



TRANÅS  
KOMMUN

Detaljplan för  
**Kungsbacken 3:2 m.fl.**  
Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i maj 2015, reviderad i december 2015 och mars 2016  
av Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Dnr 2014-18



## Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen av bygg- och miljönämnden  
Laga kraft

2016-05-18  
2016-06-17



*Kungsbacken vid Nissagölen. Bild från Infovisaren, Lantmäteriets ortofoto 2006*

# PLANBESKRIVNING

## 1 Inledning

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

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

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

Detaljplanen för Kungsbacken 3:2 m.fl. handläggs med normalt förfarande enligt PBL 2010:900. Efter samråd var planen föremål för granskning, förslaget reviderats i sådan omfattning att en ny granskning genomfördes. Efter utlåtande kompletterades grundkartan med gemensamhetsanläggningen Röhälla GA:10. Planbeskrivningen kompletterades med beskrivning av fastighetsbildning.

## 2 Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Bullerutredning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

## 3 Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är planlägga ett tidigare inte planlagt område för bostäder och tillåta ett varierat byggande i fråga om utformning genom att sätta en bestämmelse om byggnadsarea och högsta nockhöjd. Området är i anspråktagget av fritidshus varav de flesta omvandlats till permanent bostäder. Syftet är också att användningen för Kungsbacken 3:6 blir prövad för tillfällig vistelse, hotell, spa och vård och bostäder som överensstämmer med hur fastigheten används idag.

Bygg- och miljönämnden har lämnat planuppdrag 2014-03-19. Kommunen har intresse av få ett samlat grepp och utökar planområdet till att omfatta ett större sammanhang och ansluta till angränsande gällande detaljplan öster om området, för del av Röhälla 5:1 m.fl. med laga kraft 1999-04-15(0687-P201) och ändring av detaljplan för Västra Röhälla med laga kraft 2001-12-01 (0687-P238).

## 4 Plandata

### 4.1 Lägesbestämning

Kungsbacken ligger vid Tenbäcksvägen ungefär 5 km norr om Tranås stad, intill Nissagölen.

### 4.2 Areal

Planområdet omfattar ungefär 3,1 ha mark.

### 4.3 Markägarförhållanden

All mark är i privat ägo.



Befintlig byggnad på Kungsbacken 3:2

## 5 Tidigare ställningstaganden

### 5.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Tranås är antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13. Området är inte särskilt utpekad. Tranås kommun har ett tillväxtmål att bli 20 000 invånare år 2025. En strategi är att öka möjligheterna för attraktivt boende. Att en detaljplan upprättas för ett tidigare bebyggt, men ej planlagt område, klargör möjligheterna för bebyggelse.

### 5.2 Riksintresse

Sjön Sommen bedöms ha sådana värden att den är av riksintresse för naturvård och det rörliga friluftslivet. Det aktuella området ligger inom förstudieområdet för höghastighetsjärnvägen.

### 5.3 SpunS – Samlat program för ett uthålligt nyttjande av sjön Sommen

Programmet, som är framtaget av kommuner och länsstyrelser runt sjön Sommen, konstaterar att tillkommande bebyggelse i första hand bör lokaliseras i närheten av befintlig bebyggelse och ta hänsyn till känsliga natur- och kulturvärden liksom allmänhetens tillgänglighet till strandområden. Programmet är positivt till ökat året runt boende kring sjön. Beträffande utökning av hamnar bör dessa i första hand lokaliseras till befintliga anläggningar.

### 5.4 Strandskydd

Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden, att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet, samt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandzonen. Den nya strandskyddslagen från 2009-07-01 gör att strandskyddet inträder vid upprättande av en ny detaljplan. Det generella strandskyddet är 100 meter från båda sidor om strandlinjen. För att upphäva strandskyddet måste särskilda skäl finnas.

Strandskydd gäller för Sommen, Nissagölen och Kungsbacksgölen. Endast en liten del av planområdet ligger utanför strandskyddszonen på 100 m.

### 5.5 Detaljplaner

För området finns ingen detaljplan.

### 5.6 Miljöbedömning

Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning 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.



