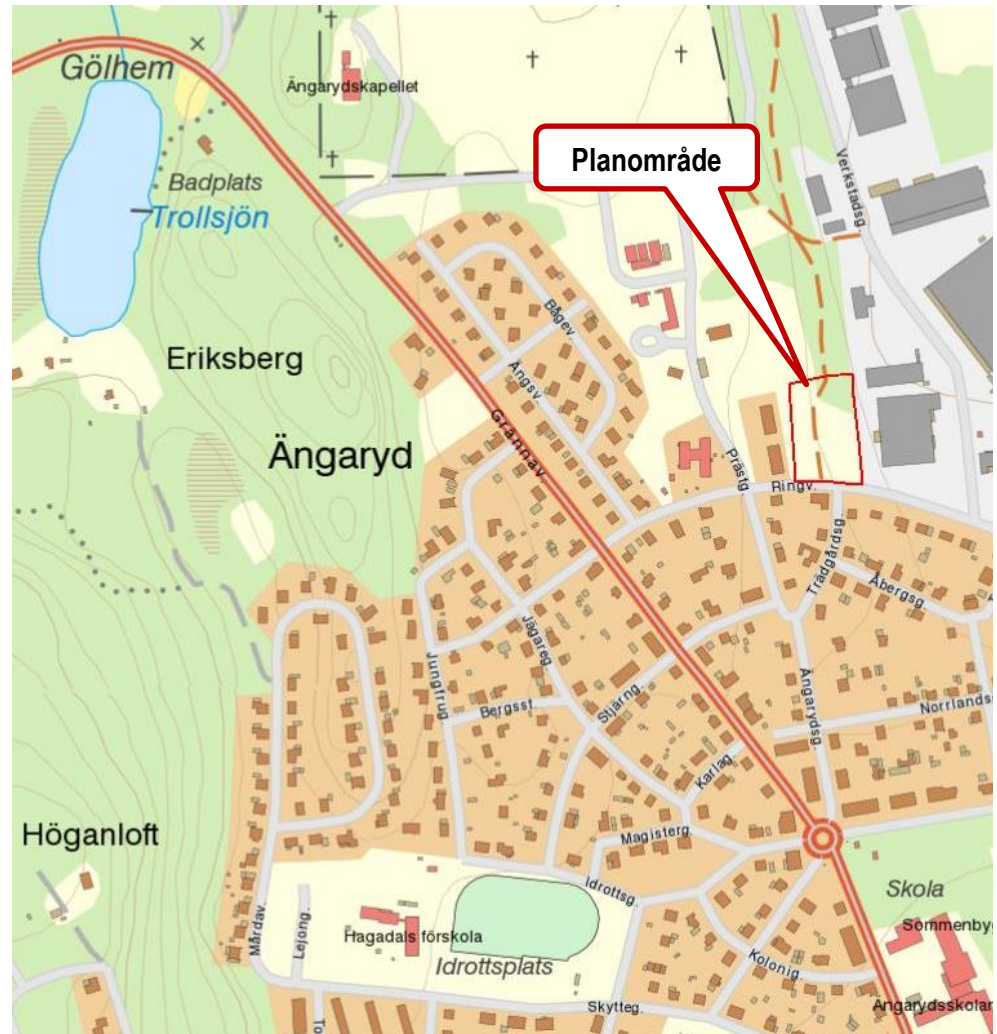


Detaljplan för
Backen 7 och del av Ängaryd 4:1 i Tranås
Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i oktober 2018 reviderad i februari 2019, av Tillväxtavdelningen, Kommunledningskontoret.
Dnr 2018-60



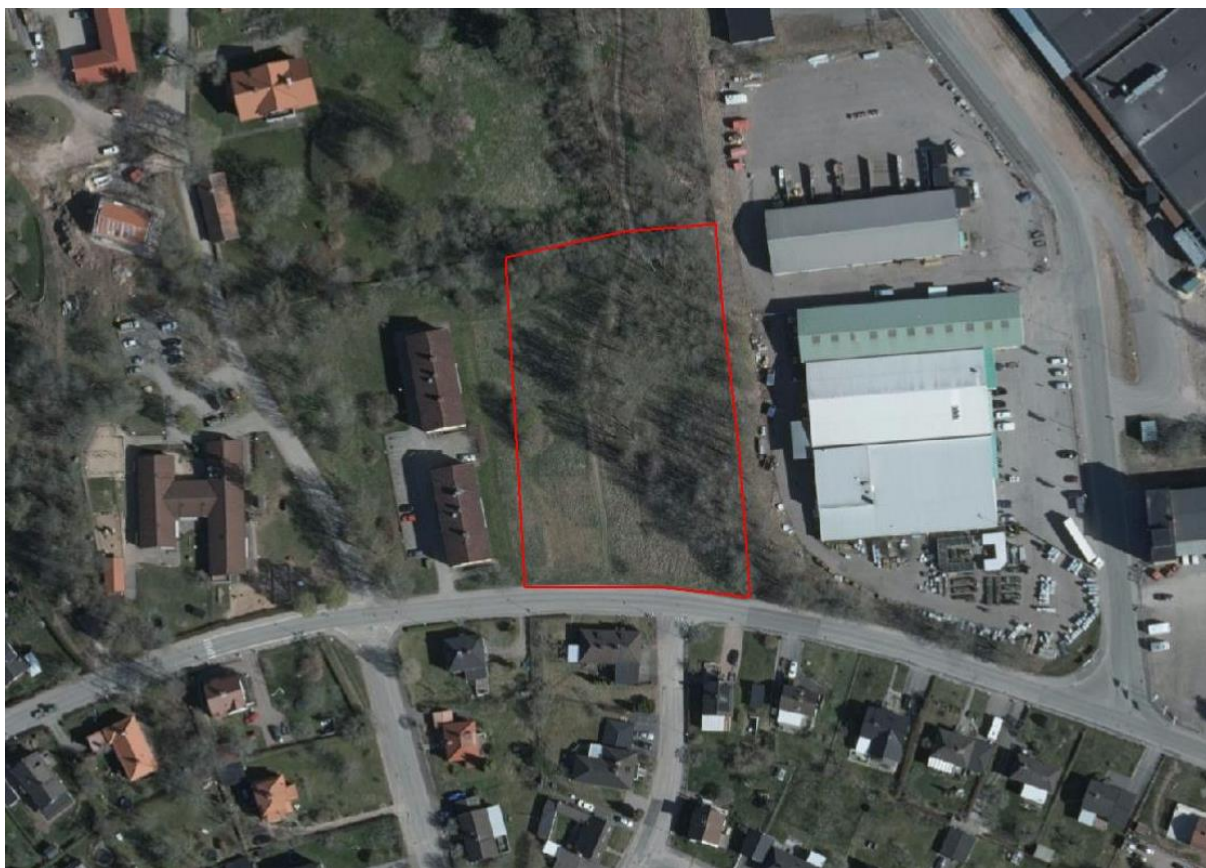
PLANBESKRIVNING

Antagen av Bygg- och miljönämnden
Laga kraft

2019-05-13
2019-06-11

Innehåll

1	Planförfarande	3
2	Planhandlingar	4
2.1	Syfte och bakgrund	4
3	Tidigare ställningstaganden	4
3.1	Översiktsplan	4
3.2	Detaljplaner	4
3.3	Riksintresse	6
3.4	Invallningsföretag	6
3.5	Höghastighetsjärnväg	6
3.6	Miljöbedömning	6
4	Planeringsförutsättningar	7
4.1	Läge och avgränsning	7
4.2	Markägarförhållanden	7
4.3	Markanvändning	7
4.4	Geoteknik	8
4.5	Natur	8
4.6	Arkeologi	8
4.7	Bebyggelse	9
4.8	Trafik och infrastruktur	9
4.9	Hälsa och säkerhet	9
4.10	Teknisk försörjning	10
5	Planförslag	11
5.1	Bebyggelse	11
5.2	Trafik	12
6	Konsekvenser	13
6.1	Sociala konsekvenser	13
6.2	Hälsa och säkerhet	13
7	Genomförande	13
7.1	Genomförandetid	13
8	Organisatoriska frågor	13
8.1	Tidplan	13
8.2	Huvudmannaskap	13
8.3	Ansvarsfördelning	13
9	Fastighetsrättsliga frågor	13
9.1	Fastighetsreglering	13
9.2	Upphävande av tomtindelning	13
10	Ekonomiska frågor	14
10.1	Planavgift	14
11	Medverkande tjänstemän	14



