



Gransknings- handling

Detaljplan för del av Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) i Tranås

Dnr: BMN 2023/73

Datum: 2024-04-09, reviderad 2024-12-03



TRANÅS
KOMMUN

Så här upprättas en detaljplan i Tranås



Planbesked

Enskilda fastighetsägare kan begära att detaljplaner ändras. Tillväxtavdelningen gör då en bedömning om kommunen ska inleda ett planarbete eller inte. Ett beslut om planbesked lämnas inom fyra månader från det att en fullständig ansökan har kommit in till kommunen.

Planuppdrag

Om kommunen beslutar att inleda ett planarbete har kommunen ett planuppdrag vilket inte innebär någon garanti för att en detaljplan antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Tiden mellan planuppdrag och samråd varierar beroende på områdets förutsättningar och kommunens prioriteringar.

Samråd

Kommunen tar fram ett planförslag vilket skickas ut till berörda sakägare och myndigheter. De ges möjlighet att inom en viss angiven tid inkomma med skriftliga synpunkter. Samrådshandlingarna kan ses på stadshuset, på kommunens webbplats samt på Tranås Direkt. De synpunkter som inkommer sammanställs i en så kallad samrådsredogörelse där kommunen bemöter dessa. Kommunen kan också bjuda in till ett samrådsmöte för att presentera förslaget och ge svar på frågor.

Granskning

Planförslaget med eventuella ändringar ställs efter samrådet ut på granskning. Under granskningstiden har man åter igen tillfälle att lämna skriftliga synpunkter. Efter granskningen sammanställs de skriftliga synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande.

Antagande

Bygg- och miljönämnden får anta detaljplaner som har stöd i översiktsplanen eller som inte är av principiell betydelse. I andra fall är det kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige som beslutar om antagande av detaljplanen. En underrättelse om beslutet skickas till sakägare och myndigheter.

Tid för överklagan

Senast under granskningstiden måste man skriftligen framföra sina synpunkter om man ska ha rätt att överklaga. Förutom sakägare har berörda hyresgäster och boende rätt att överklaga detaljplaner. Staten kan också på eget initiativ överpröva en plan. Ett överklagande ska ha inkommit till kommunen inom tre veckor räknat från den dag då justeringen av protokollet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Laga kraft

Om beslutet inte överklagas inom 3 veckor så vinner detaljplanen laga kraft. Har någon överklagat vinner planen laga kraft när de överprövande myndigheternas beslut vunnit laga kraft.

Innehåll

1. Ärendeinformation	5
Planprocessen	5
Tidplan	5
Planutredningar.....	5
2. Detaljplanens syfte och bakgrund	7
Syfte	7
Bakgrund.....	7
Planområdet	7
3. Planförslaget	8
Hela detaljplanen	8
Gestaltungsprinciper.....	9
Lämplighetsbedömning	9
Användning av allmän plats	10
Användning av kvartersmark	10
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	11
Genomförandetid	14
Huvudmannaskap.....	14
4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	15
Kommunala styrdokument och beslut	15
Regionala ställningstaganden.....	17
Agenda 2030	17
Barnkonventionen	17
Riksintressen	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	17
Geotekniska förhållanden	18
Hälsa och säkerhet.....	18
Bebyggelse	23
Service	23
Natur och rekreation	23
Kulturmiljö	24

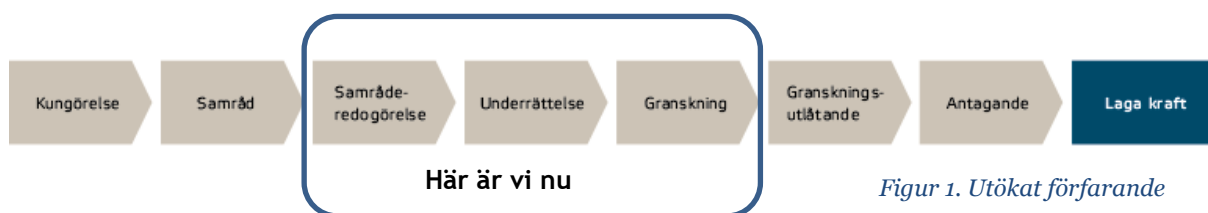
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	25
Miljö	26
Miljö kvalitetsnormer	27
Ekologisk hållbarhet	27
Social hållbarhet.....	28
5. Genomförande.....	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Tekniska frågor.....	29
Ekonomiska frågor.....	29
Organisatoriska frågor	30
6. Medverkande.....	30

1.Ärendeinformation

1. Kommun: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) i Tranås.
3. Kommunens diarienummer för detaljplanen: BMN 2023/73
4. Beslutsprotokoll om antagande: xx
5. Datum för detaljplanens påbörjande: 2023-09-25
6. Datum då detaljplanen vann laga kraft: xx

Planprocessen

Detaljplanen för del av Ekmarksberg 1:1, (Parkgården) i Tranås, handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till valt förfarande är att planen bedöms kunna ha ett betydande intresse för allmänheten då befintlig bollplan planlagd som allmänplatsmark natur tas i anspråk. Planen bedöms dock vara förenlig med översiktsplanen, inte i övrigt av stor betydelse samt bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2023-09-25
Beslut om samråd	2024-03-26
Samrådstid	2024-04-16 till 2024-05-10
Beslut om underrättelse och granskning	2024-10-21
Granskningstid	dec 2024
Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden	feb 2025
Laga kraft, tidigast 4 veckor efter antagande	mars 2025

Planutredningar

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- VA- utredning, Tranås kommun, 2023-12-22
- Föroreningsberäkning dagvatten, Tranås kommun, 2024-10-02
- Fördröjningsvolym, Tranås kommun, 2024-10-09
- Skyfallsutredning, WSP, 2024-03-15
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2023-11-10
- Geoteknisk utredning, PM, Mitta AB, 2023-12-05, reviderad
- PM Schaktning, Mitta AB, 2024-08-19
- PM Block, Mitta AB, 2024-11-18
- Trafikbullerutredning, Soundcon AB, 2024-08-23
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Mitta AB, 2024-08-14

2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i bygg- och miljönämnden 25 september 2023.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra skola, bostäder och tillfällig vistelse med en utformning som är anpassad till platsen.

Bakgrund

Parkgårdens verksamhet med korttidsvistelse/boende och korttidstillsyn för barn och ungdomar drivs idag i Ekmarkspark i lokaler som inte är ändamålsenliga eller planlagda för verksamheten. Det är bakgrunden till att en annan plats planläggs för verksamhetens behov. Det är en kommunal verksamhet och AB Tranås bostäder som är sökanden. Den föreslagna platsen intill befintlig grundskola möjliggör för eventuellt samnyttjande av lokaler och utemiljö.

Planområdet

Planområdet är beläget i stadsdelen Junkaremålen i Tranås, strax norr om Junkaremålsskolan. Planområdet är cirka 4400 kvadratmeter och begränsas i väster av Östra vägen, i söder av Junkaremålsskolan, i norr av naturmark samt i öster av en brant skogsslänt.

Inom planområdet finns en grusad bollplan. Det finns en del större träd samt ett brett dike längs cykelbanan i väster. I den norra delen av planområdet finns en gata som utgör tillfartsväg till reservkraftvärmeverket på höjden öster om planområdet. Gatan fungerar även som gång- och cykelbana. Det finns en tillfällig paviljongbyggnad på området som tidigare använts för skolverksamhet. På senare tid har området använts för byggbodas och som tillfällig parkering när den nya Junkaremålsskolan byggts på fastigheten intill.

All mark som omfattas av detaljplanen är kommunägd.



Planområdets läge i Tranås markerad med svart ring på kartan. Foto över planområdet, taget från gångvägen upp till skogsområdet i sydost.

