



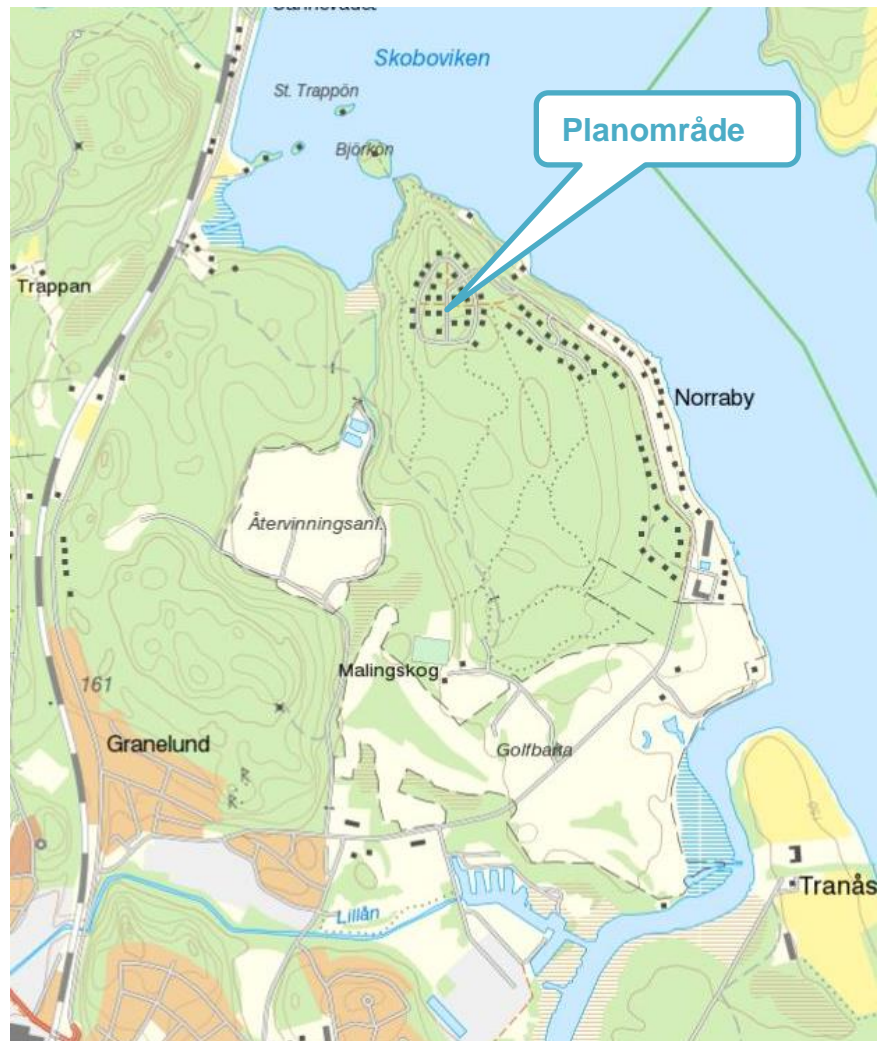
TRANÅS
KOMMUN

Tillägg till detaljplan

Detaljplan för
del av Norraby 3:1 (Norraby Udde) i Tranås tätort
Lantmäteriets akt 0687-P378

Tillägg upprättat i februari 2018, reviderat i april 2019 av Tillväxtavdelningen,
Kommunledningsförvaltningen

Dnr 2017-229



Planbeskrivning

Antagen av Bygg- och miljönämnden
Laga kraft

2019-06-17
2019-07-16

PLANBESKRIVNING

1 Planförfarande

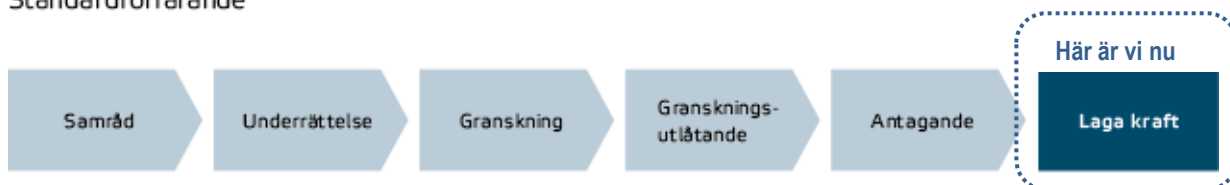
Gällande detaljplan är antagen 2012-02-21 med laga kraft 2012-07-19 och har en genomförandetid på 10 år och är slut 2022-07-18.

Enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) 4 kap 39 § får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag får bara göras om det har framkommit nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller för att införa fastighetsindelingsbestämmelser om det är nödvändigt för att genomföra en ändamålsenlig indelning av området.

Då det är 56 fastighetsägare till 29 fastigheter av totalt 36 inom området som begärt ändringen. Kommunen förmodade vid beslut om planuppdrag att ingen skulle motsätta sig ändringen av detaljplanen.

Tillägg till detaljplanen 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.

Standardförfarande



2 Handlingar

Planförslaget består av: denna planbeskrivning fastighetsförteckning
ett kompletterande blad till plankartan
gällande plankarta och plan- och genomförandebeskrivning

3 Planens syfte och bakgrund

56 ägare till 29 fastigheter av totalt 36 inom planområdet har ansökt om ändring av detaljplanen så att bestämmelserna bättre ska stämma överens med de syften som framförs i planbeskrivningen. Bestämmelserna som efterfrågas har att göra med begränsning till friliggande enbostadshus, en ändring av våningsantal och totalhöjder till en bestämd nockhöjd, begränsning av tomtstorlekar och krav på minsta avstånd till tomtgränser.

Kommunens syfte med tillägget är att reglera t.ex. exploateringen genom att koppla den till fastighetens area, att istället för våningsantal och krav på suterrängvåning införa tillåtna nockhöjder och krav på anpassning till terrängen. Bestämmelsen friliggande ska inte läggas till på plankartan eftersom kommunen kan tillåta parhus som delas på två fastigheter.

4 Tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Sjön Sommen är av riksintresse för naturvård och det rörliga friluftslivet.

Översiktsplan

Översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13. Den anger att området successivt ska omvandlas mot ett område för bostäder och rekreationsändamål.

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 åretruntboende kring sjön. Beträffande utökning av hamnar bör dessa i första hand lokaliseras till befintliga anläggningar.

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 förutsättning för genomförande av den planerade åtgärden.

Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 2012-07-18. Detaljplanens genomförandetid löper ut 2022-07-18 och innan dess får den inte ändras eller upphävas om någon berörd fastighetsägare motsätter sig det, enligt 4 kap. 39 §, plan- och bygglagen (2010:900). Undantag får bara göras om det har framkommit nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller för att införa fastighetsindelingsbestämmelser om det är nödvändigt för att genomföra en ändamålsenlig indelning av området.

Det är inte säkert att det har framkommit några nya förhållanden på det sätt som bestämmelsen syftar till och det är också tveksamt om det juridiskt sett skulle krävas fastighetsindelingsbestämmelser, med tanke på att lantmäteriet alltid ska göra en lämplighetsbedömning vid en avstyckning.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden och 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. Tillägget berör inte områden inom strandskyddat område.

Miljöbedömning

Den gällande planen bedömdes inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL var inte nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms vara tillräcklig.

Genomförande av detta tillägg till detaljplanen bedöms inte ge någon ytterligare påverkan på miljön.

5 Planeringsförutsättningar

Läge och avgränsning

Planområdet ligger ungefär 3 km norr om Tranås centrum på en udde vid sjön Sommen. Planområdet omfattar ungefär 14 hektar.

Markägarförhållanden

Området planlades 2012 och 33 tomter är nu privatägda. För 3 tomter finns ett beviljat och lagakraftvunnet bygglov som ännu finns tid att utnyttja. Norraby 3:1 ägs av Tranås kommun.

Markanvändning

Området är planlagt för bostäder med allmänna platser som gator och natur.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes 2010. Marken består av moränmark med block vid markytan.

Natur

Gällande plan utformades med hänsyn till Naturinventering gjord våren 2011 av Thomas Fast, Pro Natura. Vissa områden sparades som naturmark och planlagd mark för bostäder minskades efter samrådet.

Arkeologi

Området fältinventerades vid planläggning 2011. Möjliga boplatslägen kunde inte identifieras och inga vidare arkeologiska åtgärder behövdes.

Bebyggelse

Området har blivit bebyggt med friliggande bostadshus i varierad utformning.

Trafik och infrastruktur

I området är gator och gång- och cykelvägar utbyggda.

6 Planförslag

BESKRIVNING AV GÄLLANDE PLANBESTÄMMELSER

Utnyttjandegrad

Största tillåten byggnadsarea är 200 och 250 kvm utan någon koppling till fastighetens storlek. När det inte finns någon bestämmelse om minsta fastighetsstorlek betyder det att det i princip kan bli en tomt på 400 kvm med en byggnad på 250 kvm. Detta var inte avsikten.

På plankartan finns ingen bestämmelse som reglerar antalet bostadslägenheter per fastighet

Placering, utformning, utförande

Bestämmelsen om utformning tillåter en våning respektive tvingande två våningar. Avsikten var att byggnader längre in i området skulle vara högre för att medge utsikt över den yttre raden med lägre hus. Det finns också en tvingande bestämmelse om suterrängvåning. Avsikten var att byggnader skulle ta vara på den ursprungliga terrängen. Marken skulle inte sprängas och planas ut med stort behov av stödmurar.

Bestämmelsen om högsta totalhöjd 9,0 meter medför att inte ens en skorsten får sticka upp från huset.

Med bestämmelsen om största taklutning på 27 grader var avsikten att i viss mån reglera byggnadens höjd eftersom bestämmelsen om en våning inte reglerar hur hög denna våning får vara. Avsikten var också att garantera utsikt för byggnaderna i de inre delarna av området.

På plankartan finns ingen bestämmelse om att byggnaderna ska var friliggande som sägs i planbeskrivningen. Denna bestämmelse införs inte eftersom kommunen kan tillåta att parhus uppförs på varsin fastighet (sammansbyggd). Inom området finns fastigheter som är sammanbyggda (bostadshus med garage).

Begränsning av markens bebyggande

På plankartan står texten marken får inte bebyggas som är ett äldre uttryck som inte tillåter att man uppför murar eller plank.

NYA PLANBESTÄMMELSER

Utnyttjandegrad

För hela området införs att största byggnadsarean per fastighet blir högst 25 % av fastighetens areal. Detta garanterar att det finns fria ytor mellan byggnaderna oberoende av fastighetens storlek. Liten tomt betyder liten byggnad och det blir "luft" mellan byggnaderna.

Ny bestämmelse är att begränsa antalet bostadslägenheter till högst 3 per fastighet vilket är möjligt att uppföra vid en- och tvåbostadshus med gällande bygglovbefriade åtgärder, att inreda ytterligare en bostadslägenhet i ett enbostadshus, att uppföra ett fristående Attefallshus vid ett tvåbostadshus.

Utformning

Istället för våningar införs bestämmelser om högsta nockhöjd på 6,5 meter för den yttre raden och 9,0 meter för de inre områdena. Nockhöjden ska räknas från medelmarknivå. Högsta nockhöjd medger att skorsten och ventilationshuvor får vara högre.

Byggnader ska anpassa till terrängen men utan krav på att det ska vara suterrängvåning.

Begränsning av markens bebyggande

För prickmark är den nya bestämmelsen "marken får ej förses med byggnad".

Ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt införs för att medge att altaner, murar och plank upp till 1,0 meter inte kräver bygglov.

Fastighetsindelning

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek införs inte då det finns ett lagakraftvunnet bygglov som är anpassat för att göra fastigheter mindre än 800 kvm.

7 Konsekvenser

Inom planområdet är alla tomter sålda och i det närmaste fullbebyggda. Planen medger en friare utformning av byggnader, som regleras med högsta nockhöjd istället för antal våningar och tvingande suterrängvåning. Utnyttjandegraden kopplas till fastighetens storlek och garanterar på så vis att det finns fria ytor mellan byggnaderna oberoende av tomten är liten eller stor. Det blir möjligt att söka bygglov för murar och plank på "prickmark".

GENOMFÖRANDE

8 Genomförande

Tidplan

Planarbetet beskrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg och miljönämnden	2017-08-23
Beslut om samråd	2018-02-19
Samrådstid	november -december 2018
Bearbetning av inkomna synpunkter	april 2018
Granskningstid	maj 2019
Beslut om antagande	juni 2019
Beslutet kan vinna laga kraft 3 veckor efter att protokollet är justerat	juli 2019

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid som gällande plan och går ut 2022-07-18.

Ekonomi

Planarbetet bekostas genom planavgift som tas ut i samband med att fastighetsägarna inom området nyttjar planens byggrätter.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark svarar fastighetsägaren för exploatering.

9 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När planförslaget vunnit laga kraft är det inte nödvändigt med några fastighetsregleringar.

10 Medverkande tjänstepersoner

Planarbetet har utförts av arkitekt Susanna Alexandersson på Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen i Tranås kommun.

Tom Johannesen
Tillväxtchef

Susanna Alexandersson
Arkitekt SAR/MSA