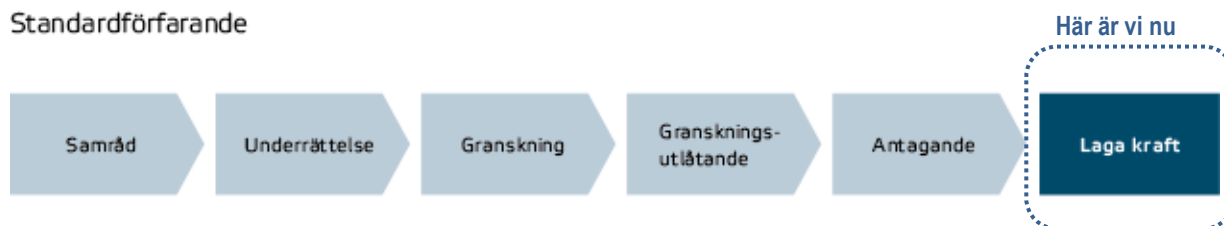
Planområdet markerat på ortofoto

PLANBESKRIVNING

1 Planförfarande

Kommunens har ansvar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. Under processen att ta fram en detaljplan prövas platsens lämplighet för ny bebyggelse, förändring eller bevarande. Kommunen ska i detaljplanen redovisa användning av platser för allmänheten, vägar, torg och parker, och för kvartersmark. Detaljplanen är en del av kommunens verktyg för att förverkliga kortsiktiga och långsiktiga mål i översiktsplanen och den lokala byggpolitiken. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygg-, mark-, och rivningslov både under och efter genomförandetiden.

Standardförfarande



Detaljplanen för Backen 7 handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget har antagits av Bygg- och miljönämnden och har vunnit laga kraft.

2 Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Behovsundersökning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

2.1 Syfte och bakgrund

Planens syfte är att pröva om fastigheten Backen 7 och del av Ängaryd 4:1 är lämpligt för bostäder. Detaljplanen medger flerbostäder alternativt radhus.

Ägaren till Backen 7 vill bygga hyresbostäder på sin mark samt på del av kommunens mark. Planområdet ska förses med 20-25 lägenheter i trä försedda med loftgångar med möjlighet till hiss i fem huskroppar. Höjden på husen är beräknade till 9 meter samt 12 meter nockhöjd med källare för förråd och lägenhet. Backen 7 är idag planlagd för handelsändamål och fastigheten Ängaryd 4:1 som kommunen äger är planlagd som park.

Bygg- och miljönämnden gav 2018-09-17 Tillväxtavdelningen uppdrag att upprätta en detaljplan utifrån ägarens ansökan om planbesked för att pröva markens lämplighet för bostäder.

3 Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Översiktsplanen för Tranås kommun upprättades 2011-06-13 och har ett tillväxtmål att ha 20 000 invånare år 2025. Mål nr 2 i "Vision, mål och strategi" är att kommunen ska kunna erbjuda ett attraktivt och varierat bostadsutbud utifrån såväl sociala, ekonomiska, ekologiska och kulturella aspekter. I Tranås tätort ska möjligheterna till förtätning tillvaratas. Detta är möjligt dels genom att bebygga "luckmark" och dels genom omvandling av befintliga områden. Föreslagen markanvändning strider inte mot översiktsplanen.

3.2 Detaljplaner

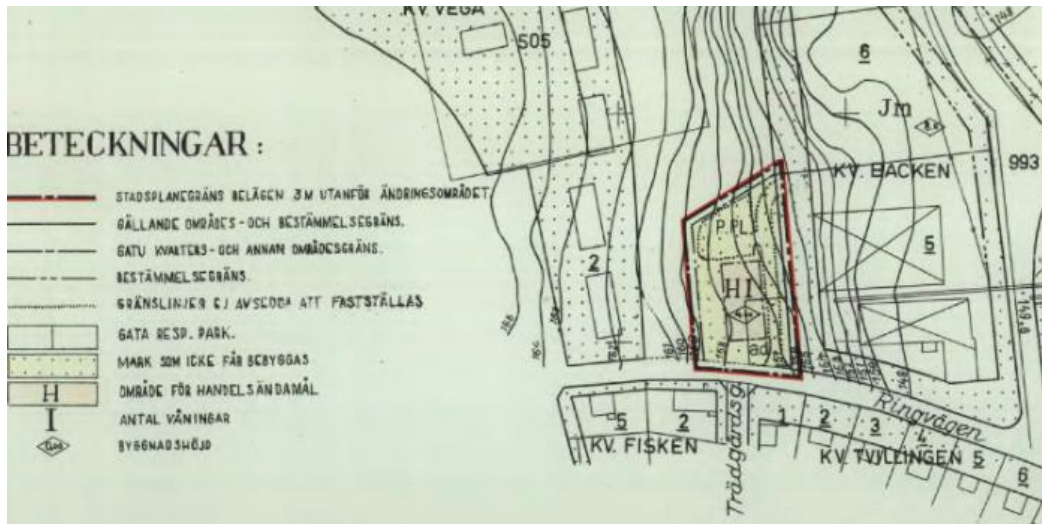
Inom planområdet gäller följande två planer:

- Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv Fenix, Skytten och Vega m.fl i Tranås, Backen 2. Planen vann laga kraft 1964-08-25. (SPL-TRS-256)
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Ängarydsområdet i Tranås kommun. Planen vann laga kraft 1977-01-17. (SPL-TRS-528)



Planmosaik över Ängarydsområdet

Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv Fenix, Skytten och Vega m.fl i Tranås, Backen 2. (SPL-TRS-256). Området är planlagt som handelsområde som avses utgöra utställningshall för det närbelägna industriområdet. I planen möjliggörs även parkering i markplanet, byggnad får uppföras med en våning.



Utdrag ur stadsplan SPL 06-TRS-256

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Ängarydsområdet i Tranås kommun. (SPL-TRS-528). Utvidgningen gällde att utöka den nya griftegården då den började bli fullbelagd. Övrigt område följer den äldre generalplanens förslag. Området är planlagt som park i denna plan.



Utdrag ur stadsplan SPL 06-TRS-528

Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

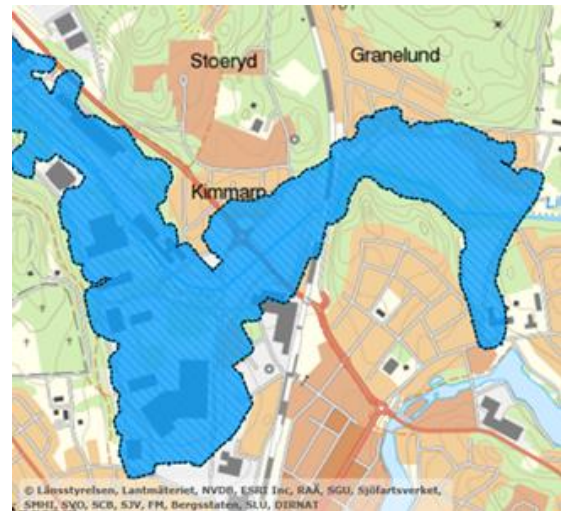
3.3 Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

3.4 Invallningsföretag

Planområdet berörs delvis av ett båtnadsområde (yta som ansågs få båtnad (=nytta) av att dikningsföretaget tillkom) i ett markavvattningsföretag (invallningsföretag) upprättat 1941. Företaget omfattar områden kring Lillån.

Invallningsföretaget omfattar ett område som till stora delar är planlagt och exploaterat och som ingår i kommunens VA-nät där också dagvatten hanteras. Det innebär att kommunen har övertagit ansvaret för dagvattenhantering inom invallningsföretagets båtnadsområde. Det finns inget behov av att behålla företaget och kommunen kommer att ansöka om upphävande hos Mark- och miljödomstolen.



3.5 Höghastighetsjärnväg

Planområdet ligger inom utredningsområdet för höghastighetsjärnväg. Med hänvisning till detaljplanens syfte utgår Trafikverket från principen att fastighetsägaren ska kunna fortsätta att bruka och utveckla sin befintliga egendom för samma ändamål och verksamhet som den nuvarande. Den som planerar åtgärder i utredningsområdet bör dock informera sig om planeringsläget för den framtida järnvägen, för att kunna ta ställning till förutsättningar för genomförande av den planerade åtgärden.

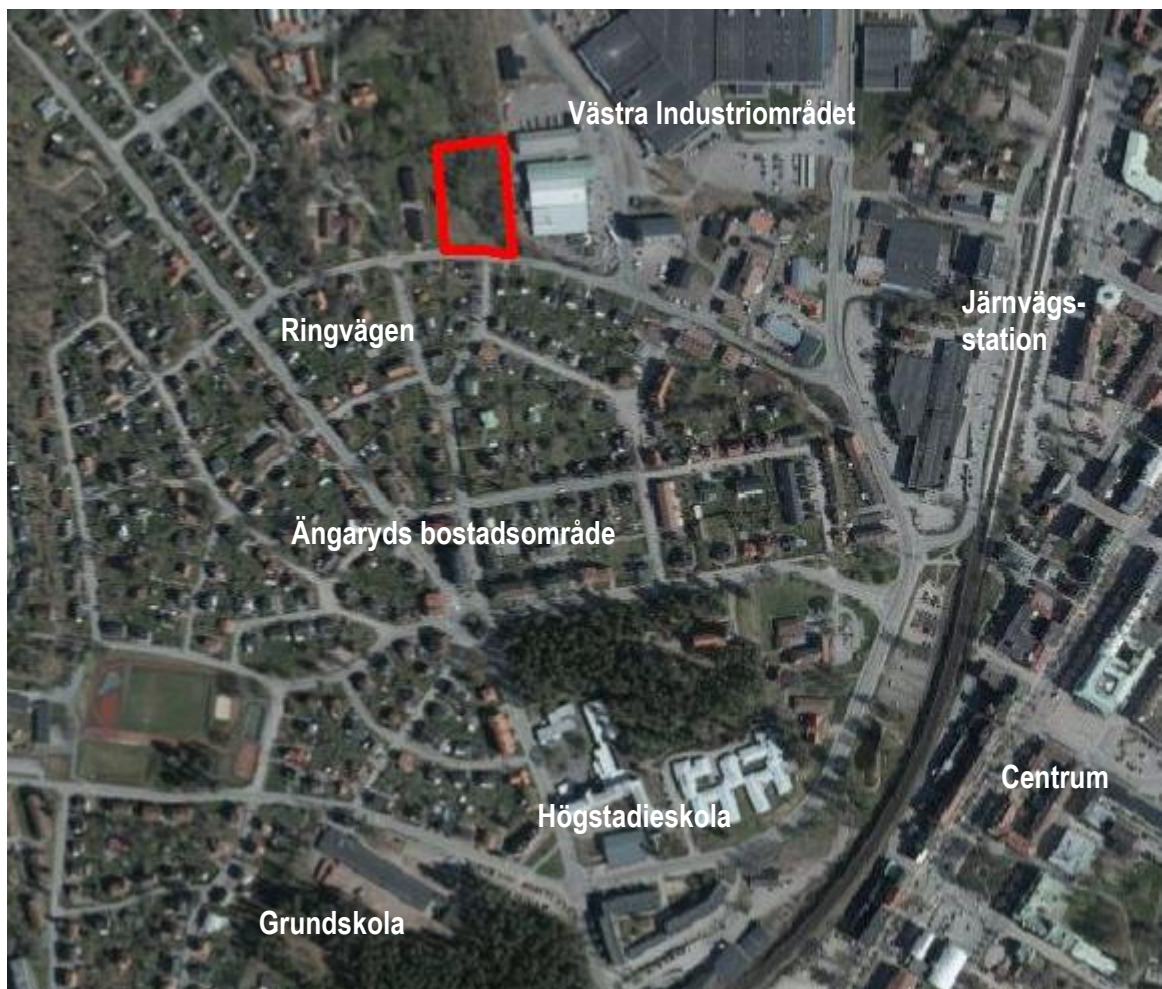
3.6 Miljöbedömning

En aktuell behovsundersökning har tagits fram för att avgöra behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MBK enligt 4 kan 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Läge och avgränsning

Planområdet ligger i Tranås västra del och gränsar till befintliga bostadsområdet Ängaryd i söder och väster. Öster om området ligger Västra industriområdet och norr ett naturstråk mot griftegården. Grundskola finns på ca 500 meters avstånd och centrum knappt 1 km från planområdet.



4.2 Markägarförhållanden

Tranås kommun och privat fastighetsägare till fastigheten Backen 7 är markägare inom planområdet.

4.3 Markanvändning

Marken inom planområdet är idag en grönyta där ett visst bestånd av lövträd växer i östra delen på befintlig fastighetstomt. Marken har en lutning på 6-8 % och en strövstig genom grönområdet används för att ansluta ett promenadstråk mot griftegården och vidare till andra gångstråk.

4.4 Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet består av isälvs sediment och bedöms som goda. En geoteknisk utredning har genomförts som visar på att marken är fast och lämplig för byggnation. För mer utförlig information finns utredningen att läsa i sin helhet hos Tranås kommun.



Jordartskarta från SGU:s kartverktyg. Planområdet markerat med röd linje.

4.5 Natur

Fastigheten sluttar mot angränsande industrifastighet där en brant slänt tar vid vilket bildar en avsevärd nivåskillnad till angränsande industribebyggelse. Genom området går ett välanvänt gångstråk som förbinder Ringvägen med parkväg mot griftegården och Fällans strövområde. Området består av äldre åker/äng, delvis gräsbevuxen men till större delen beklädd med asp i varierande ålder. Aspbeståndet karaktäriseras av äldre träd ca 10 till 15 meter höga och undervegetation av aspens rotskott. I området finns det inga träd att bevara för framtida vegetationsmiljö.



Planområdet med befintlig strövstig sett från Ringvägen.

4.6 Arkeologi

Finns ingen registrerad arkeologi i området.

4.7 Bebyggelse

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet. Väster och söder om planområdet är bebyggt med blandat bestånd av villor och flerbostadshus. Öster om området ligger Västra industriområdet där närmsta fastighet är Backen 10 med Grangården och Materialmännen som bedriver handelverksamhet.

4.8 Trafik och infrastruktur

Planområdet kommer att angöras via Ringvägen. Ringvägen har en trafikmängd på 963 bilar per dygn och år (2018 år mätning). Av dessa fordon är knappt 2 % tunga fordon. Medelhastighet förbi fastigheten Backen 7 är ca 44 km/h enligt mätning utförd hösten 2007.

Vid jämförelse med trafikmängd 2007 (810 fordon per dygn och år) och 2018 års mätning (963 fordon per dygn och år) ger en genomsnittlig ökning av trafiken på ca 1,6 % per år. Det skulle innebära att om denna trend fortsätter kommer trafikmängden vara ca 1360 fordon per dygn 2040.

Utanför planområdet löper en smal gångväg längs med Ringvägen. En ny gång- och cykelväg byggs på Grännavägen vilket kan anslutas från mindre villagator. Ringvägen är upptaget som utredningsområde för gång- och cykelbana enligt Tranås kommuns cykelprogram.



Kartbild över Tranås kommuns cykelprogram.

Med buss nås området med linje 40 (centrum-Hagadal- centrum), en hållplats finns direkt utanför planområdet, bussen går i en slinga och att ta sig till centrum tar ca 10 minuter från denna plats.

4.9 Hälsa och säkerhet

4.9.1 Buller

Bullret som påverkar planområdet är trafikbullret från Ringvägen samt industribuller från Västra industriområdet öster om planområdet. Planområdet ligger betydligt högre än industriområdet ca 7-10 meter. På fastigheten Backen 10 som angränsar till planområdet finns idag två verksamheter, Grangården samt Materialmännen. Båda verksamheterna bedriver försäljning (handelverksamhet), Grangården säljer trädgårdsmaterial växter m.m och Materialmännen säljer byggprodukter och bräder. Inga av dessa verksamheter har någon egen tillverkning. Detaljplanen för denna fastighet medger småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Denna fastighet har redan idag ett ansvar gentemot befintliga bostäder som ligger på ungefär samma avstånd som de planerade bostäderna.

Längs Verkstadsgatan ligger fastigheten Verkstaden 5 som idag används av flera företag. 2015 flyttades en möbeltillverkare in och i samband med detta uppfördes en spånsilo utanför fastigheten mot Verkstadsgatan. Silon upplevdes störande av närliggande bostadsfastigheter varav ett tillsynsärende upprättades. En bullermätning genomfördes av en konsult och en ekvivalent ljudnivå på 46 dBA uppmättes vid närmast liggande fastigheter på Ringvägen (ungefär samma avstånd som planerade bostäder fast utan höjdskillnaden). Därefter genomfördes ett åtgärds paket med ny fläkt m.m vilket reducerade bullernivån till 42 dBA. Utöver detta genomfördes även år 2018

ett bullerplank runt silon för att ytterligare sänka den ekvivalenta ljudnivån, ingen bullermätning är gjord efter att bullerskyddet uppfördes.

Granngården som är närmaste verksamhet tar framförallt emot sina leveranser på framsidan av fastigheten, det vill säga mot Verkstadsgatan. På baksidan sker idag endast en sophämtning i veckan samt hämtning av tomma pallar ca 1 gång per månad. Framöver kommer det ske en leverans per dag från DHL där inlämning av motorsågar och gräsklippare sker på baksidan, detta utförande tar maximalt 10 minuter per leverans.

Naturvårdsverket vägledning om industribuller och annat verksamhetsbuller rekommenderar 50 dBA som högsta ekvivalenta ljudnivå under vardagar, 45 dBA på lördagar, helgdagar och kvällar samt 40 dBA nattetid. Planområdets planerade bostäder hamnar som närmast ca 150 meter från denna spånsilo vilket motsvarar samma avstånd från nuvarande närmast belägna bostäder. Utifrån att de stora leveranserna sker på Granngårdens framsida mot Verkstadsgatan samt att planområdet ligger 7-10 meter högre än industriområdet och den förhärskade vindriktning är från sydväst mot industriområdet bedöms inte kommande bostäder påverkas av industri- och omgivningsbuller.

Trafikmängden på Ringvägen motsvarar ca 1000 fordon per vardagsdygn vilket ger buller mot kommande bostäder. Bostäderna planeras ca 30 meter in på fastigheten med en gemensam parkering innan bostäderna. För att beräkna bullernivåerna för kommande bostäder används Boverkets information om hur man beräknar trafikbuller. Närmast bostadsfasad mot ringvägen kommer hamna precis över 50 dBA ekvivalent ljudnivå, övriga byggnader kommer hamna under 50 dBA. Planer och möjligheter finns att utföra carport på parkering som ytterligare kan sänka bullernivån samt att det finns goda möjligheter inom planområdet att uppföra bebyggelse som klarar kravet med en tyst sida med minst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Planen tillåter att bostäder placeras 15 meter från vägmitt vilket skulle ge en ekvivalent ljudnivå knappt under 55 dBA vid fasad och även då finns förutsättningar för att klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas vid byggnaden. Vid beräkning av buller för år 2040 fordonsmängd är skillnaden på buller marginell.

4.9.2 Radon

En översiktlig prognoskarta för markradonrisker sammanställd av SGU 2012 ligger planområdet inom högriskområde för radon och ny bebyggelse ska därför uppföras radonskyddat.

4.9.3 Förorenad mark

Planområdet har aldrig varit bebyggt eller haft någon verksamhet varav marken ej bedöms vara förorenad.

4.10 Teknisk försörjning

4.10.1 Vatten och avlopp

Området kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp vid Ringvägen.

4.10.2 Dagvatten

Dagvatten kan kopplas på befintligt dagvattenledningssystem men bör om det är möjligt, fördröjas och renas lokalt inom fastigheten, till exempel med genomsläppligt material på vissa hårdgjorda ytor i syfte att minimera regnvattnets belastning på ledningsnätet.

4.10.3 Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området.

4.10.4 Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde. Det finns inga elledningar inom planområdet.

4.10.5 Fjärrvärme

Kommande bostadsfastigheter har möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

4.10.6 Opto

Kommande bostadsfastigheter har möjlighet att ansluta sig till optonätet.

6.10.7 Kommunal service

Stadskärnan med fullt serviceutbud ligger ca 1 km från planområdet. Grundskola och förskolor ligger inom ett avstånd på 500 meter från planområdet. Det finns två busshållplatser i direkt anslutning till planområdet.

5 Planförslag

5.1 Bebyggelse

Den västra delen av detaljplanen planläggs för bostadsändamål (**B**), flerbostadshus med en nockhöjd på högst 12 meter med möjlighet att bebygga 30 % av fastighetens area vilket kan betyda att flerbostadshus i två våningar med suterräng och inredningsbar vind. Området tillåts även att bebyggas med radhus. Bostäderna ska förses med sadeltak (f_1) med en minsta lutning på 22 grader för att området norr om Ringvägen består av hus med sadeltak både på flerbostadshus, enkelbostäder och skola vilket gör att landskapsbilden stämmer överens med övrig omgivning. Längs gränsen mot befintliga bostadsfastigheterna i väster och norr får byggnader inte uppföras, prickmark, på en bredd av 4,5 meter. Prickmark mot Ringvägen är på 3 meter och sedan läggs ett 5 meter brett område med korsprickad mark. På den korsprickade marken får endast garage, carport, förråd och miljöhus uppföras med en nockhöjd på 4,5 meter. Längs med naturområdet i öster läggs ett område med prickmark på två meter.

