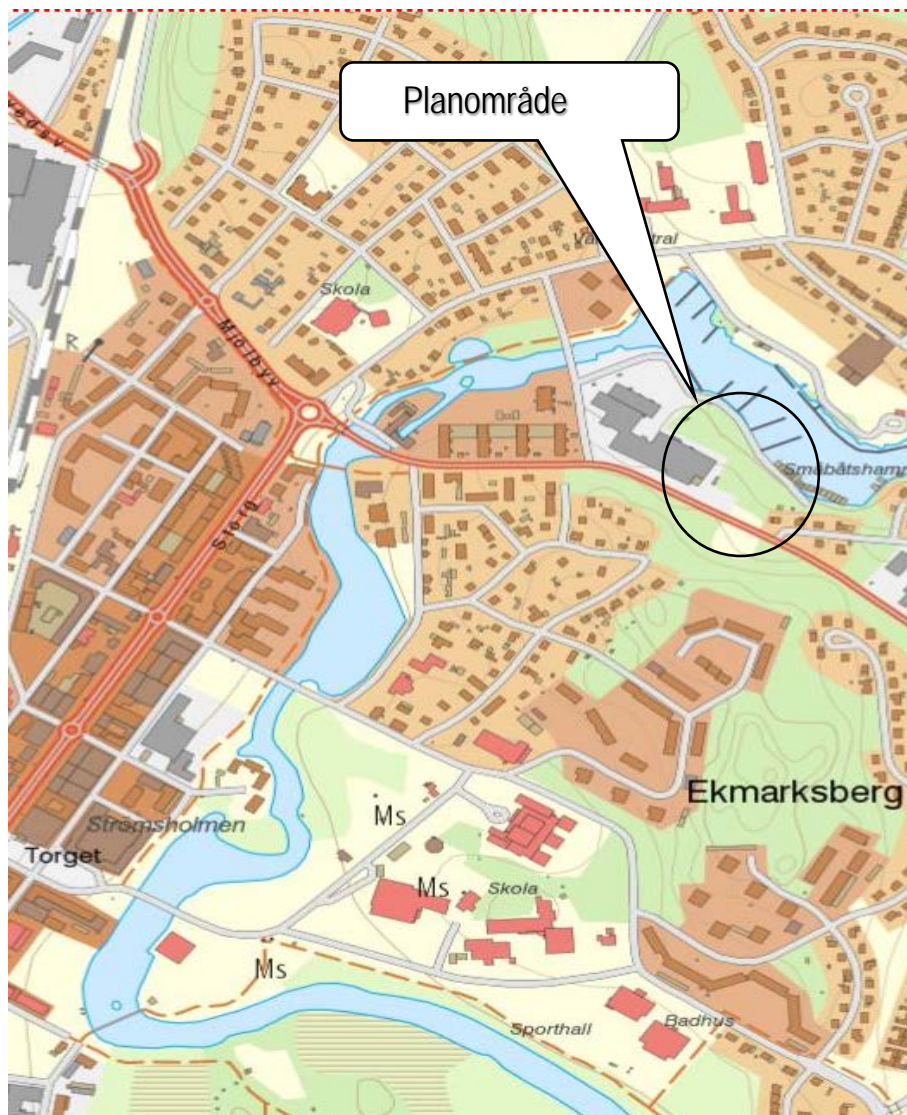




Detaljplan för  
del av Skytteln 20 m. fl. i Tranås stad  
Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i februari 2018, reviderad i september 2019  
av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen  
Dnr 2017/237



## Planbeskrivning

Antagen av bygg- och miljönämnden  
Laga kraft

2019-10-21  
2020-04-29

## INNEHÅLL

1	Inledning.....	4
2	Handlingar .....	4
3	Planens syfte och bakgrund.....	4
3.1	Syfte .....	4
3.2	Bakgrund .....	4
4	Tidigare ställningstagande.....	5
4.1	Översiktsplan.....	5
4.2	Detaljplaner .....	6
4.3	Områdesbestämmelser .....	6
4.4	Höghastighetsjärnväg.....	6
4.5	Miljöbedömning.....	6
5	Planeringsförutsättningar.....	7
5.1	Läge och avgränsning .....	7
5.2	Markägarförhållanden.....	7
5.3	Markanvändning .....	7
5.4	Geotekniska förhållanden .....	7
5.5	Natur .....	7
5.6	Bebyggelse .....	8
5.7	Arkeologi.....	9
5.8	Strandskydd .....	9
5.9	Gator och trafik .....	9
5.9.1	Trafiksituation.....	9
5.9.2	Gång- och cykeltrafik .....	10
5.9.3	Parkering .....	10
5.10	Hälsa och säkerhet .....	10
5.10.1	Översvämningsrisk .....	10
5.10.2	Buller.....	11
5.10.3	Radon .....	12
5.11	Teknisk försörjning.....	12
5.11.1	Vatten och avlopp.....	12
5.11.2	Dagvatten .....	12
5.11.3	Avfall .....	12
5.11.4	Elkraft.....	12
5.11.5	Fjärrvärme .....	12
5.11.6	Optisk kabel .....	12
5.11.7	Tillgänglighet.....	12
5.12	Kommunal service .....	12

6	Planförslag.....	12
6.1	Bebyggelse .....	12
6.2	Gestaltning.....	13
6.3	Upphävande av strandskydd.....	13
6.3.1	Område för upphävande.....	14
6.3.2	Strandskyddets syfte.....	14
6.3.3	Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet.....	15
7	Konsekvenser .....	17
7.1	Skuggning.....	18
7.2	Insyn.....	19
8	Administrativa frågor .....	19
8.1	Genomförandetid .....	19
9	Organisatoriska frågor.....	20
9.1	Tidplan.....	20
9.2	Plankostnader.....	20
9.3	Ansvarsfördelning .....	20
10	Fastighetsrättsliga frågor .....	20
10.1	Fastighetsbildning .....	20
10.2	Gemensamhetsanläggning .....	20
10.3	Huvudmannaskap .....	21
10.4	Ledningsrätt .....	21
11	Medverkande tjänstemän .....	22

# PLANBESKRIVNING

## 1 Inledning

Kommunen har ansvar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. I processen att upprätta en detaljplan prövas platsens lämplighet. Kommunen ska i detaljplanen redovisa användningen, utformningen och placering av platser för allmänheten och för tomtplatser, samt bestämma utformningen av bland annat vägar, byggnader, torg och parker. Detaljplanen är också en del av kommunens verktyg för att förverkliga kortsiktiga och långsiktiga mål i översiktsplanen och den lokala byggpolitiken.

När detaljplanen har vunnit laga kraft innebär det i princip en rätt att bygga enligt det som planen medger. Detaljplanen fungerar som bindande vid prövning av bygg-, mark-, och rivningslov både under och efter genomförandetiden. Vidare reglerar detaljplanen även rättigheter och skyldigheter för markägare inom planområdet.

Att upprätta en detaljplan följer en process med flera väl definierade faser: *samråd, granskning och antagande*. Reglerna finns i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

## 2 Handlingar

Planförslaget består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning

## 3 Planens syfte och bakgrund

### 3.1 Syfte

Planens syfte är att skapa möjligheter för nybyggnation av bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse på fastigheten Skytteln 20. Planen möjliggör flerbostadshus med en höjd som motsvarar ca 6 våningar. Syftet är även att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för Skytteln 19, 20 och kommande 21 för att gemensamt lösa infart och parkering.

