



TRANÅS
KOMMUN

Detaljplan för del av Grytbäcken 3:1 m.fl. (Lugnalandet) i Sommens samhälle

Dnr73/08 Upprättad i januari 2010
av Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen



Byggnadsnämndens beslut om samråd
Byggnadsnämndens beslut om utställning
Antagen av kommunfullmäktige
Detaljplanen har vunnit Laga Kraft

2010-01-28
2010-03-25
2010-11-01
2010-12-02

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	4
4.1	ÖVERSIKTSPLAN	4
4.2	STRANDSKYDD	5
4.3	PLANPROGRAM	6
4.4	DETALJPLANER	6
5	FÖRUTSÄTTNINGAR	7
5.1	MARK OCH VEGETATION	7
5.2	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	7
5.3	RADON	8
5.4	FÖRORENAD MARK (BILAGA 01)	8
5.5	FORNLÄMNINGAR	8
5.6	VERKSAMHETER	8
5.7	CAMPING	8
5.8	GATOR OCH TRAFIK	8
5.9	REKREATION	9
5.10	SERVICE	9
5.11	ALLMÄNNA KOMMUNIKATIONER	9
6	FÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR	10
6.1	GESTALTNINGSPROGRAM (BILAGA 02)	10
6.2	MARK	10
6.3	BOSTÄDER	10
6.4	SMÅBÅTSHAMN, BÅTUPPLAG	11
6.5	HOTELL OCH KONFERENS MM	11
6.6	OMRÅDE FÖR FRILUFTSLIVETS BEHOV	11
6.7	BOSTÄDER OCH LOKALER FÖR FRILUFTSLIVETS BEHOV	11
6.8	SOCKELHÖJD	11
6.9	VATTENOMRÅDE	11
6.10	OMRÅDE FÖR NATURÄNDAMÅL	11
6.11	GATOR, GÅNG- OCH CYKELSTRÅK	12
6.11.1	<i>Gatunät, trafik</i>	12
6.11.2	<i>Gång- och cykelstråk</i>	12
6.11.3	<i>Parkering, utfarter</i>	12
6.12	TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
6.12.1	<i>Vatten- och avlopp</i>	12
6.12.2	<i>Dagvatten</i>	12
6.12.3	<i>Elförsörjning</i>	12
6.12.4	<i>Uppvärmning</i>	13
6.12.5	<i>Avfall</i>	13
6.13	BULLER (BILAGA 03)	13
6.14	TILLGÄNGLIGHET	13
6.15	ANMÄLNINGSPLIKTIGA ÅTGÄRDER	14
	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	15
6.16	MILJÖBEDÖMNING, MKB	15
6.17	KOMMUNEN	15
6.18	SAMHÄLLET SOMMEN	15
6.19	CAMPING/TURISM/REKREATION	15
6.20	INDUSTRI	15

6.21	TRAFIKMILJÖ	15
6.22	FÖRORENAD MARK.....	15
7	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
7.1	GENOMFÖRANDETID	15
7.2	UPPLÅTELSEFORM.....	15
7.3	VILLKOR FÖR BYGGLOV	15
8	MEDVERKANDE	16

PLANBESKRIVNING

1 HANDLINGAR

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

Planen avses att handläggas enligt principen normalt planförfarande.

2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget har som syfte att tillskapa nya bostäder på det område som idag utgör Sommens Camping samt förändra strandlinjen mellan campingen och sjön Sommen från ett naturområde till ett friluftsområde med tillhörande bebyggelse och aktiviteter.

Bostadsområdet kan inrymma uppemot 80 lägenheter i olika utföranden, från 2 till 5-vånings punkthus. All bebyggelse placeras i grupper mot kvarterets kanter och skapar en stor öppen yta centralt i området med möjlighet för gemensamma aktiviteter mm.

Strandområdet ändras till ett friluftsområde med både bad- och båtmöjlighet där det också finns byggrätter för bland annat hotell, konferens, kontor och samlingslokaler. Här får också uppföras sjöbodrar med begränsad yta som får nyttjas som gästrum och övernattning t ex i anslutning till konferensanläggningen. Kommunen äger hela friluftsområdet och avser att upplåta byggrätterna med tomträtt.

