



## Samråds- handling

# Detaljplan för del av Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) i Tranås

Dnr: BMN 2023/73  
Datum: 2024-04-09



**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.

# Innehåll

<b>1. Ärendeinformation .....</b>	<b>5</b>
Planprocessen .....	5
Tidplan .....	5
Planutredningar.....	5
<b>2. Detaljplanens syfte och bakgrund .....</b>	<b>7</b>
Syfte .....	7
Bakgrund.....	7
Planområdet .....	7
<b>3. Planförslaget .....</b>	<b>8</b>
Hela detaljplanen .....	8
Gestaltungsprinciper.....	8
Lämplighetsbedömning .....	9
Användning av allmän plats .....	9
Användning av kvartersmark .....	10
Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....	10
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	11
Genomförandetid .....	12
Huvudmannaskap.....	12
<b>4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....</b>	<b>13</b>
Kommunala styrdokument och beslut.....	13
Regionala ställningstaganden.....	15
Agenda 2030 .....	15
Barnkonventionen.....	15
Riksintressen.....	15
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	15
Geotekniska förhållanden .....	16
Hälsa och säkerhet.....	16
Bebyggelse .....	20
Service .....	20
Natur och rekreation .....	20
Kulturmiljö .....	21

Gator och trafik .....	21
Teknisk försörjning .....	22
Miljö .....	23
Miljö kvalitetsnormer .....	23
Ekologisk hållbarhet .....	24
Social hållbarhet.....	24
<b>5. Genomförande.....</b>	<b>25</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	25
Tekniska frågor.....	25
Ekonomiska frågor.....	25
Organisatoriska frågor .....	26
<b>6. Medverkande.....</b>	<b>26</b>

# 1. Ärendelinformation

1. Kommun: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) i Tranås.
3. Kommunens diarienummer för detaljplanen: BMN 2023/73
4. Beslutsprotokoll om antagande: xx
5. Datum för detaljplanens påbörjande: 2023-09-25
6. Datum då detaljplanen vann laga kraft: xx

## Planprocessen

Detaljplanen för del av Ekmarksberg 1:1, (Parkgården) i Tranås, handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till valt förfarande är att planen bedöms kunna ha ett betydande intresse för allmänheten då befintlig bollplan planlagd som allmänplatsmark natur tas i anspråk. Planen bedöms dock vara förenlig med översiktsplanen, inte i övrigt av stor betydelse samt bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 1. Utökat förfarande

## Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2023-09-25
Beslut om samråd	2024-03-26
Samrådstid minst 3 veckor	2024-04-16 till 2024-05-10
Beslut om underrättelse och granskning	sept 2024
Granskningstid minst 3 veckor	okt 2024
Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden	dec 2024
Laga kraft, tidigast 4 veckor efter antagande	jan 2025

## Planutredningar

### Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### *Utredningar*

- VA- utredning, Tranås kommun, 2023-12-22
- Skyfallsutredning, WSP, 2024-03-15
- Geoteknisk utredning, PM, Mitta AB, 2023-12-05
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2023-11-10



## 2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i bygg- och miljönämnden 25 september 2023.

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra skola, bostäder och tillfällig vistelse med en utformning som är anpassad till platsen.

### Bakgrund

Parkgårdens verksamhet med korttidsvistelse/boende och korttidstillsyn för barn och ungdomar drivs idag i Ekmarkspark i lokaler som inte är ändamålsenliga eller planlagda för verksamheten. Det är bakgrunden till att en annan plats planläggs för verksamhetens behov. Det är en kommunal verksamhet och AB Tranås bostäder som är sökanden. Den föreslagna platsen intill befintlig grundskola möjliggör för eventuellt samnyttjande av lokaler och utemiljö.

### Planområdet

Planområdet är beläget i stadsdelen Junkaremålen i Tranås, strax norr om Junkaremålsskolan. Planområdet är cirka 4400 kvadratmeter stort och begränsas i väster av Östra vägen, i söder av Junkaremålsskolan, i norr av naturmark samt i öster av en brant skogsslänt. Plangränsen kan komma att justeras något inför granskning för att säkerställa tillräcklig yta för dagvattenhantering och gatuområde.

Inom planområdet finns en grusad bollplan. Det finns en del större träd samt ett brett dike längs cykelbanan i väster. I den norra delen av planområdet finns en gata som utgör tillfartsväg till reservkraftvärmeverket på höjden öster om planområdet. Gatan fungerar även som gång- och cykelbana. I dagsläget används området för tillfällig parkering och tillfälliga paviljonger som används som byggbodnar vid pågående skolbyggnation och som tidigare använts för skolverksamhet.

All mark som omfattas av detaljplanen är kommunägd.



*Planområdets läge i Tranås markerad med svart ring.*

### 3. Planförslaget

#### Hela detaljplanen

Planförslaget möjliggör lokaler och utemiljö för två parallella kommunala verksamheter som idag inte har ändamålsenliga lokaler. Dels korttidsvistelse eller korttidsboende för barn och yngre vuxna med någon form av funktionsnedsättning. Syftet med denna verksamhet är dels att erbjuda individen ett stimulerande miljöombyte samt rekreation, men också att möjliggöra för anhöriga att få avlösning i omvårdnadsarbetet. På korttidsboendet har individen möjlighet att bo i eget rum ett till flera dygn i månaden. Den andra verksamheten som ska bedrivas är korttidstillsyn för skolungdom över 12 år. Den kan liknas vid ett förlängt fritids för yngre vuxna med funktionsnedsättningar som har svårt att klara sig själva innan och efter skoltid, samt under skolloven.

Lokalerna och utemiljön ska vid behov även kunna användas för andra kommunala verksamheter. Det kan exempelvis vara för Junkaremålsskolan, boendeträning för gymnasieelever eller dagligverksamhet för vuxna. Om lokalbehovet skulle ändras i framtiden finns även möjlighet för permanenta bostäder, exempelvis ett LSS-boende.

Angöring till verksamheten sker från befintlig gata i norr som ansluter till Östra vägen. Planen medger en breddning av gatan för att möjliggöra en gång- och cykelbana i norr.