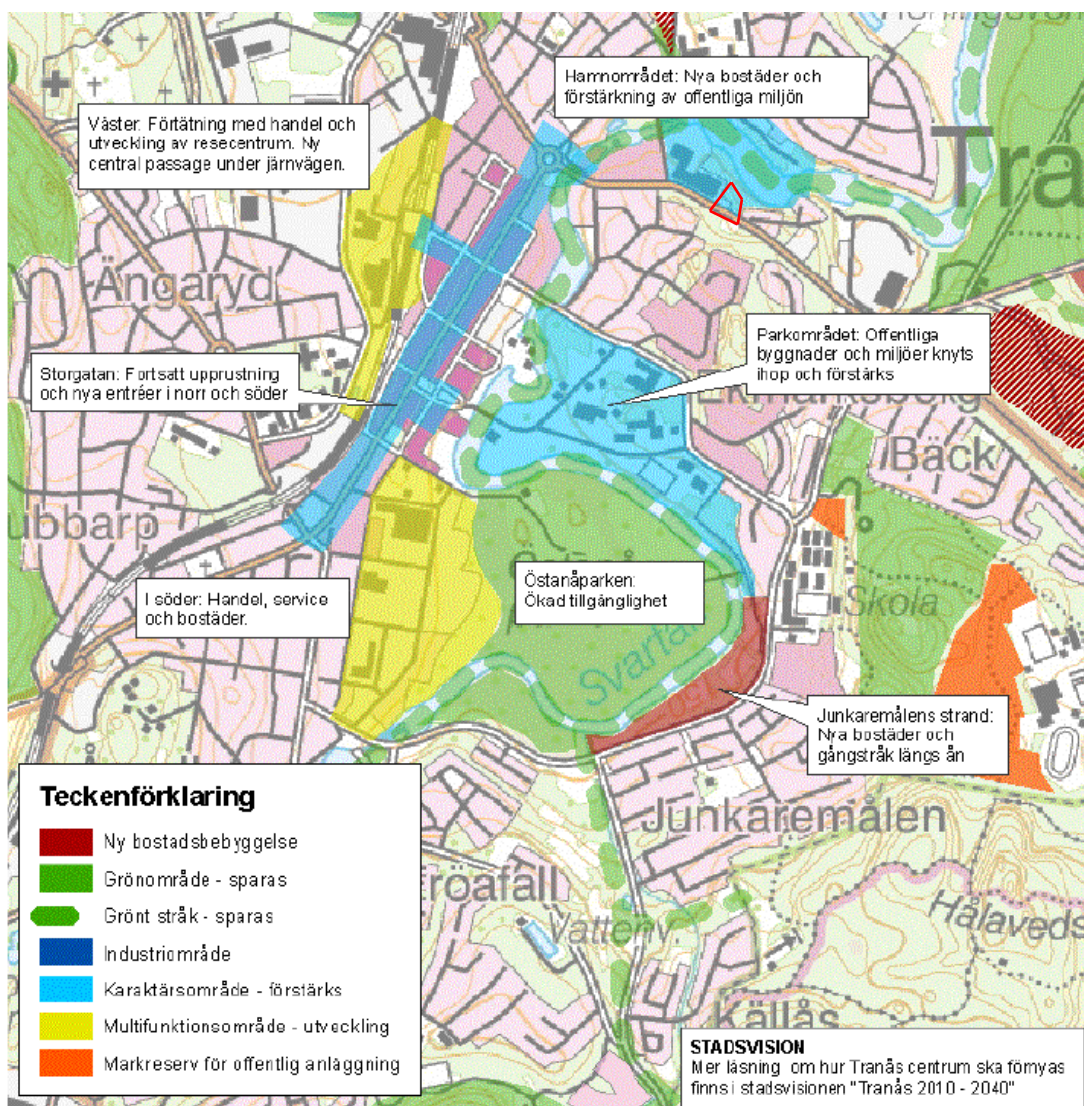
### 3.2 Bakgrund

Tranås kommun har som syfte att förtäta området intill Skytteln 19 och Skytteln 20 för att möjliggöra för fortsatt bebyggelse och utveckling i området. Under 2010 upprättades en detaljplan för del av Skytteln 19 och del av Tranåskvarn 1:1 m.fl. med syfte att möjliggöra ett uppförande av två stycken flerbostadshus, 6 respektive 8 våningar höga. Efter överklagande från grannar och tidsbrist inför införandet av strandskyddet 2009 skickade kommunen in en begäran att upphäva del av planförslaget för att kunna komma igång med ett hus. Länsstyrelsens beslutade om att upphäva dessa delar av planen 2011-01-18 och möjliggjorde endast för ett flerbostadshus. Nu har detta flerbostadshus uppförts och intresse för den del som upphävdes har åter uppkommit från samma exploatör som uppförde det första flerbostadshuset. Kommunens översiktsplan anger numera tydligare hur man vill utveckla området med förstärkning av hamnen med bland annat bostäder. I detta förslag tas mer hänsyn till grannarna gällande avstånd till huvudbyggnad samt större naturområde och lägre höjd på flerbostadshuset.

## 4 Tidigare ställningstagande

### 4.1 Översiktsplan

Översiktsplan för Tranås kommun, antagen av Kf 2011-06-13, har en övergripande målsättning att kommunen skall ha 20 000 invånare år 2025. I områdesförstudningarna över hamnen står det att "Länkarna mellan hamnområdet och centrum bör förstärkas genom tydligare stråk samtidigt som själva hamnen utvecklas med bostäder och offentliga miljöer samt gång- och cykelbanor i ett sammanhängande stråk på båda sidor av ån."



Karta från översiktsplanen

Som en del i målsättningen att nå 20 000 invånare eftersträvar Tranås kommun en förtätning i centrala delar. Dels för att det finns en efterfrågan på att bo centralt och dels då det är ett sätt att hushålla med mark och infrastruktur. Förtätning bidrar också till att minska beroendet av personbilsresor då det innebär en närhet till handel, service och resecentrum. Förtätningens möjligheter i centrala delar är samtidigt begränsade. Skälen till detta är flera, bland annat kan nämnas trafikbuller, förorenad mark, natur- och rekreationsvärden samt inte minst markåtkomst. Möjliga alternativ begränsas även av pågående planering för nya stambanor för höghastighetståg. Därför måste kommunen arbeta brett med flera alternativ och bedömningen är att de områden som kan vara lämpliga för bostäder förr eller senare kommer att bebyggas. Det aktuella området har ett centralt läge, är i kommunal ägo, ligger vid vatten och hyser inga särskilda rekreations- eller naturvärden varför det sammantaget bedöms som både lämpligt och attraktivt för ny bostadsbebyggelse

## 4.2 Detaljplaner

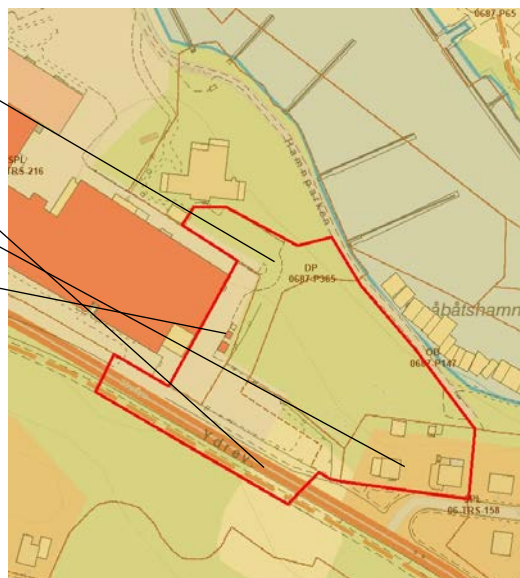
Detaljplan för del av skytteln 19 och Tranås kvarn 1:1 m.fl., laga kraft 2011-03-14.

Stadsplan för Ydrevägen samt Kv. Mars, Uranus, Väven m.fl., fastställd 1981-06-03.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av Ekmarksberg 06-TRS-158

Förslag till ändring av stadsplanen för KV. Skytteln m.fl. fastställd av Länsstyrelsen 1960-03-12

*För detaljplan Skytteln 19 och Tranås Kvarn 1:1 m.fl går genomförandetiden ut 2021-03-14.*



## 4.3 Områdesbestämmelser

Båthusen vid Tranås hamn är i Kulturminnesvårdsprogrammet (KF beslut 1992-05-18) redovisade som kulturmiljö utmed Svartån och skyddas genom områdesbestämmelser med laga kraft 1996-01-12. Syftet är att säkerställa bebyggelsemiljön. Ett enhetligt utseende eftersträvas med svarta tjärpappsbelagda tak och rödfärgad stående träpanel. Den skogsbeklädda sluttningen bidrar också till att framhäva områdets ursprungliga karaktär.

