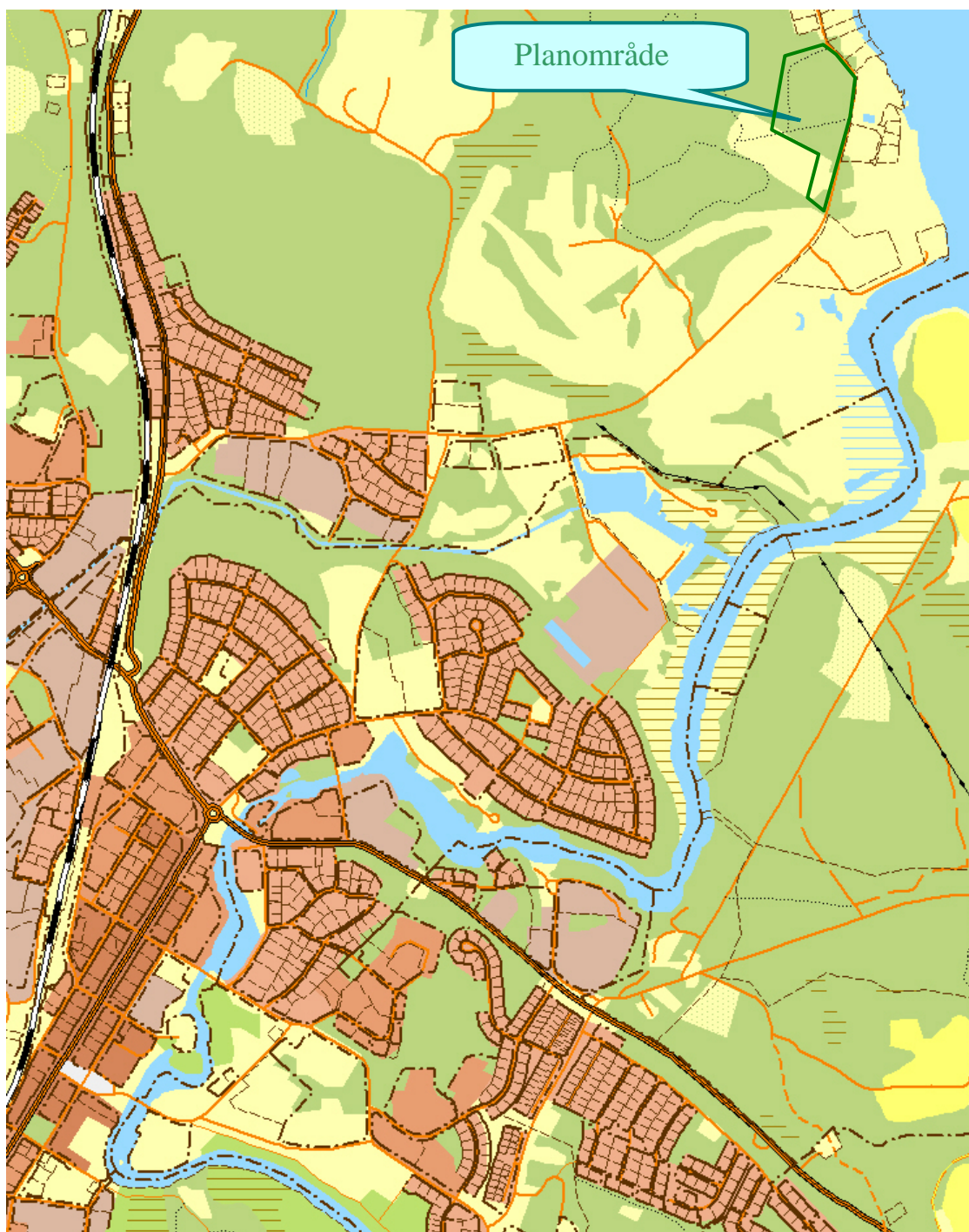


# Detaljplan för del av Norraby 3:1 (Norraby II, bostadsområde) i Tranås tätort, Tranås kommun

Upprättad i augusti 2007  
av Plan- och byggavdelningen,  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Dnr 213/06