3. Planförslaget

Hela detaljplanen

Planförslaget möjliggör lokaler och utemiljö för två parallella kommunala verksamheter som idag inte har ändamålsenliga lokaler. Dels korttidsvistelse eller korttidsboende för barn och yngre vuxna med någon form av funktionsnedsättning. Syftet med denna verksamhet är dels att erbjuda individen ett stimulerande miljöombyte samt rekreation, men också att möjliggöra för anhöriga att få avlösning i omvårdnadsarbetet. På korttidsboendet har individen möjlighet att bo i eget rum ett till flera dygn i månaden. Den andra verksamheten som ska bedrivas är korttidstillsyn för skolungdom över 12 år. Den kan liknas vid ett förlängt fritids för yngre vuxna med funktionsnedsättningar som har svårt att klara sig själva innan och efter skoltid, samt under skolloven.

Lokalerna och utemiljön ska vid behov även kunna användas för andra kommunala verksamheter. Det kan exempelvis vara för Junkaremålsskolan, boendeträning för gymnasieelever eller dagligverksamhet för vuxna. Om lokalbehovet skulle ändras i framtiden finns även möjlighet för permanenta bostäder, exempelvis ett LSS-boende.

Angöring till verksamheten sker från befintlig gata i norr som ansluter till Östra vägen. Planen medger en breddning av gatan för att möjliggöra en gång- och cykelbana i norr.

Om planområdet i framtiden skulle användas som skola eller förskola behöver elevantalet anpassas till tillgången på friyta för lek och vila. Rekommenderad friyta på skolgårdar är 30 m²/per barn på skolor och 40 m²/barn på förskolor. Den totala storleken på friytan bör helst överstiga 3000 m². Inom planområdet planläggs 2986 kvm som kvartersmark. I direkt anslutning finns en befintlig skolgård och ett naturområde som också skulle kunna användas för lek. Maximal byggnadsarea inom planområdet är 800 kvm med byggnad i en våning, och kan bli 450 kvm om byggnaden istället byggs i två våningar.

Räkneexempel friyta förskola:

Totalyta kvartersmark: 2986 kvm

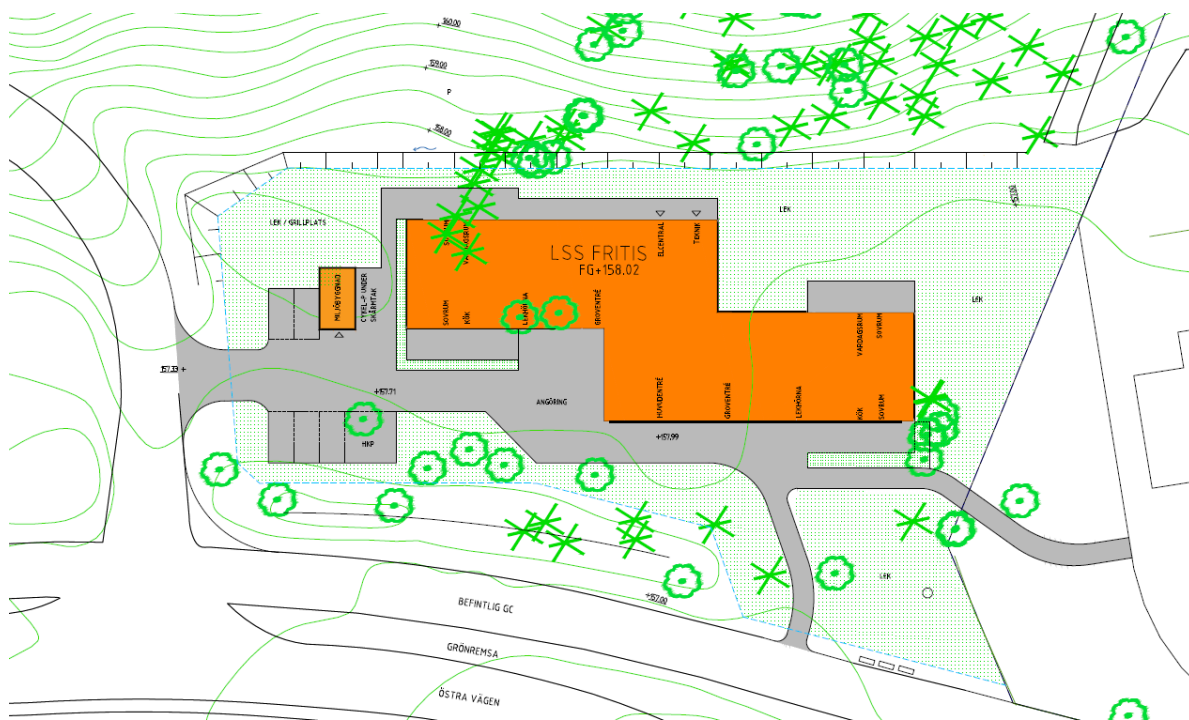
Parkeringsområde (inom skolfastigheten): 360 kvm

Lokalyta per barn (snitt Tranås förskolor): 15 kvm.

Antal elever: 700kvm BTA (huvudbyggnad) innebär max 47 förskolebarn om 15m²/barn.

Förskolegård	Byggnad i en våning (800m² byggnadsarea)	Byggnad i två våningar (450m² byggnadsarea)
Total friyta	1826 m ²	2176 m ²
Friyta per barn	39m ² /barn (om 47 barn)	46 m ² /barn (om 47barn)

Den planerade användningen med korttidsboende/tillsyn innebär betydligt färre barn i verksamheten än ovan maxantal och området bedöms ge tillräckligt stora ytor för utevistelse.



*Tidig illustrationsskiss på byggnation inom planområdet.
Illustration: Pontarius, 2024-09-16*

Gestaltungsprinciper

Byggnaden placeras med långsidan mot Östra vägen och en del befintliga träd bör om möjligt sparas, framförallt de större tallarna. De stora träden ger karaktär, skugga och grönska till platsen och blir också en visuell avgränsning mot gatan. Om träden längs Östra vägen inte går att spara bör de ersättas med en trädrad som knyter an till befintlig grönstruktur i området. I södra delen finns ett stort kastanjträd och tallar som ger värdefulla inslag till platsen. En anpassning till träden bör göras vid projektering och byggnation även om träden inte är skyddade av planbestämmelse i detaljplanen.

Utegården kan med fördel sammankopplas med Junkaremålsskolans gård för samnyttjande och skötsel. Verksamhetens gård kommer att hägnas in och utformningen av staketet bör utformas på ett sätt som inte ger ett institutionellt intryck, utan snarare upplevas som bostadsmiljö.

Byggnaden som planeras är en enplansbyggnad och bör genom fasad- och takutformning samspela med den intilliggande Junkaremålsskolan, dock kan den ges ett eget uttryck. Detaljplanen möjliggör en byggnad i två våningar. Eftersom verksamheten är till för barn med olika slags funktionsvariationer blir tillgänglighetsaspekter särskilt viktiga vid utformning av både utemiljön och lokalerna.

Det bör finnas en entré till verksamheten från befintlig gång- och cykelbana i väster utöver angöringen från gatan i norr.

Lämplighetsbedömning

Kommunens samlade bedömning är att marken anses lämplig för planens ändamål. Enligt plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. En avvägning av olika samhällsintressen ska vägas

mot varandra, vilket innebär att intresset av att bevara den allmänna platsen med bollplan ställs mot behovet av att anlägga lokaler för korttidsvistelse och korttidstillsyn. Kommunens behov av nya lokaler för verksamhet inom LSS och planområdets goda läge intill befintlig kommunal skola (som möjliggör samnyttjande) samt intill utbyggd infrastruktur bedöms väga tyngre än att behålla nuvarande användning.

Delar av planområdet utgörs av lågpunkt med risk för översvämning vid skyfall. Ytor inom planområdet avsätts för dagvatten- och skyfallshantering för att minska risken för negativ påverkan vid stora regnmängder.

Användning av allmän plats

GATA - Gata

Området angörs från Östra vägen via en befintlig tillfartsväg i norr. Tillfartsvägen planläggs som allmän plats GATA. Gatuområdet i planen är 11 meter brett och möjliggör en breddning av gatan till 9 meter samt slänter. Det möjliggör en körbana på 6 meter och en gång- och cykelväg på 3 meter. Gatan föreslås breddas för att bli mer trafiksäker för oskyddade trafikanter då planen genomförs. Hastighetsdämpande åtgärder bör också göras där gatan korsar huvudcykelvägen längs Östra vägen.

Motiv till regleringen: Gatan i norr trafikförsörjer både planområdet och reservkraftvärmeverket samt utgör gång- och cykelbana till/från bostäder och naturområde. Därför planläggs den befintliga gatan som GATA istället för som tidigare PARK. Markanvändningen motiveras av syftet och 2 kap 5§ PBL med hänsyn till att ordna trafik och 2 kap 6§ PBL med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

GC-VÄG – Gång- och cykelväg

Delar av befintlig gång- och cykelväg planläggs för att kunna säkerställa utfartsförbud från kvartersmarken mot gång- och cykelbanan.

Motiv till regleringen: Markanvändningen motiveras av 2 kap 6§ PBL med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

NATUR – Natur

Befintligt dike i väster är en lågpunkt och planläggs som allmän plats NATUR för att säkerställa att området fortsatt kan användas för fördröjning av dagvatten och för att området kan ha kvar sin naturkaraktär med stora träd som ridå mot gatan. Längs östra plangränsen planläggs ett område för att möjliggöra ett nytt avskärande dike som leder ytvattnet från slänten i öster.

Motiv till regleringen: Markanvändningen motiveras av 2 kap 5§ PBL med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp, förebygga vattenföroreningar och risken för översvämning.

Användning av kvartersmark

S – Skola

Inom området möjliggörs skolverksamhet. Verksamheten som planeras är korttidstillsyn för skolungdom över 12 år. Den kan liknas vid ett förlängt fritids för yngre vuxna med funktionsnedsättningar som har svårt att klara sig själva innan och efter skoltid, samt under skolloven. Fritidsverksamhet ryms inom användningen Skola. Placeringen i direkt anslutning till befintlig skola innebär att det finns möjlighet till samnyttjande av både lokaler och utemiljö. Planen medger all typ av skolverksamhet inom området S – skola.

Motiv till regleringen: Markanvändning motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

O – Tillfällig vistelse

Inom området möjliggörs olika typer av tillfällig vistelse och övernattnings samt komplement till den verksamheten. På platsen planeras ett nytt korttidsboende/vistelse enligt LSS för barn och unga med funktionsnedsättning. Syftet med denna verksamhet är dels att erbjuda individen ett stimulerande miljöombyte samt rekreation, men också att möjliggöra för anhöriga att få avlösning i omvårdnadsarbetet. På korttidsboendet har individen möjlighet att bo i eget rum ett till flera dygn i månaden. Lokalerna skulle även kunna användas för andra former av tillfällig vistelse, så som dagligverksamhet för vuxna.

Motiv till regleringen: Markanvändning motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

B - Bostäder

Planen möjliggör även för bostäder av varaktig karaktär för att medge en flexiblare användning av lokalerna. Tanken är då framförallt någon form av kommunalt boende, exempelvis ett LSS-boende i hela eller delar av byggnaden.

Motiv till regleringen: Markanvändning motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dike - Dagvattendike

Längs östra plangränsen planläggs ett område för att möjliggöra ett nytt avskärande dike som leder ytvattnet från slänten i öster vidare norrut och söderut.

Motiv till regleringen: Markanvändningen motiveras av 2 kap 5§ PBL med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp, förebygga vattenföroreningar och risken för översvämning.

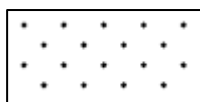
fördröjning₁ – Fördröjningsmagasin för dagvatten

Befintligt dike i väster är en lågpunkt och planläggs som fördröjningsyta dit dagvatten kan ledas från planområdet för fördröjning.

Motiv till regleringen: Markanvändningen motiveras av 2 kap 5§ PBL med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp, förebygga vattenföroreningar och risken för översvämning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Marken får inte förses med byggnad. Lekställningar, pergola och dylikt som är flyttbara/nedmonterbara och inte kräver en grundläggning på sådant sätt att ledningar påverkas kan dock vara möjliga att uppföra även inom u-områdets prickmark.

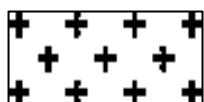
Marken får inte förses med byggnad inom 2 meter från användningsgräns/plangräns för att det ska finnas utrymme att sköta byggnaden inom egen fastighet, t.ex. sätta upp byggnadsställningar och renovera.

Motiv till regleringen:

Genom planområdet och i södra delen finns befintliga ledningar som innebär att dessa områden är prickmarkerade vilket motiveras av 2 kap 5§ PBL med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

Prickmark längs användningsgräns motiveras av 2 kap 6§ om god helhetsverkan.

Inom n-området (dagvattenstråk) anges prickmark med motivering att ytledes avrinning av dagvatten/skyfallsvatten ska kunna ske från intilliggande område i öster och söder, utifrån risken för översvämning, vilket anges i 2 kap 5§ PBL.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motiv till regleringen: Områdena med korsmark är inte tillräckligt stora för en huvudbyggnad utan möjliggör istället för gårds- och parkeringsytor som kan ha behov av mindre komplementbyggnader såsom förråd, miljöhus, cykeltak eller pergola. Bestämmelsen motiveras av 2 kap 6§ PBL med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan.

Höjd på byggnadsverk

h1 - Högsta nockhöjd är 10,0 meter.

Nockhöjden möjliggör för en byggnad med lokaler i två våningsplan. Planerad byggnad är en enplansbyggnad med nockhöjd på cirka 6,5 meter.

Motiv till regleringen: Nockhöjden motiveras av att platsen tål en högre bebyggelse ur stads- och landskapshänseende (2 kap 6§ PBL) med tanke på bakomliggande höjd och intilliggande skolbyggnad. Att nockhöjden ändå begränsas beror på att en verksamhet med fler än två våningsplan skulle innebära en alltför stor verksamhet för platsen då det är begränsat med ytor för utemiljö och motiveras av 2kap 7§ PBL att det finns lämpliga platser för utevistelse.

h2 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter.

Komplementbyggnader tillåts en nockhöjd på 4,5 meter.

Motiv till regleringen: Att nockhöjden på komplementbyggnader begränsas motiveras av att stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan på platsen enligt 2 kap 6§ PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv till regleringen: Motiveras med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt enligt 2 kap 5§ PBL.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största bruttoarea för huvudbyggnad är 700 m².

Den sammanlagda bruttoarean för huvudbyggnad inom området är maximalt 700 m².

Motiv till regleringen: Huvudbyggnaden kan byggas i en eller två våningar och genom att ange största bruttoarea begränsas byggnadsarean om byggnaden byggs i två våningar.

Utnyttjandegraden regleras så att planerad verksamhet möjliggörs samtidigt som det finns obebyggda ytor för lek, uteplats, parkering och dagvattenhantering. Lagstöd är 2 kap 6§ med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

e₂ – Största byggnadsarea för komplementbyggnader inom användningsområdet är 100 m².

Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader inom användningsområdet SOB är maximalt 100 m².

Motiv till regleringen: Utnyttjandegraden regleras så att planerad verksamhet möjliggörs samtidigt som det finns obebyggda ytor för lek, uteplats, parkering och dagvattenhantering. Lagstöd är 2 kap 6§ med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Villkor för startbesked

a1 – Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar är avhjälpna.

Inom planområdet finns markförorening enligt den undersökning som är underlag till detaljplanen. Markföroreningen ska vara avhjälpd innan startbesked ges för byggnad. Det bör även tas fram en utförlig masshanteringsplan innan byggprojektet startar.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2kap 5§ med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Utförande

b1 – Lägsta bjälklagsnivå för huvudbyggnad är + 158 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen anger en lägsta bjälklagsnivå för huvudbyggnad (färdigt golv-nivå) för att minska risken för att byggnaden översvämmas vid 100-årsregn.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2kap 5§ med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, och översvämning.

b2 – Enbart flyttbara komplementbyggnader får uppföras.

Bestämmelsen anges inom ett u-område där ledningar finns som det behöver tas hänsyn till vid uppförande av komplementbyggnader, såsom grundläggning. Om åtkomst behövs till ledningarna behöver komplementbyggnaderna kunna flyttas eller monteras ned.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2kap 5§ med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

Markens anordnande och vegetation

n – Dagvattenstråk

Området ska vara tillgängligt för ett lågstråk, en mindre nedsänkning i marken, som kan leda dagvatten och skyfallsvatten ytledes vidare till fördröjningsytan inom NATUR-området i nordväst.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2kap 5§ med hänsyn till risken för översvämning.

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ ○ ⌋ *Utfartsförbud*

Utfartsförbud gäller 10 meter från gatukorsningen med befintlig cykelbana i norr. Bestämmelsen gäller därmed längs del av användningsgräns mot GATA.

Motiv till regleringen: Motivet till utfartsförbudet är trafiksäkerhet i gatukorsningen med cykelbanan, med lagstöd i 2 kap 6§ PBL om hänsyn till behovet av en god trafikmiljö.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark enligt 4 kap 7 § PBL.

4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

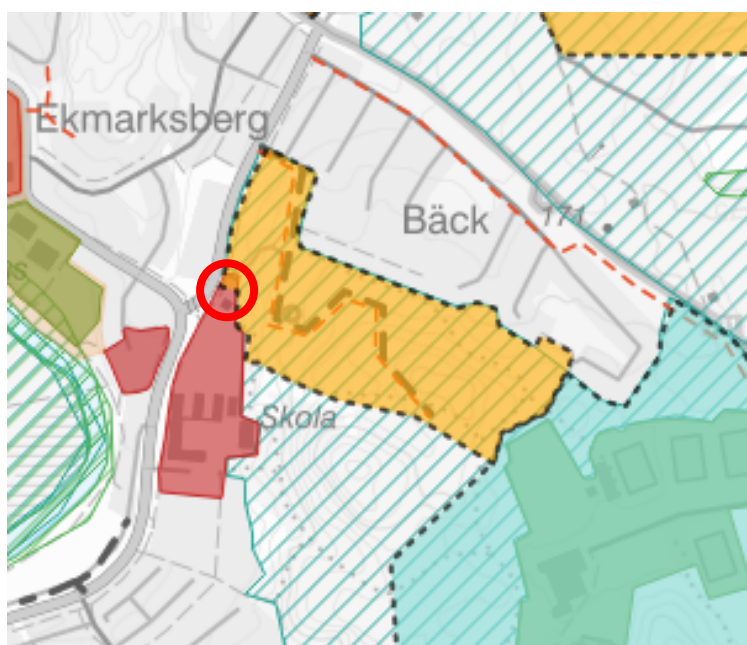
Kommunala styrdokument och beslut

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Tranås kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 juni 2022. I denna är södra delen av planområdet utpekad som verksamheter/offentlig service, Junkaremålsskolan. Den norra delen ingår i ett större utvecklingsområde för bostäder (Junkaremålens backar). Där anges att hänsyn ska tas till:

- Expansionsmöjligheter för Junkaremålsskolan.
- Utrymme för lek och aktivitet i anslutning till skolan.
- Populära rekreativområden.
- Omhändertagande av dagvatten.

Expansionsmöjligheterna för Junkaremålsskolan begränsas norrut när platsen bebyggs. Ett befintligt gångstråk till rekreativområdet tas bort men föreslås ersättas i ny sträckning öster om planområdet. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.



Utdrag ur översiktsplanen med bland annat visar utvecklingsområden för bostäder (gula), offentlig service (rosa) och hänsynsområden friluftsliv (blåstreckad). Röd ring markerar planområdet.

Planprogram

Bygg- och miljönämnden beslutade 2017-01-25 att upprätta ett planprogram för Junkaremålens backar, Bredstorp 3:1, som ligger intill planområdet. Arbetet med planprogrammet pågår men kommer inte vara ett underlag för aktuell detaljplan även om samverkan skett i processen.

Detaljplan

För planområdet finns två gällande detaljplaner:

- Detaljplan för kvarteret Tallbacken (0687-P43)

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Norra delen av Junkaremålen (06-TRS-305)

Gällande *Detaljplan för kvarteret Tallbacken (0687-P43)* medger för större delen av planområdet allmän platsmark, Natur. I sydvästra delen finns ett mindre område där *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Norra delen av Junkaremålen (06-TRS-305)* medger Park och Gata. Befintlig gång- och cykelbana längs västra plangränsen är sedan tidigare planlagd som Gata. För båda ovanstående detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Planbesked

AB Tranås bostäder inkom med planansökan 2021-09-24 som kompletterades 2022-01-13 för en detaljplan med syfte att möjliggöra lokaler för korttidsvistelse/boende och korttidstillsyn för barn och ungdomar (Parkgårdens verksamhet). Planansökan gällde en annan plats men en alternativ lokalisering diskuterades under våren 2023 i dialog med Tranås bostäder och berörda förvaltningar.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2023-09-25 att lämna uppdrag till tillväxtavdelningen att upprätta förslag till detaljplan för del av Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) med handläggning enligt utökat förfarande (5 kap. 6-7 § plan- och bygglagen). Nämnden beslutade även att plankostnadsavtal med sökanden skulle upprättas.

Kommunvision 2040

Kommunvision 2040 - Tranås tar initiativet, är en färdplan för framtiden och ska användas vid den strategiska planeringen av Tranås utveckling. Tranås kommun är en handlingskraftig kommun som ska nå minst 25 000 invånare år 2040. Tranås är platsen där handlingskraft går hand i hand med en välkomnande atmosfär och en aktiv livsstil. Det är ett medmänskligt och smart samhälle, som växer på ett hållbart sätt i balans med sina naturtillgångar. Goda kommunikationer suddar ut gränser mellan stad, landsbygd och omvärld och banar väg för attraktiva boendemiljöer nära skog, sjö och öppna landskap. Det är en idealisk livsmiljö, där vi kreativa kommuninvånare med gemensamma krafter utvecklar våra styrkor och formar vår framtid.

Inriktningsplan för tillväxt

Inom ekonomisk hållbarhet har en inriktning för tillväxt tagits fram vilken syftar till att öka andelen invånare i åldersspannet 30–50 år i arbete, där företagsklimatet är gott och där invånarnas ekonomiska välfärd främjas. Inriktningsplanen för tillväxt samt strategierna för social och ekologisk hållbarhet är en konkretisering av vägen till kommunvisionen.

Detaljplanen möjliggör för ändamålsenliga lokaler för Parkgårdens verksamhet som riktar sig till barn och unga med särskilda behov. Det bidrar till Tillväxtstrategins mål att behålla kommuninvånare i åldern 30 - 50 år i arbete, genom att ge goda förutsättningar för dem och deras barn när behov finns.

Strategi för social hållbarhet

Strategi för social hållbarhet syftar till att tillgodose alla människors grundläggande behov och att de mänskliga rättigheterna säkerställs i ett jämlikt samhälle. Tranås kommuns strategi för social hållbarhet gäller för åren 2022–2035 och innefattar sex målområden där *Det*

tidiga livet är särskilt aktuell för denna detaljplan. Här anges målet ”Alla barn och unga i Tranås kommun har trygga uppväxtvillkor”.

Strategi för ekologisk hållbarhet

Strategin för ekologisk hållbarhet gäller för åren 2022 - 2035. Utgångspunkten för hur ekologisk hållbarhet kopplas till en hållbar stadsutveckling, handlar om hur den fysiska miljön i kommunen planeras och utvecklas för att trygga ekosystem, minska miljöpåverkan och gynna en hälsosam livsmiljö. Byggnader och anläggningar ska utformas och lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Tranås kommun ska ha en hållbar framtida samhällsutveckling där grönstruktur är viktig. För aktuell detaljplan är målområdena Klimat och energi samt Boende och kommunens utveckling särskilt aktuella.

Regionala ställningstaganden

Mellankommunala intressen

Planen berör inte några mellankommunala intressen.

Agenda 2030

Tranås kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål. Tranås kommun ska bidra till de globala målen på lokal nivå genom att implementera Agenda 2030 i det strategiska arbetet. Implementeringen av Agenda 2030 resulterar i ett hållbart samhälle.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Planens genomförande och dess konsekvenser kommer att påverka barn. FN:s konvention om barns rättigheter slår fast att alla barn har samma rättigheter och lika värde. Huvudprincipen är att barnets bästa alltid ska komma i första rummet. Artikel 31 handlar om barnets rätt till lek, vila, fritid samt att delta i det kulturella och konstnärliga livet.

Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Viktigt i planeringen är även en trygg trafikmiljö. Ett väl utvecklat gång- och cykelnät är viktigt för alla, men framförallt för ungdomar och barn.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planen påverkar inga områden som berörs av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken så som jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet (Mitta, 2023-12-05). Enligt jordartskartan från SGU består marken av isälvsediment och morän. Jorddjupet skattas där till 5 - 10 meter och berg i dagen kan förekomma åt öster. I den geotekniska utredningen anges att ytskikt i området generellt består av sandig mulljord eller fyllning. Jorden under ytskiktet består huvudsakligen av sandig morän. Djupet till morän varierar mellan 0,2 och 3,8 meter och är störst i väster. Inom området finns siltig sandmorän och grusig siltig sand. Ytblock och berg i dagen förekommer i slänten åt öster utanför undersökningsområdet.

Enligt utredningen bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till planerad byggnation i en våning, områdets topografi samt markförhållanden. Enligt uppgift från geoteknikern gäller samma slutsats för en tvåvåningsbyggnad.

Organisk jord, gyttja och befintlig fyllning rekommenderas att utskiftas för att undvika sättningar. Det finns stenblock i angränsande slänt åt öster. En kompletterande syn/kontroll av blocken har utförts (Mitta AB, 2024-11-18) där det bedöms att det inte föreligger risk för blockutfall.

Hälsa och säkerhet

Radon

Utifrån uppmätta radonhalter i den geotekniska utredningen (Mitta, 2023-12-05) klassificeras marken till stor del som normalradonmark, vilket innebär att radonskyddad grundläggning rekommenderas. Osäkerhet finns om radonhalten i de fyllnadsmassor som tillförts området.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Mitta, 2024-08-14) har gjorts för planområdet eftersom det finns fyllnadsmassor med okänt ursprung. PAH-H har påträffats i jord från provpunkt i en koncentration (1,9 mg/kg TS) över riktvärdet för känslig markanvändning (1 mg/kg TS). I övrigt understiger uppmätta koncentrationer aktuella riktvärden. Markföroreningen ska vara avhjälpt innan startbesked ges för byggnad, vilket säkerställs genom planbestämmelse. Det bör även tas fram en utförlig masshanteringsplan innan byggprojektet startar.

I närområdet finns det potentiellt förorenade områden på fastigheterna Tallbacken 1 (förbränningsanläggning), cirka 60 meter från planområdet och Bärnstenen 1, cirka 80 meter från planområdet. Tidigare verksamhet på fastigheten Bärnstenen 1 är okänd. På fastigheten finns det ett äldre bostadshus där det tidigare också drivits café. Det har inte framkommit någon information om varför fastigheten är utmärkt som potentiellt förorenad.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Omgivningsbuller

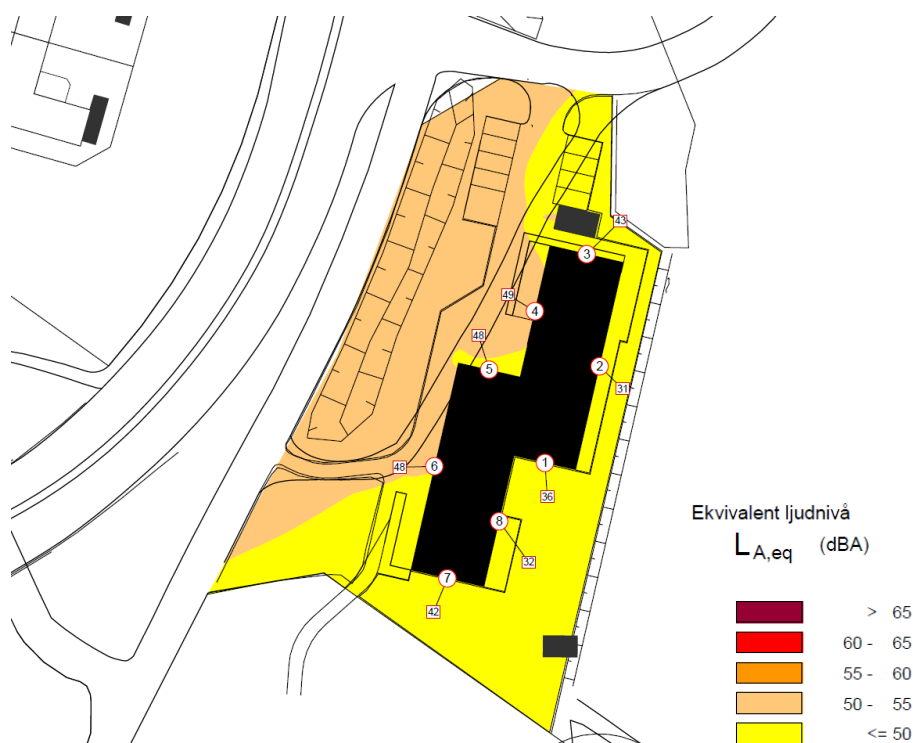
För trafikbuller vid nybyggnad av bostadshus gäller Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2017:359. De riktvärden som är mest relevanta för planen är:

”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. Förordning (2017:359).”

I Naturvårdsverkets vägledning (2023) anges riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid skolgård. Ljudnivån 50 dBA (ekvivalent ljudnivå för dygn) bör uppnås vid så stor del av utevistelseytan som möjligt, men på minst 50% av skolgårdens yta (de ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila). För övriga vistelseytor inom skolgården anges riktvärdet 55 dBA.



Utsnitt från trafikbullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå i en framtidsprognos (Soundcon AB, 2024-08-23). Gula områden har en ljudnivå upp till 50 dBA.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Östra vägen. En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet (Soundcon AB, 2024-08-23). I denna har trafikflödena räknats upp till en framtidsprognos år 2040 och hastigheten 40km/h har använts för Östra vägen. Vägen är idag skyltad som 50km/h men en ny hastighetsplan är beslutad där 40km/h blir ny bashastighet i tätorten och planeras att genomföras under år 2025. Utredningen visar att ljudnivåerna vid den planerade bostadsbyggnaden är låga. De ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 49 dBA vid västra fasaden och således uppfylls riktvärdet 60 dBA med god marginal. Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden. För sådana uteplatser bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Gårdsmiljön uppfyller till stora delar dessa riktvärden.

Bullerutredningen visar även att det inom planområdet går att uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden avseende skolgårdar där minst hälften av skolgårdens yta ska uppfylla 50 dBA ekvivalent ljudnivå och övriga 55 dBA. Utemiljön bör planeras och utformas på ett sätt som gör att barnen uppmuntras att vistas på de delar av gården som uppfyller 50 dBA.

Risk för olyckor

Planområdet ligger inte nära någon rekommenderad väg för farligt gods.

Reservvärmeverket Tallbacken 1 ligger på en höjd cirka 80 meter öster om planområdet. Anläggningen är en reservkraftcentral för fjärrvärmeproduktion och har miljötillstånd för tillförd förbränningseffekt av 24 MW. De risker som verksamheten ser är:

- stoftutsläpp från förbränningen vid fel på eldningsutrustningen
- brand i anläggningen
- olycka med tankbil som lossar eldningsolja

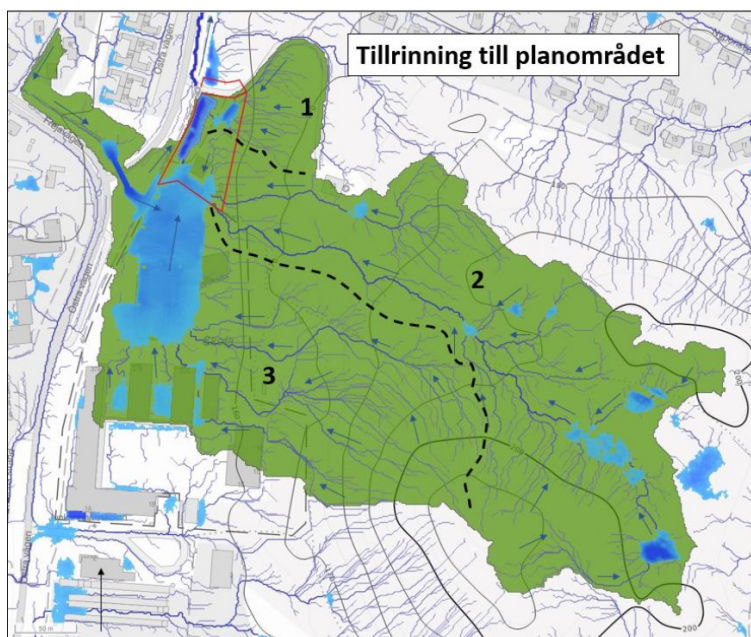
Verksamheten bedömer att alla tre scenarier är mycket liten sannolikhet (inte osannolikt) att de inträffar då anläggningen i princip enbart körs vid driftprover vart annat år, och för mätning av utsläpp vart sjätte år. Lossning av olja sker väldigt sällan.

I miljötillståndet (2000-06-29) anges att lokaliseringen är 150 meter från bostäder och 100 meter till skola. Rekommendationen enligt "Bättre plats för arbete" är minst 100 meter mellan oljeeldad anläggning med tillförd effekt på 50 MW och bostäder. Om anläggningen inte ger störningar kan skyddsavståndet minskas i avsevärd mån.

Avståndet mellan reservkraftcentralens byggnad och planområdet är liknande som det till befintlig skolgård.

Risk för översvämning

Det finns risk för översvämning vid skyfall inom planområdet enligt skyfallskarteringen för Tranås (WSP, 2022-06-14). En skyfallsutredning har gjorts för planområdet (WSP, 2024-03-15) som har föreslagit lösningar för att minska risken för negativa konsekvenser vid skyfall.



Tillrinningsområdet intill planområdet (SCALGO Live, 2024). Planområdet markerat med röd linje, tillrinningsområdet i grönt. Blå pilar visar riktning på tillrinningen, svarta streckade linjer markerar ungefärligt läge på vattendelare. (WSP, 2023-03-15)

Precis öster om planområdet finns det ett relativt brant sluttande område från vilket det vid kraftiga regn tillrinner ganska mycket vatten intill planområdet. Detta uppströms område är dessutom betydligt större än planområdet. Skyfallsutredningen föreslår en principlösning som säkerställer både fördröjning av den erforderliga volymen och säker bortledning av övrigt skyfall. För att omhänderta tillrinnande vatten från uppströms område österifrån föreslås det anläggning av två diken som ska leda vattnet norr, respektive söder om den föreslagna huvudbyggnaden så att den inte blir utsatt för potentiella skyfallsflöden.

Planförslaget innebär att ett dagvattenstråk möjliggörs genom planområdet för att leda vatten från ostsläntens södra dike vidare till fördröjningsdiket i väster. Vid stora regn kommer även ytledes avrinning ske via detta stråk från skolfastigheten söder om planområdet till fördröjningsdiket i väster vilket minskar risken för översvämning på Junkaremålsskolans befintliga skolgård. Från ostsläntens norra dike leds vattnet norrut, genom en ny kulvert under befintlig gata, för översilning i befintlig naturmark norr om planområdet. Det är en ändring från WSP:s utredning där det föreslogs kulvert till diket i väster. Ett förslag på rekommenderad höjdsättning av mark för att få till bra dagvattenavrinning visas i illustration nedan. I dagvattenstråket anges en högsta marknivå i låglinjen (+156,7) för att förbättra dagens avrinningssituation söderifrån. Längs diket i öster visas föreslagna lägsta marknivåer för kvartersmarken i fastighetsgräns för att få en bra anslutning och släntlutning på det norra diket.

Rätt höjdsättning av området och byggnader är avgörande för säker ytlig avrinning vid skyfall, vilket beskrivs mer detaljerat i utredningen. Plankartan anger en lägsta bjälklagsnivå för huvudbyggnad (färdigt golv-nivå) för att minska risken för att byggnaden översvämmas vid 100-årsregn.

Dimensionerande flödet vid ett 100-års regn med varaktighet 10 minuter ökar från 97 l/s till 125 l/s. Detta ger upphov till en fördröjningsvolym på 17 m³ enligt WSP:s utredning. Om volymen istället beräknas med dimensionerande utflöde med 5-års återkomsttid från fördröjningsytan så behövs 59 m³ fördröjningsvolym (Tranås kommun, 2024-10-09). Dagvatten- och skyfallsåtgärder har studerats vidare efter WSP:s utredning och redovisas i dokumenten Föroreningsberäkningar och Fördröjningsvolym framtagna av kommunens VA-avdelning. Detaljplanen innebär att befintligt gräsdike i väster sparas i sin helhet och har funktion både som fördröjningsyta vid normala regn och vid skyfall, samt för rening av dagvatten från fastigheten. Diket har en volym av 130 m³ vilket innebär att det är god marginal för att omhänderta det vatten som genereras av de hårdgjorda ytorna inom planområdet.

Exakt placering och dimensionering av föreslagna åtgärder behöver bestämmas i samband med höjdsättning i projekteringsskede.



Till höger: Befintligt dike i nordvästra delen av planområdet, markerad som fördröjningsdike på illustrationen.

Till vänster: Principiell lösning på föreslagen dagvatten- och skyfallshantering där pilarna visar riktning för ytvattenavrinning. Rekommenderad höjdsättning med lägsta marknivåer i fastighetsgräns mot öster, samt högsta marknivå +156,7 i lågstråket i sydväst för dagvattenavrinning vidare till fördröjningsdike.

Risk för erosion

Enligt geoteknisk utredning (Mitta, 2023-12-05) finns risk för erosion vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten. Ett förtydligande PM har tagits fram (Mitta AB, 2024-08-19) där det beskrivs att det finns möjligheter att schakta i torrhet men eftersom det finns en oklarhet i grundvattennivåerna, som troligen varierar områdesvis och årstidsvis, så finns det risk för schaktning under grundvatten. I PM:et beskrivs flera möjliga åtgärder för schaktning, som exempelvis temporär grundvattensänkning, för avhjälpande av erosionsrisken.

Risk för ras och skred

Enligt geoteknisk utredning (Mitta, 2023-12-05) bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till planerad byggnation, områdets topografi samt markförhållanden.

Dagsljus och skugga

Sol- och skuggstudie har inte gjorts för planområdet. Slänten i öster med höga träd bedöms skugga planområdet på förmiddagen medan det blir mer solbelyst mitt på dagen. Befintliga träd i väster skuggar delvis planområdet på eftermiddag/kväll, men hur mycket beror på vilka träd som kommer sparas.

Bebyggelse

Det finns inga permanenta byggnader inom planområdet utan enbart tillfälliga paviljonger och container. Söder om planområdet finns en nybyggd skolbyggnad med skolgård. På andra sidan Östra Vägen finns grupphusbebyggelse i en våning.

Service

Ungefärligt avstånd till centrum och fritidsaktiviteter med gångväg:

- Torget och Storgatans handelsutbud cirka 1,2 km
- Bibliotek cirka 1,3 km
- Kulturskola cirka 1,1 km
- Simhall cirka 350 meter
- Bredstorps idrottsplats cirka 1 km

Barnen och ungdomarna som kommer använda lokalerna för korttidsvistelsen och korttidstillsynen går på förskolor och skolor i hela Tranås. Junkaremålsskolan ligger i direkt anslutning till planområdet medan Ängarydsskolan ligger cirka 2,8 km bilväg därifrån. Det är cirka 700 meters gångavstånd från Holavedsgymnasiet.

Natur och rekreation

I direkt anslutning till planområdet i öster finns ett större naturområde som i översiktsplanen är utpekad som hänsynsområde *Friluftsliv rörligt – allmänt intresse* där särskild hänsyn ska tas till tätortsnära friluftsliv. Sydost om planområdet finns en belyst gångväg som leder upp i naturområdet. Gångvägen har en brant lutning.

Det finns träd inom området som försvinner men en del av de större träden bör om möjligt sparas, framförallt tallarna. De ger både karaktär, grönska och skugga till platsen. Om träden längs Östra vägen inte går att spara bör de ersättas med en trädrad som knyter an till befintlig grönstruktur. I södra delen finns ett stort kastanjträd och tallar som ger värdefulla inslag till platsen och en kommande gårdsmiljö.

Inom planområdet finns sedan tidigare en grusad bollplan.



Till vänster: Södra delen av planområdet intill skolgården och med gångvägen upp genom den östra skogsslänten. Till höger: Befintlig cykelbana genom planområdet med trädunge och dike åt väster som avgränsning mot Östra vägen.

En del träd inom området kommer att behöva fällas vid exploateringen. När det bebyggs på natur/parkmark påverkar detta området och dess upplevelse. Dock finns det ytterligare gröna stråk och träd i närområdet.

Tillgängligheten för allmänheten till gångvägen i sydost försämras då planområdet bebyggs och hägnas in. Befintliga anslutningar finns via Junkaremålsskolans gård, dock är skolområdet delvis inhägnat. Det finns flera andra befintliga gångvägar upp till naturområdet. Möjlighet finns att anlägga en ny gångväg på skrå i slänten i öster som kan anslutas till befintlig gata i norr.

Befintlig bollplan kommer att försvinna vid planens genomförande.

Särskilt skyddsvärda träd

Det finns inga utpekade skyddsvärda träd inom planområdet.

Värdefulla träd

Många av de befintliga träden inom planområdet och dess närområde är inmätta och markerade på grundkartan. Om möjligt bör en del av dessa sparas för dess ekosystemtjänster och gröna karaktär till området. Träden ger bland annat skugga till skolgården, insynskydd och grönska.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga sedan tidigare kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

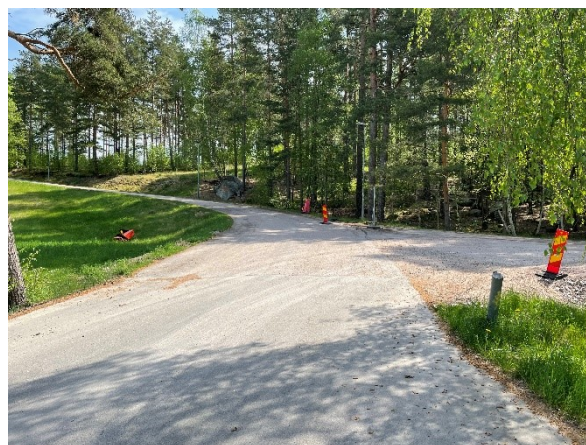
Gator och trafik

Motortrafik

Från Östra Vägen finns idag en tillfartsväg norr om planområdet som leder till reservvärmeverket på höjden. Denna väg föreslås som anslutningsväg till planområdet. Vägen används även av gående och cyklister till bostadsområdet Bäck och den korsar huvudcykelvägen längs Östra Vägen. Åtgärder kan behövas för att säkerställa en trafiksäker lösning för oskyddade trafikanter eftersom gatan kommer bli mer trafikerad än i dagsläget.

Tillfarten från Östra Vägen är endast enkelriktad. En utredning pågår för att på sikt omvandla Östra Vägen från tvåfilig till enfilig väg.

Östra Vägen har en medeldygnstrafik på 2718 fordonsrörelser (uppmätt 2016).



Östra Vägen med cykelbana till vänster och tillfartsväg till planområdet till höger. Gatan leder till kraftvärmeverket och används även som cykelbana.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana går genom planområdet idag. En huvudcykelled passerar intill planområdets västra gräns. Befintlig gata i norr används av gående och cyklister till/från Bäck bostadsområde. Gatan har relativt brant lutning.

Planen möjliggör en breddning av befintlig gata för att kunna bygga en 3 meter bred gång- och cykelbana på norra sidan. Detta för att kunna separera motorburna fordon och oskyddade trafikanter i backen ner mot huvudcykelbanan.

Cykelbanan igenom planområdet försvinner men det innebär ingen stor påverkan för cyklister eftersom huvudcykelbanan finns parallellt och intill planområdet.



Kollektivtrafik

Östra Vägen är i översiktsplanen ett utpekad stråk för kollektivtrafik. Det går ingen stadsbuss- trafik där för närvarande. Närmsta hållplats är Junkaremålsskolan, cirka 400 meter från planområdet (buss 155).

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ordnas inom kvartersmark.

Planområdet ligger inom zon B (Tranås tätort) i kommunens parkeringsstrategi. För denna typ av verksamhet anges inga parkeringstal utan det föreslås att en särskild parkeringsutredning görs för att avgöra parkeringsbehovet. För anställda används de generella parkeringstalen för arbetsplatsparkering. För zon B anges 0,15-0,4 bilplatser per anställd samt > 0,5 cykelplatser per anställd. Verksamheten har idag 8 anställda, dock är inte alla på plats samtidigt. Parkeringsmöjlighet behövs även för personal som i tjänsten åker mellan flera verksamheter.

Korttidsparkering, antingen som p-ficka eller p-platser, behövs vid hämtning/lämning av barnen. Minst en p-plats för rörelsehindrad behöver anordnas. Cykelparkering för personal, hämtning/lämning samt för barnen och ungdomarna behöver finnas. Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Insattid klaras för planområdet. Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning med mera behandlas vidare i samband med bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns längs Östra vägen. Kapaciteten på huvudledning för spillvatten och befintlig kallvattenledning är god och det finns förutsättningar för att koppla på planområdet till dessa enligt VA-utredningen. Serviserna bör kopplas på vid ledningarna från Tallbacken eftersom ledningarna i Östra vägen ligger relativt djupt (Tranås kommun, 2023-12-22).

Brandvattenförsörjning

Det finns brandposter i närheten av planområdet.

Dagvatten

VA-utredningen (Tranås kommun, 2023-12-22) indikerar att huvudledningen för dagvatten vid Östra Vägen är underdimensionerad och därför bör dagvattenfördröjning anläggas inom planområdet. Detta för att tillkommande hårdgjorda ytor inte ska innebära ett högre dagvattenflöde ut från området. En rekommendation är att avrinningen från fastigheten till kommunens dagvattenledningar är det dimensionerande flödet (5-års regn i hjässa och 20-års regn marknivå) innan nybyggnation, och fördröjning skapas för att möjliggöra detta.

Eftersom Tranås tätorts recipient har en otillfredsställande ekologisk status och ej uppnår god kemisk status är det viktigt att efter nybyggnation inte belasta recipienten med ytterligare föroreningar. Därför bör en dagvattenlösning väljas som även renar dagvattnet.

I västra delen av planområdet föreslås befintligt gräsdike användas för dagvattenfördröjning och rening av dagvatten från planområdet. Längs planområdets östra gräns planeras ett dike som avleder dagvattnet från den östra slänten. Detta vatten kommer från naturmark och behöver inte renas. Norra delen av diket leder vattnet norrut via en trumma under befintlig gata till grönområdet norr om planområdet (planlagt som allmän plats i äldre detaljplan). Den södra delen av diket leder mot en yttlig avrinningsväg längs planområdets södra gräns och vidare över kvartersmarken till fördröjningsdiket i väster. Den ytliga avrinningsvägen sker på kvartersmark i ett svaglutande stråk som upplevs som en antydan i marken för att leda vattnet rätt. Dessa stråk är en del av gårdsmiljön men får inte bebyggas. Ytor för diken samt fördröjning och rening av dagvatten planläggs inom allmän platsmark natur.

Uppvärmning

Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärme.

El

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde och anslutning kan ske till befintligt nät.

Fiber

Möjlighet finns att ansluta sig till Tranås Energis fibernät.

Avfall

Gemensamma utrymmen och anordning för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassad samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Gällande *Föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun* ska följas. För att möjliggöra en effektiv markanvändning är backvändning av sopbil möjlig om vändzonen utformas på ett trafiksäkert sätt i anslutning till parkeringsyta och med avskärmad utegård.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Exploatör bör kontakta Postnord i god tid före byggnationens start för dialog gällande godkännande av postmottagning. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanarbetet av Tranås kommun (2024-03-18), och varit del av samrådet. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Läns-

styrelsen delar kommunens bedömning. Kommunen har bedömt att de miljöfrågor som berörs av planen har kunnat hanteras inom ordinarie planarbete och gäller geoteknik, markföroreningar, dagvatten och skyfall, risk för olyckor, trafikbuller och rekreation. Bygg- och miljönämnden beslutade 2024-10-21 att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Recipient för dagvatten från planområdet är Svartån som rinner genom Tranås för att nedströms senare mynna ut i sjön Sommen. Miljö kvalitetsnormerna är den kvalitet en vattenförekomst ska ha uppnått vid en angiven tidpunkt. Enligt Länsstyrelsen (www.viss.se) har vattenförekomsten *Svartån: Sommen - Säbysjön* en i nuläget otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

VA-utredningen (Tranås kommun, 2023-12-22) rekommenderar rening av dagvatten från planområdet för att inte belasta recipienten med ytterligare föroreningar. Föroreningsberäkningar har gjorts i StormTac för olika dagvattenåtgärder med rening och redovisas i VA-utredningen. En kompletterande beräkning har gjorts 2024-10-02 (Tranås kommun) för befintligt gräsdike i väster som avses användas för rening av dagvattnet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten om rening av dagvatten sker.

Ekologisk hållbarhet

Av Sveriges 16 miljö kvalitetsmål bedöms begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö vara berörda. Planområdet ligger centralt i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och gångavstånd till skola och fritidsaktiviteter. Det innebär goda möjligheter för att planen bidrar till en begränsad klimatpåverkan och till en god bebyggd miljö.

Genom att spara befintliga stora träd i västra delen av planområdet kan dessa ge skugga till utegården och byggnaden vilket blir särskilt viktigt vid värmeböljor. Området kommer framförallt användas av barn och unga och eftersom de är känsliga för extremvärme blir en klimatanpassad byggnad och verksamhet därför viktig.

Delar av planområdet är idag en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall. Åtgärder som föreslås enligt skyfallsutredningen är ett dike mot slänten i öster och att fördröjningsytor avsätts inom planområdet.

Social hållbarhet

Att en bollplan intill en skola bebyggs kan innebära mindre ytor för lek och rörelse för skoleleverna. I det här fallet bedöms det ge en begränsad påverkan eftersom den intilliggande Junkaremålsskolans skolgård nyligen hägnats in i samband med nybyggnation. Därmed skulle bollplanen ligga utanför skolgården och inte vara så lättillgänglig. I och med den nya verksamheten inom planområdet finns även möjlighet till samnyttjande av skolans och den nya verksamhetens utemiljöer.

Närheten till skolan ökar möjligheten för Parkgårdens verksamhet till inkludering med andra barn. En del av barnen kommer själva kunna ta sig till verksamheten från Junkaremålsskolan och Holavedsgymnasiet vilket är positivt både för hälsan och för barnens självständighet. Platsen har gångavstånd till natur, idrotts- och fritidsaktiviteter vilket ökar möjligheten för barnen och ungdomarna i verksamheten att delta i dessa, vilket stämmer överens med kommunens strategi för social hållbarhet med mål om en meningsfull fritid.

Eftersom platsen även är en boendemiljö för en del av barnen är utformningen av närmiljön och bullersituationen viktig, det vill säga var utemiljöerna placeras och hur de utformas.

Planen innebär att ett befintligt gångstråk till intilliggande naturområde stängs av för allmänheten. Det bedöms bli en begränsad påverkan eftersom det finns alternativa gångstråk till naturområdet och även möjlighet att ersätta med ett nytt stråk öster om planområdet.

5.Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planen möjliggör avstyckning från Ekmarksberg 1:1 till ny fastighet för markanvändning skola, tillfällig vistelse, bostäder. Förslagsvis blir den nybildade fastigheten cirka 3000 kvadratmeter. Fastigheten föreslås ingå i kv Grusåsen. Den exakta arean avgörs i lantmäteriförrättningen.

Rättigheter

Inom område markerat med u på plankartan ska ledningsrätt anläggas till förmån för Tranås Energi och Skanova.

Den del av servitut för väg till förmån för Tallbacken 1, akt 0687-104.1 som i planen omfattas av allmän platsmark GATA kan upphävas i samband med kommande fastighetsreglering.

Vid försäljning av fastigheten ska servitut upprättas inom område markerat n på plankartan till förmån för Tranås kommun. Servitutet omfattar ett öppet dagvattenstråk för ytledes avrinning av dagvatten/skyfallsvatten till område för fördröjning (markerat fördröjning₁) inom allmän platsmark NATUR.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ett avskärande dike för dagvatten från slänten i öster ska anläggas inom allmän platsmark NATUR. Rening av dagvatten från hårdgjorda ytor och fördröjning av dagvatten ska anläggas inom allmän platsmark NATUR i västra delen av planområdet.

Utbyggnad allmän plats

Kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

VA-kollektivet inom kommun är ansvarig för utbyggnad av allmänna VA-ledningar fram till blivande fastighetsgräns.

Utbyggnad dagvattenanläggning

Fastighetsägare till nybildad fastighet är ansvarig för utbyggnad av dagvattenanläggning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samtliga planerade åtgärder inom kvartersmark (SOB) åligger blivande fastighetsägare att bekosta och utföra.

Samtliga åtgärder som ska utföras inom allmän platsmark GATA och NATUR ska bekostas av blivande fastighetsägare till kvartersmark (SOB). Detta regleras genom särskilt avtal. Åtgärder som avses är ändringar och anpassningar av gatumark till framtida fastighet samt anläggande av diken och gångväg.

Kommunen tar fram underlag och ansökan om lantmäteriförrättning för avstyckning av blivande fastighet. Blivande fastighetsägare till kvartersmark (SOB) bekostar lantmäteriförrättning.

Planavgift

Plantavtal har tecknats med blivande fastighetsägare (AB Tranås bostäder). Ingen planavgift tas ut i samband med bygglovshantering.

VA avgift

Efter genomförd avstyckning och i samband med bygglov faktureras blivande fastighetsägare för VA-avgift enligt gällande VA-taxa.

Markkostnader

Blivande fastighetsägare ska erlägga köpeskilling för markförvärvet. Denna beslutas av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Drift allmän plats

Kommunen har ansvar för drift och underhåll av allmän platsmark, områden markerat GATA, GC-VÄG och NATUR.

Drift vatten och avlopp

VA-kollektivet inom Tranås kommun har ansvar för drift av allmänna VA-ledningar fram till blivande fastighetsgräns.

Drift av dagvattenanläggning

Dagvattenanläggning anläggs inom allmän platsmark NATUR och drifas av kommunen.

Organisatoriska frågor

Avtal

Kommunen upprättar exploateringsavtal som säkerställer att blivande fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom allmän platsmark. Kommunen upprättar köpeavtal mellan parterna. Kommunen upprättar ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering.

Adress

Den nybildade fastigheten föreslås få adress Östra Vägen 33A.

6. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Pauline Sandberg på Tillväxtavdelningen i samarbete med tjänstepersoner på kommunens berörda förvaltningar. Planarkitekt Sulaiman Ebrahimzada har varit biträdande handläggare.

Planförfattare

Pauline Sandberg

Tom Å Johannesen

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen