

Ändring av detaljplan 0687-P201

DETALJPLAN FÖR DEL AV RÖHÄLLA 5.1 MFL.
VÄSTRA RÖHÄLLA

avseende Röhälla 5:2 i Tranås

Upprättad i februari 2021
Dnr: KS 2020-90

Planområde
för ändring



PLANBESKRIVNING

Bygg- och miljönämndens beslut om antagande
Laga kraft

2021-09-27
2021-10-25

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	2
2. Inledning	2
3. Förutsättningar	6
4. Planförslag	10
5. Konsekvenser	11
6. Genomförande	11
7. Medverkande	12

1. Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Röhälla 5:2 och 5:27 har 2020-02-12 ansökt om planbesked. Önskemålet är att kunna bygga en privat bostad på den avstyckade tomten Röhälla 5:2 med en nockhöjd på 8,5 meter. Detaljplanen medger bara uthus/garage på Röhälla 5:2 varav detaljplanen måste ändras.

Ändring gäller enbart fastigheten Röhälla 5:2 där korsmarken tas bort och prickmarken justeras samt att nockhöjden blir 8,5 meter för att göra tomten lämplig för bostadsbyggnation. I övrigt ändras inte detaljplanen.

Ändring av detaljplanen innebär att nu gällande detaljplan fortsätter att gälla men att ändring görs för Röhälla 5:2 i planens bestämmelser. Ursprungsplanen vann laga kraft 1999 och 2001 gjordes en ändring för denna detaljplan där utökad byggnadsarea samt minsta fastighetsindelning på 1000 kvm tillkom. Dessa tidigare ändringar ligger kvar och påverkas inte av ändringen för Röhälla 5:2. Planbeskrivning hanterar endast de frågor ändringen avser för Röhälla 5:2 och biläggs gällande planbeskrivning när detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

Efter samrådet har information gällande utfartsförbudet förtydligats i texten. Efter granskning har inga ändringar gjorts.

2. Inledning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning	Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse	Plankarta med ändring
Granskningsutlåtande	

Planförfarande

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen kan därmed handläggas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (5 kap. 6 § PBL 2010:900).

Standardförfarande



Planens syfte och huvuddrag

Fastigheterna Röhälla 5:2 och 5:27 har samma ägare varav ägaren vill ha möjlighet att uppföra en bostad på fastigheten 5:2 då den har en mer tillgänglig tomt än 5:27. Detaljplanen tillåter ej det eftersom den avstyckade tomten 5:2 endast får användas för uthus och garage.

Syftet med ändringen av detaljplanen, del av 0687-P201, är att fastigheten Röhälla 5:2 ska kunna bebyggas med en friliggande villa och att få en byggrätt genom att upphäva korsmark och begränsa prickmarken. Tomten som ligger lägre än omgivande tomter tillåts bebyggas med en nockhöjd på 8,5 meter istället för en våning. I övrigt ligger gällande planbestämmelser fast.

Ägarna till fastigheten Röhälla 5:2 och 5:27 ansökte 2020-02-12 om planbesked och Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-05-11 att ge Tillväxtavdelningen uppdraget att ändra ”Detaljplan för del av Röhälla 5.1 mfl, Västra Röhälla.”, 0687-P201, för Röhälla 5:2 och 5:27.

Ändring av detaljplanen innebär att nu gällande detaljplan fortsätter att gälla men att ändring görs för Röhälla 5:2 i planens bestämmelser. Ursprungsplanen vann laga kraft 1999 och 2001 gjordes en ändring för denna detaljplan där utökad byggnadsarea samt minsta fastighetsindelning på 1000 kvm tillkom. Dessa tidigare ändringar ligger kvar och påverkas inte av ändringen för Röhälla 5:2.