*Tidig illustrationsskiss på byggnation inom planområdet.  
Illustration: Pontarius, 2023-12-15*

#### Gestaltungsprinciper

Byggnaden placeras med långsidan mot Östra vägen och en del befintliga träd sparas längs med cykelbanan. De stora träden ger skugga och grönska till platsen och blir också en visuell avgränsning mot gatan. Om träden skulle behöva tas ner bör de ersättas med en trädrad som knyter an till befintlig grönstruktur längs Östra vägen.



Utegården kan med fördel sammankopplas med Junkaremålsskolans gård för samnyttjande och skötsel. Verksamhetens gård kommer att hägnas in och utformningen av staketet bör utformas på ett sätt som inte ger ett institutionellt intryck, utan snarare upplevas som bostadsmiljö.

Byggnaden som planeras är en enplansbyggnad och bör genom fasad- och takutformning samspela med den intilliggande nybyggda delen av Junkaremålsskolan. Detaljplanen möjliggör en byggnad i två våningar. Eftersom verksamheten är till för barn med olika slags funktionsvariationer blir tillgänglighetsaspekter särskilt viktiga vid utformning av både utemiljön och lokalerna.

Entré till verksamheten bör ske både från befintlig gång- och cykelbana i väster samt från den nya parkeringsplatsen i norr.

### Lämplighetsbedömning

Kommunens samlade bedömning är att marken anses lämplig för planens ändamål.

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 den allmänna platsen med bollplan ställs mot behovet av att anlägga lokaler för korttidsvistelse och korttidstillsyn. Kommunens behov av nya lokaler för verksamhet inom LSS och planområdets goda läge intill befintlig kommunal skola (som möjliggör samnyttjande) samt intill utbyggd infrastruktur bedöms väga tyngre än att behålla nuvarande användning.

Delar av planområdet utgörs av lågpunkt med risk för översvämning vid skyfall. Ytor inom planområdet avsätts för dagvatten- och skyfallshantering för att minska risken för negativ påverkan vid stora regnmängder.

### Användning av allmän plats

#### *GATA - Gata*

Området angörs från Östra vägen via en befintlig tillfartsväg i norr. Tillfartsvägen planläggs som allmän plats GATA. Gatuområdet i planen möjliggör en breddning till 9 meter för att möjliggöra en körbana på 6 meter och en gång- och cykelväg på 3 meter. Gatan föreslås breddas för att bli mer trafiksäker för oskyddade trafikanter då planen genomförs. Hastighetsdämpande åtgärder bör också göras där gatan korsar huvudcykelvägen längs Östra vägen.

*Motiv till regleringen:* Gatan i norr trafikförsörjer både planområdet och reservkraftvärmeverket samt utgör gång- och cykelbana till/från bostäder och naturområde. Därför planläggs den befintliga gatan som GATA istället för som tidigare PARK. 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.

#### *GC-VÄG – Gång- och cykelväg*

Delar av befintlig gång- och cykelväg planläggs för att kunna säkerställa utfartsförbud från kvartersmarken mot gång- och cykelbanan.

*Motiv till regleringen:* Markanvändningen motiveras av 2 kap 6§ PBL med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

## Användning av kvartermark

### *S – Skola*

Inom området möjliggörs skolverksamhet. Verksamheten som planeras är korttidstillsyn för skolungdom över 12 år. Den kan liknas vid ett förlängt fritids för yngre vuxna med funktionsnedsättningar som har svårt att klara sig själva innan och efter skoltid, samt under skolloven. Fritidsverksamhet ryms inom användningen Skola. Placeringen i direkt anslutning till befintlig skola innebär att det finns möjlighet till samnyttjande av både lokaler och utemiljö. Planen medger all typ av skolverksamhet inom området S – skola.

*Motiv till regleringen:* 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.

### *O – Tillfällig vistelse*

Inom området möjliggörs olika typer av tillfällig vistelse och övernattnings samt komplement till den verksamheten. På platsen planeras ett nytt korttidsboende/vistelse enligt LSS för barn och unga med funktionsnedsättning. Syftet med denna verksamhet är dels att erbjuda individen ett stimulerande miljöombyte samt rekreation, men också att möjliggöra för anhöriga att få avlösning i omvårdnadsarbetet. På korttidsboendet har individen möjlighet att bo i eget rum ett till flera dygn i månaden. Lokalerna skulle även kunna användas för andra former av tillfällig vistelse, så som dagligverksamhet för vuxna.

*Motiv till regleringen:* 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.

### *B - Bostäder*

Planen möjliggör även för bostäder av varaktig karaktär för att medge en flexiblar användning av lokalerna. Tanken är då framförallt någon form av kommunalt boende, exempelvis ett LSS-boende i hela eller delar av byggnaden.

*Motiv till regleringen:* 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.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

### *Stängsel, utfart och annan utgång*

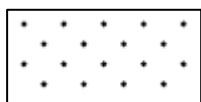
⊥ ○ ○ ⊥ *Utfartsförbud*

Utfartsförbud gäller 10 meter längs användningsgräns mot GATA i norr, från korsningen med befintlig cykelbana. Utfartsförbud gäller även längs västra användningsgränsen SOB för att utfart inte ska ske över befintlig huvudcykelbana.

*Motiv till regleringen:* Motivet till utfartsförbudet är trafiksäkerhet längs cykelbanan och i korsningen med cykelbanan med lagstöd i 2 kap 6§ PBL om hänsyn till behovet av en god trafikmiljö.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### *Begränsning av markens utnyttjande*

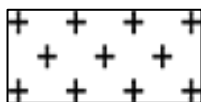


*Marken får inte förses med byggnad*

*Motiv till regleringen:* Marken får inte förses med byggnad (prickmark) inom 4 meter från användningsgräns. I norra delen är områden avsatta för dagvattenhantering och får därför inte förses med byggnad. Längs östra gränsen avsätts yta för ett dagvattendike och därför får byggnad inte uppföras. Dessa bestämmelser motiveras av 2 kap 5 § PBL med hänsyn till risken för översvämning.

Genom området och i södra delen finns ledningar som innebär att dessa områden också är prickmarkerade vilket motiveras av 2 kap 5§ PBL med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

Genom att södra delen hålls fri från bebyggelse finns en framtida möjlighet för gångpassage mellan befintlig cykelbana i väster och gångvägen i naturområdet i öster. I dagsläget planeras ett staket runt den framtida fastigheten vilket innebär att fri passage inte är möjlig. Prickmarken motiveras av 2kap 3§ PBL med hänsyn till en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.



*Marken får endast förses med komplementbyggnad*

Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark) inom den västra delen av planområdet.

*Motiv till regleringen:* Området är inte tillräckligt stort för en huvudbyggnad och därför bör större delen av området lämnas obebyggt för att möjliggöra utegård för verksamheten, parkering och eventuellt dagvattenhantering. Mindre komplementbyggnader såsom förråd, miljöhus, cykeltak eller pergola möjliggörs. Bestämmelsen motiveras av 2 kap 7§ PBL att det finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse samt 2 kap 6§ PBL med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan.

### *Höjd på byggnadsverk*

*h1 - Högsta nockhöjd är 10 meter.*

Nockhöjden möjliggör för en byggnad med lokaler i två våningsplan. Planerad byggnad är en enplansbyggnad med nockhöjd på cirka 6,5 meter.

*Motiv till regleringen:* Nockhöjden motiveras av att platsen tål en högre bebyggelse ur stads- och landskapshänseende (2 kap 6§ PBL) med tanke på bakomliggande höjd och intilliggande skolbyggnad. Att nockhöjden ändå begränsas beror på att en verksamhet med fler än två våningsplan skulle innebära en alltför stor verksamhet för platsen då det är begränsat med ytor för utemiljö och motiveras av 2kap 7§ PBL att det finns lämpliga platser för utevistelse.

*h2 - Högsta nockhöjd är 4,5 meter.*

Komplementbyggnader inom korsmarkerad yta tillåts en nockhöjd på 4,5 meter.

*Motiv till regleringen:* Att nockhöjden på komplementbyggnader begränsas motiveras av att stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan på platsen enligt 2 kap 6§ PBL.

#### *Markreservat för allmännyttiga ändamål*

*u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

*Motiv till regleringen:* Motiveras med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt enligt 2 kap 5§ PBL.

#### *Utnyttjandegrad*

*e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 800 kvadratmeter inom användningsområdet.*

Det möjliggör en huvudbyggnad på cirka 650 kvadratmeter samt komplementbyggnader såsom miljöhus, förråd, cykeltak och tak över uteplatser. Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet SOB och utgör den sammanlagda tillåtna byggnadsarean för området.

*Motiv till regleringen:* Utnyttjandegraden regleras så att planerad verksamhet möjliggörs men samtidigt som det finns obebyggda ytor för uteplats, parkering och dagvattenhantering. Lagstöd är 2 kap 6§ med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

#### *Skydd mot störningar*

*m<sub>1</sub> – Avskärande dike ska anläggas mot slänt i öster.*

Diket avser att skydda den nya bebyggelsen från dagvatten från befintlig naturmark i öster. Dagvattnet leds via det avskärande diket norrut och söderut för vidare fördröjning och avledning. Att diket anläggs säkerställs genom planbestämmelsen a<sub>1</sub> med villkor för startbesked.

*Motiv till regleringen:* Bestämmelsen motiveras av 2 kap 5 § PBL med hänsyn till risken för översvämning.

#### *Villkor för startbesked*

*a<sub>1</sub> – Startbesked får inte ges för byggnad förrän avskärande dike enligt m<sub>1</sub> har anlagts.*

*Motiv till regleringen:* Bestämmelsen motiveras av 2 kap 5 § PBL med hänsyn till risken för översvämning.

#### **Genomförandetid**

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

#### **Huvudmannaskap**

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

## 4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

### Kommunala styrdokument och beslut

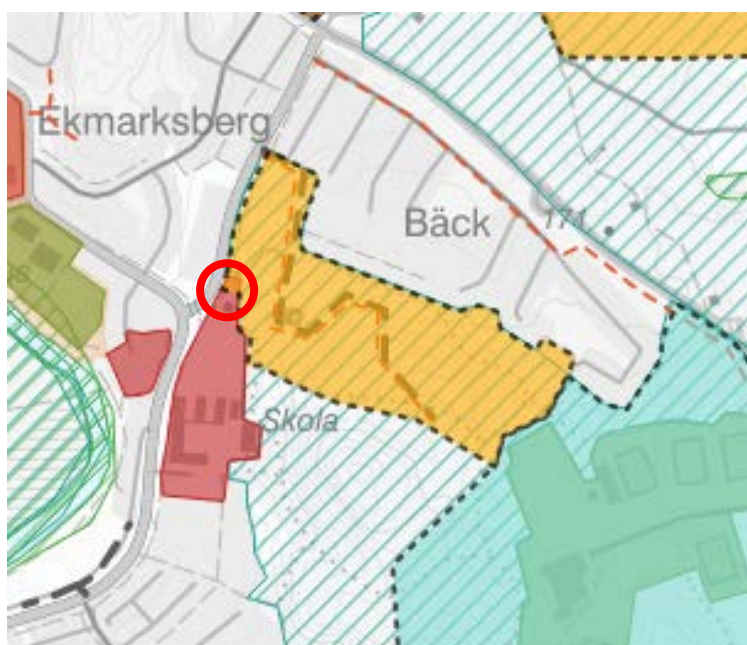
#### Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Tranås kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 juni 2022.

I denna är södra delen av planområdet utpekad som verksamheter/offentlig service, Junkaremålsskolan. Den norra delen ingår i ett större utvecklingsområde för bostäder (Junkaremålens backar). Där anges att hänsyn ska tas till:

- Expansionsmöjligheter för Junkaremålsskolan.
- Utrymme för lek och aktivitet i anslutning till skolan.
- Populära rekreationsområden.
- Omhändertagande av dagvatten.

Expansionsmöjligheterna för Junkaremålsskolan begränsas norrut när platsen bebyggs. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.



*Utdrag ur översiktsplanen med bland annat visar utvecklingsområden för bostäder (gula), offentlig service (rosa) och hänsynsområden friluftsliv (blåstreckad). Röd ring markerar planområdet.*

#### Planprogram

Bygg- och miljönämnden beslutade 2017-01-25 att upprätta ett planprogram för Junkaremålens backar, Bredstorp 3:1, som ligger intill planområdet. Arbetet med planprogrammet pågår men kommer inte vara ett underlag för aktuell detaljplan även om samverkan kommer ske i processen.

#### Detaljplan

För planområdet finns två gällande detaljplaner:

- Detaljplan för kvarteret Tallbacken (O687-P43)



- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Norra delen av Junkaremålen (06-TRS-305)

Gällande *Detaljplan för kvarteret Tallbacken (0687-P43)* medger för större delen av planområdet allmän platsmark, Natur. I sydvästra delen finns ett mindre område där *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Norra delen av Junkaremålen (06-TRS-305)* medger Park och Gata. Befintlig gång- och cykelbana längs västra plangränsen är sedan tidigare planlagd som Gata. För båda ovanstående detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

#### *Planbesked*

AB Tranås bostäder inkom med planansökan 2021-09-24 som kompletterades 2022-01-13 för en detaljplan med syfte att möjliggöra lokaler för korttidsvistelse/boende och korttidstillsyn för barn och ungdomar (Parkgårdens verksamhet). Planansökan gällde en annan plats men en alternativ lokalisering diskuterades under våren 2023 i dialog med Tranås bostäder och berörda förvaltningar.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2023-09-25 att lämna uppdrag till tillväxtavdelningen att upprätta förslag till detaljplan för del av Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) med handläggning enligt utökat förfarande (5 kap. 6-7 § plan- och bygglagen). Nämnden beslutade även att plankostnadsavtal med sökanden skulle upprättas.

#### *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.

#### *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.

Detaljplanen möjliggör för ändamålsenliga lokaler för Parkgårdens verksamhet som riktar sig till barn och unga med särskilda behov. Det bidrar till Tillväxtstrategins mål att behålla kommuninvånare i åldern 30 - 50 år i arbete, genom att ge goda förutsättningar för dem och deras barn när behov finns.

#### *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. Tranås kommuns strategi för social hållbarhet gäller för åren 2022–2035 och innefattar sex målområden där *Det*

*tidiga livet* är särskilt aktuell för denna detaljplan. Här anges målet "Alla barn och unga i Tranås kommun har trygga uppväxtvillkor".

### *Strategi för ekologisk hållbarhet*

Strategin för ekologisk hållbarhet gäller för åren 2022 - 2035. Utgångspunkten för hur ekologisk hållbarhet kopplas till en hållbar stadsutveckling, handlar om hur den fysiska miljön i kommunen planeras och utvecklas för att trygga 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. För aktuell detaljplan är målområdena Klimat och energi samt Boende och kommunens utveckling särskilt aktuella.

### Regionala ställningstaganden

#### *Mellankommunala intressen*

Planen berör inte några mellankommunala intressen.

### 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. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål. Tranås kommun ska bidra till de globala målen på lokal nivå genom att implementera Agenda 2030 i det strategiska arbetet. Implementeringen av Agenda 2030 resulterar i ett hållbart samhälle.

### Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Planens genomförande och dess konsekvenser kommer att påverka barn. FN:s konvention om barns rättigheter 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.

Frageställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Viktigt i planeringen är även en trygg trafikmiljö. Ett väl utvecklat gång- och cykelnät är viktigt för alla, men framförallt för ungdomar och barn.

### Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planen påverkar inga områden som berörs av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken så som jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet (Mitta, 2023-12-05). Enligt jordartskartan från SGU består marken av isälvssediment och morän. Jorddjupet skattas där till 5 - 10 meter och berg i dagen kan förekomma åt öster. I den geotekniska utredningen anges att ytskikt i området generellt består av sandig mulljord eller fyllning. Jorden under ytskiktet består huvudsakligen av sandig morän. Djupet till morän varierar mellan 0,2 och 3,8 meter och är störst i väster. Inom området finns siltig sandmorän och grusig siltig sand. Ytblock och berg i dagen förekommer i slänten åt öster utanför undersökningsområdet.

Enligt utredningen bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till planerad byggnation i en våning, områdets topografi samt markförhållanden. Enligt uppgift från geoteknikern gäller samma slutsats för en tvåvåningsbyggnad.

Det bedöms finnas risk för blockutfall i angränsande slänt i öster vilket bör ses över i samband med byggnationen. Organisk jord, gytta och befintlig fyllning rekommenderas att utskiftas för att undvika sättningar.

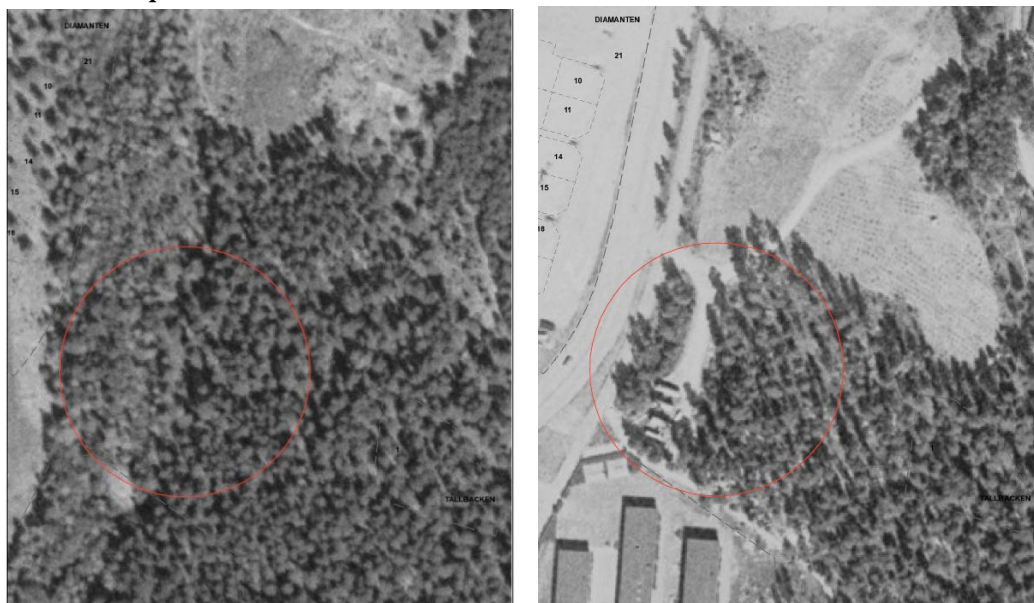
## Hälsa och säkerhet

### *Radon*

Utifrån uppmätta radonhalter i den geotekniska utredningen (Mitta, 2023-12-05) klassificeras marken till stor del som normalradonmark, vilket innebär att radonskyddad grundläggning rekommenderas. Osäkerhet finns om radonhalten i de fyllnadsmassor som tillförts området.