## 4.4 Höghastighetsjärnväg

Planområdet ligger inom utredningsområdet för höghastighetsjärnväg. Med hänvisning till detaljplanens syfte utgår Trafikverket från principen att fastighetsägaren ska kunna fortsätta att bruka och utveckla sin befintliga egendom för samma ändamål och verksamhet som den nuvarande. Den som planerar åtgärder i utredningsområdet bör dock informera sig om planeringsläget för den framtida järnvägen, för att kunna ta ställning till förutsättningar för genomförande av den planerade åtgärden.

## 4.5 Miljöbedömning

Enligt PBL 5:18 och MB 6:11-18 skall det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen anser att den föreslagna detaljplanen är av så liten omfattning att det inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en särskild MKB inte behöver upprättas.

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Läge och avgränsning

Planområdet ligger centralt, invid Tranås hamn endast 500 meter från Storgatans norra del, österut längs Ydrevägen. Planområdet är ungefär 11500 kvm.



Ortofoto över Svartån, hamnen och Sommenforum (Skytteln 19, 20 m.fl)

### 5.2 Markägarförhållanden

Tranåskvarn 1:1 och Ekmarksberg 1:2 ägs av Tranås kommun. Skytteln 20 ägs av BRF Hamnparken i Tranås. Skytteln 19 ägs av AB Tranås industrifastigheter. Inom planområdet finns även fastigheterna Pollux 6 och 7 som är privata boendefastigheter.

### 5.3 Markanvändning

Större del av detaljplanen består av naturmark som är orörd terräng. Ytan mellan natur och Ydrevägen är parkering för delar av Sommenforum (Skytteln 19). Även befintliga villatomter ingår i planområdet samt parkeringsytan för fastigheten Skytteln 20.

### 5.4 Geotekniska förhållanden

Området består av berg i dagen samt morän vilket visar på översiktligt bra grundförhållande. I samband med grundläggning måste utjämning ske och sprängning kan bli aktuell vilket kommer utredas vidare.

### 5.5 Natur

Området är en tallskogskulle med block sten och berg i dagen, en typisk natur i Tranås. Inslag av sälg, björk och asp förekommer. Undervegetationen består av lingon- och blåbärsris i vissa partier finns även ljung och örnbräken. I det nordvästra området dessutom diverse gräsarter, smultron och gökärt.



*Bild tagen mot parkeringsytan från naturområdet med stor och rikblockig moränterräng samt berg i dagen.*



*Bild tagen i naturområdet i sluttning mot Svartån.*

Det är av stor vikt att tallbeståndet i ytterområdet sparas. Träd skall sparas i naturområdet mot hamnen och strandpromenaden och mot befintliga bostadshus vid Vallmovägen (NATUR). Avsikten är att bevara karaktären kring båthusen och skapa en visuell avskärmning mot befintliga bostadshus. Området med natur närmast Ydrevägen kommer breddas upp mellan befintligt hus och parkeringsytan i den nya detaljplanen.



*Bilden visar området som är in stängslad kommunal mark sett från söder mellan parkering och bostadstomt där avsikten är att stängslet ska tas bort och området öppnas upp.*

## 5.6 Bebyggelse

Kring hamnen finns en varierad bebyggelse av bostadshus. Tranås högsta hus, ett 9-vånings bostadshus, ligger på Fabriksgatan 3. Längs Ydrevägen finns fyra längor med 3-4 vånings flerbostadshus. På andra sidan ån, i kvarteret Spolen ligger tre 6-våningshus. Längs Vallmovägen finns en rad enfamiljshus, byggda från 1940-talet och framåt.

Sommenforum (Skytteln 19) är en f.d. industri som är om- och tillbyggd och inrymmer ett kontorshotell, ett gym samt en hel del utbildningslokaler. Byggnaden uppfördes i början av 50-talet efter amerikansk förebild med modernt utformade fasader i gult tegel, puts och glasbetongpartier. Entrépartiet är markerat genom sin höjd och glaspartier med granitomfattningar. Skytteln 20 är ett nyligen uppbbyggt 6-våningshus med bostadsrätter.



Båthusen vid Svartån är en kulturmiljö som skall skyddas. Områdesbestämmelserna sträcker sig upp i skogen. Båthusen med skogen som bakgrund är den miljö man haft som avsikt att bevara. Förslaget innebär att området minskas men avsikten är fortfarande att båthusen skall ha skog som bakgrund. Kommunen har för avsikt att ändra detaljplanen för resterande del av Skytteln 19. Syftet är att markanvändningen skall vara utbildning och kontor, icke miljöstörande verksamhet. Efter en genomförd markundersökning så har nu markområdet mellan Sommenforum och hamnen genomgått en sanering. Tranås kommun har nu återupptagit planarbetet med ändringen av detaljplanen för Skytteln 19.



Bild tagen från norra sidan av Svartån på nyuppfört flerbostadshus på Skytteln 20.

## 5.7 Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom området.

## 5.8 Strandskydd

Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden samt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandzonen. Den nya strandskyddslagen, trädde i kraft 2009-07-01, gör att strandskyddet har inträtt för Svartån genom Tranås centrala delar. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandlinjen på båda sidor av Svartån. För att bebygga mark inom strandskyddsområdet måste särskilda skäl anges.

2007 satte Tranås kommun upp ett starkt tillväxtmål 20 000 invånare år 2025. En befolkningsökning på 2000 invånare innebär stora förändringar i både bebyggelse och infrastruktur. En av kommunens dragningskrafter är attraktiva boendemiljöer. Det innebär byggnation i attraktiva lägen, det är då av allmänt och angeläget intresse att expandera tätortsnära och att förtäta i områden där både infrastruktur och stadstrafik finns.

Idag är det föreslagna området parkering till Sommenforum och en tallskogskulle som sluttar ner mot hamnen samt två villatomter öster ut. Mot strandlinjen har en bred remsa naturmark sparats för att behålla känslan av skog mot villaområde och hamn.

## 5.9 Gator och trafik

### 5.9.1 Trafiksituation

Området ligger 500 meter från Storgatans norra del, i anslutning till Ydrevägen, väg 131, som är en värdnad väg där Trafikverket har väghållaransvar. Enligt NVDB (Nationell vägdatatabas) 2017 uppgår antalet fordon per dygn till 4500. En gemensam anslutning för Skytteln 19, 20 och kommande Skytteln 21 (g) anordnas från Ydrevägen, i övrigt gäller utfartsförbud. Anslutningen utformas med ett körfält för vänstersväng och färdigställdes av Trafikverket hösten 2018. I samband med detta arbete utfördes en belyst gångpassage vid nya infarten mot Skytteln vilket ger en trafiksäker övergång till andra sidan väg 131 för boende i området.



Bild visar ny gångpassage och vänstersvängfält in mot planområdet från väg 131.

### 5.9.2 Gång- och cykeltrafik

Söder om Ydrevägen går en gång- och cykelväg längs med Ydrevägen. Längs Svartån finns också en gång- och cykelväg, från Väveribron till Vallmovägen, med anslutning 100 meter öster om området. Gång och cykelvägen som är belyst går vidare längs ån och ansluter mot Rundelgatan.

### 5.9.3 Parkering

Körbara ytor kring husen ska utformas så att Räddningstjänstens stegbil kan angöra alla balkonger. Parkering dimensioneras med 1 bilplats per lägenhet. Längs Ydrevägen avsätts mark med ändamålet parkering (P<sub>1</sub> och P<sub>2</sub>).



Planområdet sett från väg 131 (Ydrevägen)

## 5.10 Hälsa och säkerhet

### 5.10.1 Översvämningsrisk

Enligt översvämningskartering Svartån för 100 årsflöde ligger det detaljplanerade området helt utan risk tack vare sitt topografiska höjd.