Boverket rekommenderar att vid ändring av detaljplaner ska bara en plankarta vara gällande, ändringarna för Röhälla 5:2 förs därmed in på gällande plankarta. Denna planbeskrivning hanterar endast de frågor ändringen avser och biläggs gällande planbeskrivning när detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

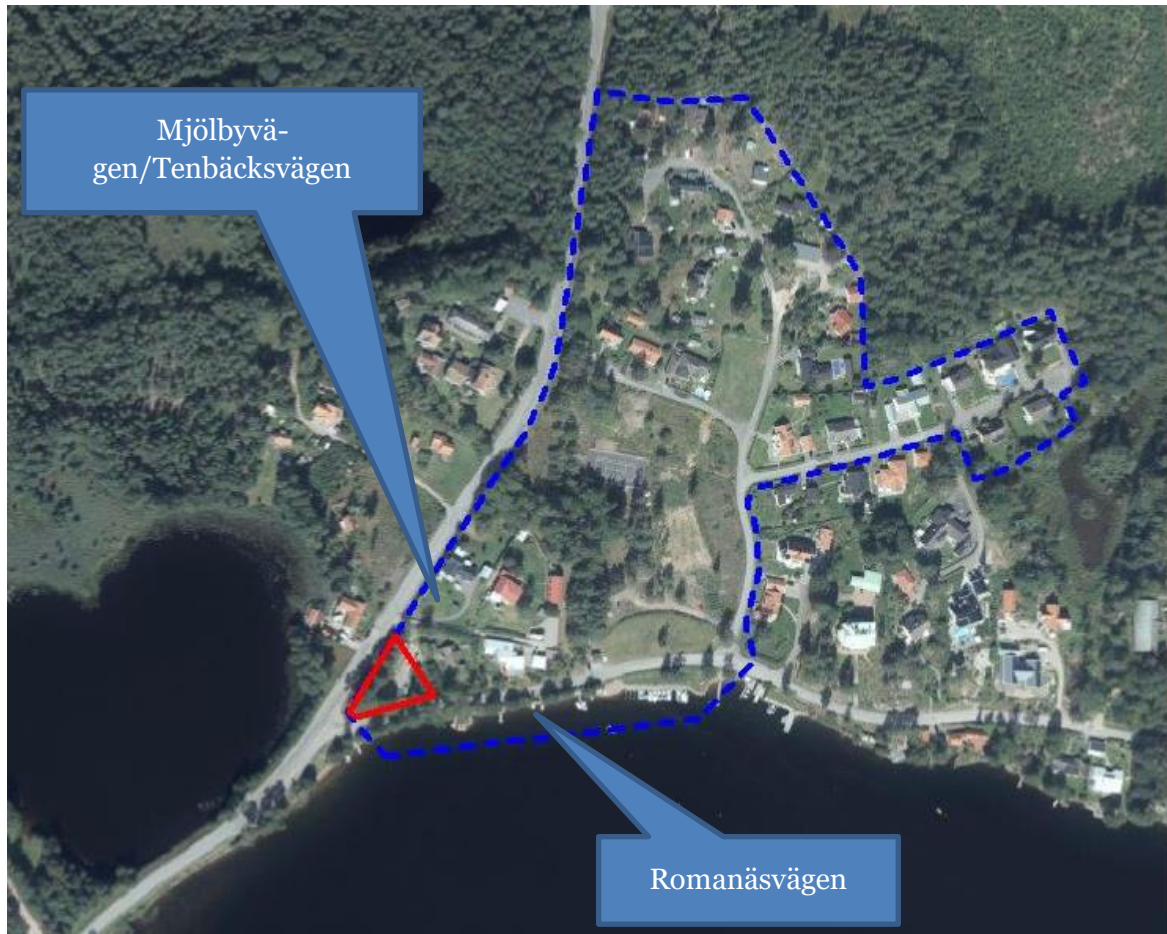


Bilderna visar fastigheten Röhälla 5:2

Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget ca 5 km norr om Tranås tätort vid Skoboviken och gränsar i söder mot sjön Sommen. I väster begränsas planområdet av Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen. I norr och öster gränsar merparten av planområdet mot skogsmark och en mindre del av bostadsbebyggelse. Ändringen av detaljplanen som berör fastigheten Röhälla 5:2 omfattar 1341 kvm.



Planområdet samt Röhälla 5:2 markerat.