Förslaget medför även krav på högre trafiksäkerhet på Lugnavägen, bullerreducerande åtgärder samt ett villkor för bygglov att markföroreningarna inom planområdet saneras.

3 PLANDATA

3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av Sommens samhälle inom området som kallas som Lugnalandet. I nordväst avgränsas planen av Södra stambanan, i nordost av hamn som nyttjas av Sommens Motorbåtsklubb och i öster av sjön Sommen. Mot söder utgörs avgränsningen av Lugnalandet Hotell & Konferens samt ett allmänt område vid stranden.

3.2 Areal

Planområdet omfattar ca 11 ha varav ca 3.5 ha utgörs av vatten.

3.3 Markägareförhållanden

Grytbäcken 3:1 och 3:5 är i privat ägo medan övrig mark ägs av Tranås kommun. Säby 7:1 ägs av Banverket.

4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Översiktsplan

För Sommens samhälle gäller en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige i maj 2003. Det primära syftet var att samhället skulle ges förutsättningar att växa, dels genom etablering av pendeltågstopp och dels genom att tillskapa nya bostadsområden i attraktiva lägen. Oavsett turordning bedömdes att dessa två parametrar skulle kunna understödja varandra.

I förslaget gjordes inga särskilda ställningstaganden för det aktuella området utan att nuvarande markanvändning med camping i norr och industri i söder skulle bestå och att det eventuellt skulle kunna tillskapas utrymme för handel i buffertzonen mellan dessa båda verksamhetsområden.

För rekreation och friluftsliv prioriterades en förbättrad tillgänglighet till stranden, framförallt i de delar där buller från väg och järnväg inte utgör en begränsande faktor. Förslag till yttre gräns för expansion för bebyggelse mot sjön och badplatsen redovisades, bland annat genom anläggande av ny väg.

Att tillskapa ny bostadsbebyggelse vid sjön bedömdes som svårt. Förutsatt att bullerproblematik och påverkan från närliggande industri skulle kunna hanteras på ett tillfredställande sätt utpekades hamnområdet som tänkbar utgångspunkt för ny bostadsbebyggelse.

Föreliggande förslag till detaljplan för Lugnalandet innebär att bostadsbebyggelse kan uppföras i ett läge som i förhållande till buller och industri är betydligt mer lämpat än hamnområdet, vilket i pågående revidering av kommunens översiktsplan föreslås utvecklas till allmänt aktivitetsområde.

Eftersom stråket längs sjön förändras från att vara en del av campingområdet till en bostadsnära strandpromenad med bland annat småbåtshamnar förstärks den offentliga karaktären.

Trots den förändrade markdispositionen bedöms därför att det föreliggande detaljplaneförslaget har ett visst stöd enligt de intentioner som ligger till grund för- och som redovisas i gällande fördjupning för Sommens samhälle.

4.2 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 återinträtt i området. Det generella strandskyddet är 100 meter från båda sidor om sjöns strandlinje. För att bebygga mark inom strandskyddet måste särskilda skäl anges.

Den nya strandskyddslagen anger övergångsbestämmelser för planärenden som har påbörjats före juli 2009 och som antas av kommunen innan juli 2010. Övergångsbestämmelserna medger att de äldre bestämmelserna skall användas. Dessa anger att områden som omfattas av detaljplan fastställd före 1975-06-30 inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna.

Detta planärendet omfattas av övergångsbestämmelserna för de delar där detaljplan fastställts före juli 2009.



