

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Norraby 3:3, Norrbynäs, Tranås

Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i april 2022 av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

Samrådsförfarande

Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2022-06-07 till 2022-09-27. Samrådshandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset och på kommunens hemsida. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Samrådstiden förlängdes från 2022-08-09 till 2022-09-27

Inkomna yttranden

Sammanlagt har 15 yttranden kommit in, 7 är utan erinran medan 8 innehåller synpunkter.

myndigheter	Boxholms kommun, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Lantmäteriet, Trafikverket, PostNord
kommunalt	Kommunstyrelsen, Teknik- och griftegårdsnämnden, Räddningstjänsten, Tranås kommuns VA- och Avfallsavdelningen, Gatuavdelningen, Miljöenheten i Bygg- och miljöförvaltningen
föreningar	Naturskyddsföreningen i Tranås, TGK Tranås Golfklubb, Stiftelsen Tranås Säteri
personer	ESÅ

Sammanfattning

Synpunkter på planen rör främst anslutningsväg, som nyttjas med servitut genom golfbanan, med ökande trafik och vilka risker detta kan utgöra för gående och cyklister och golfspelare. Synpunkter på byggnadens volym som påverkar landskapsbilden och kan ge upphov till störande ljus och buller, pumpstationens placering, upphävande av strandskydd, möjligheter för sopbil att hämta avfall och spolbil att nå pumpstation.

Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av risker med vägar vid golfbanor., beskrivning av kulturhistoria och gestaltning samt förutsättningar för genomförande. Planområdet minskas då område för pumpstation tas bort, bestämmelser och beteckningar ses över. Planområdet utökas med en ny anslutningsväg med möjlighet att vända.

Bygg- och miljönämnden har 2023-03-28, § 49 beslutat att utreda möjligheten att utvidga planområdet att gälla hela fastigheten Norrby 3:3. Planområdet utökas med området längs Svartån med befintlig anslutningsväg.

Jag föreslår bygg- och miljönämnden besluta

- att** godkänna samrådsredogörelse med föreslagna revideringar
- att** godkänna förslaget till detaljplan för Norraby 3:3 nytt samråd eftersom planområdet utökas.

Tranås 2023-10-25

Susanna Alexandersson
arkitekt SAR/MSA

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från Boxholms kommun, Tranås Kommunstyrelse, Trafikverket, Teknik- och griftegårdsnämnden, Räddningstjänsten, Tranås kommuns Miljöenhet och Gatuavdelning.

Yttranden med synpunkter

Kommunstyrelsen har inte något att erinra mot planförslaget då det är förenligt med gällande översiktsplan och anser att ytterligare yttrande från kommunstyrelsen inte behöver inhämtas i granskningskedet under förutsättning att inte inkommer någon allvarlig erinran från allmänheten eller någon myndighet.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap 10§ PBL

Planområdet ligger ca 3 kilometer från Tranås centrum vilket innebär att det finns mycket goda förutsättningar för de boende att välja hållbara transportsätt som att gå och cykla framför den privata bilen. Det faktum att planområdet är omgivet av en golfbana och att den enda tillfartsvägen går igenom golfbanan (där även ett hål korsar vägbanan) bedömer dock Länsstyrelsen som problematiskt. Att oskyddade trafikanter passerar ett område där golf spelas skulle kunna leda till att någon träffas av en golfboll och tar skada. Länsstyrelsen kan inte bedöma hur stor risken för det är, men det faktum att en sådan risk inte kan uteslutas skulle kunna leda till att människor upplever det som olustigt eller otryggt att gå eller cykla genom området. Detta kan i sin tur minska människors benägenhet att ta sig till och från området till fots eller med cykel.

Kommunen har utrett och i planhandlingarna beskrivit konsekvensen av att en ökad mängd bilar passerar golfbanan och hur detta påverkar golfspelet. Enligt Trafikverkets *Rekommendationer vid anläggande av golfbanor intill allmän väg* anges att "Särskild uppmärksamhet på risker bör iakttas då gång- och cykelvägar finns i direkt anslutning till en golfbana."

Planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av hur tillgängligheten och människors hälsa påverkas av att tillfartsvägen går igenom en golfbana. Om säkerhetsåtgärder är nödvändiga för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål behöver dessa åtgärder säkerställas.

Strandskydd

Underlaget i planbeskrivningen saknar en beskrivning av varför det inte är möjligt att förlägga pumpstationen inom befintlig fastighet istället för att ianspråka en ny yta. För den ytan som avser pumpstation bedömer Länsstyrelsen att det saknas särskilt skäl för att upphäva strandskydd.

För den typ av anläggning som pumpstation innebär bedömer Länsstyrelsen att det är lämpligast att söka strandskyddsdispens när det är dags för byggnation och det är klart var placeringen ska vara. På så sätt riskerar man inte upphäva strandskyddet i ett större område än vad som är nödvändigt. Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett resonemang om fri passage och det kan med fördel framgå av planhandlingarna att det finns strandskyddsdispens för båthuset.

Råd enligt 2 kap. PBL

Geoteknik

Länsstyrelsen har skickat planförslaget på remiss till SGI för att få en bedömning av de geotekniska förutsättningarna kopplat till ras, skred, erosion och översvämning. Grundlägg-

nings- och miljötekniska frågor har inte bedömts. SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Kulturmiljö

Vid all planläggning ska hänsyn tas till kulturvärdena på platsen. I begreppet hänsyn ligger att kommunen lämpligtvis skaffar sig kännedom om vilka kulturvärdena är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden och vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen. Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad så bör skälen för detta redovisas i planhandlingarna.

Länsstyrelsens bedömning är att den befintliga bebyggelsen inom planområdet innehar kulturhistoriska kvaliteter, främst av arkitektonisk och samhällshistorisk art. Planen skulle därför med fördel kunna kompletteras med en beskrivning av byggnadens och även tomtanläggningens kulturhistoriska värden samt redogöra för vilka konsekvenser ett genomförande av planen innebär för dessa värden. En sådan bedömning kan göras utifrån ett underlag som definierar platsens värden.

Ett genomförande av planen förutsätter att befintlig bebyggelse rivs och planhandlingarna skulle med fördel kunna beskriva även detta under planens konsekvenser. Att bevara och bygga om befintliga byggnader istället för att riva och bygga nytt är ett sätt att hushålla med resurser utöver det faktum att kulturmiljön på platsen bibehålls. Många faktorer spelar in i valen kring om det är lämpligt att bevara eller bygga nytt men genom att återanvända äldre bebyggelse och miljöer med inbyggd historia kan platsen ges en tydlig identitet vilket kan vara värdefullt både för området och för de boende.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Någon MKB enligt xx behöver inte upprättas.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur tillgängligheten och människors hälsa påverkas av att tillfartsvägen går igenom en golfbana och vilka säkerhetsåtgärder som är nödvändiga för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål. Planområdet utökas med en ny anslutningsväg, från norr, över Norraby 3:1. Det finns ett lagakraftvunnet bygglov som medger en anslutningsväg. Sträckningen kommer att studeras. Vägen går i ytterkant av golfbanan och gör att högre säkerhet för oskyddade trafikanter kan uppnås.

Pumpstationen tas bort ur planområdet. Kommunen följer Länsstyrelsens rekommendation och ansöker om strandskyddsdispens för pumpstation i samband med ansökan om bygglov.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av kulturmiljön och vad den nya detaljplanens genomförande får för konsekvenserna för denna.

Lantmäteriet påpekar att även Norraby 3:1 är belägen inom planområdet och servitut 0687-15.1 också berörs av planen och ska redovisas i fastighetsförteckningen. Syftet är nog att strandskydd även ska upphävas inom prickmarken men det saknas planbestämmelse på kartan. I planbeskrivningen beskrivs de servitut som berörs men beteckningen för jordvärme och avloppsservitut är felaktig och borde vara 0687-15.1.