Karta där lila färg motsvarar 100-årsflöde i Svartån.

### 5.10.2 Buller

Regeringen har i Svensk författningssamling SFS 2015:216 "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och SFS 2017:359 "Förordning om ändring i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader", nedan "förordningen", beslutat om bestämmelser och riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Förordningen trädde i kraft den 1 juni 2015 och ändringen av förordningen trädde i kraft den 1 juli 2017. Då planen inte antagits innan 1 juli 2017 ska även ändringen av förordningen tillämpas.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

I Boverkets "*Hur mycket bullrar vägtrafiken*" kan man med metod 2 avläsa ljudnivån tack vara att vi vet trafikmängd (antal fordon per dygn), skyltad hastighet och avstånd mellan väg och mottagare.

2017 var antal fordon ca 4500/dygn. Hastigheten är 50km/h på Ydrevägen och ett blivande avstånd till byggnad på minst 35 meter för ny planerat flerbostadshus. Detta innebär att vi hamnar på ca 55 dBA och klarar buller för fasad. Vid en prognos för trafiken 2040 med en årsdygnstrafik på 5400 (genomsnittlig ökning med 1 % per år) klaras riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad. Bullrets primära källa är väg 131 och husets sida mot Svartån är ej bullerutsatt. För de byggnadsdelar som inte uppfyller förordningens riktvärde på balkong finns möjlighet att anordna en gemensam bullerskyddad uteplats. En sådan uteplats som naturligt vetter mot Svartån kan skyddas av huskropp alternativt bullerskyddsskärmar eller annan komplementbyggnad. Om balkonger ska finnas på huset som inte klarar riktvärdena ställs krav på en sådan gemensam uteplats i detaljplanen. Möjlighet finns även att bygga en carport längs med väg 131 för ytterligare skydd mot bullret.

Fastigheterna på Pollux 6 och 7 har en ljudutsatt sida mot väg 131. Avståndet från vägmitt är som närmast 21 meter från ena fastigheten och 30 meter från andra fastigheten. Utifrån metod 2 hamnar då bullret vid ungefär 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Därav ställs krav på utformning vid byggnation av nya bostäder. Här finns också förut-

sättningar för en tyst uteplats då baksidan inte utsätts för något högre buller och en uteplats kan avskämmas med bullerskydd mot den bullrande sidan vid nybyggnation.

### 5.10.3 Radon

En översiktlig radonutredning för Tranås kommun är utförd av Sveriges Geologiska AB 2012-12-03. Det aktuella området utgör ett högriskområde då det består av isälvsavlagringar med grövre material. Ny bebyggelse skall förberedas för radonsäkert utförande.

## 5.11 Teknisk försörjning

### 5.11.1 Vatten och avlopp

Tranås kommuns VA-nät är tillgängligt från Ydrevägen.

### 5.11.2 Dagvatten

Dagvatten kopplas på i det kommunala nätet.

### 5.11.3 Avfall

Tranås kommun tar hand om avfallshanteringen inom området.

### 5.11.4 Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis ansvar för ledningsförsörjning.

### 5.11.5 Fjärrvärme

Området ligger inom Tranås Energis fjärrvärmenät.

### 5.11.6 Optisk kabel

Tranås kommuns datanät TRAMAN är tillgängligt i Ydrevägen.

### 5.11.7 Tillgänglighet

Området är kuperat men tillgängligheten garanteras genom samhällets krav på väglutningar och anslutningar.

## 5.12 Kommunal service

En busshållplats finns vid Vallmovägens anslutning till Ydrevägen. Till järnvägsstationen är det ca 1000 meter.

# 6 Planförslag

## 6.1 Bebyggelse

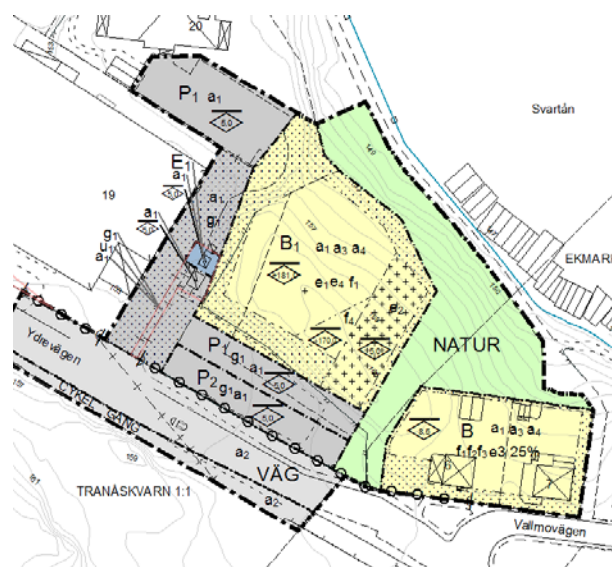
Detaljplanen omfattar ett område avsett för flerbostäder (**B<sub>1</sub>**) med en gemensam infart från Ydrevägen (**VÄG**). Inom detaljplaneområdet innefattas även 2 villatomter på Vallmovägen. På dessa tomter kan 25 % av fastighetsarean (**e<sub>3</sub> 25%**) bebyggas med en nockhöjd på 8,5 meter, villorna får sammanbyggas med garage. Fastigheten närmast väg 131 har utökad prickmark mot väster för att hindra bebyggelse i vägens skyddszon. Vid nybyggnation av bostad ställs också krav på utformningen utifrån bullret på väg 131.

Mellan bebyggelseområdet ligger ett naturområde (**NATUR**) som även skiljer bostadsområdet från Svartån. Området för flerbostadshuset är omgivet av prickmark där ingen byggnad får uppföras och en 13 meter bred yta kan användas för förråd, gemensamma lokaler eller miljöhus utmed östra sidan på korsmark. Flerbostadshuset får bebyggas med en maximal nockhöjd över nollplanet på 181 meter, huset får inte bebyggas lägre än 170 meter över nollplanet. Den totala byggrätten är 750 kvm för huvudbyggnaden (**e<sub>1</sub>**).

Även här ställs krav utifrån bullret på väg 131 om balkonger som ej klarar bullerkravet ska uppföras. I sydöstra delen av byggrätten är höjden begränsad till maximalt 170 meter över nollplanet och i detta område får inte balkonger uppföras (**f<sub>4</sub>**).

Mot Ydrevägen ska det fortsättningsvis vara markparkering, dock med möjlighet till att uppföra carport

(P<sub>2</sub>), endast markparkering och carport får uppföras på grund av att tyngre konstruktioner ej ska vara inom skyddszonen för väg 131. Resterande parkeringsyta ges möjlighet att uppföras med miljöhus (P<sub>1</sub>). Parkeringsområdet möjliggör även för gemensamhetsanläggning där fastigheterna gemensamt kan använda parkeringsytorna (g<sub>1</sub>). Delar av parkeringsytan är prickade för att byggnader inte ska uppföras. Gemensam infart tillåts för Skytteln 19, Skytteln 20 och kommande fastighet Skytteln 21 på ett och samma ställe och resterande remsa vid parkeringen förses med utfartsförbud.



## 6.2 Gestaltning

Tanken är att man ska återuppta tidigare förslag med att uppföra ytterligare ett flerbostadshus. Flerbostadshusets läge flyttas närmare befintligt flerbostadshus på Skytteln 20 för att skapa ett bättre sammanhang mellan husen samt komma längre från befintliga grannfastigheter på Vallmovägen. Riktningen på huset blir densamma som redan uppfört hus för att öka harmonin samt att nyttja läget där huset riktas mot vattnet. Angöringen blir söder om byggnationen istället för tidigare förslag i väster vilket gör att byggnationen kan flyttas väster ut.