Antagen av kommunstyrelsen.....2008-04-15  
Laga kraft.....2008-05-10

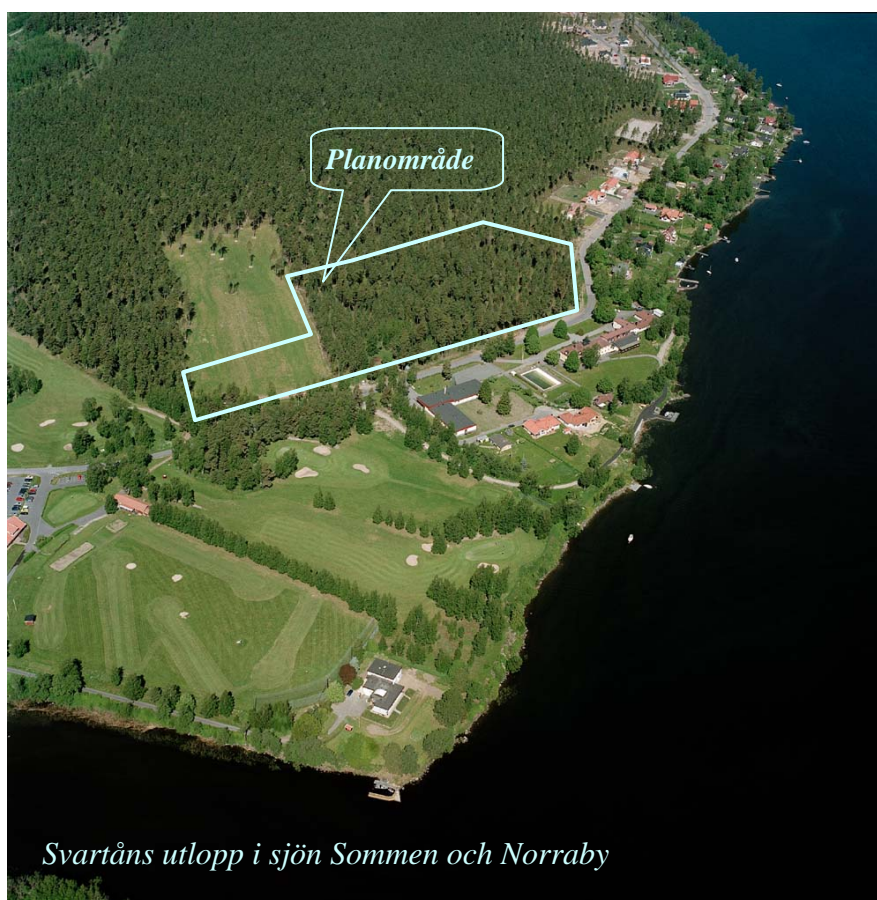
## 1 HANDLINGAR

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

Planen avses att handläggas enligt principen normalt planförfarande vilket betyder att förslaget även kommer att vara föremål för allmän granskning genom kungörelse i dagspressen.

## 2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har som syfte att skapa möjligheter för nybyggnation av bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse i Norraby. Planen möjliggör 11 tomter för friliggande villor, med utbyggnad i två etapper. Den första etappen består av 6 tomter längs Norrabyvägen, mitt emot f.d. hotell Tranåsbaden. Dessa får anslutning direkt från Norrabyvägen. I den andra etappen byggs en lokalgata för angöring till ytterligare 5 tomter. Intentionen är att de nybyggda husen skall anpassas till befintlig bebyggelse i storlek både på tomt och byggnad.



## 3 PLANDATA

### 3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 3 km nordost om Tranås centrum, begränsat i öster av Norrabyvägen, mitt emot f.d. hotell Tranåsbaden. Området är på övriga sidor omgivet av naturmark bestående av skogsmark med gles tallskog. Planområdet är som närmast 75 m från sjön Sommen.

### 3.2 Areal

Planområdet omfattar ca 3 ha.

### 3.3 Markägareförhållanden

Norraby 3:1 är i kommunens ägo. Tranås Golfklubb arrenderar närliggande mark av kommunen.

## 4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 4.1 Riksintresse

Sjön Sommen bedöms ha sådana värden att den är av riksintresse för naturvård, det rörliga friluftslivet och yrkesfiske.

### 4.2 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.

### 4.3 Strandskydd

Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden samt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandzonen. Sjön Sommen omfattas av de generella strandskyddsbestämmelserna. Det skyddade området är 100 m från strandlinjen mot landsidan och 100 m ut i sjön d.v.s. en zon om 200 m. För att bebygga mark inom strandskyddet måste särskilda skäl anges. Kommunen har hos länsstyrelsen begärt om upphävande av strandskydd där särskilda skäl föreligger.

### 4.4 Översiktsplan

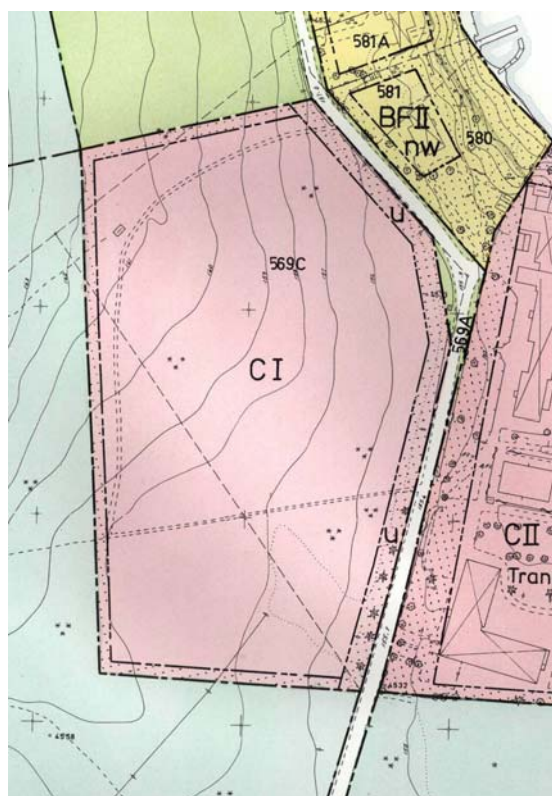
Översiktsplan för Tranås kommun, antagen av Kf 2006-10-16, anger under ”Bebyggelseutveckling – boende” en möjlig utbyggnad mitt emot f.d. Tranåsbaden. Särskilda hänsyn bör tas till befintlig natur och friluftsvärden.

### 4.5 Detaljplaner

För hela planområdet gäller byggnadsplan fastställd 1981-06-12. Området är avsett för samlingslokaler byggda i en våning. Ursprungligen fanns tanken om en stugby för hotelländamål. Angränsande mark i norr är allmän plats avsedd för park. Marken i väster är avsedd för fritidsområde. (219, Dnr 103/79)

För befintlig villabebyggelse, norr om planområdet, gäller detaljplan från 2001-11-12 som medger bostäder med friliggande byggnadssätt i en våning med total area 250 kvm. Marken, i direkt anslutning, norr om planområdet är allmän plats, natur. (329, Dnr 28/00)

Söder om planområdet gäller detaljplan fastställd 2002-01-07, området har ändamålet friluftsliv som medger anläggning av golfbana. (332, Dnr 227/01)



Öster om planområdet gäller detaljplan fastställd 2005-01-04. F.d. hotell Tranåsbaden är nu avsatt för bostäder i två våningar, maximalt 17 lägenheter. Längs Norrabyvägen är det tillåtet att uppföra uthusbyggnader i en våning. Marken längs stranden skall vara tillgänglig för allmänheten. Från Norrabyvägen löper en gångväg längs stranden runt hela f.d. hotellområdet, halva sträckan är på kommunens mark. (341, Dnr 44/04)

## **5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **5.1 Natur**

#### 5.1.1 Mark och vegetation

Planområdet ligger i en homogen tallskog som växer på en moränås. Jordlagret är relativt tunt vilket medför långsam tillväxt. Undervegetationen består av, gräs, lingon- och blåbärris. Skogen nyttjas idag i stor utsträckning för rekreation på grund av ett välutvecklat nät av strövstigar med öppen vegetation och en lättillgänglig terräng. De stigar som försvinner i samband med exploateringen kommer att ersättas med nya som ansluts till befintligt nät.

Området har en svag jämn lutning mot sjön Sommen i öster, som närmast är det 75 m till stranden, skilt av vägen och en rad tomter. 40m norr om området ligger ett område med 23 nybyggda enfamiljshus, 40 m söder om finns golfklubbens driving-range.

#### 5.1.2 Radon

I ”Översiktlig undersökning av de geologiska/geotekniska förhållandena och markradonundersökning” utförd av Statens geotekniska institut, färdigställd 2007-09-13, bedöms området som normalradonmark.

#### 5.1.3 Geoteknik

I ”Översiktlig undersökning av de geologiska/geotekniska förhållandena och markradonundersökning” utförd av Statens geotekniska institut, färdigställd 2007-09-13 anges att berggrunden utgörs av medelkornig till grovkornig granit, i allmänhet innebär detta normal radonhalt. Marken består av blockfattig morän, som är svallad i överytan.

#### 5.1.4 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. I samband med planering för ny bostadsbebyggelse på Norraby, år 2000, genomfördes en okulär besiktning av Länsstyrelsens kulturmiljöenhet utan att de i det skedet konstaterades några fornlämningar i det aktuella området.

#### 5.1.5 Lek och rekreation

I föregående utbyggnad anlades centralt i villaområdet en grusplan på 45x65 m som lek- och samlingsplats för boende. Det finns goda möjligheter att utöva spontan friluftsvksamhet. Ingen allmän badplats kommer att anläggas men via Greve Hamiltons gångväg kan man komma ner till sjön.

### **5.2 Bebyggelseområden**

#### 5.2.1 Bostäder

Ny bebyggelse förslås uppföras med friliggande byggnadssätt. Ändamålet är bostäder med en byggnadsarea på totalt 250 kvm. 6 tomter får angöring direkt från Norrabyvägen. Husen får endast uppföras i en våning med en totalhöjd på 6,5 m. Huvudbyggnaden skall placeras med 15 meters avstånd från Norrabyvägen för att följa linjen i befintlig husrad norr om planområdet. Andra etappen, som nås via en ny lokalgata, består av ytterligare 5 tomter. Dessa hus skall uppföras i 1½ eller 2 våningar med en totalhöjd på 9 m. Tomter på 2000 till

2600 kvm ger en god anpassning till befintliga bostadsfastigheter i området. Mellan etapp 1 och 2 sparas ett område med naturmark för en gemensamhetsanläggning.

#### 5.2.2 Övrig bebyggelse

I gemensamhetsanläggningen ges byggrätt på 30 kvm för möjlighet att uppföra en uthusbyggnad, t.ex. lusthus, med en maximal höjd på 3,5 m.

Kring en befintlig transformatorstation, i planområdets östra kant, avgränsas ett område för elanläggning.

40 meter söder om planerade tomter finns Tranås Golfklubbs driving-range. För att motverka inspringning på golfbanan sätts ett nätstaket i gränsen mellan driving-range och skogsmark. Området ges en byggrätt på 350 kvm byggnadsarea med en total byggnadshöjd på 5 meter.

### 5.3 **Särskilda skäl för åtgärder inom strandskyddsområdet**

Delar av planerade tomter hamnar närmare stranden än 100m. Särskilda skäl anses föreligga för upphävande av strandskyddsbestämmelserna eftersom strandremsan redan är bebyggd och området avgränsas av Norrabyvägen. Den del av planområdet där strandskyddet skall upphävas innehåller ej höga naturvärden enligt genomförd naturinventering. Allmänhetens tillgänglighet till stranden förändras inte.

### 5.4 **Gator och trafik**

#### 5.4.1 Gatunät

Norrabyvägen utgör angöring för ett 60-tal bostäder. Vägen slutar med en vändplan. Trafiken mättes vecka 35 år 2004 och uppgick då till 650 fordon/dygn. Då var de flesta nya villorna byggda och restaurangen på Tranåsbaden stängd.

Trafiken mättes vecka 23 år 2007 och uppgick då till 900 fordon/dygn och medelhastigheten var 57 km/h där tillåten hastighet är 50 km/h.

För tillkommande fastigheter med angöring direkt från Norrabyvägen bör utfarter utformas så att god sikt säkerställs då utfarterna korsar den planerade gång- och cykelbanan. Grannfastigheter kan med fördel anlägga gemensam utfart för att skapa säkrare utfarter som då blir bredare och ger bättre sikt. I samband med etapp 2 föreslås en lokalgata som slutar med en vändplan.

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

Parallellt med Norrabyvägen planeras separat gång- och cykelväg fram till det befintliga gång- och cykelnätet som ansluter staden. Norr om planområdet är GC-vägen redan utförd, och inom planområdet kommer den att utföras under 2007.

#### 5.4.3 Allmänna kommunikationsmedel

Avståndet till närmaste skola, Norrskolan, är knappt 2,5 km vilket inte berättigar till kommunal skolskjuts. Avståndet till Junkaremålsskolan är 4,2 km.

### 5.5 **Teknisk försörjning**

#### 5.5.1 Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet ansluts till det kommunala avloppet.

Inom området finns en gammal infiltrationsanläggning som måste grävas bort.

### 5.5.2 Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt i området.

### 5.5.3 Värmesystem

För ny bebyggelse förordas vattenburet uppvärmningssystem.

### 5.5.4 El

En transformatorstation finns inom planområdet.