Kommentar: Pumpstationen är belägen på Norraby 3:1 och kommer att tas bort ur planområdet. När det exakta läget är fastställt kommer bygglov och om det behövs strandskyddsdispens att sökas. Fastighetsförteckning, planbeskrivning och plankarta kommer att kontrolleras.

PostNord påpekar att placering och standard på postmottagningsfunktionen ska vara godkända. I flerfamiljshus ska man ta emot post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med denna text.

Tranås kommuns VA-avfallsavdelning påpekar att placering av pumpstation och avfallsinsamling ska göras i samråd. Platsen ska medge framkörning av spolbil respektive sopbil med säker arbetsmiljö. Upplysning lämnas om att utrymme för insamling av avfall och förpackningar från 18 hushåll kräver ca 50 kvm på marken. För hushållsavfall och matavfall kan ca 30 kvm ersättas med underjordiska behållare 5 kbm + 1 kbm.

Kommentar: Plankartan studeras för att medge tillgänglighet till pumpstation. Avfallsinsamling ska ske inom fastigheten och lösas av fastighetsägaren.

Naturskyddsföreningen (Yttrandet återges i sammanfattning, hela yttrandet finns på hemsidan) påpekar att det i checklistan för miljöbedömning anges att detaljplanen berör områden med lagligt skyddad natur enligt MB, miljöbalken, 7 kap, i detta fall strandskydd. De har inget att invända mot att strandskydd upphävs för redan ianspråktagen mark, befintligt tomt.

Sjön Sommen är Riksintresse för naturvård och friluftsliv. Genomförande av planen kommer att få en anmärkningsvärt stor visuell påverkan genom den byggnadsutformning som redovisas. Både stads- och landskapsbild påverkas i betydande omfattning.

Den illustrerade byggnaden i 5 våningar, inklusive suterrängplan och takterrass, är alldeles för hög och ger en negativ visuell påverkan över sjön. Den liknar en enorm betongbunker eller hangarfartyg avviker från bebyggelsen runt sjön som är mera traditionell och i viss mån nutida arkitektur. Form, färg och byggmaterial ska väljas med stor omsorg och höjden minskas avsevärt för att undvika negativ visuell påverkan. Denna fastighets belägenhet utgör ”porten in mot Tranås” från sjön Sommen och inlopp till hamnarna.

Byggnationen medför större hårdgjorda ytor då krävs att ytvatten till sjön reduceras, både med ledningar och med rening som föreslås, samt att ytan med träd skyddas och förses med buskage på de nakna gräsytorerna, som kan suga upp och fördröja förorenat vatten att rinna till sjön. Detta för att uppfylla kvalitetsnormen. På området närmast stranden bör inga byggnationer tillåtas.

Till grund för föreningens ställningstagande anges **Riksintresset** för sjön Sommen, **SPUNS** – Samlat program för ett uthålligt nyttjande av sjön Sommen, antaget år 2000 av Tranås, Boxholms och Ydre kommuner och **Tranås kommuns Naturvårdsprogram**, från 2016.

Av ovan angivna skäl anser Naturskyddsföreningen att

- en Miljökonsekvensbeskrivning - MKB tas fram
- förslaget till byggnationens utformning är olämplig och ska revideras
- för att uppnå MKN- miljökvalitetsnormen föreslås att området närmast strandlinjen, på ianspråktagen tomtmark, inte tillåter att byggnad uppförs.

Kommentar:

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte innebär betydande påverkan på miljön och att en MKB inte behöver upprättas.

Kommunen anser inte att riksintresset påverkas om tillåten exploatering på en redan ianspråktagen tomt utökas.

Planen tillåter en högsta nockhöjd på + 167 m över nollplanet, d.v.s. cirka 4 våningar över befintlig mark och en byggnadsarea på maximalt 1650 kvm av den ursprungliga tomten på 5 366 kvm, vilket betyder 30 %, och i förhållande till hela fastigheten 19 %.

På den största delen av tomten får byggnader inte uppföras befintliga träd ska skyddas vilket medför att marken finns tillgänglig för översilning och rening av dagvatten.

Tranås Golfklubb (TGK) har lämnat ett yttrande som omfattar 17 sidor.