Illustration över möjlig utbyggnad illustrerad av Tranark AB

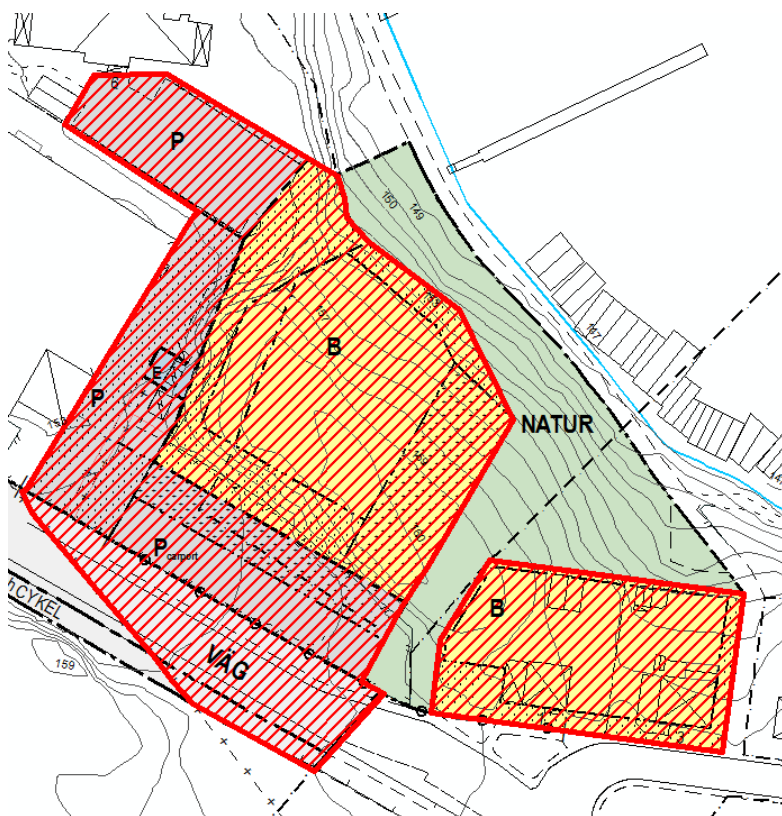
## 6.3 Upphävande av strandskydd

Fastigheten Skytteln 20 samt Pollux 6 och 7 och den planerade fastigheten Skytteln 21 ligger nära Svartån och är inom ett strandskyddat område. Detta innebär att ett upphävande av strandskyddet krävs för rubricerad detalj-

plan, både inom kvartersmark, väg och gång- och cykelvägen. Enligt 7 kap. 18c § i miljöbalken återinträder strandskydd automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts.

### 6.3.1 Område för upphävande

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för ny bostadsbebyggelse och parkering. På allmänna platser föreslås strandskyddet upphävas för väg och gång- och cykelväg. Inom grönområdet närmast Svartån som detaljplaneläggs som NATUR ligger däremot strandskyddet kvar. Strandskyddet upphävs enligt de skrafferade områdena.



### 6.3.2 Strandskyddets syfte

Syftet med strandskyddet är att dels ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, och dels att skydda goda livsvillkor för det växt- och djurlivet som finns både på land och i vattnet. För att kunna avgöra om upphävandet är lämpligt måste en beskrivning av planområdets värden, utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

*Befintliga naturvärden* – den natur som finns inom området som berörs av upphävandet av strandskydd består av en tallskogskulle med blocksten och berg i dagen med sluttningar ned mot Svartån. Mindre inslag av sälj, björk och asp förekommer och undervegetationen består av lingon- och blåbärsris och i vissa partier även ljung och örnbräken. Detta område har inga höga naturvärden och området närmast vattnet påverkas inte och kommer vara kvar som naturområde och dess strandskydd kommer inte upphävas. Enligt nyligen genomförd naturvärdeskartering för Tranås tätort är Svartån ett grönstrukturstråk vars spridning och kontinuitet inte påverkas av detaljplanen. Svartån blir känsligare närmare sjön Sommen där stora vassområden kan utgöra viktiga habitat för till exempel fåglar, även området längs med Östanåparken beskrivs som mer känsligt. Detaljplaneområdet består till stor del av tall, tallområdena i Tranås har vissa spridningskorridorer, det begränsade planområdet påverkar inte spridningssambandet då det redan är brutet i större skala mellan öst och väst med golfbanan. Däremot kommer naturområdet närmast Svartån sparas vilket bibehåller det lokala spridningssambandet i liten skala.

*Allmänhetens tillgänglighet* – Strandlinjen är idag lättillgänglig genom möjligheten att ta sig till gång- och cykelbanan från väst eller öst som slingrar sig längs med Svartån, området är även belyst vilket ytterligare ökar tillgängligheten hela året. Området mellan gång- och cykelvägen och vattnet är till stor bebyggt av privata bätthus samt allmänna båtbygggar.

Naturområdet som upphävs i planen är kuperat och svårtillgängligt. De tydliga höjdskillnaderna mellan Svartån och planerad bebyggelse enligt planförslaget gör att framkomligheten inte alls påverkar befintliga gång- och cykelvägen. Naturområdet som upphävs används inte idag då det finns tydliga vägar runt omkring. En bebyggelse på toppen skulle därför inte påverka allmänhetens möjligheter till sin vanliga rekreation med promenader, cykling och framkomligheten till sina båtar och bätthus, vilket gör att strandskyddets syfte gällande allmänhetens tillgång till strandområdena inte skulle påverkas här. Området närmast vattnet planläggs som natur och där upphävs inte strandskyddet.

### 6.3.3 Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det punkterna 1,2 och 5 som åberopas där punkt 1 och 2 innefattar delar av området och punkt 5 är övergripande för hela området.

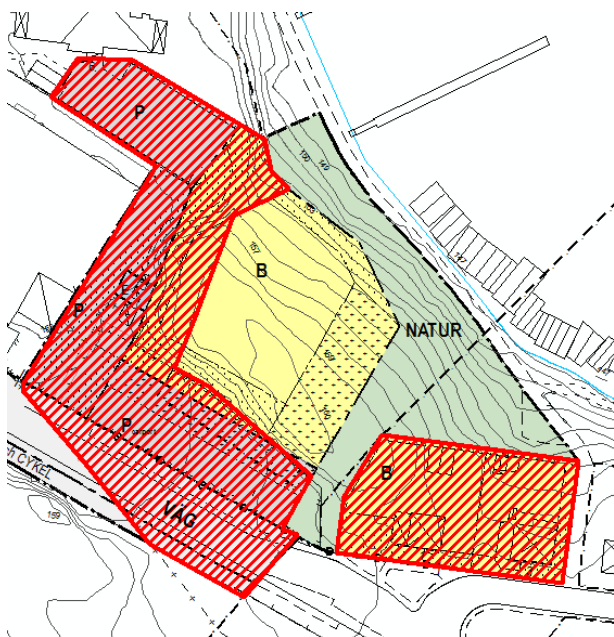
1. Redan har tagit i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området.
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

#### **1. redan har tagit i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.**

Fastigheterna Pollux 6 och 7 är lagligen i anspråk tagna, fastigheterna som innehar två friliggande enbostadshus med förråd på tomten är tydligt avgränsade mot befintlig natur. Tomterna är inte allemansrättsligt tillgängliga och saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Fastigheten Skytteln 20 vars område i detaljplaneförslaget närmast strandlinjen är i anspråk tagen av en väg in till fastighetens parkeringsplats. Resterande ytan på befintlig fastighet mot vägen är bebyggt med ett stängsel och är idag kvartersmark där ny infartsväg till fastigheten var planerad utifrån befintlig detaljplan. Här finns rätt att ta i anspråk denna yta utifrån dagens detaljplan.

Resterande yta är i anspråk taget av befintliga parkeringsytor, transformatorstation, väg och gång- och cykelbana.