Detaljplan fastställd före 1975-06-30, Plangränsen är återgiven på plankartan

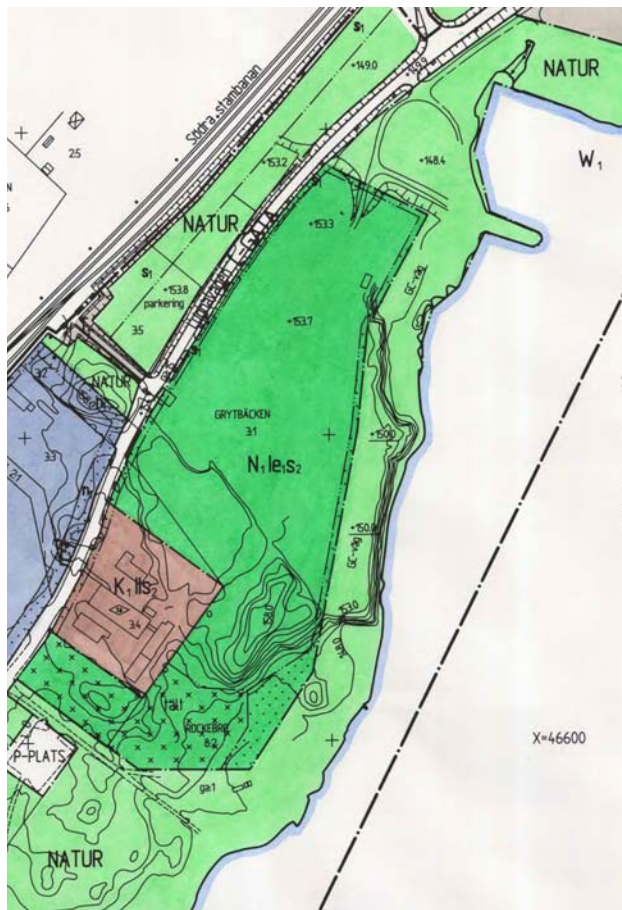
4.3 Planprogram

Ett planprogram har varit på samråd med början 2009-03-18 till och med 2009-04-22.

Programmet omfattade bland annat den allmänna badplatsen och ett förslag till att flytta delar av campingplatsen till naturområdet i anslutning till denna. Flyttning av campingen har inte medtagits i förslaget till detaljplan. I övrigt överensstämmer planprogrammets intentioner med den framtagna detaljplanen.

4.4 Detaljplaner

Planområdet omfattas endast av detaljplan fastställd 1995-10-07. Gällande detaljplan anger markanvändning camping för fastigheten Grytbäcken 3:1 och naturmark både nordväst om Lugnavägen och mellan sjön och campingområdet.



Gällande detaljplan från 1995-10-07

5 FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Mark och vegetation

All mark inom planområdet är påverkat på något sätt eftersom det har funnits industrietablering på området sedan långt tillbaka och med anledning av utbyggnad av Lugnavägen med bro över järnvägen i början av 90-talet och etablering av camping, byggnation av bullervall och flyttning av båthamnen på mitten av 90-talet.

Merparten av strandkanten utgörs av fyllnadsmassor troligen från den kulle som låg mitt på campingområdet och som någon gång sprängdes bort. Sedan har delar av dessa massor förflyttats och nyttjats till bullervallen vid järnvägen i samband med att strandpromenaden anlades. Det område som troligen har legat orört längst är marken direkt söder om båtklubben.



Sommens camping från norr mot söder

5.2 Geotekniska förhållanden

Ur geoteknisk undersökning: Ytligt påträffas inom området mellan 0,1- 0,15 m mulljord. Härunder följer fyllningsjord som i huvudsak utgörs av sandig morän med en mäktighet av mellan 1.0 – 2.5 m. I vissa punkter förekommer trä och slaggrester i fyllningen. Under den sandiga moränfyllningen påträffas i nordöstra delen barkfyllning ned till 4.0 m och mer än 5.0 m.

5.3 Radon

Boverkets Byggregler (BFS 2006:12) föreskriver att "Årsmedelvärdet av den joniserande strålningen från radongas inte får 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.

Ingen radonundersökning har genomförts för området, en förutsättning är dock att föreskrivna årsmedelvärden enligt Boverkets Byggregler inte överskrids.

5.4 Förorenad mark (bilaga 01)

Större delar av planområdet har tidigare nyttjats som sågverk och träupplag.

De undersökningar som har genomförts i syfte att klargöra om marken är förorenad har påvisat mycket höga halter av dioxin. För att klargöra den exakta utbredningen och avgränsning på föroreningarna erfordras ytterligare underökningar av området.

5.5 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

5.6 Verksamheter

Söder om planområdet finns ett antal företag med verksamheter som omfattar tillverkning av ramlist, produktion av hundfoder, mureri- och plåtverksamhet, mellan industriverksamheterna och befintlig camping finns en hotell- och konferensanläggning. Totalt finns mellan 80-90 anställda inom området. De miljöpåverkande faktorer utgörs av buller, lukt och transporter varav industritransporter till och från området är den faktor som utgör störst påverkan.

5.7 Camping

Planområdet utgörs i huvudsak av Sommens camping. Campingplatsen har sedan den öppnades på mitten av 90-talet blivit mycket uppskattad och har ca 100 platser, en stor del av dessa upptas av säsongsgäster som kommer från Östergötaland. Byggnader inom området är några mindre uthyrningsstugor, reception och en servicebyggnad.

5.8 Gator och trafik

Lugnavägen passerar genom planområdet och trafikeras i underkant av 300 fordon per dygn. Mjuka trafikanter använder i stor utsträckning strandpromenaden i stället för Lugnavägen med ett undantag för den tiden på året då campingverksamhet är i gång och området mellan vägen och järnvägen nyttjas för parkering.



Strandpromenad sett från norr mot söder, camping ovanför slänten.

5.9 Rekreation

Direkt söder om hotellanläggningen finns samhällets badplats, en mycket uppskattad badplats även för andra än enbart sommenbor. I anslutning till denna finns parkeringsplats med plats för ett 30-tal fordon vilket sällan räcker till under högsäsong.

Norr om badplatsen finns ytterligare en gräsyta som delvis tillhör hotellet och delvis kommunen. Denna nyttjas vid t ex vid Valborgsfirandet mm.

Båtplatser finns i både norra och södra delen av Lugnalandet, i norr finns Sommens Motorbåtsklubb och i söder finns kommunala båtplatser.

Väster om järnvägen vid Lugnalandets anslutning till Rv 32 finns samhällets idrottsplats.

I övrigt utgör strandpromenaden ett viktigt inslag som allmänt promenadstråk i samhället.

5.10 Service

Samhället har låg servicenivå när det gäller dagligvaruhandel mm.

5.11 Allmänna kommunikationer

Bussförbindelse mot Boxholm i norr och Tranås stad i söder finns på Rv 32 väster om järnvägen.

6 FÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

6.1 Gestaltningsprogram (bilaga 02)

Till planen hör ett gestaltningsprogram som anger områdets utformning och innehåll allt från byggnader till strandpromenad och områden för utevistelse. Gestaltningsprogrammet är ett viktigt komplement till planbestämmelserna som anges i detaljplanen.



Förslag till bostad- konferens- och hamnområde, White arkitekter, Göteborg

6.2 Mark

Större delar av markområdet som utgörs av kvartersmark för bostäder (B) föreslås terrängmodelleras dels för att öka kontakten mellan boende- och hamnmiljön och dels för att få bättre variation och utsiktsförhållanden inom bostadsområdet. Befintliga slätter i norra delen av det som i dag utgör campingområdet och som gör campingområdet till en plattform ovanför stranden jämnas till så att plattformen i denna delen försvinner och att marknivån på ett naturligt sätt ansluter till strandmiljön.

6.3 Bostäder

Området som nyttjas för camping samt delar av området norr om denna föreslås få ändamålet bostäder (B). Byggrätterna för bostadshusen är samlade i grupper antingen mot hamnområdet eller mot Lugnavägen. Bostäder får uppföras mellan 2 till 5 våningar (II-V) och skall ha lågt lutande tak. Inom varje byggrätt anger planen minsta antal lägenheter per byggrätt eller per byggnad för att säkerställa exploateringsgraden. Exploateringsgraden gör det lämpligt att området bebyggs med rad- eller kedjehus med utformning och placering enligt gestaltningsprogrammet. I norra delen av området får byggnader uppemot 5 våningar uppföras där lägsta antal lägenheter per byggnad skall vara minst 10.

Uthusbyggnader får uppföras inom avgränsade områden mellan byggrätterna för bostäder. Uthusbyggnader får uppföras med maximal byggnadshöjd på 3.0 m, låg lutande tak och får inte ha en sammanhängande byggnadsarea på mera än 60 kvm/enhet.

6.4 Småbåtshamn, båtupplag

Norra delen av planområdet ligger i anslutning till Sommens Motorbåtsklubb och ges ändamålet hamn, båtupplag (V1). Marken är i gällande plan angiven som naturändamål men används i praktiken för båtupplag och upplevs att ingå i hamnområdet. På delar av området lämnas byggrätter för ytterligare båthus/sjöbodur. Dessa får uppföras med byggnadshöjd på 4.0 m och skall utföras med sadeltak i nordsydlig riktning. Färgsättning skall överensstämma med övriga båthus inom området dvs röd kulör på fasader och med svart på taket.

6.5 Hotell och konferens mm

Vid stranden finns två markområden som får nyttjas för hotell, konferens, kontor och samlingslokal (C1). Verksamheter som är i behov av publikt underlag i anslutning till stranden är en viktig förutsättning för områdets tillgänglighet och attraktion. Dels föreslås den befintliga piren att bebyggas samt ett mindre område längre mot söder som kan utgöra lämplig samlingslokal för boende i området. Inom byggrätterna får bebyggelse uppföras i I respektive II våningar.

6.6 Område för friluftslivets behov

Större delar av strandområdet har getts markanvändning för friluftslivets behov (N1). Området får nyttjas för rekreation, bad- och båtplats samt servering med tillhörande mindre verksamheter. Gestaltungsprogrammet beskriver områdets utformning med gångvägar av stenmjöl, träbryggor och trädäck i anslutning till planerad badplats.

6.7 Bostäder och lokaler för friluftslivets behov

För att skapa en maritim bebyggd miljö som komplement till hotell och konferensverksamheten finns byggrätter för sjöbodur inom området med markanvändning för bostäder och lokaler för friluftslivets behov (BN2). Sjöbodarna får nyttjas för övernattnings till konferensanläggningen och som gästrum för intilliggande bostäder. Byggnaderna får uppföras med byggnadshöjd på 4.0 m. Bodarna uppförs i grupper som byggrätterna anger, byggnadsarea per enhet/lägenhet får inte överstiga 25 kvm.

6.8 Sockelhöjd

Lägsta sockelhöjd (b) är 148.3 m ö h för ny bebyggelse där detta anges.

6.9 Vattenområde

För sjön Sommen gäller vattendom med en variation på 1.5 meter. Lägsta nivån är 145,80 och högsta 147,30 m ö h.

I vattenområdet (W1) får bryggor anläggas, dessa får i huvudsak nyttjas för båtplatser till boende i området. Planförslaget förutsätter att bryggor utförs som flytbryggor.

I vattenområdet (W2) får bryggor anläggas endast för bad. Området får inte nyttjas för båtar.

6.10 Område för naturändamål

Områden för naturändamål (NATUR) skall i stor utsträckning förbli opåverkade och med naturlig vegetation som med viss skötsel skall se vårdat ut.

Ett av områdena är beläget vid stranden och utgör en avgränsning mellan hamnområdet till motorbåtsklubben i norr och friluftsområdet. De övriga områdena är belägna i anslutning till

järnvägen och utgör en ridå med vegetation mellan det bebyggda området och järnvägen. I delar av detta området får en bullerskärm mot järnvägen uppföras.

6.11 Gator, gång- och cykelstråk

6.11.1 Gatunät, trafik

På Lugnavägen finns genomgångstrafik till södra delen av Lugnalandet.

Gatan trafikeras i genomsnitt med drygt 300 fordon varav 10 % utgör tung trafik. Lugnavägen föreslås få begränsad hastighet till 30 km/h genom den planerade bostadsbebyggelsen dels för att skapa en trafiksäkrare boendemiljö men även ur bullersynpunkt.