5.1.1 Gestaltning

Ägaren till Backen 7 vill uppföra hyresbostäder på sin mark samt på del av kommunens mark. Marken ska förses med 20-25 lägenheter med loftgångar med möjlighet till hiss i fem huskroppar. Höjden på husen är beräknade till ca 9 meters nockhöjd i väster samt 12 meter där källare behövs för förråd och lägenheter i öster. Huskropparna ska vara vända i riktning mot söder för att optimeras för solenergipaneler på taken. Även miljövänliga material ska användas i byggnationen och möjlighet till laddning av elhybrider samt utrymme för miljöhus och cyklar ska finnas. Husen ska byggas i trä med miljövänlig isolering.



Skiss på möjlig placering av flerbostadshus, skiss utförd av Anders Adolfsson.



Bostäder enligt skiss placerade i befintlig terräng i 3d-miljö, vy i fågelperspektiv från söder.



Bostäder enligt skiss placerade i befintlig terräng i 3d-miljö, vy i fågelperspektiv från norr.

5.1.2 Naturmiljön

Befintlig strövstig kommer flyttas österut för att förbindelsen är värdefull och inte ska försvinna. Stråket kommer även bli bredare än dagens upptrampade stig.

5.2 Trafik

5.2.1 Biltrafik

Planområdet angörs via Ringvägen. När området byggs ut kommer biltrafiken att öka marginellt, inga kapacitetsproblem förväntas ske utifrån denna ökning. Parkering för de boende ska ske på kvartersmark.

6 Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att områden som tidigare varit natur och en obebyggd tomt med endast möjlighet för handelverksamhet nu kommer användas för bostadsändamål. Området är en förtätning av staden där nya bostäder kan byggas utan att ny infrastruktur behöver tas fram.

6.1 Sociala konsekvenser

Nya bostadshus med lägenheter ökar rörligheten då villor och billigare bostäder frigörs vilket lättar upp bostadsmarknaden även för svagare grupper. Området består av en jämn fördelning av enbostadshus och lägenheter och nya flerbostadshus påverkar sålunda inte landskapsbilden. Strövstigen kommer att flyttas vilket medför att funktionen av området inte kommer förändras vid bostadsbebyggelse.

6.2 Hälsa och säkerhet

Ringvägen bedöms klara den ökade trafik som ett genomförande av detaljplanen kan medföra. Detaljplanen begränsar området med utfartsförbud så att bara en gemensam infart/utfart kan användas för att ta sig till området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

7 Genomförande

7.1 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden kan planen inte 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.

8 Organisatoriska frågor

8.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2018-09-17
Beslut om samråd	2018-12-07
Samrådstid	December/januari
Granskning, minst 2 veckor	Mars
Beslut om antagande	Maj
Beslutet kan vinna laga kraft 3 veckor efter att protokollet är justerat.	

8.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, gata och naturmark.

8.3 Ansvarsfördelning

För exploatering inom kvartersmark svarar fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar fastighetsreglering.

9 Fastighetsrättsliga frågor

9.1 Fastighetsreglering

När detaljplanen vunnit laga kraft kan Backen 7 utökas med ca 2500 kvm från Ängaryd 4:1. Från Backen 7 förs ca 670 kvm över till Ängaryd 4:1.

9.2 Upphävande av tomtindelning

För Backen 7 upphävs tomtindelning akt 0687K-20/1965 fastställd 1965-01-13 när detaljplanen vinner laga kraft.

9.3 **Avtal**

Ersättning för marköverlåtelse och anläggande av nytt gångstråk regleras i den överenskommelse om fastighetsreglering som skall upprättas mellan fastighetsägare till Ängaryd 4:1 och Backen 7. Exploatören erlägger kostnad för fastighetsreglering.

10 Ekonomiska frågor

10.1 **Planavgift**

Ägaren till Backen 7 är initiativtagare till detaljplanen och ett planavtal har slutits där ägaren är befriad från planavgift i samband med bygglov.

11 Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av planarkitekt Linus Leion-Welin.

Tom Å Johannesen
Chef Tillväxtavdelningen

Linus Leion-Welin
Planarkitekt