## 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området.

Längs med Svartåns strandlinje ligger sammanbyggda privatägda båthus. Dessa båthus är lagligen i anspråk tagna och platsen är avskuren från stranden genom bebyggelse vilket gör att det saknar betydelse för allmänhetens tillgång till stranden. Längs med dessa båthus har allmänheten inte möjlighet att nå strandlinjen även om man kan gå längs med stranden. Utifrån detta att båthusen ej ger tillgång till vattnet och begränsar strandlinjen gör kommunen den bedömningen att området är avskuret på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

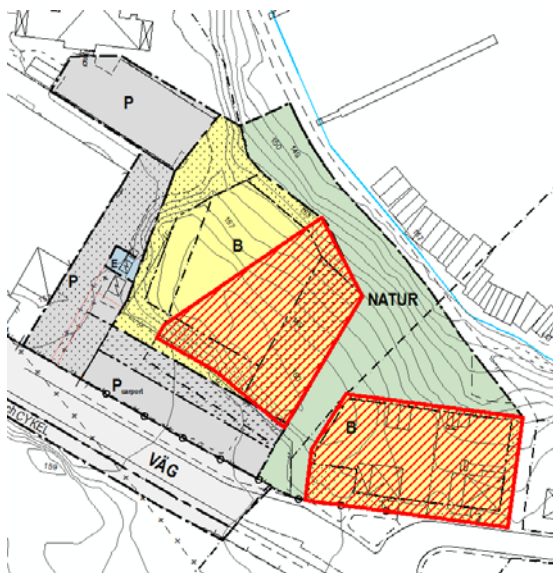


Bild på området längs med båthusen och höjdskillanden upp mot planerad bebyggelse.

## 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Tranås kommun har likt många andra kommuner ett stort behov av att öka utbudet av bostäder, i synnerhet flerbostadshus, i centrala och servicenära delar. Bostäder utgör numera ett allmänt intresse enligt PBL och i det aktuella området finns en möjlighet att koppla ihop bostäder med befintlig infrastruktur inom ett befintligt bostadsområde. Att kunna erbjuda boende i centrala delar med närhet till skola, natur och centrum, som i sin tur innebär att vi förtätar samhället är en stor fördel och det finns idag få lägen som uppfyller dessa kriterier i Tranås.

Ett höghus med 6 våningar stod färdigställt våren 2018 endast ett 40 tal meter från denna detaljplan. Den byggbara marken i denna detaljplan håller samma avstånd till vattnet som befintligt höghus. Tranås kommun tycker att det är av stor vikt att tillvarata strändernas attraktionskraft som en del i boendemiljön, friluftslivet och turistnäringen, samtidigt som zonen närmast vattnet är viktig för växt och djurlivet vilket inte påverkas av detaljplanen. I Tranås stadsvision beskrivs området som ligger i Tranås hamnområde som ett område som ska vara stadens port mot sjön Sommen med bland annat attraktiva bostäder och med inriktningen att förstärka hamnområdet. Hamnen är en viktig målpunkt i Tranås med närhet till bland annat vårdcentrum, förskola och grundskola och med fler bostäder förstärks målpunkten och får även en bättre koppling till stadens centrum. Även kommunens översiktsplan tar upp detta område för bostäder.

**Alternativ lokalisering** direkt utanför planområdet skulle innebära att byggnation söder om Ydrevägen. Denna lokalisering är mindre lämplig ur trafiksäkerhetssyn med ytterligare en utfart mot Ydrevägen samt att ny utfart/infart skulle behöva korsas ett vältrafikerat gång- och cykelstråk. Vägområdet har även genomgått flera trafiksäkerhetsåtgärder som gynnar en lokalisering norr om Ydrevägen. Trafikverket som har väghållaransvar har byggt ett extra vänstersvängfält för en trafiksäker lösning mot tänkta planområdet. Utöver detta har en gångpassage byggt för att säkerhetsställa en säker passage för gående och cyklister mot planområdet. Att området säkras upp med passager och byggs som en förtätning leder till bland annat ett minskat bilberoende och att man tar tillvara på befintlig infrastruktur.

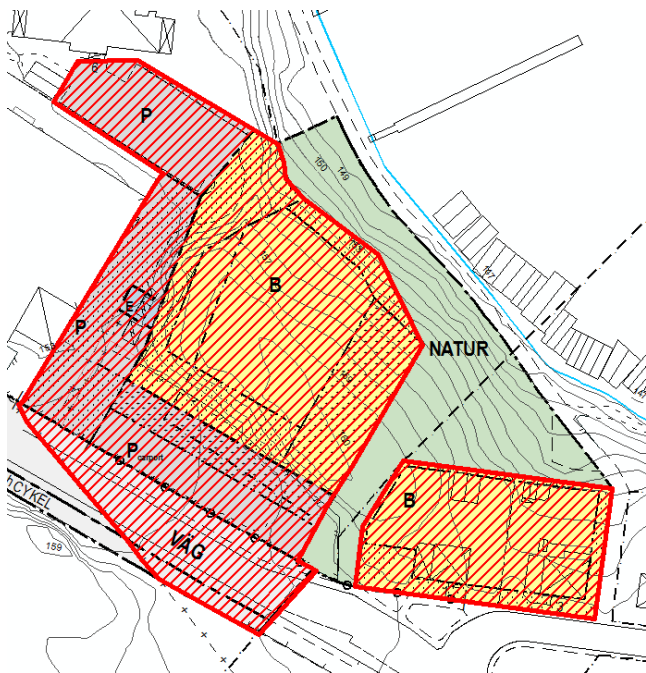
Tranås kommun arbetar med att få fram nya områden för bostäder vilket har lett till att en förtätningskarta har tagits fram. Området som planeras i denna detaljplan medger en högre byggnad, denna typ av bebyggelse bör finna sitt



sammanhang. Tranås kommun har få höghus och endast två i central miljö. Höghuset hamnar i samma miljö som befintligt höghus på fastigheten Skytteln 20 med fokus på den vackra hamnmiljön som benämns i översiktsplanen.

Förtätningsskarta visar på hur Tranås tittar på områden och visar på att det finns flera områden för bostadsbebyggelse. Andra områden är redan påbörjade eller så är de av andra skäl inte lämpliga för denna typ av bebyggelse (se bilaga och kommentarer). De områden som skulle vara lämpliga för denna typ av höghus har en sämre lokalisering på grund av tillgänglighet och framför allt säker trafikanslutning till området. Här måste nya anslutningar byggas mot Trafikverkets väg över huvudstråk för gång- och cykelbana samt att ytterligare område måste anslutas genom befintligt område som också ligger högt och inte är tillgängligt på samma sätt som detaljplaneområdet.

Upphävande av strandskyddet för punkt 5 täcker in hela området.



Med utgångspunkt från ovan nämnda skäl anser Tranås kommun att särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet samt:

*angeläget intresse att bygga bostäder,  
detaljplanen påverkar inte allmänhetens tillgång till området,  
området hyser inga särskilda rekreations- och naturvärden.*

## 7 Konsekvenser

Delar av planområdet innefattas idag av ett kulturminnesvårdsprogram antagen 951214 där det är ett 20-tal båthus som säkerställs genom skyddsbestämmelser med förhöjd bygglovsplikt. Dessa båthus ligger utanför detaljplanen men på landsidan omges båthusen av en skogbeväxt sluttning vilket bidrar till att framhäva områdets ursprungliga karaktär och utgör en värdefull kulturmiljö. Åtgärder får inte vidtas för att skada denna miljö. Därför placeras en remsa av naturmark i sluttningen för att bevara hela känslan och karaktären när man promenerar längs gång- och cykelvägen.