6.11.2 Gång- och cykelstråk

Parallellt med Lugnavägen föreslås gång- och cykelvägen (gc-väg) på samma sida som bostäderna, huvudsyftet med gc-vägen är att fånga upp boende från området. Detta medför dock ett antal utfarter korsar gc-vägen, å andra sidan förhindras boende att korsa gatan för att nå gc-vägen. I slutningen upp mot bron över järnvägen byter gc-vägen sida eftersom den annars hamnar i konflikt med hamnområdet.

Inom angivna delar av kvartersmark för bostäder skall det finnas möjlighet för allmänheten att passerar på gångväg (x) med minsta bredd på 2.5 m.

I övrigt utgör hela friluftsområdet (N1) en viktig länk i samhällets promenadstråk.

6.11.3 Parkering, utfarter

Parkering för boende kommer att finnas inom kvartersmark för bostäder (B) och inom området med markanvändning parkering (P1). Inom både dessa områden finns möjlighet för att uppföra carport/garage. Parkering för verksamheter i strandområdet (C1 och N1) avgränsas till norra delen med anslutning till Lugnavägen (parkering).

Ett antal nya utfarter kommer att skapas mot Lugnavägen, dessa är reglerade till särskilda punkter utmed gatan. Mellan markanvändningen för bostäder och friluftsområdet vid stranden (N1) får inte väg avsedd för motorfordon tillskapas förutom i en punkt i områdets norra del.

6.12 Teknisk försörjning

6.12.1 Vatten- och avlopp

All bebyggelse som är i behov av vatten- och avlopp skall anslutas till det kommunala nätet som redan finns inom eller i anslutning till området. Inom hamnområdet finns allmänna ledningar som skall vara tillgängliga (u) och inte får överbyggas.

Pumpstation för avloppsvatten (E2) föreslås i ett av områdets lägsta punkter för att möjliggöra självfall från all bostadsbebyggelsen. Avloppsnätet för bebyggelse vid stranden måste kompletteras med sk "villapump" för avloppsvatten eftersom inget självfall uppnås.

6.12.2 Dagvatten

Dagvatten från bebyggelse och hårdgjorda ytor skall omhändertas lokalt, infiltreras i marken eller ledas genom öppna diken med möjlighet för polering innan vattnet släpps ut i sjön.

6.12.3 Elförsörjning

Transformatorstation (E3) till områdets elförsörjning placeras i områdets norra del i anslutning till lokalgatan och naturområde.

6.12.4 Uppvärmning

Hela bostadsområdet föreslås få uppvärmning från en gemensam bergvärmeanläggning (E1). Inom delar av anslutande område för parkering (P1) hämtas bergvärmen.

6.12.5 Avfall

Gemensam hantering av avfall föreslås ske på ett antal platser utan att dessa är utpekade i förslaget. Dessa områden får lämpligen avgränsas med staket/plank med lämpligt utförande eller överbygges.

6.13 Buller (Bilaga 03)

Det finns tre bullerkällor inom området Rv 32, järnvägen och Lugnavägen. Enligt bullerberäkning är trafikmängden på Lugnavägen så liten att den inte ger någon störning.

Den dimensionerande bullerkällan är järnvägen och för att klara Riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller erfordras bullerreducerande åtgärder.

Planen anger att en bullerskärm med höjd 3.0 m och en längd på 340 m skall uppföras. Inom områdets lågt belägna delar i norr skall skärmen uppföras 4.75 m från spårmittpunkt och i de södra och högre delarna skall skärmen uppföras från befintlig marknivå på 153.8 möh i gräns mot järnvägsområdet.

Skärmen skall utföras med en ljudabsorberande yta och tåla de vindlaster som kan uppstå vid dess läge.

Pga närheten till järnvägen klarar man inte med enbart bullerskärm att reducera de höga momentanljuden som kan uppstå. För att klara gällande riktvärden för inomhusmiljön erfordras för en del fasader särskilda bullerreducerande ljudfönster. Planen anger att gällande riktvärden för inomhusbuller skall uppnås, 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå (nattetid).

6.14 Tillgänglighet

Gångtytor inom allmän platsmark och kvartersmark skall i så stor utsträckning som det är möjligt, med hänsyn till nivåskillnader, anläggas på sådant sätt att lutningar inte överstiger 6 %. Gångtytor skall beläggas med material (n) som säkerställer god framkomlighet för rullstolsburna.

Särskilt markerade parkeringsplatser för rörelsehindrade bör finnas inom området i nära anslutning till besöksmål.



6.15 Anmälningspliktiga åtgärder

I vattenområden krävs tillstånd eller anmälan enligt Miljöbalken för att utföra olika åtgärder såsom pirar, pålningar och muddring detta kan även gälla större flytbryggor.



Den röda streckade linjen markerar befintliga strandkant som utgörs av fyllandsmassor dvs större stenar ovan på en botten av sand.

Den nya strandlinjen följer i stort sätt den befintlig men kommer att ersättas med ett trädäck, byggnader och en sandstrand.

Nedanstående bild visar föreslaget läge för badplats. Åtgärderna för att få till stånd en badvänlig strand är relativt liten.

Enligt samråd med länsstyrelsen erfordras en anmälan för planerade åtgärder.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

6.16 Miljöbedömning, MKB

Detaljplanen medger markanvändning som inte 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.

6.17 Kommunen

Med ett läge precis vid länsgränsen ökar förutsättningarna för att boende från andra delar än enbart Tranås kommer att flytta till samhället. Detta medför en ekonomisk vinst för kommunen, men det kan även innebära investeringar för utökad kapacitet av både skola och förskola. Kommunen åtar sig också underhållskostnader för det planerade bryggområdet som även i fortsättningen skall vara i kommunens ägo.

6.18 Samhället Sommen

För samhället kan bostadsområdet få stor betydelse genom att invånarantalet ökar och ger bättre underlag för alla former av service, från skola till bättre kommunikationer och dagligvaruhandel.

6.19 Camping/turism/rekreation

En uppskattad camping kommer att försvinna och förutsättningarna för den typen av turism inom samhället och runt sjön Sommen reduceras. Med rätt kvalitet på utförande och rätt användning av hamnområdet kommer det att locka nya besökare, dels till konferensanläggningen med tillhörande uthyrningsstugor och dels besökare som enbart vill uppleva den unika miljön. Strandpromenaden som rekreativområde kommer påtagligt att förändras från att vara en strövstig genom en naturmiljö till ett gångstråk genom en bebyggd miljö. Båda dessa miljöer har särskilt höga kvalitéer i anslutning till vattenområden.

6.20 Industri

Befintliga industrier på Lugnalandet skall inte påverkas av förslaget mer än att transporter till och från företagen måste visa större hänsyn på Lugnavägen genom bostadsområdet.

6.21 Trafikmiljö

Trafikbelastningen på Lugnavägen kommer att bli betydligt jämnare under året när campingplatsen ersätts med permanentboende.

6.22 Förorenad mark

Ett troligen mycket förorenat område i anslutning till sjön Sommen kommer att saneras.

7 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

7.1 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.

7.2 Upplåtelseform

Området som anges med byggrätter i max 5 våningar är lämpliga för bostadsrätter medan övrig bebyggelse kan anläggas som bostadsrätter eller avstyckade tomter.

7.3 Villkor för bygglov

Delar av planområdet är förorenad, avgränsning och omfattning av detta är inte klargjort.

För att möjliggöra bygglov enligt planen gäller följande villkor.
Markföroreningar skall saneras och marken skall efter sanering uppfylla gällande riktvärden för känslig markanvändning.

8 MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts av planingenjör Tom Å Johannesen på Plan- och byggavdelningen i Tranås kommun.

Miljö- och Geoteknisk undersökning är utförd av SWECO, Jönköping

Bullerutredning utförd av ÅF Ingemansson, Växjö

Förslag till bebyggelse är framtaget av White Arkitekter, Göteborg

Bo Horndahl
Samhällsbyggnadschef

Tom Å Johannesen
Planingenjör