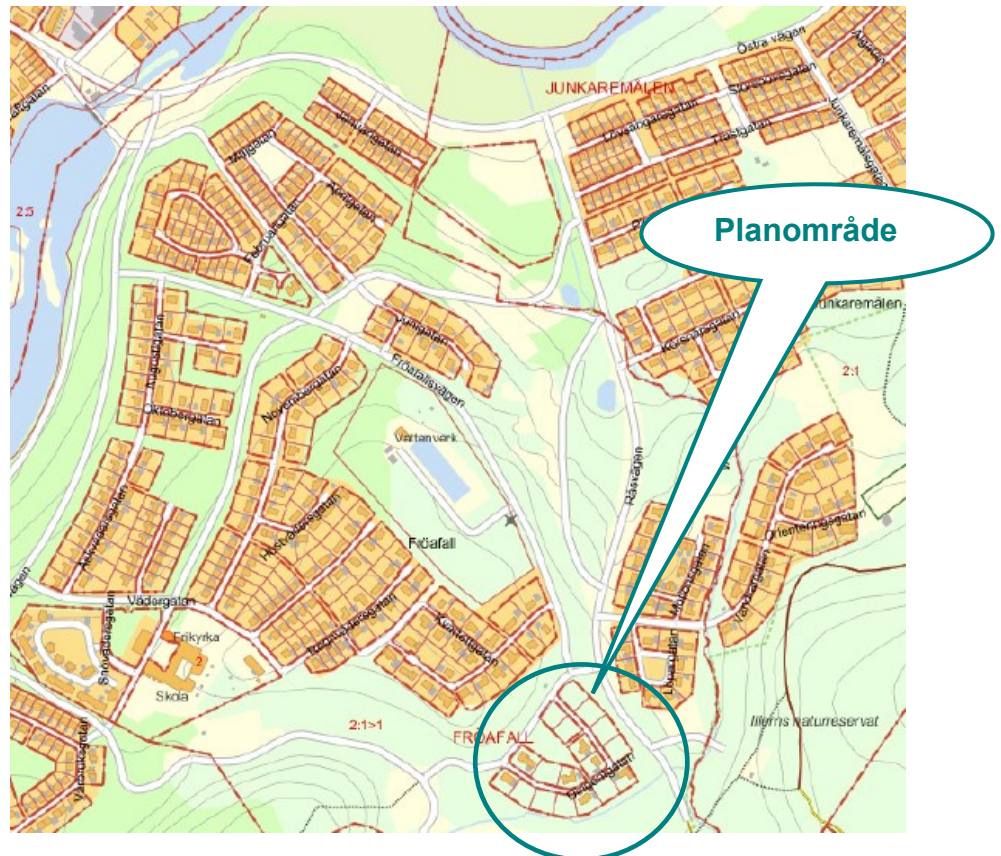




TRANÅS  
KOMMUN

## Detaljplan för Mandolinen 1 m.fl och del av Fröafall 2:1 i Tranås stad

Upprättad i maj 2014  
av Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Dnr 2014-45



### Plan- och genomförandebeskrivning

Bygg- och miljönämndens beslut om antagande  
Laga kraft

2014-08-27  
2014-09-25

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

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

Planen är inte av stor vikt och saknar intresse för allmänheten och handläggs med regler för enkelt planförfarande. Det betyder att om inga förslag till förändringar inkommer så kan planen antas efter samrådet.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget har som syfte att ändra bestämmelser för bostäders utformning så att det ökar möjligheterna till ett varierat byggande. Det blir tillåtet att bygga tvåvånings hus. Alla redan uppförda hus i området ska rymmas inom bestämmelsen. Genom att ändra bestämmelsen ökar möjligheten till ett varierat byggande utan att byggnaderna blir högre.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i Tranås tätorts södra del vid Dirigentgatan, väster om Råsvägen.

### Areal

Planområdet omfattar en yta på ungefär 3,1 hektar, 30 900 kvm.

### Markägareförhållanden

Inom området är 7 tomter i privat ägo och bebyggda. Kommunen äger 11 tomter som är till försäljning. Omgivande gator och grönområde tillhör fastigheten Fröafall 2:1 och ägs av kommunen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Tranås, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13 utpekas områden söder om planområdet för expansion av bostäder. En ändring av bestämmelserna ökar flexibiliteten för uppförande av bostäder och bidrar till att kommunens tillväxtmål i ÖP, 20 000 invånare år 2025.

### Detaljplaner

För planområdet gäller en detaljplan med laga kraft 1990-05-25 och ändring av detaljplan med laga kraft 2003-01-10 med genomförandetid på 10 år. Genomförandetiden är utgången.

Gällande detaljplan tillåter bostäder i en våning med friliggande byggnadssätt, och en högsta exploateringsgrad på 0,25. Det betyder att högst  $\frac{1}{4}$  av fastighetens area får bebyggas. Detta medför att man kan bygga ett envåningshus med 45 graders takvinkel och inreda vinden, ett s.k.  $1\frac{1}{2}$  plans hus.

### Miljöbedömning

Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hus-hållning 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

Området planlades och projekterades av Tranås kommun för nya bostäder i början av 1990-talet. 2003 ändrades bestämmelsen för den norra delen genom att man upphävde bestämmelsen suterrängvåning och förbud mot vindsinredning. Motivet var att bestämmelserna inte säkerställde den utformning man eftersträvade. Att nu föreslå en högsta nockhöjd innebär en anpassning till efterfrågan

på möjligheter till ett varierat byggande som egentligen inte ökar höjden på byggnaderna. Av 17 tomter i området är 6 bebyggda, det högsta huset har en nockhöjd på ungefär 7,9 m.

### **Teknisk försörjning**

Fastigheterna har anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Fastigheterna ligger inom Tranås Energis elnät.

### **Förändringar**

Planförslaget innebär att istället för bestämmelsen 1 våning införs bestämmelsen högsta nockhöjd 8,0 m. Exploateringsgrad 0,25 kvarstår. Mark som inte får bebyggas minskas något vilket ger flera möjligheter till disposition av tomten.

### **Konsekvenser**

Befintliga uppförda hus har en högsta nockhöjd som varierar från ungefär 5,7 m till 7,9 m. Högsta takvinkel är 45 grader. Nya hus tillåts med högsta nockhöjd på 8,0 m. Det betyder att tvåvåningshus är tillåtet men måste ha låglutande tak.

## **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.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

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

Bo Horndahl  
Samhällsbyggnadschef

Susanna Alexandersson  
arkitekt SAR/MSA

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## 1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2014-03-19
Beslut om samråd	2014-05-21
Samrådstid minst 3 veckor	
Beslut om antagande i BMN kan tas tidigast	2014-08-27
Beslutet kan vinna laga kraft 3 veckor efter att protokollet är justerat.	

### Genomförande

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Avtal

Avtal har upprättats mellan kommunen och framtida fastighetsägaren till Mandolinen 1 om fördelning av kostnader för planarbete och markförvärv under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Planförslaget leder inte till några fastighetsrättsliga ändringar.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Avtalad framtida ägare till Mandolinen 1 bekostar del av planarbetet och är genom avtal befriad från planavgift i samband med byggnation och byggnmälan inom planområdet.

## 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