



TRANÅS
KOMMUN

Tillägg till

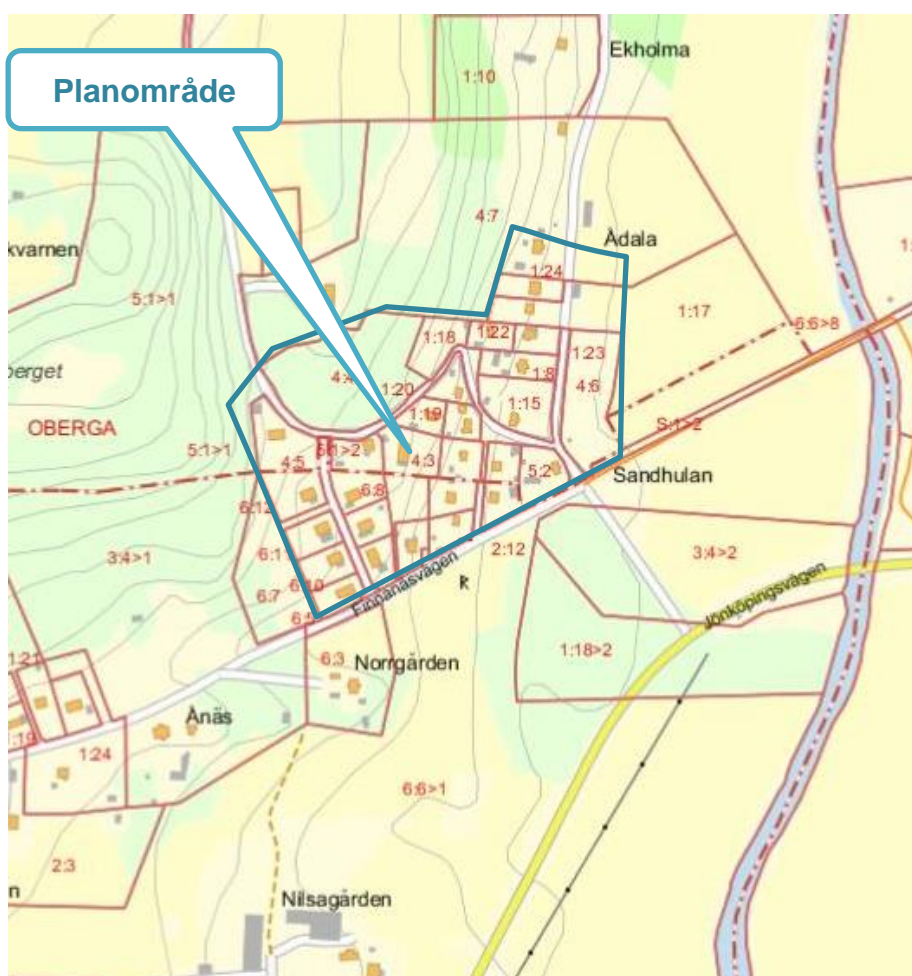
Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Finnanäs 6:6 m.fl.
(Ådala) i Tranås kommun (06-LIN-395)

Antagen av kommunfullmäktige 1975-02-17, fastställd av länsstyrelsen 1975-11-07

Detaljplan för Oberga 4:5 och del av Oberga 5:1 i Ådala,
Gripenberg, i Tranås kommun (0687-P112)

Antagen av byggnadsnämnden 1993-09-23, laga kraft 1993-10-25

Upprättad i januari 2016 av Plan- och byggavdelningen, reviderad mars 2016
Dnr 2016-23



Planbeskrivning

Bygg- och miljönämndens beslut om antagande
Laga kraft

2016-05-18
2016-06-17

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av

- befintliga plankartor
- befintliga beskrivningar
- denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- tillägg till plankartorna
- behovsbedömning
- fastighetsförteckning

Tillägget till detaljplanen är inte av stor vikt och saknar intresse för allmänheten och handläggs med standardförfarande. Det betyder att om inga förslag till förändringar inkommer så kan planen efter underrättelse antas efter samrådet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tilläggets syfte är att göra det möjligt att bygga till befintliga tvåvåningshus och medge ett friare byggnadssätt i området.

Efterfrågan på tomter i Ådala och Gripenberg är inte stor. Ett problem är att bankerna är ovilliga att låna ut pengar till sådana projekt. För kommunens del är det ändå av intresse att det är möjligt att bygga till befintliga bostäder också i denna del av kommunen. Med ändrade bestämmelser ökar möjligheten till ett varierat byggande.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet, Finnanäs – Ådala ligger väster om Svartån och väster om Gripenbergs samhälle ungefär 11 km sydväst om Tranås tätort.

Areal

Det planlagda området omfattar en areal på ungefär 6,6 ha (hektar) alltså 65 600 kvm.

Markägarförhållanden

Den största delen av marken är i privat ägo. Tranås kommun äger vägar, allmän platsmark och några oexploaterade tomter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Tranås är antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13.

Gripenberg gränsar till Säbydalen som är riksintresse för kulturmiljövård. Svartån ingår i riksintresse för naturvård.

I norra delen av samhället är industrimarken reserverad för en eventuell pendeltågsstation.

Trafikverket har gjort en åtgärdsvalsstudie beträffande genomfartstrafiken. Vissa åtgärder kommer att genomföras inom 2 år. En vägtunnel med fullhöjd under järnvägen är inte planerad inom närtid.

ÖP bedömer inte, under nuvarande förutsättningar, att det finns något behov av att planlägga ytterligare områden för bostäder. De obebyggda tomterna i Ådala och i nordöstra delarna av Gripenberg har ett bra läge med utsikt över landskapet och båda områdena är möjliga att utvidga.

Tillägg till planerna kan anses överensstämma med översiktsplanen.

Detaljplaner

Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Finnanäs 6:6 m.fl. (Ådala) i Tranås kommun är antagen av kommunfullmäktige 1975-02-17 och fastställd av länsstyrelsen 1975-11-07. Under 1970-talet ökade efterfrågan på tomter för bostadsbebyggelse inom kommunen och byggnadsplanen arbetades fram för området som redan var bebyggt. 12 nya tomtplatser tillkom. Kommunen äger ett 10-tal oexploaterade tomter i området.

Byggnadsplanen gränsar till "Detaljplan för Obergå 4:5 och del av Obergå 5:1 i Ådala, Gripenberg, i Tranås kommun" antagen av byggnadsnämnden 1993-09-23 med laga kraft 1993-10-25. Denna plan arbetades fram för att göra det möjligt att utvidga fastigheten Obergå 4:5 i områdets nordvästra del.

Miljöbedömning

Det aktuella tillägget 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Förutsättningar

För området är tillåten markanvändning bostäder. Området är bebyggt med fristående enfamiljshus i en och två våningar, de äldsta från början av 1900-talet. De flesta fastigheterna har minst en gårdsbyggnad, garage eller förråd m.m.

Bestämmelser i byggnadssätt, antal våningar och byggnadshöjd begränsar möjligheter till tillbyggnad av befintliga bostäder. Befintliga tomter har storlek mellan 960 – 2 500 kvm. Bestämmelsen om att en fjärdedel av tomten får bebyggas ger goda möjligheter att bygga till befintliga bostäder. Genom tillägg till bestämmelserna ökar möjligheterna till ett varierat byggande.

Teknisk försörjning

Fastigheterna har anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

E:ON Elnät Sverige har inom området ett elnät och en transformatorstation. När det är aktuellt med grävning eller byggnation kan man kostnadsfritt beställa kabelvisning för att säkerställa kablers exakta läge.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON Elnät förutsätter att befintliga ledningar kan vara kvar i nuvarande läge och att de inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande och att eventuella flyttningar eller ändringar bekostas av exploatören.

Planförslag – tillägg till plankarta

Planförslaget innebär bestämmelserna kompletteras i ett dokument som fästes på plankartan.

För "Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Finnanäs 6:6 m.fl. (Ådala) i Tranås kommun" upphävs bestämmelser om byggnadssätt, friliggande, och antal byggnader på tomtplats det vill säga att endast en huvudbyggnad och ett fristående hus får uppföras. Vidare upphävs bestämmelsen om att byggnad endast får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter.

För "Detaljplan för Obergå 4:5 och del av Obergå 5:1 i Ådala, Gripenberg, i Tranås kommun" upphävs bestämmelsen om exploatering, att endast en huvudbyggnad och ett fristående hus får uppföras, och bestämmelsen om utformning endast en våning och endast friliggande hus.

Bestämmelse som läggs till i båda planerna är en högsta nockhöjd på 8,5 meter.

Konsekvenser

Bestämmelsen att en fjärdedel ($\frac{1}{4}$) av tomten får bebyggas kvartstår. Det blir tillåtet att uppföra byggnader till en nockhöjd på 8,5 meter, det betyder att två vånings byggnader kan uppföras.

Nockhöjd innebär att över denna höjd får antenner och skorsten förekomma.

Bestämmelsen fristående upphävs och det innebär att sammanhängande byggnader får uppföras, radhus kan till exempel uppföras på tomter som gränsar till varandra.

Bestämmelsen om endast en huvudbyggnad och komplementbyggand per fastighet upphävs. Vilket innebär att fler än två byggnader kan uppföras med bygglov.

Förändringen av planen med tillägg leder till att en av kommunens mindre tätorter får förbättrade möjligheter att utveckla befintligt bostadsbestånd samt att möjligheterna för ett varierat byggande för de kommunägda tomterna ökar.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden 2016-01-20

Beslut om samråd 2016-01-20

Samrådstid minst 3 veckor

Beslut om underrättelse i BMN kan tas

Underrättelse och granskning minst två veckor

Beslut om antagande i BMN kan tas tidigast 2016-05-18

Beslutet kan vinna laga kraft 3 veckor efter att protokollet är justerat.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget leder inte till några fastighetsrättsliga ändringar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

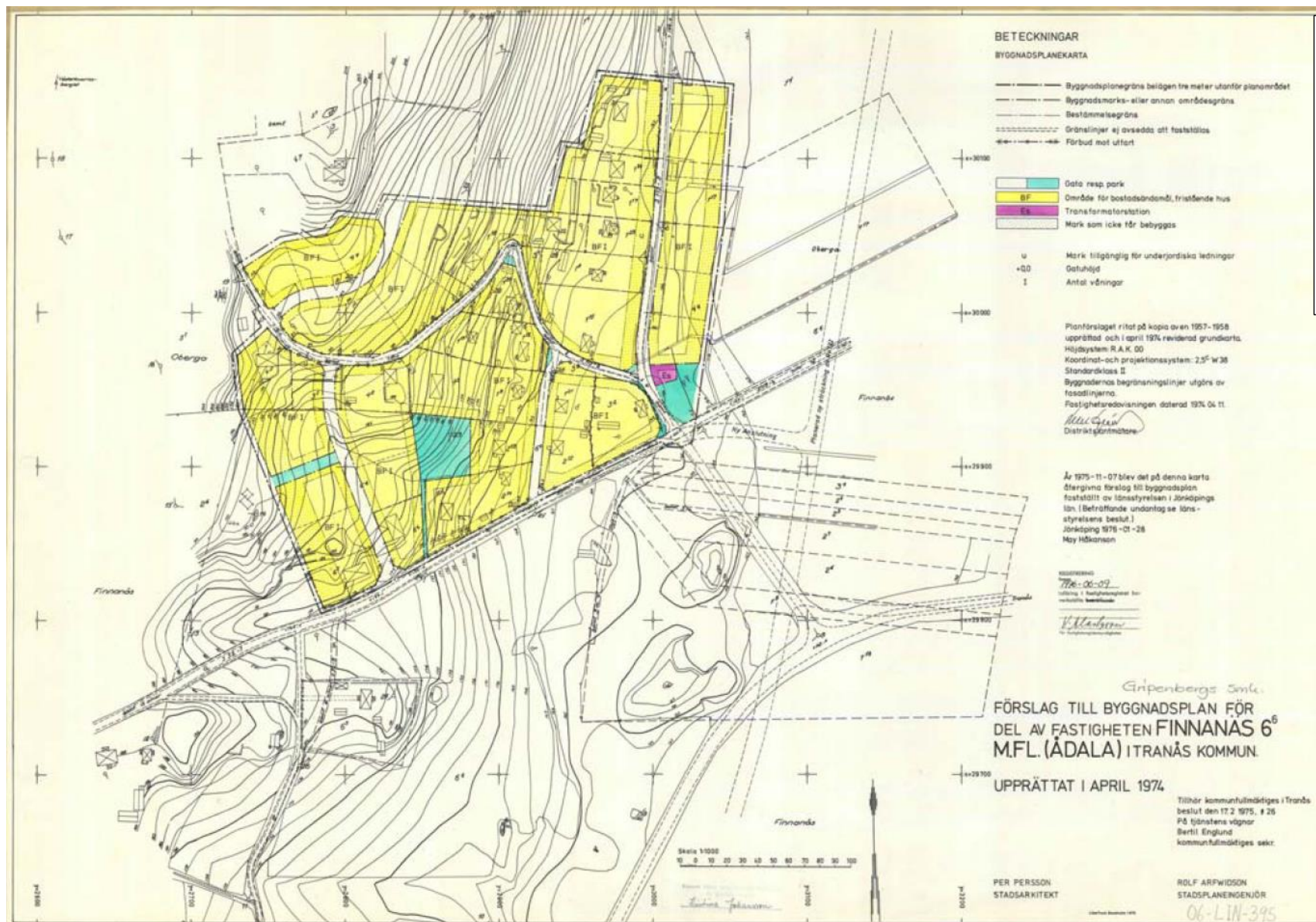
Kommunen bekostar planarbetet för tillägg till detaljplan. Kommunen har rätt, enligt gällande taxa, att ta ut planavgift vid bygglov för åtgärd som drar nytta av de nya planbestämmelserna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

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

Bo Horndahl
Samhällsbyggnadschef

Susanna Alexandersson
arkitekt SAR/MSA



Plankarta till
Förslag till byggnadsplan
för del av fastigheten
Finnanäs 6:6 m.fl. (Ådala)
i Tranås kommun

06-LIN-395

TRANÅS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR OBERGA 4:5 OCH DEL AV OBERGA 5:1 I ÅDALA, GRIPENBERG

UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 1993

Rolf Arfwidson
Planarkitekt

Tom Å Johannesen
Planingenjör

PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdet
- — — — — Användningsgräns
- — — — — Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- B Bostäder

EXPLOATERINGSGRAD

- e₁ Högst en fjärdedel av fastighetens areal får bebyggas
- e₂ Endast en huvudbyggnad och ett fristående hus eller annan gårdsbyggnad får uppföras

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFART

- o — Utfart får inte anordnas

UTFORMNING

- I Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid:
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

Antagen av BN 1993-09-23
Laga kraft 1993-10-25

0687-P112



GRUNDKARTA

Grundkartans beteckningar:

- Byggnad
- 0:00 Registreringsnummer för fastighet
- Rutnätspunkt
- — — — — Fastighetsgräns
- — — — — Stödmur
- ~ ~ ~ ~ ~ Nivåkurvor

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Plankarta till
Detaljplan för Oberga 4:5
och del av Oberga 5:1 i
Ådala, Gripenberg

0687-P112