### 5.5.5 Andra ledningssystem (data, TV)

Tomrör för bredbandskabel finns i Norrabyvägen.

## 5.6 Miljöbedömning

Enligt PBL 5:18 och MB 6:11-18 skall det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen anser att den föreslagna detaljplanen är av så liten omfattning att det inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en särskild MKB inte behöver upprättas. De konsekvenser som utökningen av bebyggelsen i Norraby medför är medtagna i planbeskrivningen.

Planen tillför området 11 nya enfamiljsbostäder, i förhållande till 64 befintliga bostäder, vilket kommer att innebära en något ökad trafikbelastning på Norrabyvägen.

Utöver ytan för den gamla infiltrationsanläggningen är det jungfrulig naturmark som tas i anspråk. Då detta är en relativt liten del av det samlade skogsområdet är det i sammanhanget inte av strategisk betydelse och anses inte ha negativa konsekvenser för naturmiljön.

## 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 planläggningen.

### 6.1.2 Namnförslag

Den nya lokalgatan föreslås få namnet Golfvägen.

## 7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Naturinventeringen har genomförts av stadsträdgårdsmästare Karlheinz Hallesius. Planarbetet har utförts av arkitekt Susanna Alexandersson, Tranås kommun.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## 8 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 8.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

2007-08-23	Beslut om samråd i byggnadsnämnden
2007-09-24 t.o.m. 2007-10-16	Samrådstid
2007-12-13	Beslut om utställning i byggnadsnämnden
2008-01-14 t.o.m. 2008-02-12	Utställningstid
2008-04-15	Antagande av kommunstyrelsen
2008-05-10	Planen vinner laga kraft

### 8.2 Genomförande

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Under förutsättning att planen vinner laga kraft enligt ovanstående preliminära tidplan, kan försäljning av tomter med anslutning till Norrabyvägen påbörjas september 2008.

Etapp 2 består i att anlägga den nya lokalgatan. Detta arbete beräknas genomföras under 2011 vilket medför att de tomter som ansluter till denna gata är byggklara 2011.

Utbyggnad av gång- och cykelväg inom planområdet är planerat och projekterat sedan tidigare och utförs under hösten 2007.

För övrigt information när det gäller cykelnätet från staden fram till Norraby så kommer det att byggas ut i olika etapper.

Etappen N Storgatan – Norrabyvägen (Spolgatan) är budgeterat till 2010.

Etappen Spolgatan – planområdet (längs Norrabyvägen) planeras 2011.

### 8.3 Ansvarsfördelning

Tranås kommun ansvarar för utbyggnad av VA-nätet, bortgrävning av befintliga infiltrationer, utbyggnad och åtgärder i gatunät, gc-väg, strövstigar och gallring av skogsområden. Eventuella erforderliga skyddsåtgärder vid golfbanans driving-range har planerats i samråd med Tranås Golfklubb och regleras genom avtal.

### 8.4 Huvudmannaskap

Tranås kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

### 8.5 Avtal

Mellan Tranås Kommun och Tranås Golfklubb har upprättats ett avtal som reglerar omfattning, ekonomisk ersättning och tidplan för genomförande av skyddsåtgärder.

## 9 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### 9.1 Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckning av 11 tomter, från stamfastigheten Norraby 3:2, för bostäder med friliggande byggnadssätt. Område avsett för transformatorstation skall avstyckas till särskild fastighet.

### 9.2 Gemensamhetsanläggning m.m.

För grönområdet mellan tomterna markerat **g** och **natur** föreslås anläggande av en gemensamhetsanläggning som ägs och sköts av kringliggande fastigheter.

## 10 EKONOMISKA FRÅGOR

### 10.1 Planekonomi

#### 10.1.1 Kostnader

Planarbetet bekostas av kommunen och kommer att finansieras genom planavgift, enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa, i samband med bygglov och utnyttjande av byggrätter.

Beräknade kostnader i SEK

Utbyggnad av lokalgata, GCM-väg och iordningställande av tomtmark	1 000 000
VA-utbyggnad beräknas till	600 000
bortgrävning av befintlig infiltration	50 000
radon- och geoteknisk undersökning	30 000
plankostnad	50 000
fastighetsbildning	<u>50 000</u>
Totalt	1 780 000

#### 10.1.2 Intäkter

Försäljning av tomtmark och anslutningsavgifter till VA-kollektivet.

## 11 MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

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

Bo Horndahl  
Samhällsbyggnadschef

Susanna Alexandersson  
Arkitekt