### *Förorenad mark*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Närmaste områden med potentiellt förorenade områden är Tallbacken 1 (förbränningsanläggning), cirka 60 meter från planområdet och Bärnstenen 1, cirka 80 meter från planområdet. Tidigare verksamhet på fastigheten Bärnstenen 1 är okänd. På fastigheten finns det ett äldre bostadshus där det tidigare också drivits café. Det har inte framkommit någon information om varför fastigheten är utmärkt som potentiellt förorenad.



Flygfoto från 1960 till vänster och från 1975 till höger. Planområdet är inringat med röd cirkel.

Det finns fyllnadsmassor inom planområdet enligt den geotekniska utredningen (Mitta, 2023-12-05). Fyllningen består av främst grusig sand men även sten, block, grusig sandig torv och mulljord. På flygbild från 1960 syns planområdet som skogsmark. På flygbild från 1975 syns en anlagd yta på området samt att gator intill samt Junkaremålsskolan är byggd. Fyllnadsmassorna har därmed troligen tillförts området under 1960-70-talet.

I en tidigare detaljplan (Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Norra delen av Junkaremålen) från 1973 planlades området för Bw – Område för värmecentral. Inom nu aktuellt planområde illustrerades en parkeringsyta.



Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

#### *Omgivningsbuller*

För trafikbuller vid nybyggnad av bostadshus gäller Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2017:359. De riktvärden som är mest relevanta för planen är:

”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. Förordning (2017:359).”

Det finns inga bindande regler om ljudnivåer utomhus på skolgårdar. I Naturvårdsverkets vägledning (2023) anges riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid skolgård. Ljudnivån 50 dBA (ekvivalent ljudnivå för dygn) bör uppnås på minst 50% av skolgårdens yta (de ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila). För övriga vistelseytor inom skolgården anges riktvärdet 55 dBA.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Östra vägen och ligger som närmast cirka 8,5 meter från Östra vägens körbanor där hastigheten är 50km/h. Området närmast den västra plangränsen planeras att användas delvis för dagvattenhantering och delvis för utevistelse. Byggnaden planeras cirka 25 meter från befintlig körbana.

I samband med nybyggnationen av Junkaremålsskolan, som är grannfastighet, gjordes en akustikutredning (Soundcon, 2023-06-27) där det bedömdes att skolbyggnaderna utsätts för



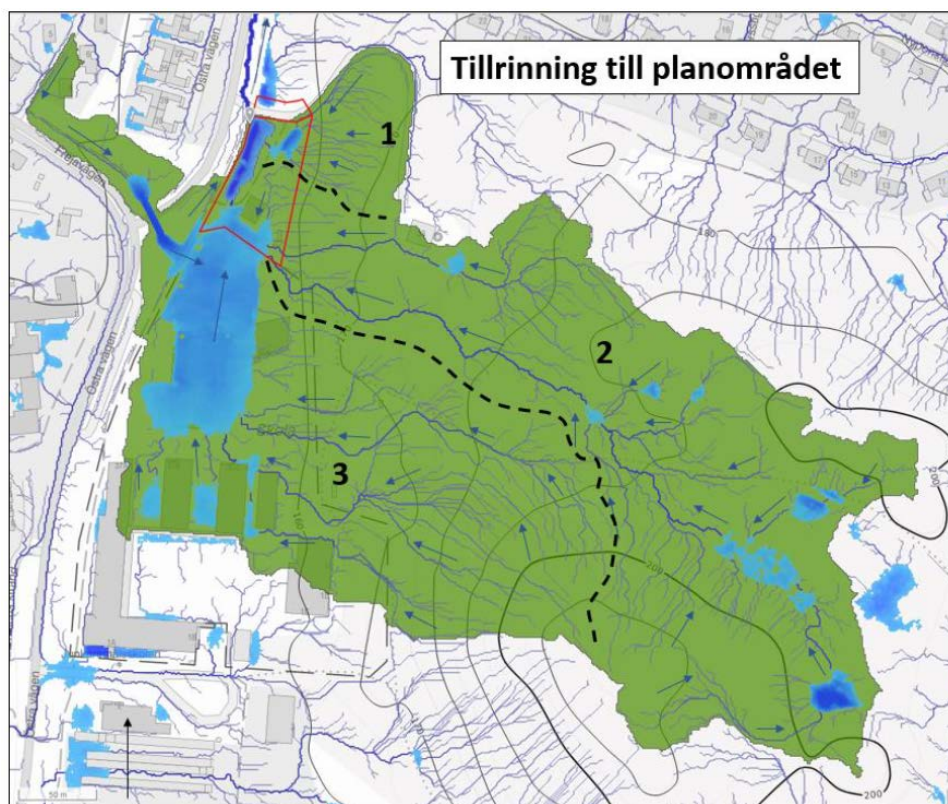
begränsat trafikbuller. Liknande förutsättningar bedöms föreligga inom nu aktuellt planområde.

#### *Risk för olyckor*

Det bedöms inte finnas någon särskild risk för olyckor. Planområdet ligger inte nära rekommenderad väg för farligt gods. Reservvärmeverket Tallbacken 1 ligger på en höjd cirka 60 meter öster om planområdet.

#### *Risk för översvämning*

Det finns risk för översvämning vid skyfall inom planområdet enligt skyfallskarteringen för Tranås (WSP, 2022-06-14). En skyfallsutredning har gjorts för planområdet (WSP, 2024-03-15) som har föreslagit lösningar för att minska risken för negativa konsekvenser vid skyfall.



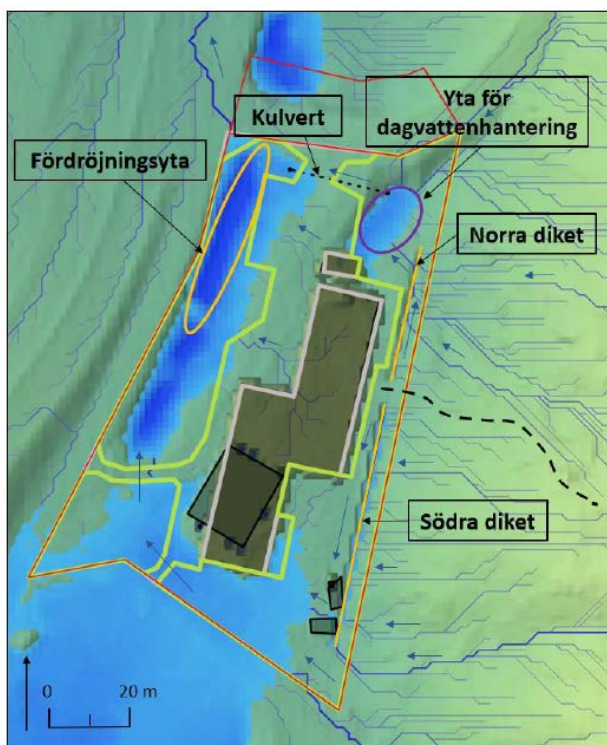
*Tillrinningsområdet intill planområdet (SCALGO Live, 2024). Planområdet markerat med röd linje, tillrinningsområdet i grönt. Blåa pilar visar riktning på tillrinningen, svarta streckade linjer markerar ungefärligt läge på vattendelare. (WSP, 2023-03-15)*

Precis öster om planområdet finns det ett relativt brant sluttande område från vilket det vid kraftiga regn tillrinner ganska mycket vatten intill planområdet. Detta uppströms område är dessutom betydligt större än planområdet. Skyfallsutredningen föreslår en principlösning som säkerställer både fördröjning av den erforderliga volymen och säker bortledning av övrigt skyfall. För att omhänderta tillrinnande vatten från uppströms område österifrån föreslås det anläggning av två diken som ska leda vattnet norr, respektive söder om den föreslagna huvudbyggnaden så att den inte blir utsatt för potentiella skyfallsflöden. Vidare föreslås det en kulvert för bortledning av skyfallet från en yta vars primära syfte är att omhänderta dagvatten från mindre kraftiga regn. Rätt höjdsättning av området och byggnader är avgörande för säker yttlig avrinning vid skyfall, vilket beskrivs mer detaljerat i utredningen.



Dimensionerande flödet vid ett 100-års regn med varaktighet 10 minuter ökar från 97 l/s till 125 l/s. Detta ger upphov till en fördröjningsvolym på 17 m<sup>3</sup>. Denna volym föreslås omhändertas i en fördröjningsåtgärd i den nordvästra delen av planområdet. Åtgärden kan utformas som ett biofilter, en torr damm eller på annat sätt med hänsyn till att samma åtgärd även är tänkt att vara en del av dagvattenhanteringen vid mindre kraftiga regn. En alternativ placering av fördröjningsytan är norr om gatan och därför kan planområdet eventuellt komma att utökas med detta område inför granskningsskedet.

Exakt placering och dimensionering av samtliga föreslagna åtgärder i skyfallsutredningen behöver bestämmas i samband med höjdsättning i projekteringskedet.



Till vänster: Principiell lösning på den föreslagna skyfallshanteringen. (Skyfallsutredning, WSP, 2024-03-15).

Till höger: Befintligt dike i nordvästra delen av planområdet, markerad som fördröjningsyta på ritningen.

#### *Risk för erosion*

Enligt geoteknisk utredning (Mitta, 2023-12-05) finns risk för erosion vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten. Om det blir aktuellt behöver det studeras närmare innan arbete påbörjas.

#### *Risk för ras och skred*

Enligt geoteknisk utredning (Mitta, 2023-12-05) bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till planerad byggnation, områdets topografi samt markförhållanden.

### *Dagsljus och skugga*

Sol- och skuggstudie har inte gjorts för planområdet. Slänten i öster med höga träd bedöms skugga planområdet på förmiddagen medan det blir mer solbelyst mitt på dagen. Befintliga träd i väster skuggar delvis planområdet på eftermiddag/kväll, men hur mycket beror på vilka träd som kommer sparas.

### Bebyggelse

Det finns inga permanenta byggnader inom planområdet utan enbart tillfälliga paviljonger och container. Söder om planområdet finns en nybyggd skolbyggnad med skolgård. På andra sidan Östra Vägen finns grupphusbebyggelse i en våning.

### Service

Ungefärligt avstånd till centrum och fritidsaktiviteter med gångväg:

- Torget och Storgatans handelsutbud cirka 1,2 km
- Bibliotek cirka 1,3 km
- Kulturskola cirka 1,1 km
- Simhall cirka 350 meter
- Bredstorps idrottsplats cirka 1 km

Barnen och ungdomarna som kommer använda lokalerna för korttidsvistelsen och korttidstillsynen går på förskolor och skolor i hela Tranås. Junkaremålsskolan ligger i direkt anslutning till planområdet medan Ängarydsskolan ligger cirka 2,8 km bilväg därifrån. Det är cirka 700 meters gångavstånd från Holavedsgymnasiet.

### Natur och rekreation

I direkt anslutning till planområdet i öster finns ett större naturområde som i översiktsplanen är utpekade som hänsynsområde *Friluftsliv rörligt – allmänt intresse* där särskild hänsyn ska tas till tätortsnära friluftsliv. Sydost om planområdet finns en belyst gångväg som leder upp i naturområdet. Gångvägen har en brant lutning.

