

Tranås kommun  
**Detaljplan för Hätte 2:61 m.fl  
(f.d. grupphusområdet)  
i Tranås kommun**

Upprättad i april 2012  
av Plan- och byggavdelningen,  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Dnr 85/11



Plan- och genomförandebeskrivning

**Antagen av bygg- och miljönämnden  
Laga Kraft**

**2012-10-17  
2013-07-01**

# PLANBESKRIVNING

## 1 HANDLINGAR

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

Planen avses att handläggas enligt principen normalt planförfarande.

## 2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen idag täcker upp två områden, ett med friliggande villor och ett för grupphus.

Den del som är för friliggande villor är idag bebyggt och står klart.

Den del som är för grupphus är endast en kedjelänga med 5 hus uppbyggda, varav endast 4 är sålda.

Planförslaget har därför som syfte att göra en ny detaljplan på det området som idag innefattar grupphus, för att möjliggöra en bebyggelse för friliggande villor.

Kommunen har inte haft något intresse från några entreprenörer som vill ta sig an området och det står och förfaller. Vi har däremot påtryckningar från tomtkön angående möjligheten att få bygga friliggande hus på denna plats.

## 3 PLANDATA

### 3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i tätortens östra del vid Hätte i anslutning till sjön Sommen. Områdets norra och östra gräns utgörs av Hättevägen medan södra och östra delen av planområdet gränsar mot obebyggd naturmark.

### 3.2 Areal

Ny detaljplan har en areal på 16 552m<sup>2</sup>.

### 3.3 Markägareförhållanden

Fastigheten ägs av kommunen.

## 4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 4.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan fastställdes 2011-06-13. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

### 4.2 Detaljplaner

Gällande detaljplan för Hätte 2:5 m.fl. vann Laga kraft 2007-01-02 och har en genomförandetid på 10 år.

### 4.3 Miljökonsekvensbedömning, MKB

Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 5 kap 18 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

### 4.4 Strandskydd

För aktuell del av sjön Sommen gäller de generella strandskyddsbestämmelserna på 100 meter. Det vill säga 100 m mätt från strandkant upp mot land och ut i sjön, alltså en zon på 200 m. Inom strandskyddet gäller förbud mot uppförande av byggnad eller att utföra olika åtgärder mm. Syftet med strandskyddet är dels att tillgodose friluftslivets behov men även att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. För att bebygga och/eller utföra åtgärder

inom strandskyddsområden måste särskilda skäl anges. Denna detaljplan hamnar utanför strandskyddat område.

## 5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### 5.1 Platsens förutsättningar

#### 5.1.1 Mark och vegetation

Del av Detaljplan 2:5 som vann laga kraft 2007-01-02 står nu till stor del obebyggd. Det finns fem friliggande grupphus i områdets östra del som är bebyggda.



*Bild 1. Taget söderifrån mot 2 av de fem byggda husen.*



*Bild 2. Dagvattendammarna i områdets nordöstra del.*

I den nordöstra delen gränsar området till dagvattendammar som omges av gräskullar. Nordväst ligger andra delen av Detaljplan 2:5 som nu är bebyggt med 23 villor. Resterande område står tomt. Vägar, vatten, avlopp och el är framdraget och klart till de obebyggda tomterna. Det finns parkering och naturområden som sköts av en gemensamhetsanläggning.



Bild 2. Taget söderifrån mot naturområdet mot det bebyggda villaområdet.

### 5.1.2 Radon

Radonundersökning genomfördes för hela planområdet våren 2005. Resultatet anger att markområdet klassas som normalriskområde för radon.

### 5.1.3 Fornlämningar

Området har varit föremål för arkeologisk förundersökning och bedöms inte innehålla några lägen för förhistoriska boplatser eller andra under marken liggande dolda fornlämningar. Länsstyrelsens bedömning är att det inom det aktuella området inte är motiverat med någon arkeologisk utredning.

### 5.1.4 Geoteknik

Enligt geoteknisk undersökning skall området bebyggas med källarlösa byggnader och grundläggas med platta på mark eller med krypgrund.

## 5.2 Bebyggelseområden

### 5.2.1 Bostäder, förskola

Utöver de 5 redan byggda husen föreslås området möjliggöra för 12 nya friliggande villor.

Huvudbyggnad föreslås att uppföras 4 m från förgårdslinjen mot gatan medan garage skall uppföras minst 6 m från gatan för att möjliggöra en extra biluppställningsplats.

Bebyggelsen skall uppföras med friliggande byggnadsätt.

I södra delen tillåts byggnaderna ha en totalhöjd på 9 meter, två våningar och byggnadsarea på 150kvm.

Mitt i området blir det tre tomter med för en våning, 200kvm byggnadsarea och totalhöjd på 9 meter.

Närmast befintlig bebyggelse tillåts en byggnadsarea på 200kvm men endast en totalhöjd på 6 meter och största takvinkel 18 grader. Denna höjd hålls nere för att undvika insyn till Kanotvägen 1-5, men även för att ge utsiktsmöjligheter från bakomliggande hus.