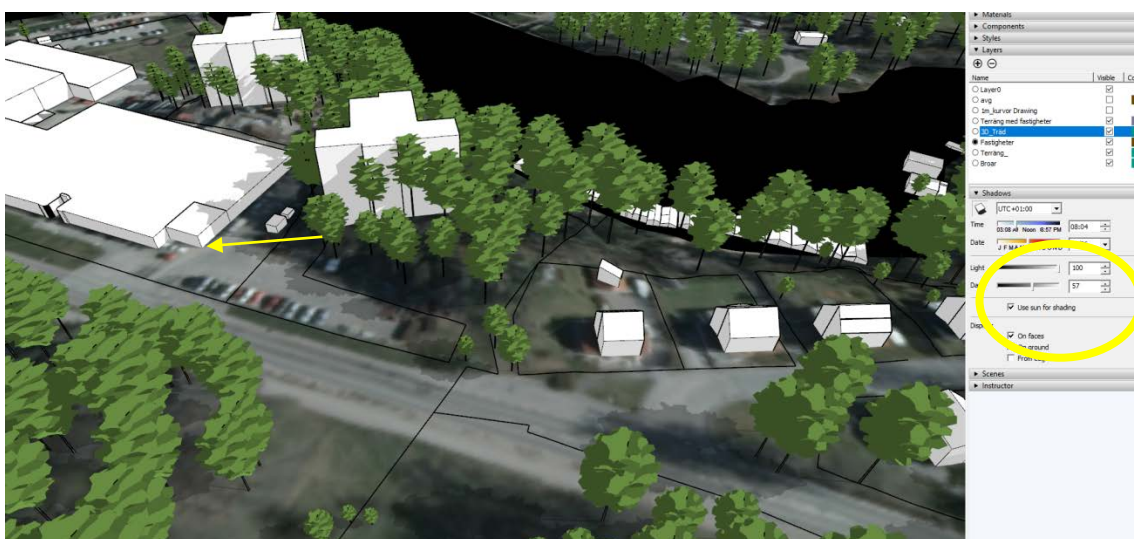
Resterande naturområdet blir nu bostäder och natur. Tanken är fortfarande att det ska finnas skog och tallar kvar för att bevara stora delar av känslan. Mellan de befintliga bostadshusen bevarar man naturmarken och har en bred remsa av prickmark och korsmark för att säkerställa avståndet till ny husbyggnad.

Planen har en högsta tillåten nockhöjd på 181 meter över nollplanet vilket innebär liknande höjd som dagens tallar.

Väderstrecket är gynnande, då de befintliga trädgårdarna och byggnaderna i området inte drabbas av mer skuggning än befintliga träd framåt kvällen. En skuggstudie är framtagen med hjälp av 3D modell med inskanade höjder och befintliga träd.

## 7.1 Skuggning

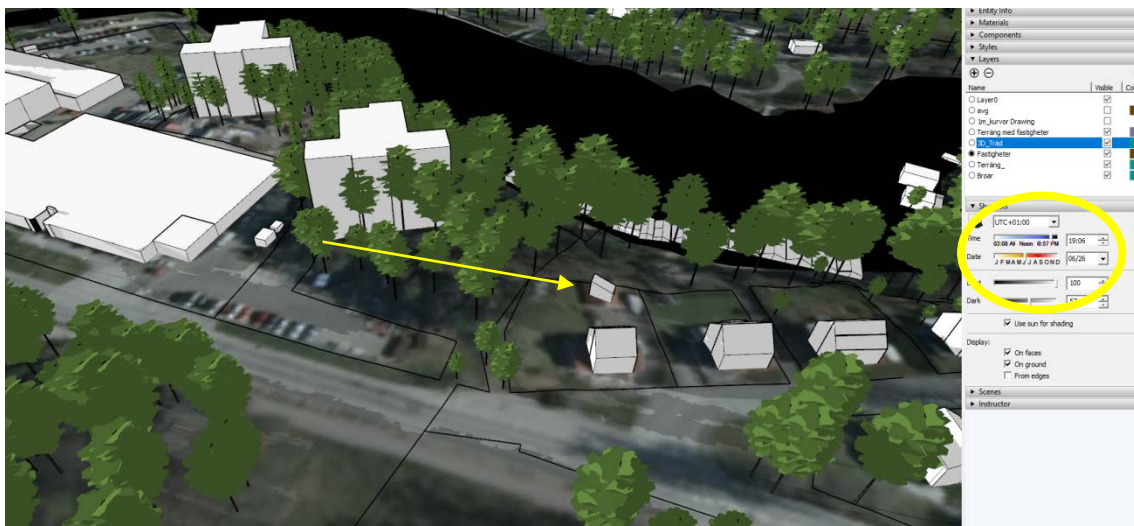
I en simulerad modellbild har skuggning studerats. Modellbilden innehåller möjlig huskropp med befintligt trädbestånd. Tre bilder är framtagna vid midsommartid (26/6) klockan 08,14 och under dagen befinner sig skuggan från väster mot norr och avslutningsvis klockan 19 sträcker sig skuggan åt öster men skuggar inte de befintliga enfamiljshusen vid Vallmovägen. Efter 19 när solen står som högst skuggar träden tomterna men där solen lyser genom stammar och övrig växtlighet kan försvinna med ny bebyggelse. Flerbostadshuset på fastigheten Skytteln 20 skuggas inte av föreslagen ny byggnad (avstånd ca 50 meter mellan befintlig byggnad och planerad). Den kuperade marken och befintliga tallar orsakar också skuggning.



Klockan 08.04 midsommardagen. (Observera att fotot som ligger som terräng INTE ändrar skuggning.)



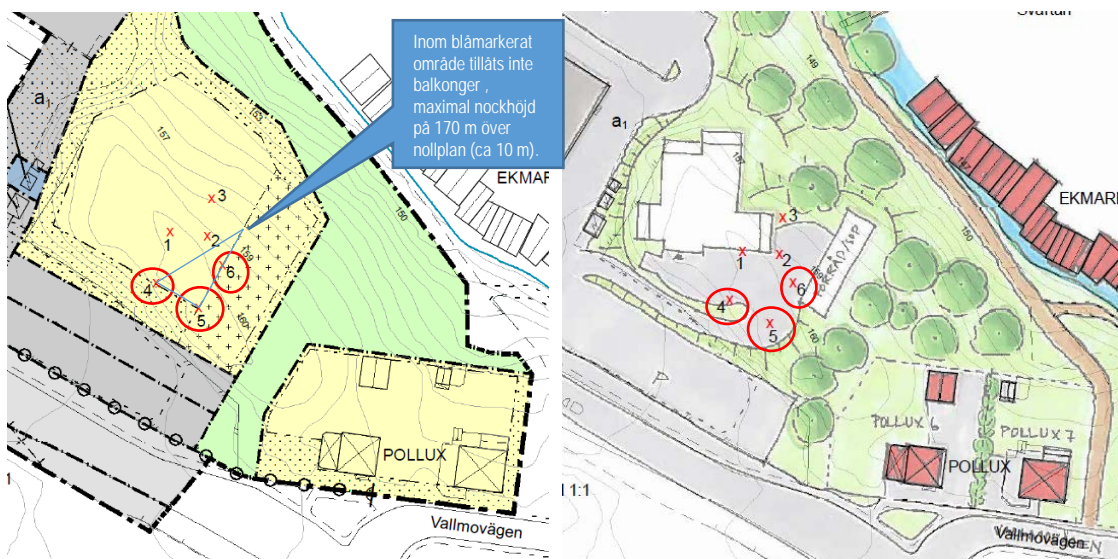
Klockan 14.04 midsommardagen. (Observera att fotot som ligger som terräng INTE ändrar skuggning.)



Klockan 19.04 midsommardagen. (Observera att fotot som ligger som terräng INTE ändrar skuggning.)

## 7.2 Insyn

Vid ny bostadsbebyggelse kommer ett område som tidigare varit natur omges av byggnader och fler människor. Exploatörens idé är att en ny bostadsbyggnad placeras i samma riktning som närliggande flerbostadshus med fokus på utsikt mot vattnet. För att få en bättre uppfattning av insynläget har bilder tagits fram med hjälp av en drönare. Området har idag mycket träd som begränsade möjligheten att ta bilder utifrån gällande exploatörs förslag (punkt 1,2 och 3). Bilder har dock tagits från punkter där bostadsbyggnaden kan hamna som närmast grannfastigheter (punkt 4,5 och 6). Kommunen anser att det inte är en betydande olägenhet gällande insyn då höjden har begränsats närmast närliggande fastigheter samt att inga balkonger tillåts inom detta område.



Inom blåmarkerat område tillåts inte balkonger, maximal nockhöjd på 170 m över nollplan (ca 10 m).

Bilder finns sammanfattade i en utredning där olika höjder fotades utifrån vad som tillåts enligt föreslagen detaljplan (se bilaga 2).

## 8 Administrativa frågor

### 8.1 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under

genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

Genomförandetiden för detaljplanen Skytteln 19 och Tranås Kvarn 1:1 m.fl som gäller fastigheten Skytteln 20 pågår till den 2021-03-14. Det innebär att fastighetsägaren på Skytteln 20 har rätt att emotsätta sig denna detaljplan vilket betyder att planen först kan slutföras efter genomförandetiden har gått ut.

## 9 Organisatoriska frågor

### 9.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2017-08-23
Beslut om samråd	2018-04-16
Samrådstid	2018-05-09 till 2018-05-31
Beslut om granskning	2019-05-21
Granskningstid	2019-06-03 till 2019-07-01
Beslut om antagande	2019-10-21
Beslutet vann laga kraft	2020-04-29

### 9.2 Plankostnader

Planavgift tas ut enligt kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige i samband med bygglov.

### 9.3 Ansvarsfördelning

Tranås kommun ansvarar för allmän platsmark och framtida exploatörer för kvartersmark.

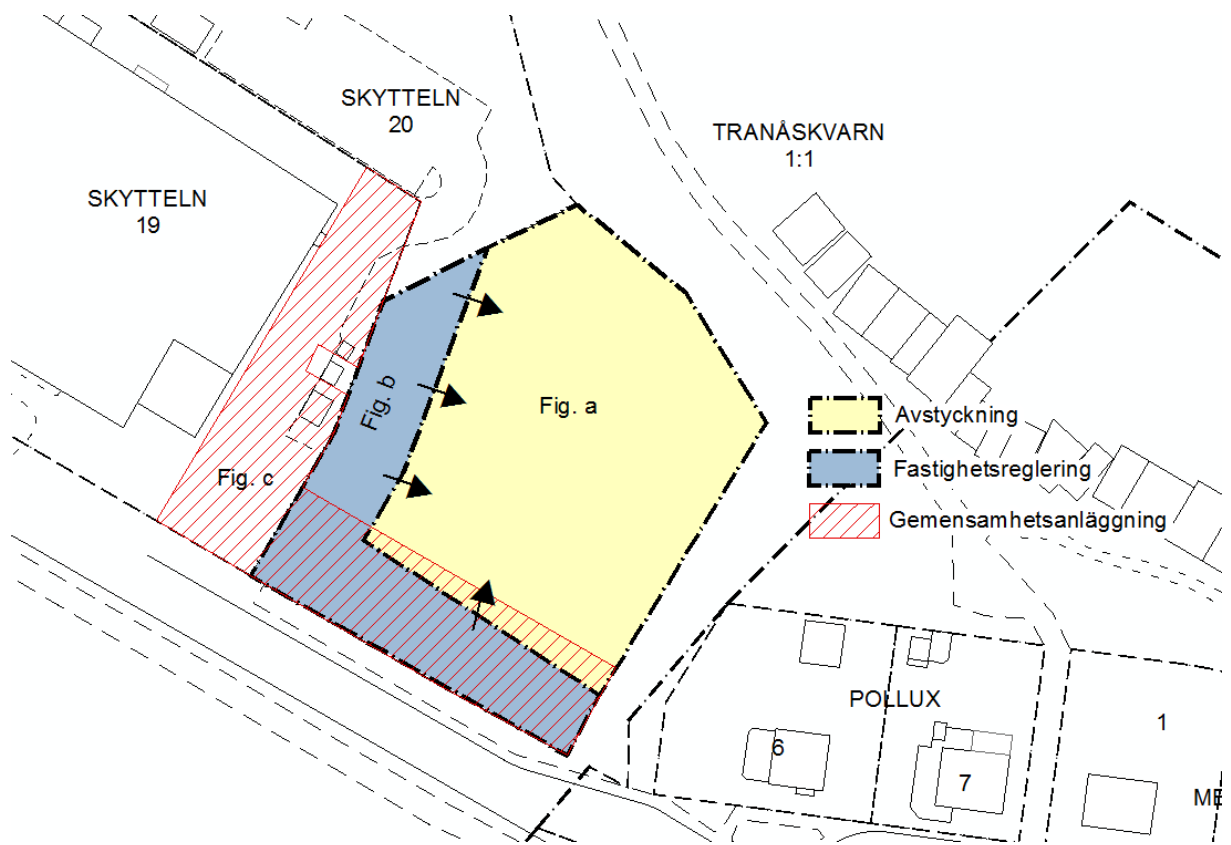
## 10 Fastighetsrättsliga frågor

### 10.1 Fastighetsbildning

I samband med planens genomförande ska del av fastigheten Tranåskvarn 1:1 avstyckas för att bilda ny fastighet för bostadsändamål, se figur a i kartskiss nedan. Del av Skytteln 20, figur b i kartskiss nedan, ska regleras över till styckningslotten, figur a.

### 10.2 Gemensamhetsanläggning

För att tillgodose behovet av in- och utfartsväg samt parkering för fastigheterna Skytteln 19, 20 och blivande styckningslott ska en gemensamhetsanläggning bildas, se figur c i kartskissen nedan. Fastigheterna Skytteln 19 samt blivande styckningslott upplåter mark till gemensamhetsanläggningen. För förrättningskostnaderna samt anläggningens utförande och drift svarar deltagande fastigheter.

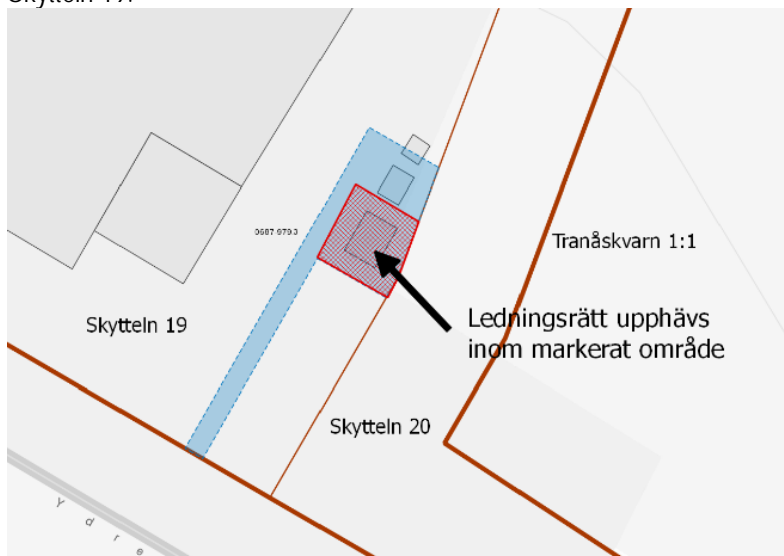


### 10.3 Huvudmannaskap

Tranås kommun är huvudman för allmän plats, Trafikverket har väghållaransvar för Ydrevägen (väg 131).

### 10.4 Ledningsrätt

Inom planområdet finns en ledningsrätt för starkström med tillhörande anläggningar till förmån för Tranås Energi AB, akt 0687-979.3. Huset på berört område är tomt och används inte längre för ledningsrättens ändamål. Ledningsrätten inom berört område ska därför upphävas. För förrättningskostnaderna svarar ägare av fastigheten Skytteln 19.



## **11 Medverkande tjänstemän**

Planhandlingar har upprättats av Jeanette Ragneby, som har varit ansvarig konsult hos Tranark AB, på uppdrag av Tillväxtavdelningen och i samarbete med Linus Leion-Welin, planarkitekt och Tom Å Johannesen, chef Tillväxtavdelningen. Revideringen efter samrådshandlingarna är utförd av Tillväxtavdelningen.

Tom Johannesen  
Tillväxtchef

Linus Leion-Welin  
Planarkitekt