Markägarförhållanden

Nuvarande ägare av fastigheterna Röhälla 5:2 och 5:27 förvärvade fastigheten 2018 som tidigare tillhört familjen sedan 1975. På fastigheten Röhälla 5:27 (1676 kvm) finns ett bostadshus som ursprungligen byggdes som en kaffestuga 1950. Fastigheten Röhälla 5:2 (1341 kvm) består av ett garage/förråd som byggdes 1981.

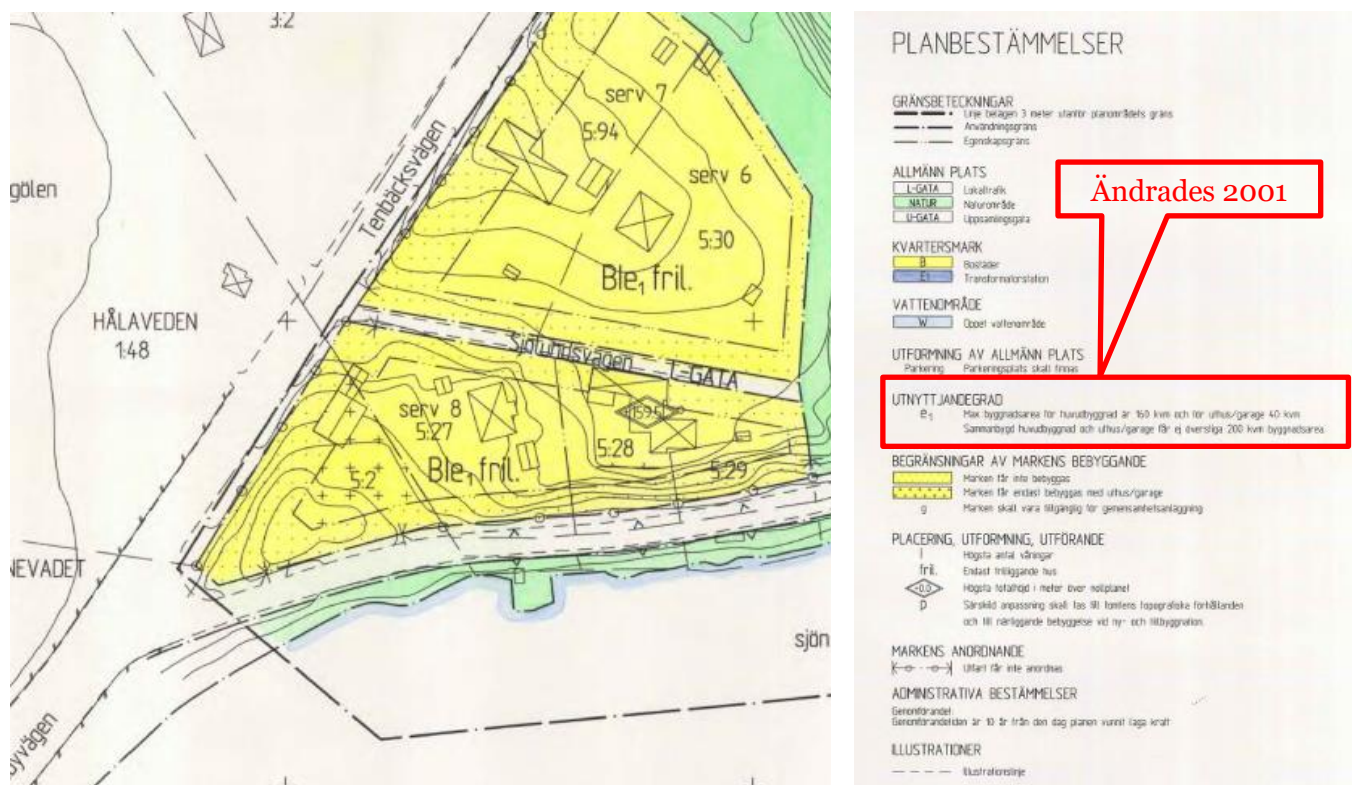
Tidigare ställningstagande

Detaljplaner

- Detaljplan för del av Röhälla 5:1 m.fl. Västra Röhälla (Laga kraft 1999).
- Ändring av detaljplan Västra Röhälla (Laga kraft 2001)

