

Innehåll

1	HANDLINGAR	4
2	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
3	PLANDATA	4
3.1	LÄGESBESTÄMNING	4
3.2	AREAL	4
3.3	MARKÄGAREFÖRHÅLLANDEN	4
4	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
4.1	ÖVERSIKTSPLAN (ÖP).....	5
4.2	GÄLLANDE DETALJPLAN FRÅN 2014-01-17.....	5
4.3	GRÖNSTRUKTURPLAN 1998	5
4.4	STRANDSKYDD – ATT SÄKERSTÄLLA DE VÄRDEN SOM FINNS MED STRANDSKYDD	5
4.4.1	<i>Särskilda skäl:</i>	7
4.5	DETALJPLANER	8
5	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
5.1	VEGETATION	9
5.2	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	9
5.3	RADON.....	9
5.4	FÖRORENAD MARK	9
5.5	ALLMÄNNA KOMMUNIKATIONER	9
5.6	SERVICE.....	9
5.7	ALLMÄNNA LEDNINGAR	9
5.8	BEBYGGELSEOMRÅDEN	9
5.9	GATOR OCH TRAFIK	9
5.10	OMRÅDETS ÖVERGRIPANDE KARAKTÄR	10
5.11	BEBYGGELSE.....	10
5.12	GATOR, GÅNG- OCH CYKELSTRÅK	10
5.12.1	<i>Gatunät</i>	10
5.12.2	<i>Gång- och cykelstråk (GC-väg)</i>	10
5.12.3	<i>Parkering</i>	10
5.13	TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
5.13.1	<i>Vatten- och avlopp</i>	10
5.13.2	<i>Dagvatten</i>	10
5.13.3	<i>Uppvärmning</i>	10
5.13.4	<i>Avfall</i>	10
5.14	STÖRNINGAR.....	11
5.14.1	<i>Buller</i>	11
6	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	12
6.1	MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING, MKB.....	12
6.2	TRAFIKMILJÖ	12
6.3	BOSTADSFÖRSÖRJNING/STADEN	12
6.4	NATURMILJÖ	12
7	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	13
7.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
7.1.1	<i>Tidplan</i>	13
7.2	GENOMFÖRANDETID	13
7.3	ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP	13
7.3.1	<i>Allmän plats</i>	13
7.3.2	<i>Tekniska försörjning</i>	13
7.4	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
7.4.1	<i>Markägare inom området</i>	13
7.4.2	<i>Fastighetsbildning</i>	13
7.4.3	<i>Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter</i>	13

8	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
	8.1.1 Genomförandetid.....	14
	8.1.2 Upphävande av fastighetsplan.....	14
9	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	14

PLANBESKRIVNING

1 HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning och en fastighetsförteckning.

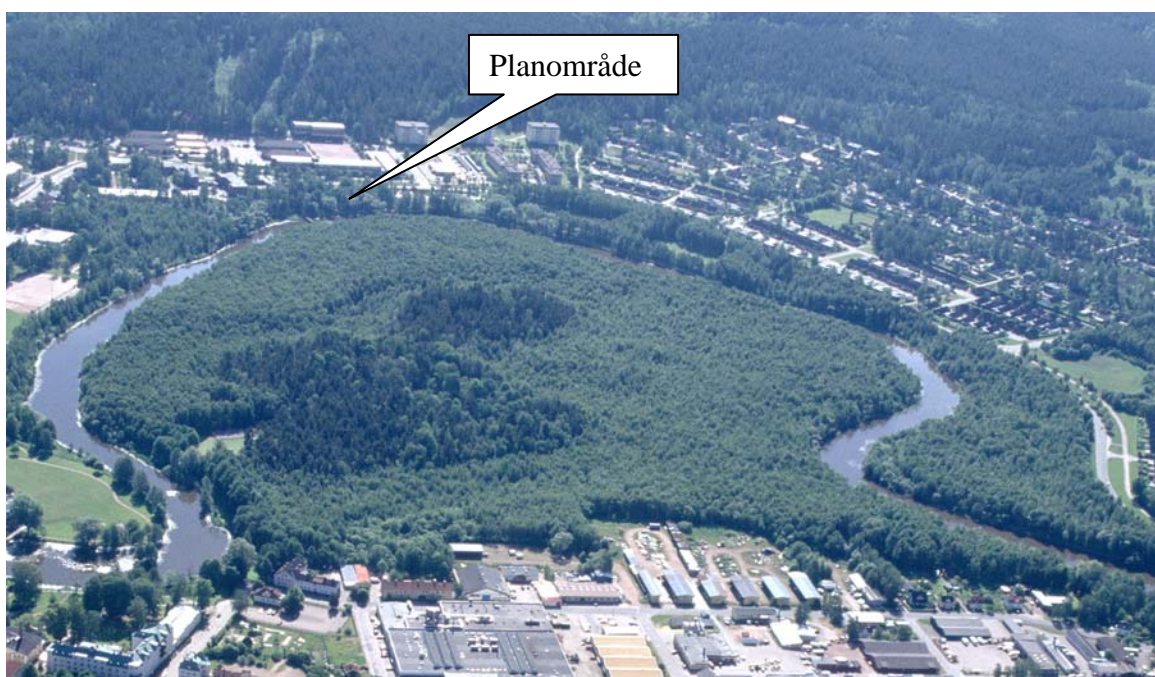
Planen handläggs enligt principen normalt planförfarande.

2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Att möjliggöra byggnation av nya bostäder.

Genom att skapa ytterligare bygggrätt i anslutning till befintlig detaljplan för del av Junkaremålen 2:1 (Junkaremålens strand) kan man mer kostnadseffektivt göra en indelning där man i den första etappen kan spara bollplaner och återvinningsanläggningen samtidigt som man då kan flytta Junkaremålsskolans personalparkering till en säkrare plats på andra sidan Östra vägen.

3 PLANDATA



Flygbild från väster mot Östanåparken och Junkaremålen

3.1 Lägesbestämning

Planområdet är centralt beläget i Tranås stad i anslutning till stadsdelen Junkaremålen. Planområdet begränsas i huvudsak av Svartån i väster medan Östra vägen utgör gräns i öster. På den norra sidan ligger Östanå Service boende och söder om gränsar Bärnstenen 4 till detaljplanen för Junkaremålens strand.

3.2 Areal

Planområdet är ca 2200kvm stort.

3.3 Markägareförhållanden

Marken ägs av AB Tranås bostäder.

4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Översiktsplan (ÖP)

I gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige 2011-06-13, anges som övergripande riktlinje att kommunens bostadsplanering under kommande år bör inriktas på vattennära lägen som inte ytterligare inkräktar på allmänhetens tillgänglighet till sjöar och vattendrag.

För området längs Svartån i Tranås stad uttrycks mer specifikt att utvecklingen i första hand bör syfta till en förbättring av den offentliga miljön som stärker kopplingen till vattnet.

Närheten till Östanåparken, som delvis är ett våtmarksområde och hyser höga natur- och rekreationsvärden förutsätter särskild hänsyn.

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

4.2 Gällande detaljplan från 2014-01-17

Tidigare detaljplanen för Junkaremålen är ett resultat av den parallella idéutredningen som Tranås kommun genomförde under våren 2009 och som ska ligga till grund för Tranås stadsvision. I uppdraget ingick att föreslå områden för centralt belägna bostäder som förtätar staden, utnyttjar dess befintliga infrastruktur och reducerar behovet för expansion i perifera lägen. Flera av arkitektbyråerna föreslog ganska samstämmigt detta område som ett framtida bostadsområde samt att Östanåparken sparas från exploatering och utvecklas för rekreation.

4.3 Grönstrukturplan 1998

Svartån har höga värden enligt grönstrukturplanen och är viktig som ventilationsstråk och ekologisk spridningskorridor. Grönstråken i anslutning till ån anges ha en särskild laddning och själva åmiljön utgör en barriär samtidigt som den håller samman stadens grönytor.

4.4 Strandskydd – att säkerställa de värden som finns med strandskydd

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

Planområdet är centralt beläget i Tranås stad i anslutning till stadsdelen Junkaremålen. Området begränsas i huvudsak av Svartån i väster medan Östra vägen utgör gräns i öster. Söder om planen är en ny detaljplan för bostäder just antagen och i norr gränsar den mot ett befintligt serviceboende.

Allmänhetens tillträde till området är genom GC-vägen som slingrar sig längs hela svartån. Den är dagligen starkt trafikerad då den leder hela Junkaremålens bostadsområde rakt mot Tranås centrala delar. Eftersom avståndet mellan svartån och den nya detaljplanen är ett 40-tal meter och dessutom på en högre höjd kommer framkomligheten inte alls påverkas. GC-vägen kommer förbli där den är.

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 man expanderar tätortsnära och att man förtätar i områden där infrastrukturen redan är klar och stadstrafiken rullar. Skolan ligger nära och möjligheterna att ta sig runt staden på cykelvägar redan är säkrade!

Detaljplanen för del av Fröafall 2:1 (Junkaremålens strand) ligger som grund till att denna detaljplan har upprättats då man har upptäckt att man kan etappindela byggnationen av bostäder på ett bättre sätt både för allmänheten och ur ekonomiska skäl för infrastrukturen. Om detaljplanen för Bärnstenen vinner laga kraft kommer man att kunna flytta Junkaremålsskolans parkering till sin egen sida av Östra vägen och minimera de farliga riskerna som finns idag när man passerar den trafikerade vägen. Man kan låta bollplanerna bevaras tills vidare och även låta återvinningsstationen ligga kvar på samma läge som i dagsläget.

Här ser vi dessutom hur en bebyggelse (Junkaremålens strand) kan bidra till förbättrad tillgänglighet (förlängning av den vackra GC-vägen längs svartån) utan att det behöver leda till någon påverkan för djur och växter i strand zonen.

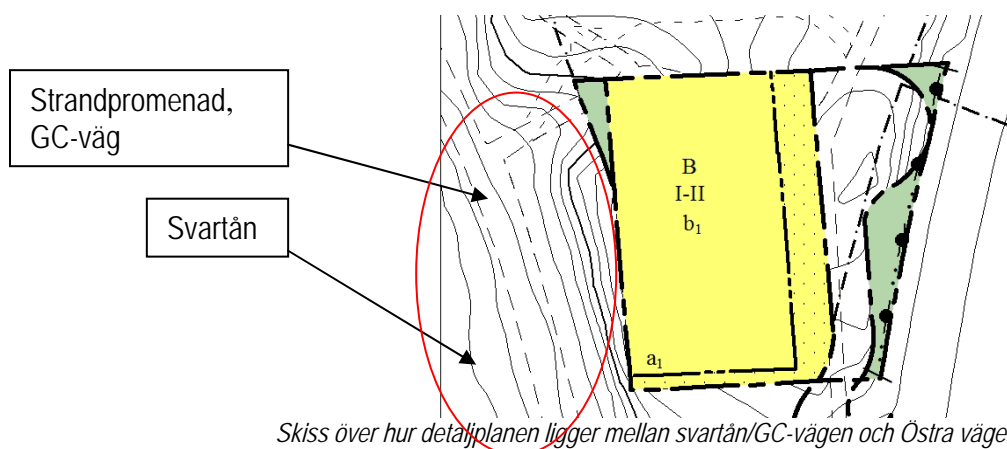
Idag är det föreslagna området kvartersmark, gammal tomt som ända tills för ett par år sen även hade ett hus. Nu är det rivet och den gamla trädgården är en del av servicehemmets utomhusmiljö.



Bild tagen från Junkaremålsskolan och visar delar av Östanå servicehus till höger och detaljplan enligt pilen.

Området mellan det planerade området och stranden är en välbesökt strandpromenad. På den här GC-vägen tar man sig snabbt mellan Junkaremålens bostadsområde och Tranås centrum. En vacker promenad och cykelväg längs svartån med vackra träd.

Detta område kommer inte alls att påverkas. Det är av största vikt att vi behåller framkomligheten och möjligheten till det vattennära läget.



Eftersom detta är en av våra mest trafikerade GC-vägar som dessutom sträcker sig flera km så kommer det fortsättningsvis att kännas naturligt att passera här utan att känna att man gör intrång på hemfridszonen.

4.4.1 Särskilda skäl:

Strandskydd ska ha företräde framför enskilda intressen.

Enligt 7 kap 18c § miljöbalken får som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas endast om det aktuella området:

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

...för en kommun som vill expandera måste vi upprätta ett antal områden för nya boenden i Tranås varje år. En rapport från Evidens visar att tätortsutveckling i vattennära lägen har den största potentialen att lyckas. Att här kunna erbjuda boende i centrala delar med närhet till skola, natur och centrum, som i sin tur innebär att vi förtätar samhället är bara en stor fördel.

Tranås kommun vill framhäva att vi redan har en infrastruktur i form av gator, vatten och avlopp i området. Vi har en skola alldeles intill, vi har en busslinje som passerar området och vi har redan ett stort nät av cykelbanor där man kan ta sig till det mesta i Tranås centrala delar.

Tranås kommun tycker att det är av stor vikt att tillvarata strändernas attraktionskraft som en del i boendemiljön, friluftslivet och turismnäringen, samtidigt som zonen närmast vattnet är viktig för växt och djurlivet. Den rör vi inte.

Tranås Kommun har nyligen förvärvat en stor del av Östanåparken som är belägen väster om Bärnstenen. Detta ger allmänheten ett nytt stort område för friluftsliv och rekreation mitt i centrala Tranås. Parken har stor potential och under hösten kommer det ske en medborgardialog och olika åldergrupper ur samhället kommer att få lämna förslag och synpunkter på hur parken ska användas på bästa sätt. Detta ser vi kunna ge serviceboende bra och lättillgängliga promenader och utflyktsmål.

Vi jobbar hårt efter översiktsplanens riktlinje vad gäller; *"att kommunens bostadsplanering under kommande år bör inriktas på vattennära lägen som inte ytterligare inkräktar på allmänhetens tillgänglighet till sjöar och vattendrag"*. Här tar detaljplanen kvartersmark i anspråk som idag används som en del av serviceboendets utemiljö, vi förhöjer området UTAN att påverka allmänhetens framkomlighet längs vattnet. Fortsättningsvis säger ÖP *"För området längs Svartån i Tranås stad uttrycks mer specifikt att utvecklingen i första hand bör syfta till en förbättring av den offentliga miljön som stärker kopplingen till vattnet"*.

Genom att vi exploaterar den utpekade detaljplanen, öppnas området upp och det blir ljusare och mer genomskiktligt. Idag bidrar växtligheten på fastigheten med skugga och ger en otrygg passage längs den befintliga GC-vägen under de mörkare timmarna på dygnet. Detta gör att GC-vägen kommer att användas av fler människor under längre perioder.

Detaljplanen ger serviceboendet mer sol- och siktmöjligheter ut över vattnet. Den nya strandpromenaden hela vägen fram till Råsvägen, med den nya bron in i Östanå och vidare vägar inne i parken kommer att ge mycket stark koppling till Svartån för både serviceboendet och resten av allmänheten.

Därför anser vi att detta område har sina särskilda skäl enligt ovan, för att upphäva strandskyddet för del av fastigheten Bärnstenen 4.

4.5 Detaljplaner

Planområdet omfattas av förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Grusåsen med fl. i Tranås stad. Upprättad i december 1968.

Markområdet på platsen för den detaljplanen lyder till största del av *Område för bostadsändamål, fristående hus, två våningar* men även *allmänt ändamål* i den norra delen. I gällande detaljplan, för planområdet gäller inte strandskyddsbestämmelserna och all mark mot svartån är kvarteretsmark.



Bit ur stadsplanen KV. Grusåsen m.fl

5 FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Vegetation

Området hyser spår av en gammal trädgård. Marken är gräsbevuxen. Det finns en förvuxen syrenhäck och några fruktträd.

5.2 Geotekniska förhållanden

Området består av sandig mulljord följt av grusig sand ju längre ner i marken man kommer.

5.3 Radon

Boverkets Byggregler (BFS 2006:12) föreskriver att "Årsmedelvärdet av den joniserande strålningen från radongas får inte överstiga 200 Bq/m³". För högradonmark föreskrivs radonsäkert byggande och för normalradonmark föreskrivs radonskyddat byggande. I övrigt ges inga närmare anvisningar för hur huset skall konstrueras för att erhålla låga radonhalter.

5.4 Förorenad mark

Industriell eller annan verksamhet har inte förekommit inom, i anslutning till eller uppströms planområdet. Det finns således inga misstankar om att markområdet kan vara förorenat.

5.5 Allmänna kommunikationer

Östra vägen ingår i stadstrafikens nät och hållplatser finns i anslutning till planområdet.

5.6 Service

Både förskola och skola finns i planområdets omedelbara närhet medan kommersiell service finns i stadskärnan, ca 1 km från områdets norra del.

5.7 Allmänna ledningar

Kommunalt vatten- och avloppsnät, fjärrvärme, el och traman finns utbyggt i anslutning till planområdet.

5.8 Bebyggelseområden

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Mitt emot planområdet ligger Junkaremålsskolan, en grundskola F-9 med totalt ca 800 elever. Norr om området ligger Östanå serviceboende.

5.9 Gator och trafik

Gatunätet är utbyggt i samband med att bebyggelsen uppfördes och är mycket tidstypiskt för 60-70-talet med trafikseparering och väl utbyggda gång- och cykelvägar mm. Östra vägen har en trafikmängd på ca 3 100 fordon per dygn, i huvudsak personbilstrafik. Stadstrafiken trafikerar Östra vägen.

6 FÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

6.1 Områdets övergripande karaktär

Hela området ligger på en höjd. Det lilla området är kvartermark, en gammal bostadstomt, där huset revs för några år sedan. Tomten är gräsbevuxen med syrenhäck och fruktträd. Det lilla området är inramat av GC-vägar, lokalgata och Östra vägen. Allmänheten har alltså stort tillträde runt området.

6.2 Bebyggelse

Bebyggelsen kommer att bli enhetlig, en-planshus eller två-planshus som antingen kan byggas som kedjehus eller radhus. 4-5 st fastigheter totalt på denna planen.

Max två våningar kommer att vara tillåtet.

Tanken är att planen ska möjliggöra byggnation anpassad till efterfrågan från allmänheten. Byggnation sker i samband med det som planerades på detaljplanen för Junkaremålens strand. Det skulle då innebära att det totalt i första etappen byggas tre huskroppar med 4-5 fastigheter i varje.

6.3 Gator, gång- och cykelstråk

6.3.1 Gatunät

Bostadsområdet angörs från Östra vägen med en avslutande återvänds plats.

6.3.2 Gång- och cykelstråk (GC-väg)

Befintlig GC-väg som följer Svartån från stadens centrum och försörjer transport till hela Junkaremålens ligger intill detaljplan men kommer inte att röras.

6.3.3 Parkering

Varje radhus/kedjehus kommer att ha egen carport/garage och 1-2 biluppställningsplatser framför garaget.

6.4 Teknisk försörjning

6.4.1 Vatten- och avlopp

All ny bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

6.4.2 Dagvatten

Denna detaljplanen är framtagen pga. den intilliggande detaljplanen, Junkaremålens strand med ett syfte att kunna starta en byggnation som är bättre ur både markförhållandesynpunkt och ekonomiskt perspektiv. Därför kommer dagvattnet hanteras på samma sätt som den andra detaljplanen. Det vill säga att man föreslås leda vattnet genom bebyggelsekvarteren med öppna diken som polerar vattnet innan det når Svartån. En särskild planbestämmelse anger att allt takvatten skall avledas ovan mark.

6.4.3 Uppvärmning

För hela området finns möjligheten att ansluta till stadens fjärrvärmenät.

6.4.4 Avfall

Sophantering sker vid varje fastighet.

6.5 Störningar

6.5.1 Buller

En trafikbullerutredning är gjord 2014-10-02 av ÅF-Infrastructure AB.

Samtliga bostäder klarar riktvärden högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad på bottenvåning. På våning 1 får upp mot 57 dBA.

För att klara riksdagens riktvärde högst 55 dBA vid alla fasader krävs åtgärder i form av bullerskyddsskärmar. Förutsatt markförändringar enligt skiss nedan klaras riksdagens högsta 55dBA vid fasad i norra delen av området med en cirka 1,5 meter, över vägmitt, hög bullerskyddsskärm.



En skiss som föreslår att marken sänks från en medelnivå på 158,34 till en medelnivå på 156,75 som skulle innebära ca 70cm över gatans nivå

Bullerskyddsskärmarna är placerade 7,2 meter från vägmitt enligt förslag från projekteringen, se bild nedan.



Skissförslag från ÅF-Infrastructure AB var bullerskyddsskärmerna ska placeras för bästa skydd.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Miljökonsekvensbedömning, MKB

Detaljplanen kommer i huvudsak att medge markanvändningen bostäder. Boende är inte sådan markanvändning som medför betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 5 kap 18 § PBL behöver därför ej upprättas.

7.2 Trafikmiljö

Förslaget medger omkring 4-5 nya bostäder beroende på vilken hustyp som används, vilket inte medför någon större belastning på befintligt vägnät än vad som projekterats för till detaljplan för Fröafall 2:1 (junkaremålens strand).

7.3 Bostadsförsörjning/staden

Bostadsområdet ger staden goda möjligheter för en säker bostadsförsörjning i närtid. Området är utformat med tyngdpunkt på parhus/kedjehus som kan erbjuda ett gott seniorboende och möjliggör därmed rotation inom stadens bostadsmarknad.

7.4 Naturmiljö

Svartåns strand, genom denna del av Tranås stad, omsluts av omfattande orörd naturmark där bland annat Östanåparken ingår. Enligt naturinventeringen har det markområdet höga naturvärden. Ingen del av dessa tas i anspråk.

7.5 Buller

Eftersom ljudnivån på våning 1 inte riktigt klarar kraven på 55 dBA så ska bullerplank enligt rekommendationer ovan (se avsnitt 6.5.1 Buller) uppföras innan slutbesked kan ges i en bygglovsansökan för bostäder.

8 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

8.1 Organisatoriska frågor

8.1.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om samråd	2014-10-22
Samrådstid	2015-02-17 till 2015-03-17
Beslut om granskning	2015-04-22
Granskningstid	2015-06-30 till 2015-08-30
Godkännande i BMN	2015-09-23
Godkännande i KS	2015-10-20
Beslut om antagande i KF	2015-11-02

8.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen då planen vinner laga kraft.

8.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

8.3.1 Allmän plats

Kommun är huvudman för de områden som i detaljplan anges som allmän plats. Kommunen ansvarar för att gatu- och parkmark iordningsställs samt för dess drift och underhåll.

8.3.2 Tekniska försörjning

Kommunens VA-verk är huvudman för de allmänna ledningar, för dricksvatten, spillvatten och dagvat-
ten som kommer att försörja planområdet. Kommunen upprättar förbindelsepunkter till de fastigheter
som kommer att finnas inom planområdet.

8.4 Fastighetsrättsliga frågor

8.4.1 Markägare inom området

Kommunen och Tranås bostäder AB äger mark inom planområdet.

8.4.2 Fastighetsbildning

När planförslaget har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske av all kvartersmark inom området.

8.4.3 Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter

Befintlig ledningsrätt för telekabel finns i området. Det kommer heller inte anläggas några.

9 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

9.1.1 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 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.

9.1.2 Upphävande av fastighetsplan

Befintlig tomtindelning fastställd 1968-04-17 akt 0687K-30/1968 kommer att upphävas i samband med att planen vinner laga kraft.

10 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts av planarkitekt Jeanette Johansson i samarbete med PEAB AB Jönköping på Plan- och byggavdelningen i Tranås kommun. Trafikbullerutredning, utförd av ÅF Ingemansson, Stockholm

Bo Horndahl
Samhällsbyggnadschef

Jeanette Ragneby (f.d Johansson)
Planarkitekt