Yttrandet består av ett brev (2 sidor),

bilaga 1, detaljerade synpunkter (6 sidor),

bilaga 2, en situationsplan som beskriver lokaler och personflöden (2 sidor),

bilaga 3, ett rättsligt utlåtande, PM, från Optimus Advokatbyrå AB (3 sidor),

bilaga 3.1 Fastighetsreglering 1987, (officialservitut) beskrivning och karta (2 sidor),

bilaga 3.2 Fastighetsreglering från 2004 karta (1 sida)

bilaga 4 Utdrag ur fastighetsägarens prospekt, Norrabynäs, från Internet, med bild på sjöbodrar längs Svartån (1 sida).

Yttrandet återges i sammanfattning, hela yttrandet finns på Tranås kommuns hemsida.

TGKs kärnverksamhet utgörs av en 18-håls golfbana av hög klass och nyttjas såväl av klubbens ca 1100 medlemmar som deras gäster. Det finns dessutom områden för övning och träning, i grupp eller enskilt, och niohålsbanan.

TGK ser allvarliga problem med den tänkta detaljplanen. Ett genomförande med 18 lägenheter jämfört med nuvarande enfamiljsbostad kommer att leda till en kraftigt ökad trafikbelastning och ökad risk för tillbud på servitutsvägen. Den väsentligt ökade trafiken medför en så allvarlig störning att klubben och dess styrelse inte kan ställa sig bakom förslaget och därför motsätter sig detsamma i sin helhet. Ingen breddning eller annan förändring av vägen kan vidtas utan TGK:s medgivande.

Bilaga 3 (3 sidor) – utgör ett rättsligt utlåtande (PM) från klubbens juridiska ombud, Optimus Advokatbyrå AB. TGK anser att bilagan till samrådshandlingarna med ett expertutlåtande av en advokat, som anlåtats av markägaren, beträffande vägservitutet baseras på ett icke gällande vägservitut.

Detaljerade synpunkter (bilaga 1) går systematisk igenom planbeskrivningen och kommenterar olika avsnitt.

Förutsättningar

TGK finner det märkligt att planförslaget inte innehåller beskrivning av det tilltänkta byggnadsprojektet som finns tillgängligt på Internet där det redovisas sjöbodrar längs anslutningsvägen och att detta område inte ingår i detaljplanen, vilket skulle kräva ett upphävande av strandskyddet.

I planbeskrivningen redovisas också att det finns en alternativ infartsväg som diskuterats som skulle medföra vissa markbyten mellan kommunen och fastighetsägaren. TGK ifrågasät-

ter kommunens avsikt då klubben och fastighetsägaren deltagit i ett möte där fastighetsägaren tydligt deklarerade att den marken aldrig kommer att bli föremål för något markbyte.

Trafik som risk

Planförslaget framställer problematiken och riskerna kring trafikfrågan som ringa. **Bilaga 2**, visas TKG:s klubbområde på foto/karta med de olika funktioner som ingår.

Inom klubbområdet redovisas flöden av personer och fordon, 11 stycken som korsar servitutsvägen samt ytterligare 5 flöden inom området, juniorgrupper, varuleveranser, utfart från parkeringar, lunchgäster och gående till båtbygga i Svartån. Utslag mot häl 10 korsar servitutsvägen. Säsongen är dessutom normalt från april till oktober.

TGK motsätter sig planförslaget då det innebär en stor ökning av biltrafik på servitutsvägen som ger en oacceptabel ökning av risker för klubbens medlemmar, juniorer och gäster.

Trafik som störning i spelet

Planförslaget beskriver påverkan av trafiken som en mindre störning i spelet och kan inte uppfattas som en objektiv analys. I förslaget nämns inte en förväntad gång- och cykeltrafik som utöver biltrafiken kommer att nyttja servitutsvägen. Då gång- och cykeltrafik rör sig långsammare kommer den störning som uppstår att vara betydligt större än om man enbart fokuserar på biltrafik. Planförslaget beskriver inte tydligt mängden av flöden, personer och bilar.

Golfklubben menar att framför allt riskerna underskattas i förslaget men även omfattningen och storleken på störningarna. Golfsäsongen sträcker sig betydligt längre än mellan "juni och september" snarare april till oktober. Träning inför säsongen pågår från vårvintern och hela våren, alla dagar i veckan, från tidiga morgnar och eftermiddag kväll efter skola/arbetet.

TGK menar att antalet fordon som kommer att trafikera servitutsvägen underskattas. Den typ av "exklusiv" boende vid Sommens strand syftar till att attrahera ekonomiskt starka köpare som sannolikt kommer att ha betydligt fler fordon och som är mer rörliga än för en normal bostadsrättslägenhet.

Parkering – behov

Planförslaget beräkning av behovet av parkering på Norraby 3:3 bygger på en schablon som medför att det till 18 lägenheter behövs 13 till 18 platser och 9 för besök. I projektets marknadsföring beskrivs den tilltänkta byggnationen som "Flerbostadshus av exklusiv karaktär" d.v.s. planen att uppföra stora (100 kvm +) exklusiva sjö- och golfnära lägenheter. Med tanke på den kundkategorin, det geografiska läget, bristen på kollektiv kommunikation som och antal besökare är behovet av parkering grovt underskattat.

Golfklubben ser en uppenbar risk att golfklubbens parkering kommer att användas av de fordon som inte bereds plats vid byggnationen.

Trafik under byggtiden

Byggnationen är omfattande och kan leda till mycket stora konsekvenser under byggtiden beroende vilken tid på året den genomförs. Att tydligt uppskatta och analysera byggtrafikfrågan bör ingå i den utökade miljökonsekvensbeskrivning som klubben i vilket fall anser behöver göras.

Befintlig översiktsplan

"Norrabyäns fins inte med i översiktsplanen som utvecklingsområde – för så kallad "förvandling till förtätning" men måste anses ingå i området."

TGK anser inte att det är en rimlig tolkning och håller inte med om att detta. Samtidigt strider det med grundtanken i översiktsplanen där denna del av Norraby ska prioriteras för fri

rörlighet och rekreation vilket vi inte kan se gynnas genom denna typ av utökad exploatering. Av detta skäl bör en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) genomföras.

Gällande detaljplaner

I planförslaget framgår att det inte finns någon detaljplan för området. För Norraby 3:3 gäller en byggnadsplan från 1981 d.v.s. ett bygglov för ett enbostadshus i två våningar. Byggrätten är begränsad med prickad mark för i princip hela den kvarstående tomten som för närvarande inte är bebyggd. Planförslaget förändrar radikalt förutsättningarna för byggnation som golfklubben menar även står i konflikt med översiktsplanen.

Grönstruktur

Förslaget utgår från att befintligt grönstråk längs Svartån inte påverkas. TGK menar att förslaget avsevärt skulle förändra Svartåns mynning vid Norraby genom att införa en större stilskiljande flerfamiljsbyggnation i suterräng och fyra våningar högt.

Ekologisk status

En byggnad med denna storlek torde öka ljuspåverkan vid Svartåns mynning avsevärt. Detta bör utredas i den utökade MKB som golfklubben menar ändå kommer att krävas av de skäl som noteras nedan (rekreationsmöjligheter).

Risk för förorenad mark

TGK anser att det kan finnas risk för potentiellt förorenad mark då området tidigare har varit hamnområde för frakt och passagerarfärjor på Sommen under en tid när miljömedvetandet var lågt.

TGK anser att den ökande biltrafiken på anslutningsvägen, inne på Norraby 3:3, där vägen går mycket nära Svartån, med en brant lutning mot Svartån, kan ge en kraftig ökning av vägsalt och övriga partiklar som kan rinna ner i Svartån och påverka vattenkvaliteten i Svartån.

Betydande miljöpåverkan – MKB enligt 4 kap 34§ PBL till planförslaget finns en checklista "Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning". TGK menar att denna checklista på flera punkter inte är korrekt.

TGK menar att

- landskapsbilden kommer att få stor påverkan (punkt 11).
- ljudnivån sannolikt kommer att öka med 18 bostadsrättslägenheter (punkt 13)
- ljusbilden troligtvis kommer att ändras radikalt (punkt 14)
- mest påverkas dock rekreation och rörligt friluftsliv, med försämrad kvalitet eller kvantitet på rekreationsmöjligheter (strövområde, vandringsled, rekreationsanläggning). Genom att drastiskt utöka vägservitutet anser TGK att förutsättningarna för golfen som rekreation försämras. (punkt 19)

TGK anser att en strategisk MKB ska genomföras.

Område för pumpstation

TGK tolkar planförslaget som att del av pumpstationen, markberedning eller tillträde för service och underhåll kommer att ske på mark på Norraby 3:1, som golfklubben arrenderar till 2044. TGK har inte lämnat något medgivande att arrenderad mark tas i anspråk.

Planbestämmelser för bebyggelse

Den föreslagna detaljplanen medger en fyrvåningsbyggnad med suterrängplan som kommer att avvika avsevärt mot övrig byggnation på Norraby udde.

Projektet – "Passar i miljön vid sjön Sommen och Golfklubben" är en värderingsfråga där det råder helt olika meningar. För närvarande finns inget liknande sjönära objekt runt Sommen i Jönköpings eller Östergötlands län utan kommer att, om det tillåts, bli ett klart avvikande objekt i ett område som besöks av många både på land och till sjöss.

TGK anser att nockhöjd inte anger någon faktisk byggnadshöjd. TGK ifrågasätter att förslaget frångår tidigare principer om prickmark inom området t.ex. 6 meter från tomtgräns som bör gälla alla fastigheter.

Tranås golfbana har en unik placering nära sjön Sommen, Svartån och bevarade skogsområden. Från klubbaneläggning och restaurang finns idag en vid utsikt över åmynningen och sjön. Den föreslagna byggnaden medför en radikal förändring av Svartåns mynning, vyn från golfklubben och vyn från sjösidan.

TGK menar att den föreslagna nybyggnationen radikalt kommer att förändra och påverka närmiljön för golfklubben och restaurangen som drivs hos klubben. Tydligare fotomontage borde krävas från samtliga väderstreck för att åskådliggöra påverkan.

Kommentar:

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte innebär betydande påverkan på miljön och att en MKB inte behöver upprättas. Det finns heller inga indikationer i Länsstyrelsen inventering om att marken skulle kunna vara förorenad.

Kommunen anser inte att riksintresset påverkas om tillåten exploatering på en redan ianspråktagen tomt utökas.

När det gäller servitut för väg står kommunen fast vid uppfattningen att servitutet, som har sitt ursprung i fastighetsreglering 1933, gäller för anslutning till Norraby 3:3 utan inskrivna begränsningar. Alltså kan byggnaden innehålla 18 bostäder.

Fastighetsägaren har ansökt om bygglov, som vunnit laga kraft, för en alternativ anslutningsväg. Detta förslag skulle vara en bättre lösning och att föredra.

Planområdet utökas med anslutningsväg från norr. Om all trafik till fastigheten Norraby 3:3 överförs till denna väg minskar det helt konflikter och störningar mellan golfspel och trafik kring klubbhus och restaurang och det blir en tryggare väg för gång- och cykeltrafik till bostäderna.

Kommunen avser föra en diskussion med fastighetsägaren och TGK med förhoppning om en lösning som alla ingående parter kan acceptera. Men i och med att vägen läggs in i detaljplanen kan Lantmäteriet genomföra en fastighetsför rättning och fastställa inträngsersättning.

Avsikten med fastighetsägarens ansökan om att en ny detaljplan upprättas är för att minska ytan där byggnad inte får uppföras. Planen kommer att medge en större byggrätt, som motsvarar 30 % av den ursprungliga tomten och 19 % av nuvarande fastighetsareal. Området där byggnad inte får uppföras minskar i jämförelse med gällande byggnadsplan. Intill norra och västra fastighetsgränsen minskas prickmark för att medge placering av byggnad så att tomtens friyta kan hållas samman på sjösidan. På den största delen av tomten får byggnader inte uppföras och befintliga träd ska skyddas.

Området för pumpstation tas bort ur detaljplanen. När man vet den exakta placeringen kommer bygglov att sökas. Redan nu har Norraby 3:3 ett avtalsservitut (D2020- 00093383:1.1) för drift- och skötselväg, 6 m intill fastighetsgräns, från vändplan, längs fastighetsgränsen mot väster och norr, för att inom området anlägga, bibehålla och utföra tillsyn och underhålla väg.

Ursprunglig byggnad, med äldsta delar från 1930-talet med ombyggnad och tillbyggnad kommer att rivs och ersättas av en ny byggnad. Platsen har ett

unik läge, ganska avskilt från omgivande bebyggelse och den nya byggnaden kommer att bli en solitär av modernare utformning. Planen kommer att kompletteras med beskrivning av gestaltning av byggnaden.

Stiftelsen Tranås Säteri motsätter sig den föreslagna detaljplanen.

En av stiftelsens huvuduppgifter är att bevara och skydda de kulturhistoriska värden som finns på Tranås Säteri. En okänslig exploatering i närområdet påverkar dessa värden i negativ riktning.

Det föreslagna bostadshuset på Norraby 3:3 är stort och för området mycket högt. Huset kommer att förfula området och förstöra landskapsbilden och den strandmiljö som finns idag. Från säteriområdet kommer byggnaden att påtagligt störa landskapsbilden mot norr. Säteriområdet kommer även att drabbas av störningar i form av buller och ljus från bostadshuset och tomten.

Ett bostadshus med 18 lägenheter kommer att leda till en ganska omfattande biltrafik som är hänvisad till den nuvarande vägen vid golfbanan och utmed Svartån. Även biltrafiken kommer att medföra störande ljud och ljus för säteriområdet.

Stiftelsen motsätter sig inte att bebyggelsen på Norraby 3:3 utökas. En sådan utökning bör dock ske med försiktighet och anpassas till landskapsbilden. En förändrad bebyggelse bör också utformas på ett arkitektoniskt tilltalande sätt, passa in i strandlandskapet och vara i harmoni med närliggande bebyggelse. Hus på fastigheten bör inte tillåtas att vara högre än det nuvarande. Vägen till fastigheten bör också ges en annan sträckning om bebyggelsen utökas.

Kommentar:

Ny bebyggelse på Norraby 3:3 kommer att ligga som en solitär, precis som nuvarande bebyggelse. Det är önskvärt att den smälter in i sammanhanget genom att kulören tonas ner. Avsikten är att befintliga träd i stort ska behållas, för att utgöra visuellt skydd, men också för att bevara trädgården ur kulturhistorisk synpunkt.

Planområdet kommer att utökas med en ny anslutningsväg från norr vilket betyder att ljuskäglor från bilar kommer att riktas mot söder en stund innan bilen kör in på fastigheten. Byggnaderna på Tranås säteri ligger ca 500 m från Svartåns mynning. Mellan dessa och Norraby 3:3 finns växtlighet och topografi som gör att byggnaderna nästan inte syns från varandra. Således bör ny bebyggelse inte utgöra någon betydande olägenhet för Tranås säteri.

Norraby 3:3 har en unik lokalisering vid Svartåns mynning i sjön Sommen. Den är dock ganska avskild från annan bebyggelse och byggnaden kan utformas som en avvikande solitär. I det fortsatta arbetet kommer bestämmelser för gestaltning att övervägas.

Privatpersonen ESÅ är bosatt i närheten och lämnar personliga synpunkter.

Yttrandet återges i sammanfattning, hela yttrandet finns på Tranås kommuns hemsida.

Den i planen föreslagna bebyggelsen passar bättre inne i en tätort än på denna plats som är sjönära och visuellt utsatt. Den framstår som ett brutalt exempel på okänslig arkitektur med hänsyn till omgivande landskapsbild och kulturlandskap.

Storleken som redovisas, fem våningar, inklusive suterräng våning plus takterrass, är en enorm, framför allt hög, en koloss som blir iögonfallande och dominant. Utformningen visar

en mörk byggnad med mycket glasade ytor som vintertid rimligen kan sprida mycket ljus och vid solsken förmodligen en del spegeleffekter. Sammantaget verkar det bli en visuellt mycket dominerande byggnad på den känsligt belägna tomten vid åmynningen.

Planbeskrivningen anger att planens genomförande till viss del kommer att påverka landskapsbilden, främst mot sjön. Planbeskrivningen bör kompletteras med att den planerade byggnaden, sedd från sjön och ån, respektive strandpromenaden på östgötasidan av sjön sannolikt komma att påverka landskapsbilden och kulturlandskapet på ett mycket dominerande och förfulande/ oönskat sätt

För att mildra skyddas befintliga större träd omkring byggnaden i planen. Det är förstås bra, men fyller nog en begränsad funktion. Träden står inte i evinnerlig tid och det kanske inte så realistiskt för byggnadens invånare att plantera nya träd som skymmer sjöutsikten.

Sjön Sommen är en väldigt viktig tillgång för Tranås och utgör riksintresse för naturvård och det rörliga friluftslivet. Planen hänvisar till "SpunS" –Programmet beskrivs vara positivt till ökat åretruntboende kring sjön, samtidigt som det bland annat anges att tillkommande bebyggelse *bör* (kursiverat av författaren) ta hänsyn till känsliga natur- och kulturvärden.

I gällande PBL (plan- och bygglagen) från 2010, 2 kap under rubriken "Allmänna och enskilda intressen" verkar reglerna vara striktare, bl.a. följande:

6 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1.) Stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

Man måste nog vara på otroligt tolerant humör för att tycka att den föreslagna detaljplanen uppfyller dessa krav.

Det är begripligt om kommunen av olika skäl vill medverka till att fler människor får möjlighet till attraktiva boenden nära sjön. Bland annat för att gynna kommunal tillväxt. Men det är olyckligt att så lite prioritet ges åt bebyggelsemässiga aspekter som gäller anpassning till landskapsbild och omgivande kulturmiljö. Tyvärr gäller inte detta specifikt för Tranås, utan även andra kommuner runt sjön Sommen. Det gör inte saken bättre.

Kommunen önskar göra Tranås till en attraktiv inflyttningsort, inte minst för resursstarka personer. Väldigt kortsiktigt kanske det då ger resultat att lägga fokus på ytmässigt effektiv markanvändning och inte slösa tid och andra resurser på finlir gällande bebyggelsens stil, arkitektur och liknande. Om exploatering och byggnation fortsätter utan genomtänkta visioner för bebyggelsens estetiska utformning kommer man snart till en punkt när sjön förlorar delar av sin attraktionskraft. Varsam och genomtänkt anpassning behöver inte betyda tråkig sådan.

Jag har själv förmånen att bo nära Sommen och önskar inte försöka hindra andra från att göra detsamma. Det skulle dock vara mycket dystert om föreliggande detaljplaneförslag blir antaget, och en stor malplacerad byggnad reser sig bakom träden och dominerar omgivningen. Inklusivt den kulturhistorisk och estetiskt värdefulla miljön på Säteriet.

Jag reagerar mot hur man handskas med miljön runt Sommen. Givetvis råder et delade meningar om vad som är vackert och fult, vad som är önskvärt och lämpligt. Förhoppningen är att planen revideras. Och att en betydligt lägra byggnad uppförs, med en arkitektur som samverkar med/smälter in i omgivningen.

Kommentar: I planprocessen ska enligt PBL enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra. Planen kommer att kompletteras med att beskriva kultur-

historiska värden och hur de påverkas samt konsekvenser för landskapsbild från land och sjö. Detaljplanen kompletteras beskrivning av önskvärd gestaltning.

Byggnaden som redovisas i planförslaget är endast ett exempel på vad som är möjligt att uppföra. Det finns ingen garanti för att detta projekt genomförs.