Syftet med detaljplanen för del av Röhälla 5:1 mfl. Västra Röhälla, var att utöka byggrätten för bostäder i området Västra Röhälla för att stämma överens med övriga tomter i området och även innefatta tomter som tidigare inte legat inom detaljplanerat område. Området har förvandlats från ett fritidshusområde till ett område för permanenta bostäder. I planen reglerades att bostäder skulle vara friliggande i en våning med anpassning till områdes topografiska förhållanden och till närliggande bebyggelse. Även utnyttjandegraden reglerades där

maximal byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvm och för uthus/ garage 40 kvm. Sammanbyggd huvudbyggnad och uthus/garage får ej överstiga 200 kvm byggnadsarea.



Utdrag ur plankarta med markerad ändring som genomfördes 2001.

2001 gjordes en ändring i denna detaljplan tillsammans med andra detaljplaner i direkt anslutning till planområdet där plankartan inte ändrades men planbestämmelsen för utnyttjandegraden (**e₁**) för bebyggelse ändrades med utökade byggrätter. Bakgrunden till ändringen var att påverka en av de faktorer som gör ett bostadsområde attraktivt. Planändringen har även som syfte att byggrätten anpassas till de faktiska förhållanden och dessutom utformas på ett sådant sätt att området inte upplevs överexploaterat och ger bra förutsättningar för god bebyggd miljö.

Detaljplanens utnyttjandegrad från **del av Röhälla 5:1 m.fl. Västra Röhälla** (1999)

e₁ – Max byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvm och för uthus/garage 40 kvm. Sammanbyggd huvudbyggnad och uthus/garage får ej överstiga 200 kvm byggnadsarea.

ersattes i **Ändring av detaljplan Västra Röhälla** (2001) med:

e₁ – Högsta tillåtna byggnadsarea är en femtedel av fastighetens areal, dock högst 250 kvm. För fastigheter med en tomtareal som understiger 1000 kvm gäller en högsta byggnadsarea på 200 kvm. För fastigheter som får bebyggas med sjöbod/bastu får 15 kvm av den totala byggnadsarean nyttjas för detta ändamål.

samt tillades:

Fastighetsbildning – nya tomter som understiger 1000 kvm får inte tillkomma.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Tranås är antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13. Området är inte särskilt utpekade. Tranås kommun har ett tillväxtnål att bli 20 000 invånare år 2025 en strategi är att öka möjligheterna för attraktivt boende. Att ändra en detaljplan för öka möjligheterna för ett attraktivt boende anses ha stöd i översiktsplanen.

Riksintresse

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

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.

Strandskydd

För Sommen inom Jönköpings län gäller det generella strandskyddet på 100 meter. Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden, att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet, samt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandzonen.

Föreslagen tomt ligger inom det generella strandskyddet på 100 m, i gällande detaljplan är strandskyddet upphävt.

Höghastighetsjärnvägen

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.

3. Förutsättningar

Pågående markanvändning

Röhälla 5:2 är bebyggd med ett uthus/garage. Tomten ligger lägre än närliggande tomter och döljs mot Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen av tall och lövträd. Längs med Romanäsvägen där fastigheten har sin infart ligger tomten högre än vägen.



Romanäsvägen – Röhälla 5:2 till höger om vägen.



Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen – Röhälla 5:2 till vänster om vägen.

Mark, natur, kultur

Natur

Ändringen av detaljplanen rör ingen naturmark.

Bebyggelse

Hela bostadsområdet har genomgått en omvandling från fritidshusområde, med mindre byggnader, till ett område med bostäder för permanent boende. De flesta hus är uppförda i trä med målade fasader och sadeltak.

Kommersiell service

Vid Röhälla finns ingen kommersiell service.

Trafik och infrastruktur

Fastigheten angörs via Romanäsvägen som är en vägsamfällighet men driftas av Tranås kommun. Kommunen är inte huvudman för vägområdet. Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen som löper väster om planområdet är en enskild väg och togs över från Trafikverket i samband med att en ny förbifart förbi Tranås (väg 32) byggdes 1997, Tranås kommun sköter driften av denna väg.

2019 utfördes i maj trafikmätning på Romanäsvägen och Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen som visade ca 800 fordon per dygn på Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen och 450 fordon per dygn på Romanäsvägen. Hastigheten är 50 km/h på båda sträckorna.

De senaste åren har Tranås kommun anlagt gång- och cykelbana från Tranås tätort mot Röhälla, idag är drygt 1 km kvar för att kunna ansluta Röhälla. Sista sträckan ligger som planerad cykelväg i Tranås cykelkarta, dock finns inget beslut om när den ska byggas.

Utfart/infart

Tillåts endast mot Romanäsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området Röhälla är anslutet till kommunala va-nätet sedan 2009 och ingår i kommunens verksamhetsområde. Röhälla 5:2 som är en egen fastighet är anslutet till va-nätet.

Dagvatten

Det finns ingen anslutningsmöjlighet för dagvatten till kommunens ledningsnät. Dagvatten inom fastigheter ska omhändertas lokalt t.ex. genom infiltration. Dagvatten längs Romanäsvägen leds i öppna diken med trumma under vägen och ledning ner till sjön Sommen.

Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området.

Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde.

Hälsa och säkerhet

Radon

Enligt översiktlig prognoskarta för markradonrisker sammanställd av SGU 2012 är den västliga delen av Röhälla klassad som högriskområde. Tranås har generellt höga radonhalter. BBR (Boverkets byggregler) innehåller värden för radonhalter så frågan om byggnadens utformning för att uppfylla kraven hanteras i bygglovsprocessen.

Buller

Fastigheten Röhälla 5:2 är utsatt för buller från Järnväg (södra stambanan) och vägtrafik från Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen och Romanäsvägen.

Vid byggnation av bostäder ställs krav utifrån hur mycket det bullrar. En bullrig miljö kan långsiktigt försämra hälsan och ska förebyggas. Kraven finns i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

2015 utfördes en bullerutredning för en ny detaljplan väster om Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen vilket angränsar mot fastigheterna i denna detaljplan. Vid det här tillfället hade man inte gjort en trafikmätning och trafiksiffrorna som angavs var alldeles för höga. Trafikvärdet man utgick var 2200 fordon per dygn istället för 800 som går där idag. Med dessa trafiksiffror som var uppräknade för 2030 + spårtrafik så hamnade bullernivåerna mot fasad på 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fastigheterna öster om Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen. Det innebär att det finns förutsättning för bostad på fastigheten Röhälla 5:2 enligt punkt 1 och att det är fullt möjligt att klara punkt 2 om en sådan uteplats ska anordnas. Det mest naturliga utifrån läget och utsikten är att placera ett hus med baksida mot Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen och på så sätt skydda framsidan från buller.

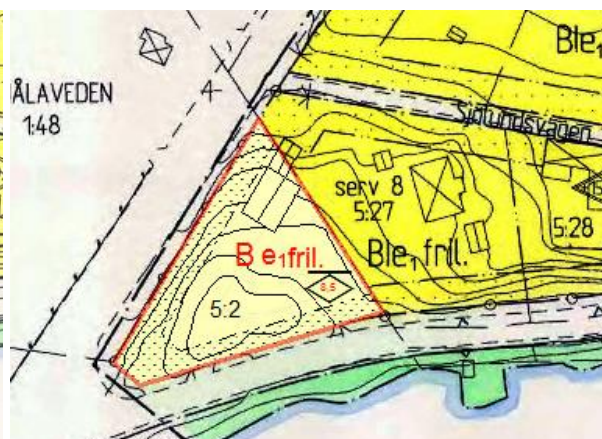
Farligt gods

Järnvägen, Södra stambanan, ligger ungefär 350 m väster om området. På järnvägen transporteras farligt gods. Med tanke på avståndet bedöms risken inte kräva några särskilda åtgärder inom planområdet. Tenbäcksvägen/Mjölbyvägen är ingen utpekad led för farligt gods på väg och det finns inga verksamheter längs vägen som genererar transporter av farligt gods.

4. Planförslag - förslag till ändring



Bilden visar Röhälla 5:2 ur gällande detaljplan 0687-P202.



Bilden visar nytt förslag till ändring av detaljplan för Röhälla 5:2.

Ändring i plankarta och planbestämmelser gällande Röhälla 5:

Gällande symbol	Gällande planbestämmelse	ändras till
Markanvändning B	Bostäder	ingen ändring
Byggnaders höjd - I	en våning	högsta nockhöjd 8,5 meter
Utformning- fril.	Endast friliggande hus	Ingen ändring
Utnyttjande – e1	Högsta tillåtna byggnadsarea är en femtedel av fastighetens areal, dock högst 250 kvm. För fastigheter med en tomtareal som understiger 1000 kvm gäller en högsta byggnadsarea på 200 kvm. För fastigheter som får bebyggas med sjöbod/bastu får 15 kvm av den totala byggnadsarean nyttjas för detta ändamål.	Ingen ändring
Fastighetsindelning	Nya fastigheter får inte tillkomma som understiger 1000 kvm.	Ingen ändring
Prickmark	Marken får inte bebyggas.	Marken får inte förses med byggnad (prickmark minskas på fastigheten)
Korsprickad mark	Marken får endast bebyggas med ut-hus/garage.	Upphör att gälla
Markens anordnande	Utfart får inte anordnas.	Ingen ändring

Beskrivning av plankartan gällande del Röhälla 5:2

För att möjliggöra bostadsbebyggelse på Röhälla 5:2 har korsmarken tagits bort och prickmarken har minskats. Längs med Mjölbyvägen/Tenbäcksvägen finns en zon med prickad mark med en bredd på 5 meter och längs Romanäsvägen en zon på 4 meter där byggnad inte får uppföras. Mot Tenbäcksvägen råder utfartsförbud och mot Romanäsvägen är delar av gränsen belagt med utfartsförbud. Utfartsförbudet är detsamma som enligt gällande plan.

Höjden har ändrats från högst 1 våningar till en maximal nockhöjd på 8,5 meter. Tomten ligger lägre än omgivande tomter och en höjd på 8,5 meter påverkar inte utsikt/insyn för närliggande grannar.

Resterande av planbestämmelser från detaljplanen del av Västra Röhälla 5:1 m.fl. Västra Röhälla (1999) samt ändring av Västra Röhälla (2001) behålls.

För att följa Boverkets råd kommer plankartan från 1999 ligga kvar men innehålla ändringarna från 2001 samt förslag för ändring avseende Röhälla 5:2.

5. Ändringens konsekvenser

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning har genomförts 2021-02-08.

Att ändra detaljplanen för fastigheten Röhälla 5:2 bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte upprättas. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

Sociala konsekvenser

En villatomt i strandnära läge ger möjlighet för familjer till ett attraktivt boende i hälsosam miljö.

Landskapsbild

Ett nytt enbostadshus i redan bebyggt område påverkar inte helhetsbilden.

Lokaliseringens förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur

En ny bostad på en avstyckad tomt i redan bebyggt område kräver inte ny infrastruktur i form av vägar och VA-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser

Sökande bekostar planarbetet.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2020-05-11
Beslut om samråd	2021-03-22
Samrådstid	2021-04-16 till 2021-05-13
Beslut om underrättelse och granskning (delegation)	2021-05-31

Granskningstid	ca 3 veckor
Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden	sep
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns inga allmänna platser.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark svarar fastighetsägaren för exploatering.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av sökande. Ingen planavgift debiteras i samband med bygglov för utnyttjande av byggrätter som ändringen av detaljplanen medger (fastigheten Röhälla 5:2).

Fastighetsrättsliga frågor

När ändringen vunnit laga kraft kan fastigheten bebyggas med en bostad.

Fastigheten kan anslutas till befintligt VA-nät, servis är redan framdraget till fastigheten.

7. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Linus Leion-Welin i samarbete med tjänstemän inom kommunen.

Planförfattare
Linus Leion-Welin
planarkitekt

Tom Johannesen
Tillväxtchef