

## Samrådsredogörelse

Detaljplan för  
del av Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) i Tranås  
Tranås kommun, Jönköpings län  
Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen.

### Sammanfattning

Under samrådet har det inkommit 11 yttranden, varav fem med synpunkter. De viktigaste synpunkter som inkommit är från Länsstyrelsen och gäller risk för översvämning vid skyfall, risk för olyckor kopplat till reservvärmeverket, trafikbuller, risk för blockutfall och erosion. Dessa frågor har hanterats i det fortsatta planarbetet och planhandlingarna har förtydligats. Synpunkter angående dagvatten och 100-årsregn har inkommit från Teknik- och griftegårdsnämnden och planhandlingarna har justerats därefter.

### Ändringar efter samrådet

Efter inkomna synpunkter så har planen ändrats inför granskningen med dessa större ändringar:

- Utökat planområde för att möjliggöra större friyta i bullerskyddat läge och vattenavledning inom allmän platsmark.
- Planlagt allmän plats NATUR för att säkerställa plats för dagvattenfördröjning och dike.
- Justerat planbestämmelser för att minska risken för negativ påverkan vid stora regnmängder
- Bullerutredning, markmiljöutredning samt reviderad geoteknisk utredning har tagits fram och dessa delar har justerats i planbeskrivningen samt planbestämmelser. Även dagvatten och skyfall har studerats vidare och inneburit justeringar i planhandlingar.
- Förtydliganden om risk för olyckor
- Justering av exploateringsgrad för att säkerställa friyta för skolgård

Ytterligare förtydliganden och mindre justeringar har även gjorts i planbeskrivningen och på plankartan.

### Samrådsförfarande

Bygg- och miljönämnden beslutade 2024-03-26 om samråd av planförslaget. Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2024-04-16 till 2024-05-10. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Inbjudan till samråd har skickats till sakägare och remissinstanser. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i stadshuset, på Tranås direkt och på kommunens hemsida. Kungörelse har gjorts på kommunens digitala anslagstavla och annonserats i Tranås tidning.

### Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från Trafikverket, Jönköpings Länstrafik, E.ON Energidistribution AB, Kultur- och fritidsnämnden, Kommunstyrelsen och Barn- och utbildningsnämnden.

Yttranden med synpunkter

Yttrande med synpunkter har inkommit från

**Statliga och regionala myndigheter m.fl.:** Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Skanova (Telia Company) AB, Postnord

**Kommunala nämnder:** Teknik- och griftegårdsnämnden

Inkomna yttranden

### **Lantmäteriet**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

**VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?**

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser." Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Lantmäteriet noterar också att både planbestämmelsen m1 och a1 ser ut att gälla inom området med prick-mark utmed planområdets östra gräns. Vad är avsikten?

Lantmäteriet noterar även att egenskapsbestämmelsen om utfartsförbud har tagits upp som en egenskapsbestämmelse för allmän plats. Är det riktigt? Eller avser utfartsförbudet kvartermarken?

Delar av planen som bör förbättras

**ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR**

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan.

**ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSILDNING**

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning och ledningsrätt/er som behövs för genomförandet av detaljplanen.

**REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT OCH HUR DESSA PÅVERKAS**

Inom planområdet finns ett servitut för väg till förmån för Tallbacken 1, akt 0687-104.1. Det saknas redovisning av rättigheten i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur detta servitut påverkas vid genomförandet av planen.

**Kommentar:** En översyn har gjorts av plankartan och den innehåller inte längre några sekundära egenskapsgränser. Bestämmelserna m1 och a1 har tagits bort då dagvattenavledningen istället lagts inom allmän platsmark. Utfartsförbudet avser kvartermark vilket har justerats på plankartan.

Genomförandetiden har ändrats till att anges i år på plankartan.

Genomförandedelen i planbeskrivningen har förtydligats angående fastighetsbildning och befintligt servitut.

## **Länsstyrelsen**

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

#### Hälsa och säkerhet, buller

Vid planläggning av känsliga verksamheter såsom skola och bostäder ska kommunen motivera lokaliseringens lämplighet med hänsyn till exempelvis buller. I planbeskrivningen hänvisar kommunen till att buller utretts för skolverksamheten på grannfastigheten och att förutsättningarna i aktuell plan är liknande och därmed bedöms inte buller vara ett problem. I 4 kap. 33a § plan- och bygglagen anges att; om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Bedömningen om huruvida det är obehövt eller inte behöver göras från fall till fall men Länsstyrelsens generella uppfattning är att beräknade bullernivåer bör redovisas även i de fall då man inte förväntar sig ett överskridande av riktvärdena. I situationer då kommunen inte förväntar sig höga bullervärden kan bedömningen dock göras relativt enkelt genom att exempelvis använda sig av rapporten Hur mycket bullrar vägtrafiken? från Boverket och SKR. Det är också möjligt att använda en utredning för en annan fastighet så länge kommunen kan påvisa att förutsättningarna är likvärdiga eller bättre på den aktuella fastigheten. Förslagen detaljplan medger både bostäder och skoländamål och eftersom det i bygglovsskedet inte är möjligt att ställa några ytterligare krav på placering eller utformning avseende omgivningsbuller så behöver platsens lämplighet vara säkerställd för samtliga användningar som medges redan i detaljplanen.

#### Risk för olyckor

Kommunen anger att det ligger ett reservvärmeverk på en höjd av 60 meter öster om planområdet och att det inte bedöms finnas någon särskild risk för olyckor. Reservvärmeverkets funktion och verksamhet bör tydliggöras och motiveringen till kommunens ställningstagande bör framgå av planhandlingarna.

Planhandlingarna anger att det föreligger risk för blockutfall i angränsande slänt i öster vilket bör ses över i samband med byggnationen. Då planen möjliggör skola/förskola/bostäder behöver kommunen säkerställa att det inte finns någon risk för människors hälsa och säkerhet kopplat till denna förutsättning.

Den geotekniska utredningen anger att det finns risk för erosion vid schaktning under grundvattenytan och att detta ska studeras närmre in på arbetet om det blir aktuellt. Det behöver förtydligas i planhandlingarna om det bedöms bli aktuellt och hur den risken i så fall tas om hand.

#### Risk för översvämning

Genomförd skyfallskartering visar på att en betydande del av planområdet riskerar att översvämmas vid kraftigt skyfall. Tillrinning från omgivningen visar på att ett stort område söder om planområdet kan översvämmas, tillsammans med de västra och nordliga delarna av planområdet. Även om planen syftar till att möjliggöra korttidsboende och korttidstillsyn så behöver planens lämplighet säkerställas för alla användningar som ryms inom angivna användningar. I detta fall möjliggörs även skola och förskola och lämpligheten för detta behöver ses över med anledning av risken för översvämning i delar av området. Områden som kan översvämmas och användas som fördröjningsytor bör inte vara samma ytor som ska kunna nyttjas för friytor för förskole/skoländamål.

Det är positivt att kommunen har för avsikt att säkerställa den fördröjningsvolym som utredningen visar på men i sammanhanget bör utredningens volymer användas som indikation snarare än direkta sanningar varför det vore lämpligt att säkerställa marginaler när det kommer till fördröjningsåtgärderna. Då kommunen är ansvarig för omhändertagandet av dagvatten är det Länsstyrelsens uppfattning att föreslagna fördröjningsåtgärder i första hand bör anläggas inom allmän plats. Om dagvattnet behöver men inte kan hanteras inom allmän

platsmark behöver, enligt Länsstyrelsens mening, civilrättsliga avtal tecknas för exempelvis fördröjning inom kvartersmark.

Planhandlingarna anger att rätt höjdsättning av området och byggnader är avgörande för säker ytlig avrinning vid skyfall och att exakt placering och dimensionering av samtliga föreslagna åtgärder i skyfallsutredningen behöver bestämmas i samband med höjdsättning i projekteringsskedet. Det är möjligt att vissa delar av planens genomförande kan hänskjutas till efter planprocessen men platsens lämplighet behöver vara garanterad när planen antas och de åtgärder som behövs för att säkerställa detta ska regleras i planen. I sammanhanget är det viktigt att också tänka på att en eventuell höjdsättning av området skulle kunna påverka områdets markstabilitet vilket behöver beaktas.

Planen möjliggör komplementbyggnader på samma del som anges som lägpunkt för dagvattenhantering. Länsstyrelsen är tveksam till lämpligheten i att ha komplementbyggnader på den del som också utgör fördröjningsyta. Även om det inte riskerar människors hälsa eller säkerhet bör det motiveras tydligare då stående vatten kan innebära materiella skador även på enklare byggnader. Oavsett bör det övervägas om inte byggrätten för komplementbyggnader ska särskiljas från den övriga byggrätten då det är svårt att bedöma hur stor del av ytan som kan bebyggas. Det kan med fördel även tydliggöras hur stora ytor som blir över inom fastigheten om byggrätten på 800 m<sup>2</sup> nyttjas maximalt och efter att ex parkering och lastutrymmen anlagts.

#### Råd enligt 2 kap. PBL

##### Naturmiljö

Det är positivt att planen uttrycker en ambition om att en del befintliga träd mot Östra vägen ska sparas, dock är det inte säkerställt eftersom marken är planlagd som kvartersmark och delar av det med möjlighet till byggnation av komplementbyggnader. Vill kommunen vara säker på att träden bevaras, bör dessa placeras inom allmän platsmark alternativt att kommunen inte medger någon byggrätt där träden är placerade. Det är inte heller ovanligt att träd tas ner för att förenkla vid byggnation och anläggning.

Planbeskrivningen anger att det sydost om planområdet finns en belyst gångväg som leder upp i naturområdet och att genom att den södra delen hålls fri från bebyggelse finns en framtida möjlighet för gångpassage mellan befintlig cykelbana i väster och gångvägen i naturområdet i öster. Samtidigt beskrivs att det planeras staket runt den framtida fastigheten vilket innebär att fri passage inte är möjlig och att tillgängligheten för allmänheten försämras. Planbeskrivningen bör justeras så att det blir tydligt vilka intentioner kommunen har kopplat till allmänhetens tillgänglighet. Om kommunen inte tror att det blir möjligt med fri passage men samtidigt anser att det vore bra att möjliggöra en koppling mellan gång-cykelväg samt naturområdet bör detta säkerställas på annat sätt genom att exempelvis spara en del naturmark mellan de båda fastigheterna. I och med att kommunens översiktsplan anger att det i området ska tas hänsyn till populära rekreatiomsområden kan det med fördel framgå av planhandlingarna hur detta görs i den aktuella planen.

##### Fyllnadsmassor

Planbeskrivningen anger att delar av planområdet består av fyllnadsmassor med okänt ursprung som troligtvis tillförts under 1960-70-talet. Fyllnadsmassor kan innehålla föroreningar och med hänsyn till detta bör försiktighet iakttas vid markarbeten. Vid misstanke om förorening ska markens status alltid utredas.

##### Friyta

Som nämnts under rubrik risk för översvämning anser Länsstyrelsen att platsens lämplighet för förskola och skola behöver tydliggöras. Det är svårt att bedöma om fastigheten har tillräcklig storlek för att säkerställa den friyta som är nödvändig i det fall man väljer att exempelvis anlägga en förskola inom fastigheten. Planen behöver säkerställa att samtliga användningar som planen medger blir lämpliga, annars bör användningen i planen preciseras.

## Planbestämmelser

Länsstyrelsen är tveksam till regleringen av utfartsförbud mot GC-väg och detta bör ses över till granskningen så att regleringen inte motverkar möjligheten att skapa entréer till verksamheten från gång- och cykelvägen.

Planbeskrivningen anger att byggnaden i sin utformning bör samspela med den intilliggande nybyggda delen av Junkaremålsskolan. Utformningen kan visserligen hänskjutas till bygglovsskedet men om kommunen har för avsikt att reglera utformningen kan det med fördel även framkomma i plankartan så att det blir tydligt för den som läser planen vad som regleras.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## **Kommentar:**

Buller: En bullerutredning har tagits fram inför granskning som redovisas i planbeskrivningen.

Risk för olyckor: Reservvärmeverkets funktion och verksamhet samt motivering till kommunens ställningstagande har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Den geotekniska utredningen har förtydligats angående block och erosion, vilket även har förtydligats i planbeskrivningen.

Risk för översvämning: Planförslaget har ändrats inför granskning så att fördröjningsytor förläggs inom allmän platsmark istället för kvartersmark. Den utgörs av ett befintligt dike som ger större fördröjningsvolym än vad utredningen anger som krav. Det är inte samma yta som frytan för skolan. Planbestämmelse har införts för att säkerställa ett stråk för avledning av dagvatten vid 100-årsregn. Ett servitut kommer också införas för skyfallsstråket. Lägsta golvnivå säkerställs genom planbestämmelse för att säkerställa att byggnaden inte översvämmas vid 100-årsregn. Plankartan har justerats så att byggnad inte tillåts inom område för fördröjning eller bortledning av dagvatten. Byggnadsarea för komplementbyggnad har ändrats så den särskiljs från huvudbyggnad.

Naturmiljö: Träden är inte utpekade som skyddsvärda och kommunens bedömning är att de inte har tillräckliga värden för att motivera planbestämmelse om bevarande. Kommunen vill dock i planbeskrivningen lyfta fördelarna med att spara befintliga träd och därigenom verka för att de ändå sparas. En del av träden planläggs nu inom allmän platsmark. Planbeskrivningen har förtydligats om träden.

Angående gångvägen kommer inte detaljplanen säkerställa att den fortsatt blir tillgänglig för allmänheten. Kommunens bedömning är att det är av större vikt att den planerade korttidsverksamheten placeras i direkt anslutning till skolområdet för bättre samnyttjande, än att tillgängligheten till gångstråket säkerställs för allmänheten. Gångstråket har en brant backe vilket gör den svår använd för en del personer. Skolan har en egen anslutning till gångvägen från sin skolgård. Det finns andra befintliga gångstråk i närheten, både inom skolområdet och via gatan i norr, som är godtagbara alternativa stråk för att ta sig till rekreationsområdet. Det finns även möjlighet för en ny stig på skrå i slänten öster om planområdet. Planbeskrivningen förtydligas angående detta och hur planen förhåller sig till översiktsplanens intentioner.

Fyllnadsmassor: Noteras. Markprover har tagits inför granskning och PAH-H har påträffats. Utredningen bifogas planen. Planbeskrivningen har förtydligats och planbestämmelse har införts på plankartan.

Friyta: Inför granskning har delar av ytan ändrats till allmän platsmark och kvartersmarken har utökats i nordost för att säkerställa friyta som klarar bullerriktvärden. Planbeskrivningen har förtydligats angående friyta.

Planbestämmelser: Utfartsförbudet har tagits bort i plankartan inför granskning där kvartersmarken gränsar till GC-väg.

Undersökning av betydande miljöpåverkan: Noteras.

### **Trafikverket**

Planområdet ligger ca 460 meter från väg 131 och berör således inte direkt statlig infrastruktur. Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

**Kommentar:** Noteras.

### **Jönköpings Länstrafik**

Ekmarksberg 1: 1 är placerat norr om Junkaremålsskolan med en area på cirka 0,4 hektar. Detaljplanen ska möjliggöra skola, bostäder och tillfällig vistelse i form av nya lokaler och utemiljö som är anpassad för verksamheter med korttidsvistelse/boende. Verksamheterna som bedrivs idag i närheten av området är inte ändamålsenliga eller planlagda för verksamheterna. I det tänka området för den nya detaljplanen bedrivs idag ingen kollektivtrafik. Närmsta busshållplatsen finns cirka 400 meter utanför detaljplanen som trafikeras av regionbuss vilket också nämns i detaljplanen.

Jönköpings Länstrafik ser positivt på utvecklingen och har därför inga synpunkter kring detaljplanen.

**Kommentar:** Noteras.

### **Skanova (Telia Company) AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via [Ledningskollen.se](https://www.ledningskollen.se)

För ledningssamordning kontakta [telia-natforvaltning@teliacompany.com](mailto:telia-natforvaltning@teliacompany.com)

**Kommentar:** Inbjudan till samråd har skett i ett tidigt skede av planprocessen. Befintliga ledningar kan eventuellt behöva flyttas inom området och förläggas samordnat med andra ledningar inom utpekade u-område.

### **E.ON Energidistribution AB**

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

**Kommentar:** Noteras.

### **Postnord**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmot-tagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Kommentar:** Noteras. Informationen har vidarebefordrats till exploatören för kännedom.

### **Kultur- och fritidsnämnden**

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att inte ha något att erinra mot förslag till detaljplan för del av Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) i Tranås.

**Kommentar:** Noteras.

### **Teknik- och griftegårdsnämnden**

Teknik- och griftegårdsnämnden beslutar att lämna följande yttrande över föreslagen detaljplan för Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) i Tranås:

- att höjdsättningen säkerställs så att bebyggelse inom planområde inte tar skada vid ett 100-årsregn.
- att fördröjningsåtgärder, för att hantera ett 100-årsregn, ska hanteras av tillväxtavdelningen.
- att fördröjningsåtgärder ska vara allmän platsmark natur, i syfte att teknik- och griftegårdsnämnden ska ha full rådighet över avvattningsåtgärder.
- att i övrigt inte ha något att erinra utifrån nämndens verksamhetsområden.

### **Kommentar:**

*Inför granskning har planhandlingar justerats så att höjdsättning för lägsta bjälklagsnivå på huvudbyggnad säkerställs genom planbestämmelse för att inte översvämmas vid 100-årsregn. Fördröjningsåtgärd (befintligt dike) planläggs inom allmän platsmark natur.*

*100-årsregn hanteras inom planarbetet för att säkerställa att ny och befintlig bebyggelse inte påverkas negativt av 100-årsregn till följd av planens genomförande. Övriga åtgärder, så som fördröjning av 100-årsregn från ett större avrinningsområde, hanteras inte inom ramen detta för planarbete. Tillväxtavdelningen har samverkat med kommunens VA-avdelning om möjliga lösningar för skyfallshantering vid 100-årsregn. För att inte öka risken för översvämning vid 100-årsregn för Junkaremålsskolan behövs en avledning genom planområdet. Planbestämmelser har införts så att uppströms ytvatten avleds ytledes till befintliga diken längs Östra vägen för att inte skada bebyggelse. Vid behov av fördröjning av 100-årsregn kan det göras norr om planområdet inom allmän platsmark natur i gällande detaljplan, alternativt i nya fördröjningsåtgärder i samband med planerad ombyggnation av Östra vägen. Vilket som är mest lämpligt bör utredas vidare i ett större sammanhang för hela Östra vägen och planering av Junkaremålens Backar.*

### **Barn- och utbildningsnämnden**

Barn- och utbildningsnämnden beslutar att inte ha något att erinra mot förslag till detaljplan för del av Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) i Tranås.

**Kommentar:** Noteras.

### **Kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen beslutar att inte ha något att erinra då förslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan, och att ytterligare yttrande från kommunstyrelsen inte behöver

inhämtas i granskningskedet, förutsatt att det inte inkommer någon allvarlig erinran från allmänheten eller någon myndighet.

**Kommentar:** *Noteras. Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter som är överprövningsgrundande. Dessa synpunkter bedöms dock kunna hanteras i planarbetet och därmed bedöms det inte finnas någon kvarstående allvarlig erinran. Yttrande från kommunstyrelsen kommer därmed inte inhämtas i granskningskedet.*

Pauline Sandberg  
*planarkitekt*