Det finns träd inom området som försvinner men en del av de större träden i västra delen bör sparas, bland annat för den grönska och skugga de ger till platsen. Om träden behöver tas ner bör nya träd planteras, förslagsvis i en trädrad längs gång- och cykelbanan. Det finns inga sedan tidigare utpekade skyddsvärda träd inom planområdet.

Inom planområdet finns idag en grusad bollplan.

En del träd inom området kommer att tas ner. När det bebyggs på natur/parkmark påverkar detta området och dess upplevelse. Dock finns det ytterligare gröna stråk och träd i närområdet.

Tillgängligheten för allmänheten till gångvägen i sydost försämras då planområdet bebyggs och hägnas in. En ny anslutning föreslås via Junkaremålsskolans område. Dock är skolområdet delvis inhägnat. Det finns flera andra befintliga gångvägar upp till naturområdet.

Befintlig bollplan kommer att försvinna vid planens genomförande.

### *Särskilt skyddsvärda träd*

Det finns inga utpekade skyddsvärda träd inom planområdet.

### *Värdefulla träd*

Befintliga träd inom planområdet och dess närområde är inmäta. Strax utanför planområdet vid den nordöstra plangränsen finns äldre tallar som bör sparas. Längs den västra delen av planområdet finns en del större tallar och björkar. Om möjligt bör en del av dessa sparas för att ge skugga till skolgården, insynsskydd och grönska och för dess ekosystemtjänster.

## Kulturmiljö

### *Fornlämningar*

Det finns inga sedan tidigare kända fornlämningar inom planområdet. 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

### *Motortrafik*

Från Östra Vägen finns idag en tillfartsväg norr om planområdet som leder till reservvärmeverket på höjden. Denna väg föreslås som anslutningsväg till planområdet. Vägen används även av gående och cyklister till bostadsområdet Bäck och den korsar huvudcykelvägen längs Östra Vägen. Åtgärder kan behövas för att säkerställa en trafiksäker lösning för oskyddade trafikanter eftersom gatan kommer bli mer trafikerad än i dagsläget.

Tillfarten från Östra Vägen är endast enkelriktad. En framtida utredning planeras för att omvandla Östra Vägen från tvåfilig till enfilig väg.

Östra Vägen har en medeldygnstrafik på 2718 fordonsrörelser (uppmätt 2016).



*Östra Vägen med cykelbana till vänster och tillfartsväg till planområdet till höger. Gatan leder till kraftvärmeverket och används även som cykelbana.*

### *Gång- och cykeltrafik*

En huvudcykelled passerar intill planområdets västra gräns.

Befintlig gata i norr används av gående och cyklister till/från Bäck bostadsområde. Gatan har relativt brant lutning.

Planen möjliggör en breddning av gatan för att kunna bygga en 3 meter bred gång- och cykelbana på norra sidan. Detta för att kunna separera motorburna fordon och oskyddade trafikanter i backen ner mot huvudcykelbanan.



### *Kollektivtrafik*

Östra Vägen är i översiktsplanen ett utpekad stråk för kollektivtrafik. Det går ingen stadsbuss- trafik där för närvarande. Närmsta hållplats är Junkaremålsskolan, cirka 400 meter från planområdet (buss 155).

### *Parkering, varumottagning, utfarter*

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark.

Planområdet ligger inom zon B (Tranås tätort) i kommunens parkeringsstrategi. För denna typ av verksamhet anges inga parkeringstal utan det föreslås att en särskild parkeringsutredning görs för att avgöra parkeringsbehovet. För anställda används de generella parkeringstalen för arbetsplatsparkering. För zon B anges 0,15-0,4 bilplatser per anställd samt > 0,5 cykelplatser per anställd. Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

### *Räddningstjänstens tillgänglighet*

Insattid klaras för planområdet. Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning med mera behandlas vidare i samband med bygglovet.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och spillvatten*

Planområdet kommer att omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns längs Östra vägen. Kapaciteten på huvudledning för spillvatten och befintlig kallvattenledning är god och det finns förutsättningar för att koppla på planområdet till dessa enligt VA-utredningen. Serviserna bör kopplas på vid ledningarna från Tallbacken eftersom ledningarna i Östra vägen ligger relativt djupt (Tranås kommun, 2023-12-22).

### *Brandvattenförsörjning*

Det finns brandposter i närheten av planområdet.

### *Dagvatten*

VA-utredningen (Tranås kommun, 2023-12-22) indikerar att huvudledningen för dagvatten vid Östra Vägen är underdimensionerad och därför bör dagvattenfördröjning anläggas inom planområdet. Detta för att tillkommande hårdgjorda ytor inte ska innebära ett högre dagvattenflöde ut från området. En rekommendation är att avrinningen från fastigheten till kommunens dagvattenledningar är det dimensionerande flödet (5-års regn i hjässa och 20-års regn marknivå) innan nybyggnation, och fördröjning skapas för att möjliggöra detta.

Eftersom Tranås tätorts recipient har en otillfredsställande ekologisk status och ej uppnår god kemisk status är det viktigt att efter nybyggnation inte belasta recipienten med ytterligare föroreningar. Därför bör en dagvattenlösning väljas som även renar dagvattnet.

I norra delen av planområdet föreslås två ytor för dagvattenfördröjning samt att en av dessa även renar dagvattnet från hårdgjorda ytor. Längs planområdets östra gräns planeras ett dike som avleder dagvattnet från naturområdet i öster. Detta vatten kommer från naturmark och behöver inte renas. Ytorna för avvattning, rening och fördröjning har i plankartan lagts inom kvartersmark. Eventuellt kan detta ändras till granskningsskedet så att vissa delar istället planläggs som allmän platsmark.

### *Uppvärmning*

Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärme.

### *El*

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde och anslutning kan ske till befintligt nät.

### *Fiber*

Möjlighet finns att ansluta sig till Tranås Energis fibernät.

### *Avfall*

Gemensamma utrymmen och anordning för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassad samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Gällande *Föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun* ska följas. För att möjliggöra en effektiv markanvändning är backvändning av sopbil möjlig om vändzonen utformas på ett trafiksäkert sätt i anslutning till parkeringsyta och med avskärmad utegård.

### *Posthantering*

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

## Miljö

### *Miljöbedömning*

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanarbetet av Tranås kommun 2024-03-18. Undersökningen visar på att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. De miljöaspekter som berörs hanteras vidare under planarbetet. Bygg- och miljönämnden beslutade 2024-03-26 att genomförandet av planen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

### *Luft*

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

### *Vatten*

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Recipient för dagvatten från planområdet är Svartån som rinner genom Tranås för att nedströms senare mynna ut i sjön Sommen. Miljö kvalitetsnormerna är den kvalitet en vattenförekomst ska ha uppnått vid en angiven tidpunkt. Enligt Länsstyrelsen ([www.viss.se](http://www.viss.se)) har vattenförekomsten *Svartån: Sommen - Säbysjön* en i nuläget otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.



VA-utredningen (Tranås kommun, 2023-12-22) rekommenderar rening av dagvatten från planområdet för att inte belasta recipienten med ytterligare föroreningar. Föroreningsberäkningar har gjorts i StormTac för olika dagvattenåtgärder med rening och redovisas i VA-utredningen. Placering av dagvattenfördröjning med rening lokaliseras i norra delen av planområdet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten om rening av dagvatten sker.

### Ekologisk hållbarhet

Av Sveriges 16 miljökvalitetsmål bedöms begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö vara berörda. Planområdet ligger centralt i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och gångavstånd till skola och fritidsaktiviteter. Det innebär goda möjligheter för att planen bidrar till en begränsad klimatpåverkan och till en god bebyggd miljö.

Genom att spara befintliga stora träd i västra delen av planområdet kan dessa ge skugga till utegården och byggnaden vilket blir särskilt viktigt vid värmeböljor. Området kommer framförallt användas av barn och unga och eftersom de är känsliga för extremvärme blir en klimatanpassad byggnad och verksamhet därför viktig.

Delar av planområdet är idag en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall. Åtgärder som föreslås enligt skyfallsutredningen är ett dike mot slänten i öster och att fördröjningsytor avsätts inom planområdet.

### Social hållbarhet

Att en bollplan intill en skola bebyggs kan innebära mindre ytor för lek och rörelse för skoleleverna. I det här fallet bedöms det ge en begränsad påverkan eftersom en ny skolbyggnad och skolgård håller på att byggas och i samband med det kommer skolgården hägnas in. Därmed skulle bollplanen ligga utanför skolgården och inte vara så lättillgänglig. I och med den nya verksamheten inom planområdet finns även möjlighet till samnyttjande av skolans och den nya verksamhetens utemiljöer.

Närheten till skolan ökar möjligheten för Parkgårdens verksamhet till inkludering med andra barn. En del av barnen kommer själva kunna ta sig till verksamheten från Junkaremålsskolan och Holavedsgymnasiet vilket är positivt både för hälsan och för barnens självständighet. Platsen har gångavstånd till natur, idrotts- och fritidsaktiviteter vilket ökar möjligheten för barnen och ungdomarna i verksamheten att delta i dessa, vilket stämmer överens med kommunens strategi för social hållbarhet med mål om en meningsfull fritid.

Eftersom platsen även är en boendemiljö för en del av barnen är utformningen av närmiljön och bullersituationen viktig, det vill säga var utemiljöerna placeras och hur de utformas.

Planen innebär att ett befintligt gångstråk till intilliggande naturområde stängs av för allmänheten. Det bedöms bli en begränsad påverkan eftersom det finns alternativa gångstråk till naturområdet.

## 5. Genomförande

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Förändrad fastighetsindelning*

Planen möjliggör avstyckning från Ekmarksberg 1:1 till ny fastighet för markanvändning skola, tillfällig vistelse, bostäder. Förslagsvis blir den nybildade fastigheten cirka 3700 kvadratmeter. Den exakta arean avgörs i lantmäteriförrättningen.

#### *Rättigheter*

Inom området markerat med  $u_1$  på kartan ska ledningsrätt anläggas för fjärrvärme och el till förmån för Tranås Energi.

### Tekniska frågor

#### *Tekniska åtgärder*

Inom område markerat med  $m_1$  på kartan ska avskärande dike för dagvatten anläggas mot slänt i öster. Rening av dagvatten från hårdgjorda ytor och fördröjning av dagvatten ska anläggas inom kvartersmark. Inför granskningsskedet kan detta eventuellt komma att ändras så att delar av avvattning och fördröjning planläggs som allmän platsmark.

#### *Utbyggnad allmän plats*

Tranås kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet.

#### *Utbyggnad vatten och avlopp*

VA-kollektivet inom Tranås kommun är ansvarig för utbyggnad av allmänna VA-ledningar fram till blivande fastighetsgräns.

#### *Utbyggnad dagvattenanläggning*

Fastighetsägare till nybildad fastighet är ansvarig för utbyggnad av dagvattenanläggning.

### Ekonomiska frågor

#### *Planekonomisk bedömning*

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Tranås kommun ansvarar för projektering och anläggande av de vatten- och avloppsledningar som tillhör den allmänna anläggningen, inom detaljplanen. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

#### *Planavgift*

Plantavtal har tecknats med AB Tranås bostäder och därför kommer ingen planavgift tas ut.

### *Drift allmän plats*

Tranås kommun har ansvar för drift och underhåll av allmän platsmark, det vill säga område markerat GATA och GC-VÄG.

### *Drift vatten och avlopp*

VA-kollektivet inom Tranås kommun har ansvar för drift av allmänna VA-ledningar fram till blivande fastighetsgräns.

### *Drift av dagvattenanläggning*

Dagvattenanläggning ska driftas av fastighetsägaren.

## Organisatoriska frågor

### *Exploateringsavtal*

Om exploitören ska anlägga dagvattendamm eller del av väg inom allmän platsmark ska exploateringsavtal tecknas innan planen antas.

## 6. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Pauline Sandberg på Tillväxtavdelningen i samarbete med tjänstepersoner på kommunens berörda förvaltningar. Planarkitekt Sulaiman Ebrahimzada har varit biträdande handläggare.

---

### *Planförfattare*

Pauline Sandberg

### *Planarkitekt*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen

---

Tom Å Johannesen

### *Tillväxtchef*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen