

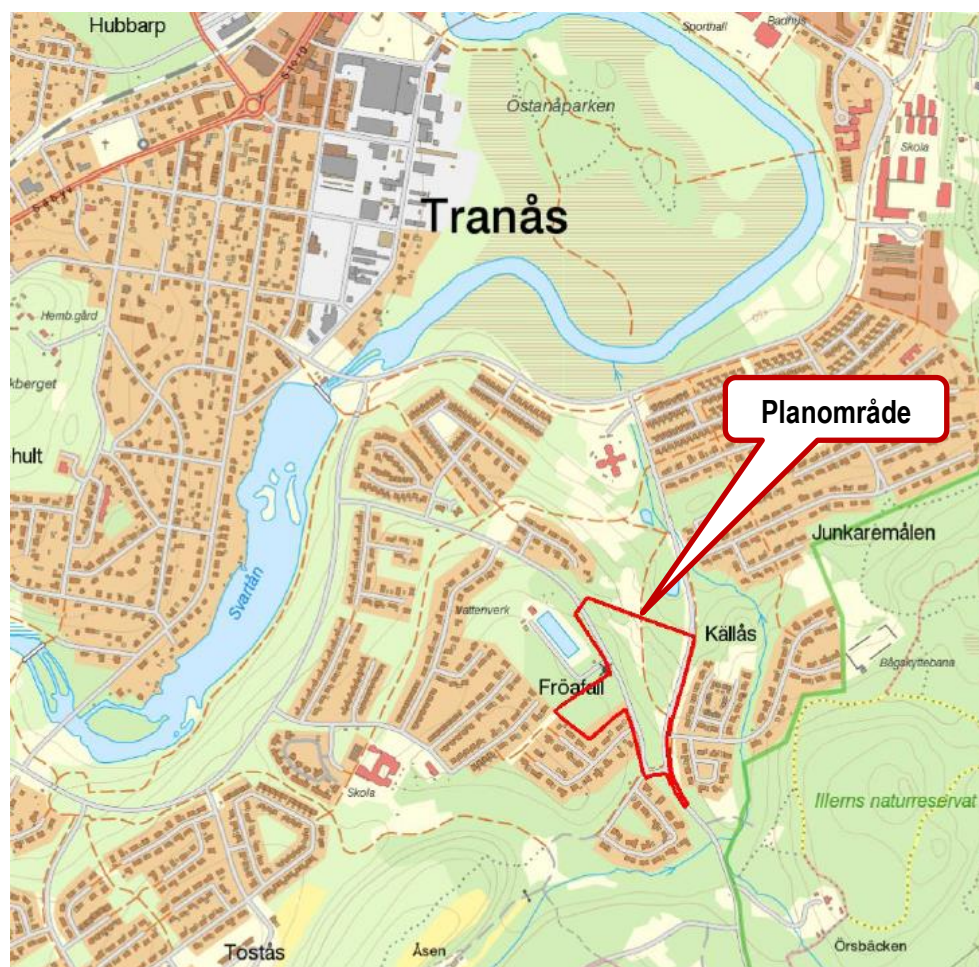


TRANÅS
KOMMUN

Detaljplan för Del av Fröafall 2:2 m.fl. i Tranås, vattenverket

Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i april 2018 reviderad i augusti 2018.
Dnr 2017-143



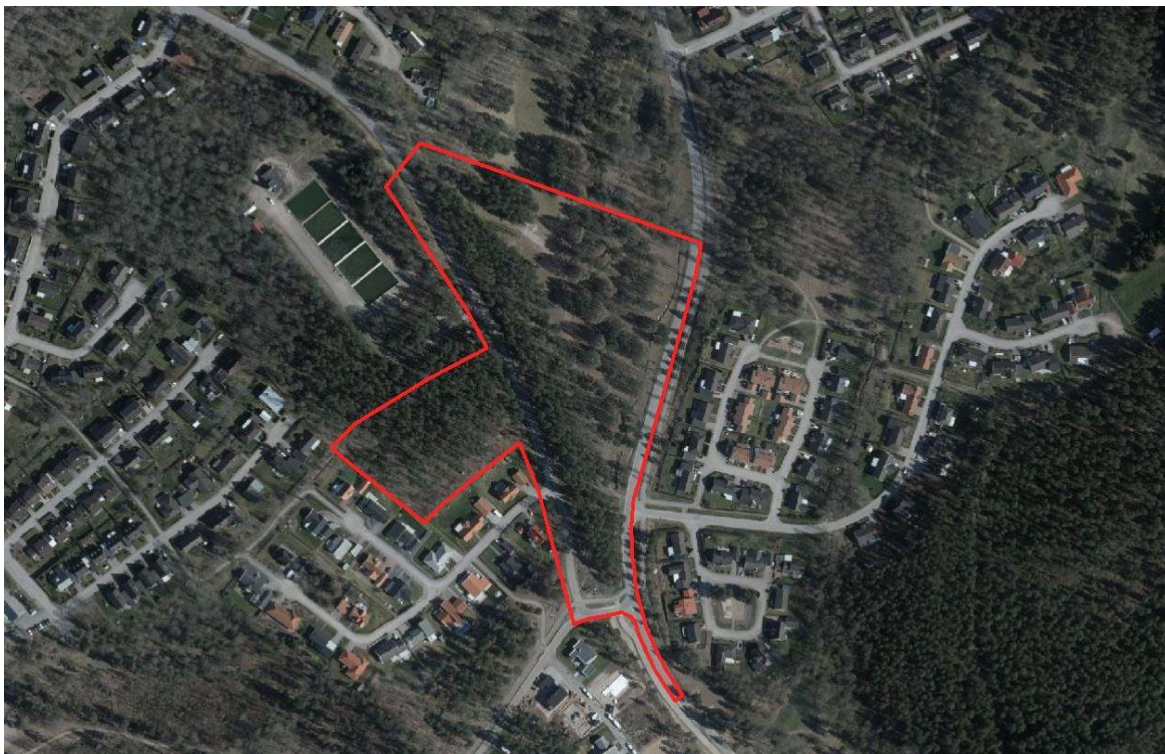
Planbeskrivning

Antagen av Kommunstyrelsen
Laga kraft

2019-02-05
2019-03-05

Innehåll

1	INLEDNING	3
2	Handlingar	3
2.1	Syfte	4
2.2	Bakgrund	4
2.3	Planprocessen	4
3	Sammanfattning/huvuddrag	4
4	Tidigare ställningstaganden	4
4.1	Översiktsplan	4
4.2	Detaljplaner	5
4.3	Miljöbedömning	6
4.4	Höghastighetsjärnväg	7
5	Planeringsförutsättningar	7
5.1	Läge och avgränsning	7
5.2	Markägarförhållanden	7
5.3	Markanvändning	7
5.4	Geoteknik	8
5.5	Natur	8
5.6	Arkeologi	9
5.7	Bebyggelse	9
5.8	Trafik och infrastruktur	9
5.9	Hälsa och säkerhet	10
5.10	Teknisk försörjning	11
6	Planförslag	12
6.1	Bebyggelse	12
6.2	Parkmiljön	14
6.3	Gator och trafik	15
7	Konsekvenser	16
7.1	Sociala konsekvenser	16
7.2	Hälsa och säkerhet	16
8	Genomförande	16
8.1	Genomförandetid	16
9	Organisatoriska frågor	16
9.1	Tidplan	16
9.2	Ansvarsfördelning	17
10	Fastighetsrättsliga frågor	17
10.1	Fastighetsreglering	17
10.2	Kvarters- och gatunamn	17
10.3	Huvudmannaskap	17
11	Ekonomiska frågor	17
12	Medverkande tjänstemän	18



Planområdet markerat på ortofoto

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 tomplatser, 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).

2 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

2.1 Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i området Fröafall. Planförslaget möjliggör friliggande bostadshus alternativt sammanbyggd bebyggelse i anslutning till befintlig villabebyggelse väster om Fröafallsvägen. Öster om Fröafallsvägen föreslås flerbostadshus alternativt sammanbyggda hus. Bostadshusen ska anpassas till terrängen med begränsad egen yta för trädgård samt att parkområdet ska förstärkas.

2.2 Bakgrund

Tranås kommuns övergripande mål är att befolkningen ska vara 20 000 invånare år 2025. För att möjliggöra detta mål krävs att nya bostäder tas fram. Tranås kommun har brist på småhustomter varav nya områden för ändamålet arbetas fram. Detaljplaneområdet möjliggör fler småhustomter och fördelen med att det bebyggs som förtätning är att befintlig infrastruktur kan användas. När det gäller området öster om Fröafallsvägen är området mer lämpligt för flerbostadshus eller sammanbyggda hus som lättare kan anpassas till naturen och ej kräver stor tomt.

Detaljplaneområdet ligger i bostadsområdet Fröafall som är ett område med en nästan uteslutande boendeform av småhusbebyggelse. Att andra boendeformer än villor och parhus möjliggörs i området innebär att möjlighet ges till att byta boendeform utan att behöva flytta från området. Området är populärt där nya villor byggs upp söder om planområdet i Mostugan 2 och Åsens hagar. Närheten till Illerns naturreservat samt den nya förskolan Skogsglantan samt ytterligare en förskola och F-6 skola inom gångavstånd ökar attraktiviteten.

2.3 Planprocessen

Planförfarandet kommer att ske med så kallat utökat förfarande då området inte är bebyggt och naturmark tas i anspråk samt att det finns ett allmänt intresse för detta område. Planprocessen befinner sig nu i antagandeskedet.



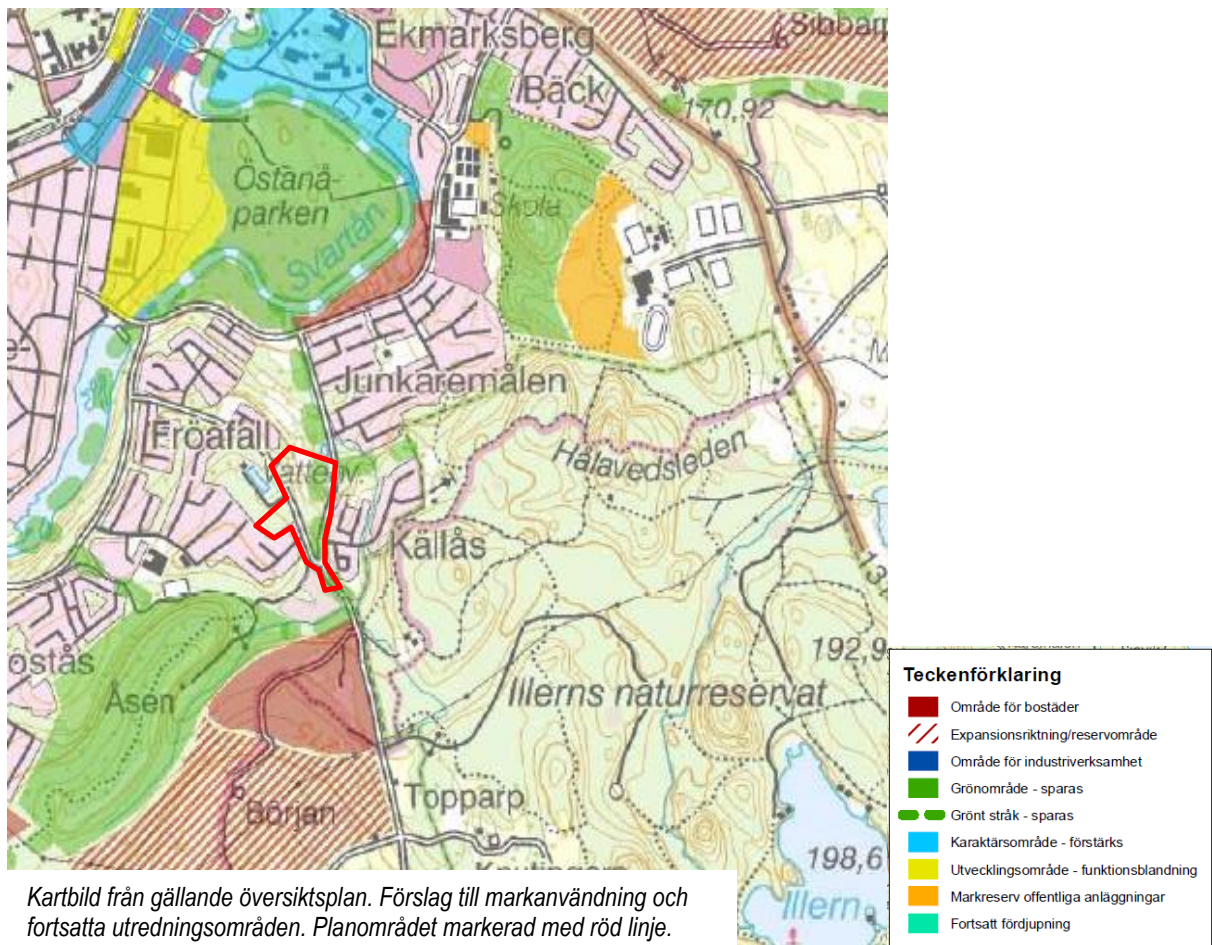
3 Sammanfattning/huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i området Fröafall. Planförslaget möjliggör friliggande bostadshus alternativt sammanbyggd bebyggelse i anslutning till befintlig villabebyggelse väster om Fröafallsvägen. Tomterna kommer att marknadsföras som villatomter, men för att hålla detaljplanen flexibel och för att marken är lämplig för detta ändamål är det tillåtet med sammanbyggd bebyggelse till exempel radhus, parhus och mindre flerbostadshus. Öster om Fröafallsvägen planläggs ca 20-30 bostäder i flerbostadshus, här möjliggörs det även för sammanbyggda hus (kedje-, rad- parhus) Bostadshusen ska placeras i närhet till Fröafallsvägen för att påverka naturen så lite som möjligt. Syftet är att de ska passas in i befintliga naturen och att den allra största delen av det gröna området blir kvar och förstärks. Parkområdet förstärks med en gång- och cykelbana som binder ihop befintligt cykelvägnät med norr och ger belysning i parken.

4 Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktsplan

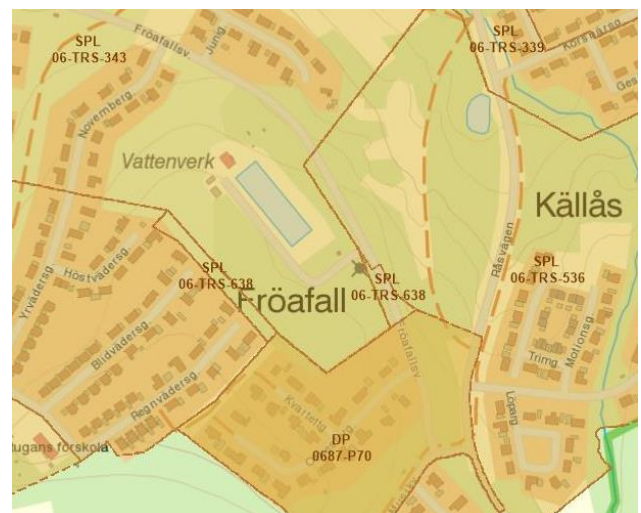
Gällande översiktsplan för Tranås är antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13. Planområdet är inte särskilt utpekad. I östra delen av planområdet finns ett grönt stråk som enligt översiktsplanen ska bevaras, planen befäster detta stråk. Planen överensstämmer med gällande översiktsplan.



4.2 Detaljplaner

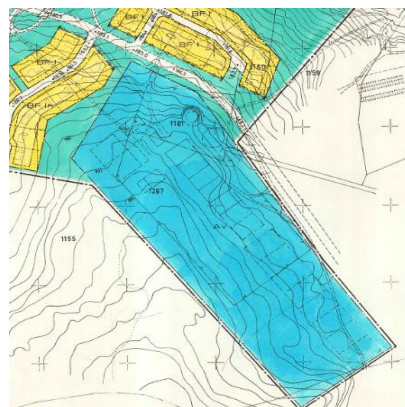
Inom planområdet gäller följande fyra planer:

- Förslag till utvidgning av stadsplanen för norra delen av Fröafall i Tranås kommun.” Planen vann laga kraft 1973-09-05 (SPL 06-TRS-343).
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Fröafall och Källås (gamla grustakten). Planen vann laga kraft 1978-07-19. (SPL-TRS-536)
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för södra delen av Fröafall. Planen vann laga kraft 1981-01-19. (SPL-TRS-638)
- Detaljplan för södra delen av Fröafall i Tranås kommun. Planen vann laga kraft 1990-05-25. (DP-0687-P70). Senast ändrad 2003.



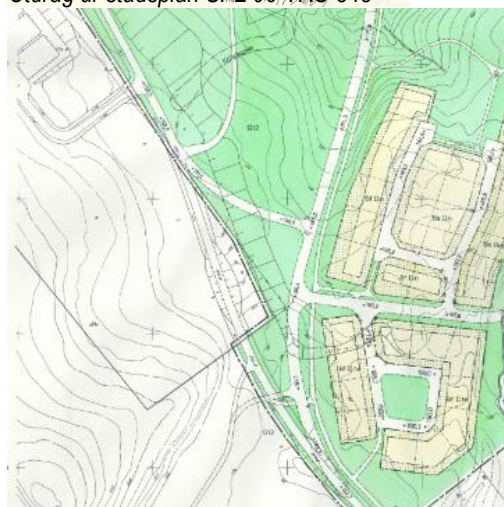
Planmosaik över Fröafallsområdet

Förslag till utvidgning av stadsplanen för norra delen av Fröafall i Tranås kommun (SPL 06-TRS-343). Inom planområdets södra del är markens användningsområde allmänt ändamål, vattenreningsverk. Sydligaste delen av detta område har aldrig använts för vattenverket.



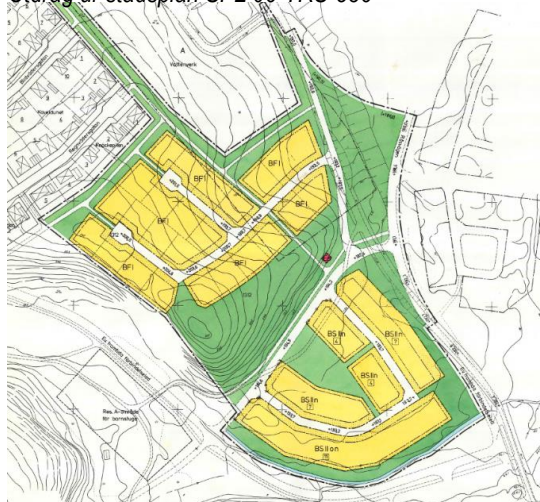
Utdrag ur stadsplan SPL 06-TRS-343

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Fröafall och Källås (gamla grustäkten). (SPL-06-TRS-536). Området är framtaget för att öster om Råsvägen ta fram ett område för bostadsändamål. Parkområdet väster om Råsvägen beskrivs i denna plan som ett område som ska ges möjlighet till bland annat boll- och vattenlek på sommaren och kälk-, skidåkning på vintern.



Utdrag ur stadsplan SPL 06-TRS-536

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för södra delen av Fröafall. (SPL-06-TRS-638). Området framtaget för att förse området med bostadsändamål i två områden. Planen har sedan ändrats 1990 för att utöka tomträtter och byggrätter (DP-0687-P70). 2003 gjordes ytterligare en ändring av detaljplanen där planbestämmelser gällande vindsinredning och suterrängvåning togs bort.



Utdrag ur stadsplan SPL 06-TRS-638

Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

4.3 Miljöbedömning

En behovsbedömning har tagits fram för att avgöra behovet att upprätta en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa ellerushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

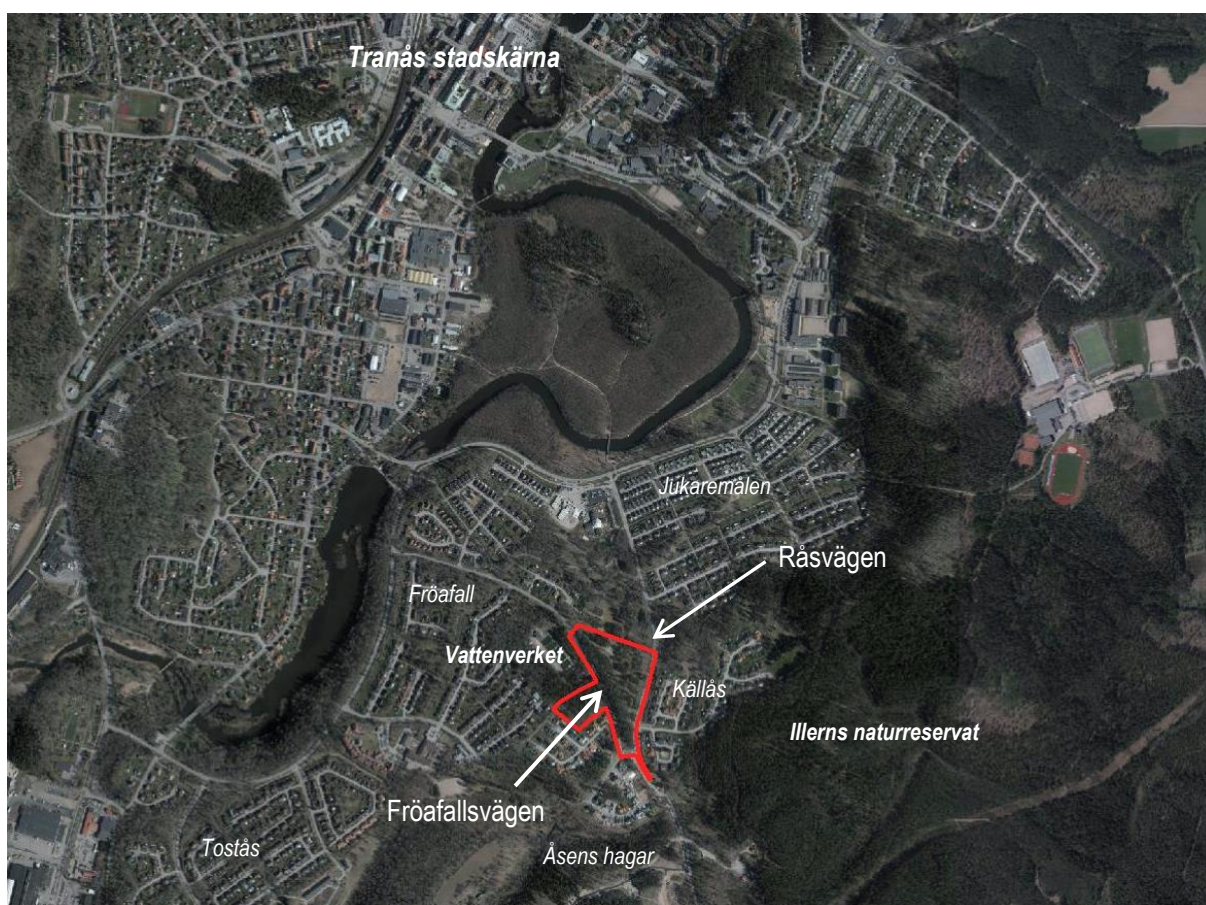
4.4 Höghastighetsjärnväg

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 förutsättning för genomförande av den planerade åtgärden.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Läge och avgränsning

Planområdet ligger i södra delen av Tranås i nära anslutning till Illerns naturreservat. I öster ligger bostadsområdet Källås och i väster Fröafall, nordöst om området ligger Junkaremålen och söder Mostugan och Åsens hagar. Området omges av två gator, Råsvägen i öst och Fröafallsvägen i väst. Tranås kommuns vattenverk ligger i direkt anslutning mot området i norr. Planområdet omfattar ca 54 100 kvm.



5.2 Markägarförhållanden

Tranås kommun och fastigheterna Fiolen 1 och 2 samt Harpan 1 till 4 är markägare inom planområdet.

5.3 Markanvändning

Markområdet väster om Fröafallsvägen som består av gles tallskog är idag oanvänt och planlagt som allmänt ändamål, vattenverk och natur. Tranås kommuns vattenverk ligger här men området närmast befintlig bebyggelse i söder har aldrig använts för ändamålet och är inte aktuellt för framtiden. Idag är vattenverket avgränsat med stängsel som senare kommer flyttas norr ut. I planområdet ingår en remsa på 3 meter för fastigheterna Fiolen 1 och 2 samt Harpan 1 till 4. Denna del är planlagd som prickmark och ingår i nya planen för att kunna ta bort prickmarken och möjliggöra utökning av befintliga tomter utan prickmark.

Området öster om Fröafallsvägen är planlagt som park men används och sköts mer som natur. Området har tidigare varit en grustäkt som sedan blivit planterad park. Området som är kuperat används mycket som strövområde och på vintern finns här en pulkabacke med grillplats. Området består av ett tallbestånd i väster och inslag av lärk och björk i öster mot Råsvägen.



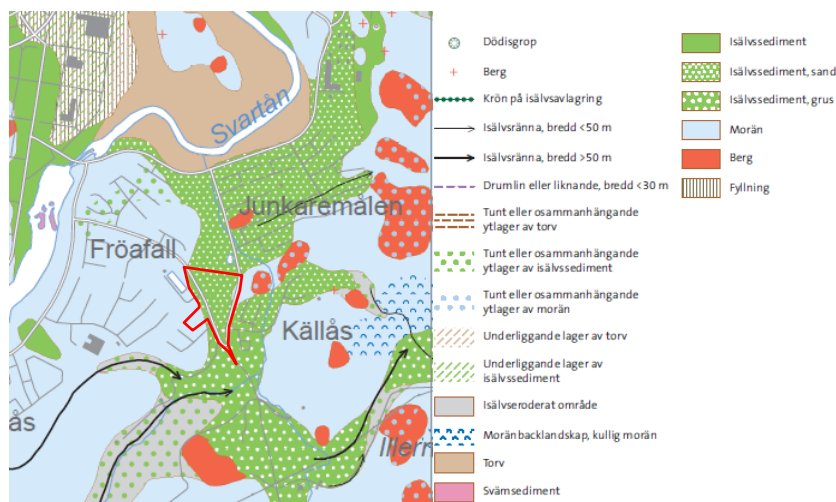
Gångstråk genom naturområdet norrut



Gångstråk genom naturområdet söderut

5.4 Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet bedöms som goda. Området planerat för småhusbebyggelse har samma markförutsättningar som för de idag bebyggda villorna med morän. Den geotekniska undersökningen som utfördes vid planeringen av detta område på 90-talet har visat att småhus är lämpligt. Planerad bebyggelse öster om Fröafallsvägen består av isälvsediment sand och bedöms ge goda förutsättningar för bebyggelse.



Jordartskarta från SGU:s kartverktyg. Planområdet markerat med röd linje.

5.5 Natur

Området mellan Fröafallsvägen och Råsvägen karakteriseras framförallt av ett 30-årigt tallbestånd med relativt god genomsikt och låg markvegetation. För 30 år sedan var en stor del av området en grustäkt och när den lades ner återställdes marken till natur/parkmark och kommunen planterade framförallt in tall i området, men även grupper av lärk samt björk anlades. Varje år används slätterhack mellan trädgrupperna för att hålla nere uppslag av löv samt gräs, vilket bidrar till öppenhet och gott ljusnedsläpp längs den parkväg som är anlagd genom området. Grupperna av tall och lärk samt de öppna slagna ytorna bidrar till att ge området en viss parkkaraktär.

Området är kuperat med höjdpunkter längs Fröafallsvägen och lågpunkter samt ett öppet dike och dagvattendamm längs Råsvägen. Längs Fröafallsvägen är tallbeståndet något tätare än i övriga delar av området och planer finns att gallra ur detta för att skapa mer genomsikt och högre grad av parkkaraktär.

Mitt i området finns en skålformad sänka vilken på vintern delvis används som pulkabacke. I anslutning till pulkabackens slänkrön finns en mindre grillplats med sittmöjligheter. Nedanför backen finns en större öppen gräsyta som på sommarhalvåret används som bollplan och som då klipps ca 1 gång per vecka.

På västra sidan om Fröafallsvägen består marken av ett lite äldre, högre tallskogsbestånd. Beståndet uppskattas till en ålder på ca 50 år. Sly och nya uppslag av högre vegetation har hållits nere genom röjning samt att nedfallna träd har avlägsnats.

5.6 Arkeologi

Finns ingen registrerad arkeologi i området.

5.7 Bebyggelse

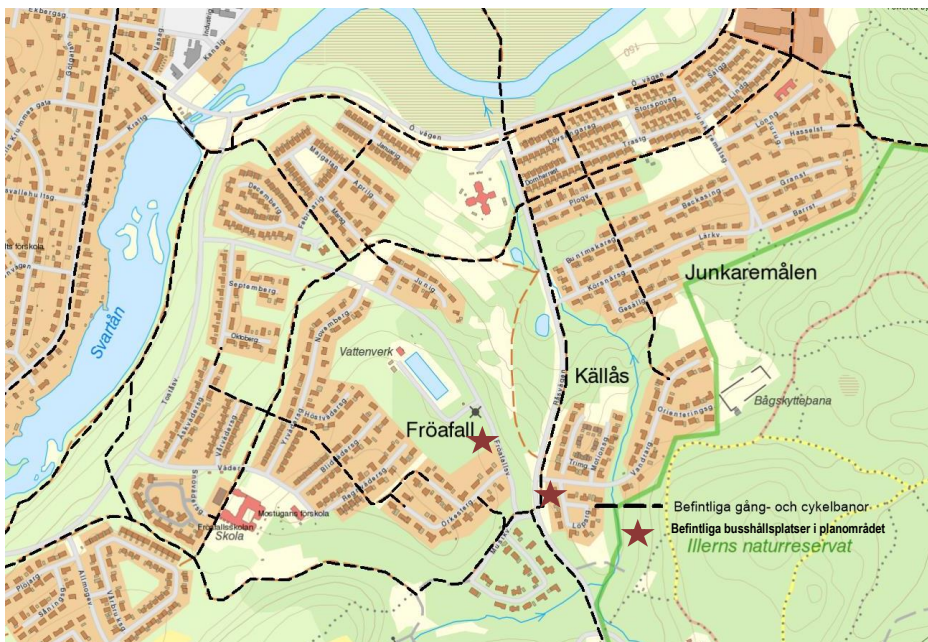
Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet. Väster, söder och öster om området är bebyggt med framförallt villor som byggts från 80-talet och fram tills idag. Norr om planområdet ligger Tranås kommuns vattenverk som utöver sina reningsfilter (långsamfilter) har tre verksamhetsbyggnader.

5.8 Trafik och infrastruktur

Planområdet angörs idag via Fröafallsvägen i väster och Råsvägen i öster. Råsvägen har en trafikmängd på 1130 (2012) i medeldygnstrafik, ca 3 % av trafiken är tung mätt i direkt anslutning till Östra vägen. Gatan har funktionen av en matargata som förser bostadsområden och Illerns naturreservat. En bit efter naturreservatet går vägen över till grusväg. En ny mätning genomfördes i maj 2018 mellan Vandrargatan och Musikvägen vilket visar en trafikmängd på 592 i medeldygnstrafik vilket visar att trafikmängden minskar markant i södergående riktning.

Fröafallsvägen har ca 900 fordon (2007) i medeldygnstrafik, ca 4 % tung trafik, i direkt anslutning mot Toståsvägen. Även på denna väg gjordes en trafikmätning 2018 mellan Musikvägen och Orkestergatan med en trafikmängd på 321 fordon i medeldygnstrafik vilket också visar en markant sänkning i riktning söder ut. Fröafallsvägen fungerar som en matargata för bostadsområden men också som väg mot Illerns naturreservat för boende i Tostås och Fröafall. Vägen har en landsvägskaraktär med diken på båda sidor vägen.

Gång- och cykelväg finns längs med Råsvägen upp till Illerns naturreservat via Åsens hagar. På Fröafallsvägen finns idag varken trottoar eller cykelväg. I området är lokalgatorna sammankopplade med gång och cykelvägnät. Ett nytt cykelprogram är nyligen framtagen, i planen finns inte nya stråk med inom planområdet.



Med buss nås området med linje 42 (Tranås centrum-Fröafall-Tranås centrum), en hållplats finns på Råsvägen och en på Fröafallsvägen. Bussen går i en slinga och att ta sig till centrum tar ca 15 minuter från dessa platser.

5.9 Hälsa och säkerhet

5.9.1 Buller

Det buller som påverkar planområdet är framförallt trafikbullret från Råsvägen och Fröafallsvägen. Fröafallsvägen där bebyggelse planeras nära gatan är trafikmängden så pass låg (mindre än 400 fordon per dygn) att bullret bedöms vara mindre än 55 dBA ekvivalent dygnsnivå vid bostadsbyggnads fasad.

I maj 2018 gjordes en trafikmätning på Råsvägen mellan Vandrargatan och Musikvägen som visar en trafikmängd på knappt 600 fordon per dygn. I samrådskedet beräknades bullret utifrån en högre trafikmängd och krav ställdes på minst en uteplats i anslutning till byggnaden där trafikbuller inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Avståndet och höjdskillnaden samt den nedräknade trafikmängden mellan vägen och planerad bebyggelse gör att tidigare bullerkrav tas bort från plankartan. Kvarteret bedöms ha förutsättningar för att klara bullerkraven.

Resterande bebyggelse på Fröafallsvägen bedöms också klara tyst sida då avståndet växer från Råsvägen i norrgående riktning, området skyddas även från bullret av sin parklika karaktär med mjuka ytor och träd. Bullersiffrorna har tagits fram med hjälp av befintliga trafikmätningar och uträkning med Boverkets information om hur man beräknar trafikbuller.

Inne på vattenverkets område finns ett reservkraftverk belägen ca 50 meter från närmaste planerad bostad. Detta reservkraftverk testkör ca 1 gång varannan vecka någon timme under dagtid. Enligt vattenverkets egen beräkning bullrar detta kraftverk ca 75 dBA inom 5 meter men vid området för planerade bostäder ligger nivån på ca 55 dBA. Eftersom detta sker under en begränsad tid, dagtid varannan vecka bedöms påverkan på de boende som marginell, möjligheten finns om det upplevs som störande att uppföra bullerskydd i direkt närhet till reservkraftverket.

5.9.2 Miljöfarligt gods

Vattenverket mottar ca 2 transporter med kemiska produkter per månad som används för reningsprocessen av dricksvattnet. Hanteringen av dessa kemikalier sker på den inhängande fastigheten som närmast ca 180 meter från planerat boende. Transporterna kommer från Toståsvägen och vidare upp på Fröafallsvägen med samma rutt tillbaka och passerar ej igenom planområdet.

Vattenverkets ungefärliga kemikaliemängder per år:

Ammoniumsulfat	- 1500 kg
Kalciumhydroxid	- 13500 kg
Natriumhypoklorit	- 4800 kg
Natriumhydroxid	- 3000 kg
Saltsyra	- 50 liter
Diesel	- 1000 liter

5.9.3 Förorenad mark

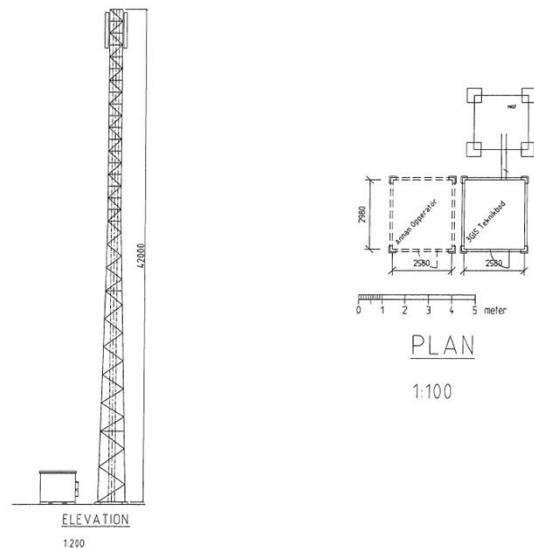
Planområdet är idag detaljplanlagt med naturmark och parkmark samt allmänt ändamål, vattenverk, och har inte använts för verksamheter som har kunnat orsaka markföroreningar. Området för allmänt ändamål inom planområdet, vattenverk, har aldrig använts och området består idag av tallskog. Länsstyrelsen register visar också på att inga potentiellt förorenade områden finns inom området.

5.9.4 Radon

Enligt översiktlig prognoskarta för markradonrisker sammanställd av SGU 2012 ligger planområdet inom område för högradonmark och ny bebyggelse ska därför uppföras radonskyddat.

5.9.5 Mobilmast

I nära anslutning (ca 20 meter till närmaste tomtgräns) till planområdet finns en mobilmast med en höjd på 42 meter. Masten uppfördes 2003 och är ett fackverkstorn för mobilnätet. 2018 utfördes hållfasthetsberäkning där det konstaterades att tornet är väldigt lite belastat och ingen risk isbildning förekommer på så låga master/torn på dessa breddgrader. Tornet är förankrat med 4 stycken betongfundament och har samma byggkrav som övriga byggnader. Tornet klarade även den vindbelastning som stormen Gudrun innebar och har då utsatts för ett fullskaleprov. Förebyggande underhållsarbete sker var tredje år. Det finns inga dokumenterade fall att denna typ av torn har fallit. Mobilmasten ligger inom vattenverkets inhägnade område som är bevakat vilket minskar risken för sabotage.



Bygglovshandling för mobilmast.

Masten är en basstation som via antenn sänder ut och tar emot radiovågor. Enligt Strålsäkerhetsmyndighetens bedömning innebär inte dessa radiovågor några hälsorisker för allmänheten.

Strålningen är bara någorlunda stark åt det håll antennen är riktad. Över, under eller bakom antennen är strålningen svag, det gäller även nära antennen. Teknisk utrustning i basstationen som kablar ger obetydlig strålning. Strålning minskar mycket snabbt med avståndet från antennen och för de flesta antenner överskrids bara referensvärdet på någon eller några meters avstånd.

Vid de starkaste basstationerna kan gränsvärdet överskridas inom 10 meter förutsatt att man befinner sig i jämnhöjd med antennen åt det håll den är riktad med fri sikt, över, under och bakom är strålningen låg. Detta innebär att antenner placerade högt upp på master inte överskrider några gränsvärden där allmänheten vistas. Strålsäkerhetsmyndighetens mätningar visar även att radiovågornas styrka i allmän miljö för det mesta är mycket svag. Vanligtvis är styrkan mellan en hundratusendel och en hundradel av referensvärdet.

5.10 Teknisk försörjning

5.10.1 Vatten och avlopp

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Det finns inget kommunalt vatten och avlopp i Fröafallsvägen och för att ansluta tillkommande bebyggelse måste nya va-ledningar anläggas. Det nya va-nätet som anläggs i Fröafallsvägen och ny planerad lokalgata kopplas ihop med befintligt ledningsnät vid korsningen Orkestergatan/Fröafallsvägen. Va-ledningar kommer att fortsätta norrut efter den nya lokalgatan på Fröafallsvägen för att kunna ansluta kommande bostäder på östra sidan vägen. Va-ledningarna kommer att behöva flyttas i parkområdet norrut för att få ett bättre fall samt en lämpligare placering av bostäder.

5.10.2 Dagvatten

Planområdet består idag nästan uteslutande av naturmark med naturlig infiltration av dagvatten. Dagvattenledningar i ny lokalgata ansluts så att de går vidare till närliggande diken för naturlig infiltration och fördröjning. Flerbostadshusens dagvattenlösningar kan med fördel ske i öppna lösningar med anslutning mot befintligt dike på västra sidan om Råsvägen vilket kan leda till en mer attraktiv parkmiljö då diket idag endast nyttjas vid höga flöden och oftast är torrlagd. Alternativt att dagvattnet leds till detta dike via dagvattenledningar. Infiltrationsmöjligheter bedöms med sin sandiga karaktär som goda i området.

5.10.3 Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området.

5.10.4 Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde. Tranås Energi bedömer att befintlig transformatorstation vid Musikvägen räcker för att försörja ny bebyggelse med el.

5.10.5 Fjärrvärme

Området är idag ej anslutet till fjärrvärme, men med tillräckligt hög exploatering kan det bli aktuellt via Fröafallsvägen.

5.10.6 Opto

Opto finns i området. Sträckningen som går mellan Råsvägen och Fröafallsvägen genom naturområdet kommer att flyttas och läggas om på grund av planerade bostäder.

6.10.7 Kommunal service

Stadskäman med fullt serviceutbud ligger ca 2 km från planområdet. Grundskola och förskolor ligger inom ett avstånd på 500 meter från planområdet. Det finns två busshållsplatser i direkt anslutning till planområdet.

6 Planförslag

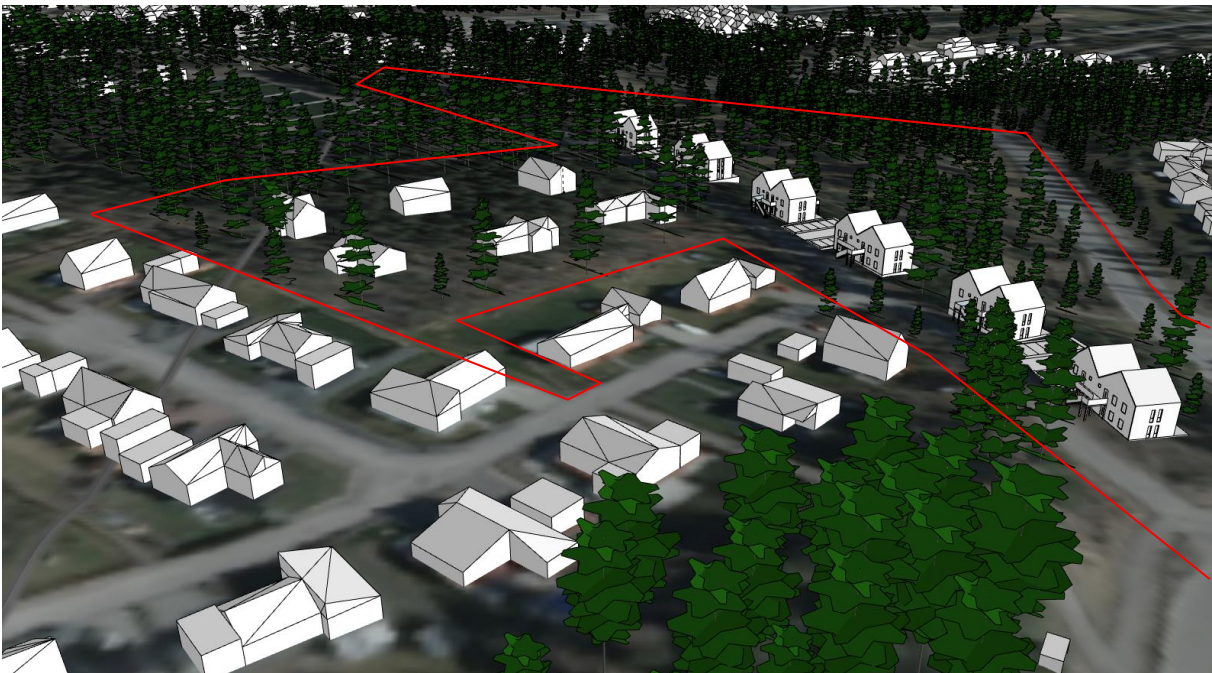
6.1 Bebyggelse

Bebyggelsen delas upp i områden där ena området anläggs med bostadstomter som ansluts via ny lokalgata. Tomterna kommer att marknadsföras som villatomter, men för att hålla detaljplanen flexibel är det tillåtet med sammanbyggd bebyggelse till exempel radhus, parhus, kedjehus samt mindre flerbostadshus. Området är lämpligt för båda typer av bebyggelse. Kommande tomter som gränsar mot Fiolen 1 och 2 får bebyggas med en maximal nockhöjd på 6,5 meter på grund av att de nya tomterna ligger högre än befintliga. Resterande tomter får bebyggas med en nockhöjd på 8,5 meter. Tomterna som angränsar till befintlig villabebyggelse tillåts bebyggas med 25 % av den totala tomtstorleken. Kvarteret Cittran norr om ny gata tillåts byggas 30 % av den totala tomtstorleken då området kan eventuellt delas in i mindre tomter.

Andra området är uppdelat i tre kvarter där flerbostadshus ska uppföras, även här är det möjligt med sammanbyggd bebyggelse så som rad-, kedje- eller parhus. Idén vid framtagande av planen har varit att småskaliga flerbostadshus är lämpliga med en maximal nockhöjd på 11 meter, nockhöjden räknas utifrån gatunivån på Fröafallsvägen. För att säkerhetsställa småskaligheten begränsas husen med en minsta taklutning på 27 grader, 50 % av tomterna får bebyggas. Eftersom att parkmiljön ska påverkas så lite som möjligt och att Fröafallsvägen ska blir mer stadsmässig ska husen placeras högst 5 meter från gatan. Möjligheten till egen trädgård ska vara begränsad på grund av närheten till naturen och parken.



Möjlig utbyggnad utifrån detaljplanen, (flerbostadshus illustrerade av White arkitekter).



Möjlig utbyggnad sett söderifrån (flerbostadshusen illustrerade av White arkitekter)

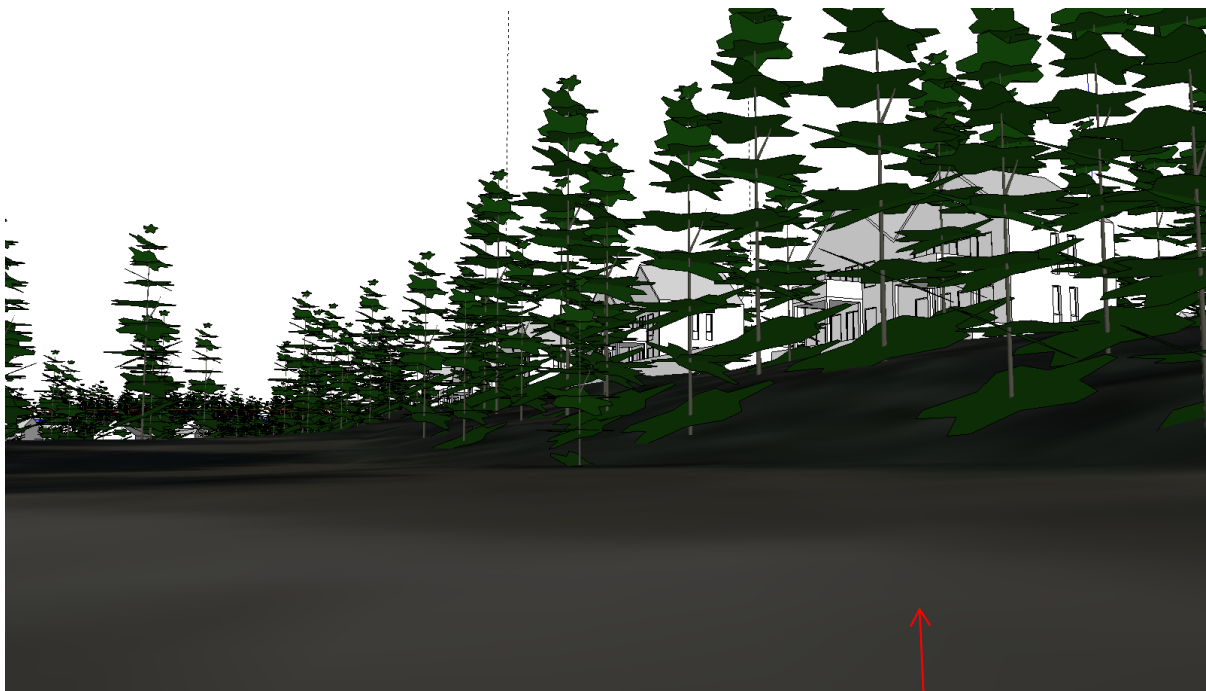


Möjlig utbyggnad sett österifrån (flerbostadshusen illustrerade av White arkitekter)

6.2 Parkmiljön

Parkområdet används idag som strövområden där många går med sina hundar. På vintern finns här också en populär pulkabacke och det finns en grillplats i anslutningen till denna. Dessa områden kommer inte påverkas av kommande bebyggelse mer än att det visuellt blir ett annat intryck. I dag är området ej belyst och används ej efter mörker. En bebyggelse i kanten av området kommer öka belysningen i området och en ny gång- och cykelväg genom området med belysningen möjliggör att parken används även efter det blivit mörkt. I området kring parken finns idag flera lekplatser och förstärkning av denna park bör utformas med mer kopplingar till aktiviteter än en traditionell lekplats. Parkområdets skötsel ska motsvara dagens skötsel där träd bevaras i stor utsträckning och stammas upp för god genomsikt samt att undervegetation av gräs klipps enstaka gånger under sommarperioden.

I naturområdet mellan Vattenverket och ny bostadsmark ska plantering av träd finnas för att skydda mot insyn till vattenverket.



Bebyggelse sett ur parken vid grillplatsen vid pulkabacken. (White arkitekter)



6.3 Gator och trafik

6.3.1 Gator

Ny lokalgatan kommer vara 6 meter bred med en vändplats som klarar kraven för vändning av större fordon backning. Fröafallsvägen är idag 6 meter bred och kommer behålla den bredden. Då planerade flerbostadshus ska placeras i nära anslutning mot denna gata kommer gatan planläggas bredare för att vid behov möjliggöra trottoar eller cykelbana samt yta för busshållplats och på så sätt öka stadsmässigheten och tillgängligheten.

6.3.2 Biltrafik

Planområdet angörs via Fröafallsvägen samt ny anlagd lokalgata. I samband med att område byggs ut kommer biltrafiken att ökas till viss del. Då området ligger på en höjd och att centrum ligger ca 2 kilometer från området kan ett högre bilanvändande än normalt tänkas ske. Utifrån Trafikverkets trafikstringsprogram med utgångspunkt 8 villor och 24 lägenheter kommer trafikstringen ökas med ca 90 bilresor per dygn i området. Denna ökning är låg och inga kapacitetsproblem förväntas ske utifrån denna ökning. Parkering för de boende ska ske på kvartersmark.

6.3.3 Gång- och cykeltrafik

Illustrerat förslag på gång- och cykelbana finns i plankartan. Tanken är att koppla på befintligt nät där koppling norrut i riktning längs med Fröafallsvägen sker genom parken. Denna koppling binder ihop det befintliga nätet norrut samtidigt skapar den mer rörelse i parken och belysningen kommer öka tillgängligheten och tryggheten i parken betydligt. Det ska även fortsättningsvis vara möjligt att med gångvägar kunna ta sig från Fröafallsvägen och ner i parken.

7 Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att områden som tidigare varit natur nu kommer användas för bostadsändamål. Tanken är fortfarande att det ska finnas skog och tallar kvar för att bevara stora delar av känslan. Mellan de planerade flerbostadshusen bevaras naturmarken och det ska finnas samma möjligheter att ta sig ner i parken från Fröafallsvägen som idag.

Ny planerad bebyggelse ligger i fördelaktigt vädersträck mot befintlig bebyggelse och skuggning på befintliga tomter kommer inte öka mot hur den naturliga skuggningen sker idag.

7.1 Sociala konsekvenser

Bebyggelsen med möjlighet att uppföra flerbostadshus innebär att området som idag består av friliggande villor och parhus medför en uppblandning av bostadsbeståndet. Byggnation av flerbostadshus ger ett mer varierat utbud av bostäder som kompletterar befintlig bebyggelse. Det medför exempelvis att vid ändrade familjeförhållanden finns en större chans att hitta en lämplig bostad inom området samt att man kan byta boendeform utan att behöva flytta från området.

7.2 Hälsa och säkerhet

Områdets läge är gynnsamt eftersom fordon inte behöver passera genom befintliga bostadsområden för att komma till området och störningar för de boende bedöms som små. Fröafallsvägen och Råsvägen bedöms klara den ökade trafik som ett genomförande av detaljplanen kan medföra.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

8 Genomförande

8.1 Genomförandetid

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

9 Organisatoriska frågor

9.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2017-05-24
Nytt beslut om att utöka planområdet	2018-02-19
Beslut om samråd	2018-05-14
Kungörelse, Samrådstid, minst 3 veckor	2018-05-29 till 2018-06-29
Beslut om granskning	2018-09-17
Underrättelse och granskning minst 3 veckor	2018-10-01 till 2018-10-31
Beslut om antagande	feb 2019
Laga kraft ca 3 veckor efter antagandet	mars 2019

9.2 Ansvarsfördelning

För exploatering inom kvartersmark svarar fastighetsägaren.

Kommunen ansvarar för kostnaderna för iordningsställande av den allmänna platsmarken.

10 Fastighetsrättsliga frågor

10.1 Fastighetsreglering

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan Fröafall 2:1 utökas med ungefär 7 750 kvm från Fröafall 2:2.

Planutformningen medför att områden som är utlagda för kvartersmark kan bilda egna fastigheter genom avstyckning.

Befintliga fastigheter, Harpan 1-3 och Fiolen 1 och 2 ges möjlighet att köpa till tomtmark, förslag på indelning ges i illustrationen. Kostnad för inköp av extra tomtmark är 25 kr per kvm för tomten samt 25 kr per kvm för utökad va-taxa (priserna avser 2018 år taxa). Kostnaden för fastighetsreglering står Tranås kommun för.

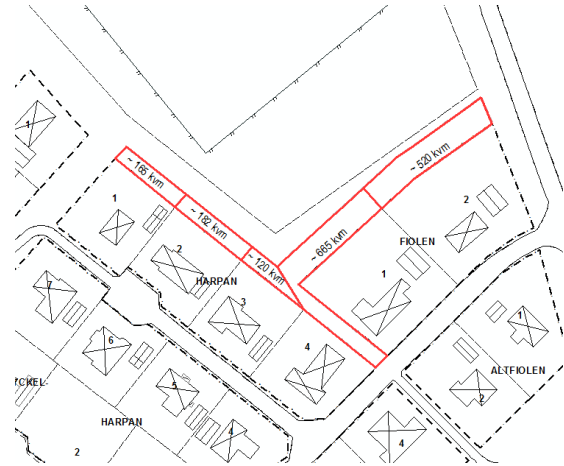


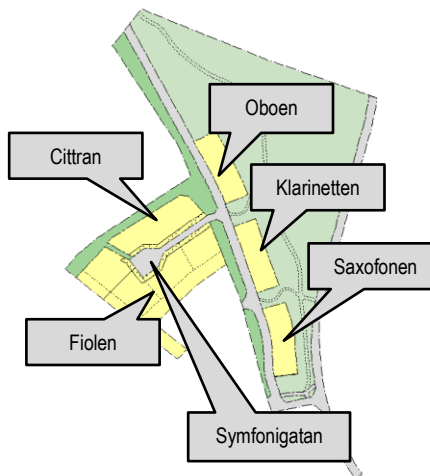
Illustration av föreslagen ny tomtindelning.

10.2 Kvarters- och gatunamn

De tre nya kvarteren avsedda för flerbostadshus får namnen **Saxofonen, Klarinetten** och **Oboen** (blåsinstrument) då områdets närliggande kvarter har namn med musikanknytning.

Det nya kvarteret närmast Fiolen ges namnet **Fiolen** då området kommer tillhöra samma kvarter. Kvarteret norr om ny gata ges kvartersnamnet **Cittran**.

Den nya gatan får namnet **Symfonigatan**. I området finns gator med koppling till musik som exempelvis Orkestergatan och Dirigentgatan.



10.3 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

11 Ekonomiska frågor

Beräknad kostnad för utförande av detaljplanen är ca 4,5 miljoner för gatuarbetet-, gång- och cykelbana, vattenavlopp och fastighetsreglering.

12 Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av planarkitekt Linus Leion-Welin. Medverkat har Tom Åge Johannesen, Tillväxtchef, Patrik Karlsson projektchef i Tranås kommun.

Tom Å Johannesen
Tillväxtchef

Linus Leion-Welin
Planarkitekt