*Utsikt från Kungsbacken 3:2 över Tenbäcksvägen mot sydost, över Skoboviken*

## 6 Förutsättningar- områdesbeskrivning

### 6.1 Mark och natur

Området ligger i en söderslutning mot sjön Nissagölen. Kungsbacken 3:2 har en nivåskillnad på ungefär 8 m. Västra änden av vägen Kåreliden planar ut mot en tallskog som tillhör Norra Vedbo Häradsallmänning.

Markförhållanden består enligt SGUs jordartskarta i huvudsak av kalt berg med tunt moräntäcke. Kungsbacken 3:2 består till stora delar av en grusås. Marken är lämplig att bebygga.

### 6.2 Bebyggelse

Området började bebyggas i början av 1900-talet och innehåller både permanentus och fritidshus. På Kungsbacken 3:2 finns ett charmigt äldre fritidshus på stensockel med röd träpanel, fina snickeridetaljer och fönsterluckor och två komplementbyggnader. Huset har ingen installation av vatten och avlopp. På de närliggande finns 3 permanentbostäder och ett fritidshus. På Kungsbacken 3:6 finns Kongsbacken, som varit ett sjukhem där det numera bedrivs bl.a. medicinsk träning och sjukgymnastik. Anläggningen består av ett antal stora byggnader med träpanel i väl sammanhållen färgskala.

### 6.3 Arkeologi

Inom planområdet finns inga arkeologiska objekt redovisade i fornminnesregistret.

### 6.4 Vägar

Området ligger i anslutning till Tenbäcksvägen som tidigare var riksväg och genomfart mot samhället Sommen och norrut. År 1996 invigdes en ny sträckning av RV 32 som går längre västerut. Trafiken minskade kraftigt på Tenbäcksvägen som nu är en enskild väg med statsbidrag. Kommunen planerar att anlägga en GC-väg längs Mjölbyvägen fram till Tenbäcksvägen inom de närmsta åren.

Området angörs från Tenbäcksvägen via vägen Kåreliden som ligger på privat mark, Hålaveden 1:48, som ägs av Norra Vedbo Häradsallmänning. Hålaveden 1:53 och Kungsbacken 3:6 har direkt angöring från Tenbäcksvägen.

När Trafikverket var väghållare för Tenbäcksvägen breddades denna. Vägen ligger på fastigheterna Kungsbacken 3:2, 3:4, 3:6 och Röhälla 5:1 och 5:94.

Detaljplanen föreslår att ett vägområde avgränsas med bestämmelse huvudgata (**HUVUDGATA**).

## 6.5 Kollektivtrafik

Hållplats för buss finns på Tenbäcksvägen, hållplats Romanäsvägen.

## 6.6 Teknisk försörjning

### 6.6.1 Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens VA-nät från år 2013 och ingår i kommunens verksamhetsområde. Kommunens ledningar ligger i Kåreliden med en pumpstation i nedre delen. Ledningsrätt till förmån för kommunen har upprättats.

### 6.6.2 Dagvatten

Det finns ingen anslutningsmöjlighet för dagvatten till kommunens ledningsnät. Dagvatten inom fastigheter ska omhändertas lokalt t.ex. genom infiltration.

### 6.6.3 Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området.

### 6.6.4 Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde.

### 6.6.5 Teleanläggningar

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet bland annat en ledning diagonalt över Kungsbacken 3:2. Skanova önskar så långt som möjligt att behålla befintliga anläggningar. Det finns inte någon ledningsrätt eller servitut för Skanovas anläggningar. Om kablar måste skyddas eller flyttas vid exploatering är det Skanovas ansvar.



*Utsikt från Kungsbacken 3:3 över Nissagölen mot Mjölbyvägen och längst bort Skoboviken, i sjön Sommen*

## 7 Förändringar - planförslag

### 7.1 Byggrätter

Kungsbacken och Röhälla innehåller både fritidshus och permanenta bostäder. År 2013 anslöts Kårliden till kommunalt vatten och avlopp vilket förenklat möjligheterna till permanent boende. Efter att Rv 32 fick en ny sträckning 1996 har läget blivit mer attraktivt då genomfartstrafiken och den tunga trafiken till stor del försvunnit.