Utfartsförbud gäller vissa tomter enligt plankarta.



Bild 3. Skiss på föreslagen placering av 12 friliggande tomter.

## 5.3 Gator och trafik

### 5.3.1 Gatunät

Vägarna i området är redan klara och har en bredd på 6.0 m. Gästparkering finns i områdets norra entré.



Bild 4. Gästparkering

### 5.3.2 Gång- och cykelvägar (GC-väg)

Från centrum till Hätte går det sen tidigare parallellt med Hättevägen en gång- och cykelväg. Denna fortsätter även in i området, vilket ger goda anslutningar till befintligt GC-nät.

### 5.3.3 Allmänna kommunikationsmedel

Hätte bostadsområde ligger inom 3 km från närmaste skola vilket medför att skolskjuts inte medges. I övrigt finns endast möjlighet för kollektivtrafik under sommarperioden.

## 5.4 Störningar

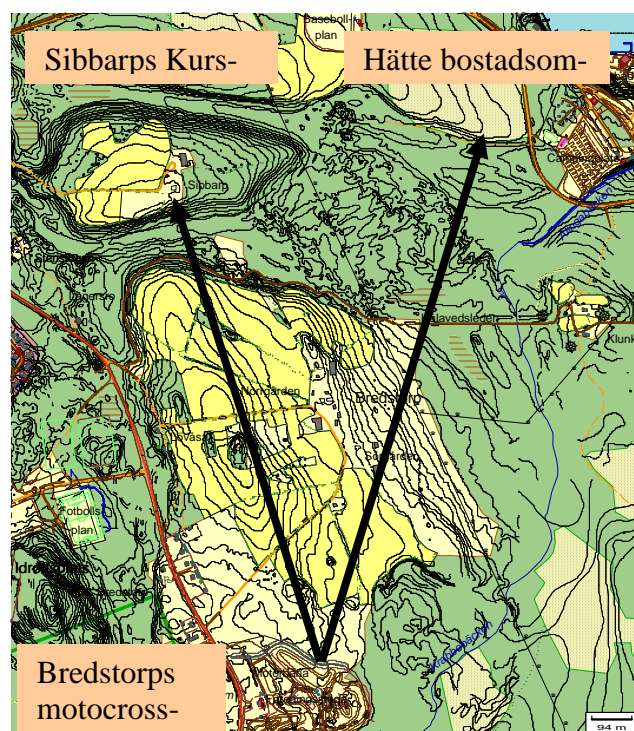
### 5.4.1 Buller

#### Bredstorps Motocrossbana

Vid mätning av buller från Bredstorps motocrossbana som utfördes 1997 uppmättes ljudnivåer på en maximal ljudnivå mellan 57.5 - 60 dB (A) vid Sibbarp, MHF:s kursgård som ligger ca 1150 m från motocrossbanan. Planerat bostadsområde ligger som närmast 1300 m från motocrossbanan, på en något lägre nivå.

För områden med permanentboende får utomhusbullernivån inte överstiga 55 dB(A) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. En positiv faktor ur bullersynpunkt är att Svemo (Svenska Motorcykel- och Snöskoterförbundet) har sedan 1 januari 2006 ställt krav på att ljudutstrålningen från motorcyklar ska sänkas från 98 till 96 dB(A). (Mätningen genomförs ½ m från ljuddämparen med en vinkel på 45 grader).

Under våren och sommaren 2006 har två bullermätningar genomförts på tider med både träning och tävling på Bredstorps motocrossbana. Resultaten blev knappt mätbara och underskrider med god marginal Naturvårdsverkets riktlinjer.



## **Hättevägen**

September 2007 genomfördes trafikmätningar på Hättevägen ca 200 meter väster om korsningen med Strandvägen. Trafikflödet är i genomsnitt 1200 fordon/dygn.

Vid badväder under sommaren är genomsnittet 1800 fordon/dygn.

Trafikflödet kommer med antalet boende i området att öka medan hastigheten sjunker med utbyggnaden av fartreducerande åtgärder.

### **5.5 Teknisk försörjning**

#### **5.5.1 Vatten och avlopp**

Alla fastigheter är redan anslutna till kommunalt vatten- och avlopps nät (va-nätet).

#### **5.5.2 Dagvatten**

Enligt den geotekniska undersökningen som har genomförts är bedömningen att massorna inom området är täta vilket medför att det är svårigheter för infiltration och att ytvatten enkelt bildas. Två dagvattendammar finns i områdets lägsta punkt i anslutning till Hättevägen och Segelbåtsvägen. Dammarna är utformade på sådant sätt att vattenspegel garanteras året om med plastduk i botten och med vattentillförsel under torra perioder.

Dagvatten som tas omhand, kommer dels från områdets bebyggelse och vägar och dels från Hättevägen och dess diken. Anläggningen har som huvudsyfte att leda till retention av många ämnen innan vattnet leds vidare till sjön.

Det är i detta samband viktigt att boende informeras om hur de t ex skall hantera biltvätt för att minimera utsläpp av såväl kemikalier som närsalter till vatten. I övrigt är syftet med anläggningen att medverka till öppna ytor i anslutning till Hättevägen som även ger bättre förutsättningar för utblickar över sjön.

För de 4 tomterna som ligger längst söder ut föreslås dagvattnet att infiltreras med stenkista inom den egna fastigheten.

#### **5.5.3 Uppvärmning**

En planbestämmelse har införts som anger att all bebyggelse skall ha vattenburet värmesystem om inte byggnaden är så väl isolerad att värmesystem inte erfordras.

När det gäller placering av bergvärmeborrhåll så får dessa inte komma närmare än 100 m från vattentäkt och i dagsläget gäller allmänna rekommendationer att borrhållen ligger 20 m från varandra för att uppnå full effekt.

#### **5.5.4 El**

Transformatorstation byggdes 2007 på naturområdet norr om Segelbåtsvägen.

#### **5.5.5 Data**

Kommunens eget datanät, Traman är utdraget till Hättevägen och tomkanalisation finns till det detaljplanerade området.

### **5.6 Konsekvenser av planens genomförande**

#### **5.6.1 Miljöbedömning, MKB**

Plan- och bygglagen, PBL 5 kap 18 § och Miljöbalken, MB 6 kap 11 § föreskriver att miljökonsekvensbeskrivning skall utföras om projektet medför betydande miljöpåverkan eller medger utpekade ändamål enligt PBL.

Förslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan och medger inte ändamål som enligt PBL erfordrar miljökonsekvensbeskrivning.

De konsekvenser som planen ändå medför redovisas nedan:

#### 5.6.2 Ökad användning av riksintresset sjön Sommen

I takt med att en ökad befolkning bosätter sig strandnära som förslaget möjliggör, medför det sannolikt ökad belastning på sjön genom ökad båtanvändning. I samband med utbyggnad av båtbygggor kan det vara lämpligt med information om hur man på ett miljömässigt sätt nyttjar sjön med båt.

#### 5.6.3 Ökat bilberoende

Bostadsområdet är beläget i tätortens periferi, ca 3 km till skola och centrumfunktioner. Även om gång- och cykelnätet är väl utbyggt medför läget att bilberoendet sannolikt kommer att öka per hushåll. En annan anledning är att det för närvarande inte finns kollektivtrafik utbyggd till Hätte mer än på sommaren.

#### 5.6.4 Buller

En lugn utomhusmiljö är en förutsättning för ett bra villaområde. Motocrossbanan på Bredstorp kan medföra störningar vid högre vindstyrka och vindriktning rakt mot området. Men mätbara resultat underskrider med god marginal Naturvårdsverkets riktlinjer.

## 6 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### 6.1.1 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 planläggning.

När man planerade för detta område trodde man att en efterfrågan på ett grupphusområde fanns. Man inser nu att varken intresse eller lönsamhet finns i att bygga grupphus i Tranås. Påtryckningar finns från intilliggande fastigheter att det ser tråkigt ut när det bara står och förfaller.

Tranås kommun har även påtryckningar från tomtkön och tycker att det är bättre att bygga på redan befintligt planerat område som redan har en färdig infrastruktur än att ta i anspråk ytterligare naturmark just nu.

Därför anser Tranås kommun att det är av stor allmän vikt, som inte kunde förutses vid den tidigare planläggningen, att man gör en ny detaljplan för att ge allmänheten möjlighet att bygga friliggande hus.

## 7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts av planarkitekt Jeanette Johansson, Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun.

Bo Horndahl  
Samhällsbyggnadschef

Jeanette Johansson  
Planarkitekt

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## 1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 1.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om samråd i byggnadsnämnden	2012-05-16
Samrådstid	2012-05-23 till 2012-06-20
Beslut om utställning	2012-08-22
Granskning	2012-09-04 till 2012-10-02
Antagande av byggnadsnämnden	2012-10-17
Planen vann laga kraft	2013-07-01

### 1.2 Genomförande

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

## 2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### 2.1 Fastighetsbildning

Det exakta antalet fastigheter i grupphusområdet idag var planerat att fastslås i samarbete med en exploatör.

Kommunen vill nu fastighetsbilda 12 fastigheter för friliggande villor.

### 2.2 Gemensamhetsanläggning

I den tidigare detaljplanen finns gemensamhetsanläggningar, där samtliga bostadsfastigheter ingår med andelstal som bestämdes vid lantmäteriförrättningen. Gemensamhetsanläggningens syfte är att ge boende ansvar för drift och skötsel i området. (Naturmark, för-  
råd/teknikbyggnad, lekområden, parkering och bryggor.)

De aktuella gemensamhetsanläggningarnas andelar måste nu omfördelas på detta område som var tänkt för grupphus (ca 22st) till de nya friliggande 12 tomterna.

## 3 EKONOMISKA FRÅGOR

### 3.1 Planekonomi

Tranås Kommun bekostar planarbetet. Planavgift uttages vid byggnation.

## 4 MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planarbetet har utförts av planarkitekt Jeanette Johansson Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun.

Bo Horndahl  
Samhällsbyggnadschef

Jeanette Johansson  
Planarkitekt