Planen medger byggande av bostäder (**B**) med en högsta nockhöjd på 8,5 m och högst 1/4 av fastighetens area får bebyggas, exploatering (**e 1/4**).

Området är utsatt för buller från järnvägen och Tenbäcksvägen. Vid utformning av nya bostadshus (**f**) gäller att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån får vara högst 55 dBA och den maximala ljudnivån nattetid får vara högst 70 dBA. Minst en uteplats till varje bostad ska placeras och utformas så att den ekvivalenta ljudnivån får vara högst 50 dBA och den maximala ljudnivån får vara högst 70 dBA.

Kungsbacken 3:6, Kongsbacken, f.d. sjukhem, får användning **O<sub>1</sub>DB**, tillfällig vistelse, hotell, SPA, vård och bostäder, med en högsta nockhöjd på 12 m, och högst 1/4 av fastigheten får bebyggas (**e 1/4**).

Kongsbacken är en anläggning som är lämplig för vård, öppen mottagning med läkare och sjukgymnastik, behandlingar och träning samt för vårdhem med olika typ av längre behandlingar eller bostäder.

Nya fastigheter ska ha en area på minst 1000 kvm.

Pumpstationen avgränsas i ett område för teknisk anläggning, **E**.

### 7.2 Grundläggning

Inom området förekommer stora nivåskillnader. Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen. Det är inte lämpligt med platta på marken med stora uppfyllander. Suterränghus är enklare att anpassa till terrängen. Stödmurar bör inte överstiga 1 meter. Ny bebyggelse ska uppföras radonskyddat. All släntning ska utföras på egen tomt.

### 7.3 Vattenområde

Ingår inte i detaljplanen. Befintlig brygga vid Hålaveden 1:53 är uppförd med strandskyddsdispens.

### 7.4 Upphävande av strandskydd

Endast en liten del av planområdet är beläget utanför strandskyddszonen på 100 m från Sommen, Nissagölen och Kungsbacksgölen. Inom området finns inga höga naturvärden registrerade.

En administrativ planbestämmelse (**a<sub>1</sub>**) införs, i samband att denna detaljplan vinner laga kraft, strandskyddet upphävs för kvartermark och vägområde inom 100m från strandlinjen från Sommen, Nissagölen och Kungsbacksgölen. Upphävandet påverkar inte strandskyddets syfte att skydda den biologiska mångfalden och påverkar inte allmänhetens tillträde till strandzonen.

Särskilt skäl att upphäva strandskyddet föreligger för Kungsbacken 3:2 som är lagligen ianspråktagen sedan 1926 då den avstyckades, nuvarande ägare tillträdde 1970. Tomten är bebyggd med ett fritidshus med terrasmurar och trädgårdsanläggningar, klippt gräsmatta och fruktträd. På tomten finns ytterligare 3 byggnader, uthus, vedskjul och dass. I en remsa (6m) mot den plana marken vid stranden får byggnader inte uppföras.

Passage längs stranden förbi Hålaveden 1:53 är inte möjlig för allmänheten.

Fastigheten Kungsbacken 3:3 föreslås utökas med ca 400 kvm från Hålaveden 1:48. Särskilt skäl att upphäva strandskyddet föreligger då tomten är bebyggd sedan mitten av 1900-talet och marken intill är i anspråktagen med klippt gräsmatta, med markägarens godkännande, före det generella strandskyddet infördes år 1975. Marken har inga höga biologiska värden som påverkas påtagligt och det påverkar inte allmänhetens passage längs stranden.

Fastigheten Hålaveden 1:53 föreslås utökas med ca 100 kvm mot Tenbäcksvägen för att följa gränslinjen från Kungsbacken 3:2 längs vägen. Särskilt skäl föreligger att upphäva strandskyddet då marken är ianspråktagen för

vägren. Längs gränsen mot Hålaveden 1:48 och mot stranden tillåts i en remsa på ca 6 m endast uppförande av uthus och garage.

Strandskyddet upphävs för lokalgatan Kåreliden och för teknisk anläggning (E), avloppspumpstationen. Marken är redan ianspråktagen för väg och avloppsanläggning.

Strandskyddet upphävs för Kungsbacken 3:5 och större delen av Kungsbacken 3:4. Marken är avstyckad och redan ianspråktagen med bostadshus, uthus och trädgård.

Strandskyddet upphävs för Kungsbacken 3:6. Marken är redan ianspråktagen. Längs yttre gränsen (10 m) mot Kungsbacksgölen och Kungsbacken 3:4 tillåts endast uppförande av uthus.

## 7.5 Huvudmannaskap - allmän platsmark

Generellt är kommunen inte huvudman för vägar och natur i områdena där fritidsbebyggelse som uppförts på privat mark och omvandlats, som t.ex. i intilliggande område för bostäder, Västra Röhälla.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Lokalgatan Kåreliden och avloppspumpstationen ligger på privatägd mark, Hålaveden 1:48.

Tenbäcksvägen ingår i gemensamhetsanläggningen Röhälla GA:10 (0687-388.1)

## 7.6 Risker

### 7.6.1 Farligt gods

Järnvägen, Södra stambanan, ligger ungefär 300 m väster om området. På järnvägen transporteras farligt gods. Med tanke på avståndet bedöms risken inte kräva några särskilda åtgärder inom planområdet.

### 7.6.2 Radon

Enligt översiktlig prognoskarta för markradonrisker sammanställd av SGU 2012 är den västliga delen av Röhälla klassad som högriskområde. Tranås har generellt höga markradonhalter. BBR (Boverkets byggregler) innehåller gränsvärden för radonhalter så frågan om byggnadens utformning för att uppfylla kraven hanteras i bygglovprocessen.

### 7.6.3 Störningar - Buller

Planområdet är utsatt för buller från järnväg och vägtrafik. Sedan 1996 går inte genomfartstrafiken på Tenbäcksvägen. Trafikmängden har minskat avsevärt. Verksamhetsutövare på Kungsbacken upplever att biltrafiken inte är störande.

Någon trafikmätning för Tenbäcksvägen finns inte så utredningen grundar sig på trafikmätning utförd på Mjölbyvägen och tar alltså inte hänsyn till att mer än hälften av trafiken svänger av mot Västra Röhälla före Tenbäcksvägen vilket borde medföra att bullerstörningar från vägtrafik är avsevärt mindre.

En bullerutredning är genomförd, Buller Dp. Kungsbacken 3:2 m.fl., Rapport från Sweco, 2015-11-04.

Vid utformning av nya bostadshus gäller att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån får vara högst 55 dBA och den maximala ljudnivån nattetid får vara högst 70 dBA. Minst en uteplats till varje bostad ska placeras och utformas så att den ekvivalenta ljudnivån får vara högst 50 dBA och den maximala ljudnivån får vara högst 70 dBA. Vilket framgår av bestämmelse på plankartan.

## 8 Konsekvenser

Planen medför att en befintlig tomt, Kungsbacken 3:2, förslagsvis kan delas i 3 tomter som är möjliga att bebygga med bostadshus med en högsta nockhöjd på 8,5 meter. Övriga tomter vid Kåreliden får samma bestämmelser. Kungsbacken 3:6 får planbestämmelser som omfattar nuvarande verksamhet samt möjlighet att bygga bostäder.

Planen bedöms inte orsaka någon negativ påverkan på området.



Området ligger inom förstudieområdet för höghastighetsjärnvägen. Förändringen med denna detaljplan förändrar inte förutsättningarna för sträckning av järnvägen då den inte leder till att ny mark tas i anspråk för bebyggelse.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 9 Organisatoriska frågor

#### 9.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2014-03-19
Beslut om samråd	2015-05-20
Samrådstid minst 3 veckor	
Beslut om granskning i BMN kan tas tidigast	december 2015
Granskningstid minst 3 veckor	
Ny granskning är beslutad	2016-03-16
Beslut om antagande i BMN kan tas tidigast	maj 2016
Beslutet kan vinna laga kraft 3 veckor efter att protokollet är justerat.	

#### 9.2 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.

#### 9.3 Ansvarfördelning

För exploatering inom kvartersmark svarar fastighetsägaren.

### 10 Fastighetsrättsliga frågor

Bilden visar befintliga servitut och ledningsrätter.

Till förmån för Kungsbacken 3:3, 3:4 och 3:5 finns olika servitut för att använda vägen, Kåreliden. Servituten belastar Hålaveden 1:48.

Tranås kommun har ledningsrätt för VA-ledningar och pumpstation på Hålaveden 1:48.

Skanova har inte ledningsrätt för teleanläggning över Kungsbacken 3:2. Skanova har ansvar för eventuell flyttning av kablar.

Tenbäcksvägen ingår i gemensamhetsanläggningen Röhälla GA:10. Intill Tenbäcksvägen finns en ledningsrätt.

#### 10.1 Fastighetsbildning

Kungsbacken 3:2 kan delas i mindre fastigheter. Planen möjliggör avstyckning av nya fastigheter för bostadsändamål med en area på minst 1000 kvm. Servitut för nyttjande av Kåreliden ska upprättas. Nya fastigheter ska också anslutas till gemensamhetsanläggningen Röhälla GA:10.

Planen gör det möjligt för Kungsbacken 3:3 att genom fastighetsreglering med Hålaveden 1:48 utökas med redan ianspråktagen mark ca 400 kvm. Kungsbacken 3:3 ska stå för hela kostnaden, markköp och lantmäterikostnader.



Planen gör det möjligt för Hålaveden 1:53 att genom fastighetsreglering med Hålaveden 1:48 utökas med en remsa intill Tenbäcksvägen, ungefär 100 kvm, och ca 60 kvm vid stranden, från Hålaveden 1:48. Hålaveden 1:53 ska stå för hela kostnaden, markköp och lantmäterikostnader.

I detaljplanen avsätts vägområdet (HUVUDGATA) för Tenbäcksvägen som till största delen ligger på Röhälla 5:1. (Kungsbacken 3:2 ca 75 kvm, Kungsbacken 3:4 ca 84 kvm, Kungsbacken 3:6 ca 400 kvm, Röhälla 5:94 ca 150 kvm).

Område för LOKALGATA omfattar befintlig väg, Kåreliden med vändplan.

Ledningsrätt finns upprättad för kommunens allmännyttiga underjordiska ledningar för vatten och avlopp som är förlagda i Kåreliden, samt pumpstation, mark för teknisk anläggning, som belastar Hålaveden 1:48.

## **10.2 Huvudmannaskap, väghållning**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, lokalgata, och har inte för avsikt att bli det. Lokalgatan Kåreliden ligger på Hålaveden 1:48 som ägs av Norra Vedbo Häradsallmänning. Huvudgatan Tenbäcksvägen ligger på Röhälla 5:1 och 5:94. Kungsbacken 3:3, 3:4 och 3:6. Vägen är en enskild väg med statsbidrag och ingår i gemensamhetsanläggningen Röhälla GA:10.

## **11 Ekonomiska frågor**

Kommunens kostnader för planarbetet beräknas till 90 000 kr. Ägare till Kungsbacken 3:2 bekostar delar av planarbetet och är till följd av detta befriad från planavgift i samband med bygglov och bygganmälan på fastigheter som har sitt ursprung i Kungsbacken 3:2.

Fastigheterna Kungsbacken 3:3 och Hålaveden 1:53 kan köpa mark från Hålaveden 1:48 och får själva stå för fastighetsbildningskostnader.

### **11.1 Planavgift**

Avtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren till Kungsbacken 3:2 som initierat planen och bekostar del av planarbete. Byggnation på fastigheter som har sitt ursprung i Kungsbacken 3:2 är befriad från planavgift i samband med bygglov och bygganmälan.

## **12 Medverkande tjänstemän**

Planarbetet har utförts av arkitekt Susanna Alexandersson på Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun.

Bullerutredning har utförts av Ricardo Ocampo Daza vid Sweco Environment AB.

Bo Horndahl  
Samhällsbyggnadschef

Susanna Alexandersson  
arkitekt SAR/MSA