

Upprättad av Tranark AB i november 2017,  
på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Reviderad i november 2018 och april 2019 av Tillväxtavdelningen



## Planbeskrivning

Antagen av kommunfullmäktige  
Laga kraft

2019-09-02  
2020-09-05

# Innehåll

1	Handlingar .....	3
2	Planförfarande .....	3
3	Planens syfte och huvuddrag .....	3
4	Tidigare ställningstagande .....	4
4.1	Riksintresse .....	4
4.2	SpunS – Samlat program för ett uthålligt nyttjande av sjön Sommen .....	4
4.3	Strandskydd .....	4
4.4	Översiktsplan .....	4
4.5	Detaljplaner .....	5
4.6	Miljöbedömning .....	5
5	Planeringsförutsättningar .....	5
5.1	Läge och avgränsning .....	5
5.2	Markägareförhållanden .....	5
5.3	Markanvändning .....	5
5.4	Natur .....	5
5.5	Geoteknik .....	6
5.6	Arkeologi .....	6
5.7	Lek och rekreation .....	6
5.8	Bebyggelse .....	7
5.9	Trafik och infrastruktur .....	7
5.9.1	Höghastighetsjärnväg .....	7
5.10	Hälsa och säkerhet .....	7
5.10.1	Buller .....	7
5.10.2	Förorenad mark .....	7
5.10.3	Radon .....	8
5.10.4	Tillgänglighet .....	8
5.11	Teknisk försörjning .....	8
5.11.1	Vatten och avlopp .....	8
5.11.2	Dagvatten .....	8
5.11.3	Avfall .....	8
5.11.4	Elkraft .....	8
5.11.5	Optisk kabel .....	8
6	Planförslag .....	9
6.1	Upphävande av strandskydd .....	9
7	Konsekvenser .....	10
7.1	Sociala konsekvenser .....	10
7.2	Miljökonsekvenser .....	10
7.3	Hälsa och säkerhet .....	10
8	Administrativa frågor .....	11
8.1	Genomförandetid .....	11
8.2	Huvudmannaskap .....	11
9	Organisatoriska frågor .....	11
9.1	Tidplan .....	11
9.2	Ansvarsfördelning .....	11
10	Fastighetsrättsliga frågor .....	11
10.1	Fastighetsbildning .....	11
10.2	Kvartersnamn och gatunamn .....	11
11	Genomförda utredningar .....	11
12	Medverkande tjänstepersoner .....	11

# PLANBESKRIVNING

## 1 Handlingar

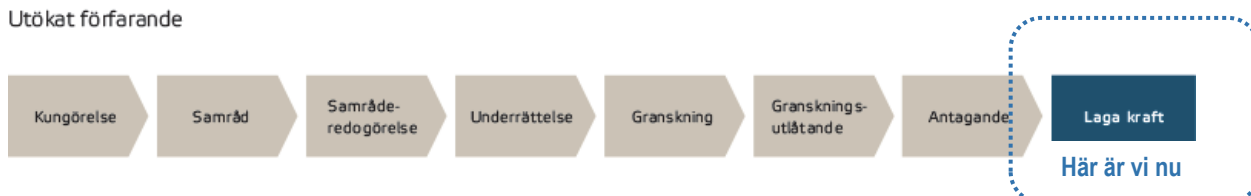
Planförslaget består av:	Planbeskrivning Plankarta med bestämmelser	Behovsbedömning Fastighetsförteckning
--------------------------	---	--

## 2 Planförfarande

Kommunen har ansvar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. Under processen att ta fram en detaljplan prövas platsens lämplighet för ny bebyggelse, förändring eller bevarande. Kommunen ska i detaljplanen redovisa användning av platser för allmänheten, vägar, torg och parker, och för kvartersmark. Detaljplanen är en del av kommunens verktyg för att förverkliga kortsiktiga och långsiktiga mål i översiktsplanen och den lokala byggpolitiken. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygg-, mark-, och rivningslov både under och efter genomförandetiden.

Denna detaljplan berör naturmark som är allmänt tillgänglig för rekreation alltså är den av stort allmänt intresse och handläggs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

Utökat förfarande



## 3 Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa möjligheter för nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse i Norraby. Planen möjliggör motsvarande 44 tomter för villor. Befintlig bebyggelse är varierad i storlek och stil, från äldre fritidsbebyggelse till ett hotell som byggts om till bostadsrättslägenheter. Den nya planen tillåter friliggande villor men också kedjehus, radhus eller friliggande mindre flerbostadshus.



Vy över Norraby och ungefärlig illustration av planområdet

## 4 Tidigare ställningstagande

### 4.1 Riksintresse

Sjön Sommen har sådana värden att den är av riksintresse för naturvård och det rörliga friluftslivet. Denna detaljplan berör strandskyddsområdet men påverkar inte allmänhetens tillgång till det rörliga friluftslivet då stranden redan ianspråktagen av privata tomter.

### 4.2 SpunS – Samlat program för ett uthålligt nyttjande av sjön Sommen

Programmet, som är framtaget av kommuner och länsstyrelser runt sjön Sommen, konstaterar att tillkommande bebyggelse i första hand bör lokaliseras i närheten av befintlig bebyggelse och ta hänsyn till känsliga natur- och kulturvärden liksom allmänhetens tillgänglighet till strandområden. Programmet är positivt till ökat åretruntboende kring sjön. Beträffande utökning av hamnar bör dessa i första hand lokaliseras till befintliga anläggningar.

### 4.3 Strandskydd

Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden och säkerställa allmänhetens tillträde till strandzonen. Sjön Sommen omfattas av de generella strandskyddsbestämmelserna. Det skyddade området är 100 m från strandlinjen mot landsidan och 100 m ut i sjön d.v.s. en zon om 200 m. För att bebygga mark inom strandskyddet måste särskilda skäl anges.



*Utsikt från Norraby över sjön Sommen.*

### 4.4 Översiktsplan

Översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13, är utpekad som "grönområde sparas" varför detaljplanen egentligen inte är förenlig med översiktsplanen.

Tranås kommun äger Norraby3:1, en stor fastighet som rymmer bl.a. golfbanan och en återvinningscentral. Deponin är avslutad och täckningen beräknas avslutad inom 10 år.

Det råder för närvarande stor efterfrågan på bostadstomter. Kommunen har inte kunnat komma vidare inom andra områden som är utpekade i översiktsplanen eftersom kommunen inte har rådighet över marken som i Hätte och Sibbarp, eller Bredstorp som används för jordbruk, vilket kräver ett ställningstagande. Utredningsområdet för höghastighetsjärnvägen begränsar exploatering av de västra delarna av Norraby. Däremot pågår planläggning sydväst om Tostås men detta är i ett längre tidsperspektiv.

Föreslagen detaljplan för del av Norraby 3:1 är inget stort avsteg från översiktsplanen. Kommunen räknar också med att det sammanhållna grönområdet kommer att växa åt väster eftersom utredning av annan lokalisering för återvinningscentralen pågår samt täckning av deponin.

En ny översiktsplan är på väg att upprättas. För Norraby föreslås nya bostäder i de västra delarna men planeringen måste ske med hänsyn till utredningar om station för höghastighetsjärnvägen. En skola planeras för närvarande i södra delen. Området i mitten, från golfbana i söder till Skoboviken i norr, föreslås för rekreation, och där kommer den täckta deponin att ingå.

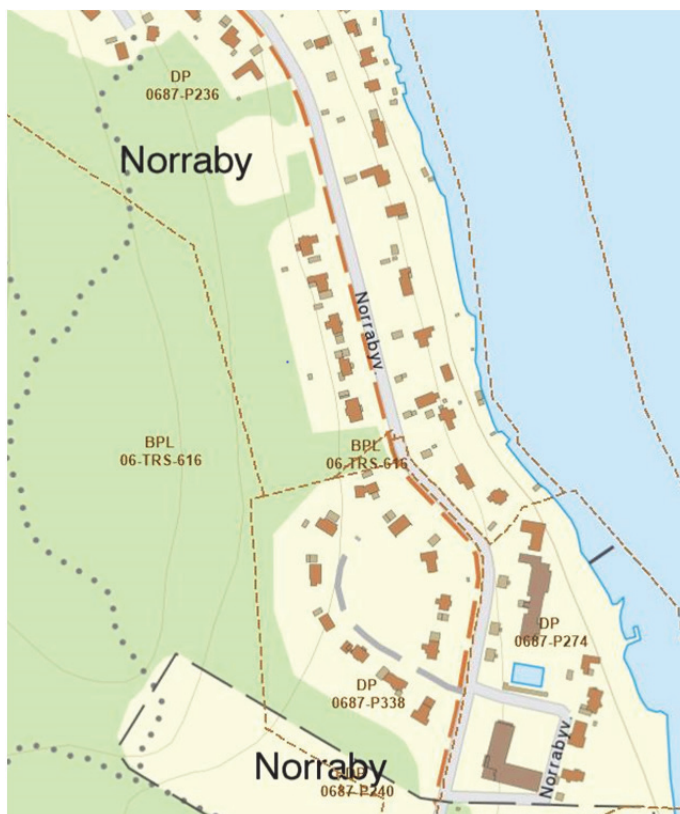
## 4.5 Detaljplaner

För området finns tre gällande detaljplaner:

- Förslag till byggnadsplan 06-TRS-616 fastställd 1981-06-12 anger ändamål park, naturpark och fritidsområde.
- Detaljplan 0687-P236 från 2001-11-12 medger bostäder med friliggande byggnadssätt i en våning med total area på 250 kvm. Det som var park i byggnadsplan 06-TRS-616 blev allmän plats, natur.
- Detaljplan 0687-P274 gäller för den del av Norrabyvägen som redovisas i denna detaljplan.

Området ansluter i söder till:

- Detaljplan, 0687-P338, för del av Norraby 3:1 (Norraby II, bostadsområde) från 2008-05-10 som medger bostäder med friliggande byggnadssätt i en till två våningar med total area på 250kvm. För den västra delen vid är högsta tillåtna totalhöjd 9,0 m.



Karta visande gränser för gällande detaljplaner

## 4.6 Miljöbedömning

En behovsbedömning har tagits fram för att avgöra behovet att upprätta en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Läge och avgränsning

Planområdet ligger ca 3,6 km nordost om Tranås centrum och ansluter till Norrabyvägen och omfattar ca 6,4 ha. Området är på övriga sidor omgivet av naturmark bestående av skogsmark med gles tallskog. Planområdet ligger som närmast 85 m från sjön Sommen.

### 5.2 Markägareförhållanden

Planområdet är beläget på fastigheten Norraby 3:1 som ägs av Tranås kommun.

### 5.3 Markanvändning

I gällande byggnadsplan och detaljplaner är marken avsedd för natur, naturpark och fritidsområde. Området används i stor utsträckning för rekreation med ett välutvecklat nät av strövstigar med öppen vegetation och en lättillgänglig terräng.

### 5.4 Natur

Planområdet ligger i en homogen tallskog som växer på en moränås. Jordlagret är relativt tunt vilket medför långsam tillväxt. Undervegetationen består av, gräs, lingon- och blåbärsris. Området har en svag jämn lutning mot sjön Sommen i öster och som närmast är det 85 m till stranden.

De stora huvudstigarna kommer inte att röras. Små stigar som försvinner i samband med exploateringen kommer att ersättas med nya som ansluts till befintligt nät.



En av de större stigarna

## 5.5 Geoteknik

En geoteknisk undersökning är genomförd. Enligt SGU:s jordarts-karta förekommer morän. Vid undersökningen påträffades rikligt med ytblock. De geotekniska förhållandena utgör inget problem för vidare planläggning.

## 5.6 Arkeologi

En arkeologisk utredning är genomförd inom fastigheten Norraby 3:1. Nya fynd är 3 st. kolningsanläggningar, 2 husgrunder och en övrig lämning.



*Vy från blivande planområde mot Norrabyvägen och sjön Sommen.*

Den arkeologiska utredningen är avslutad och de vetenskapliga analyserna är överlämnade till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen ställer inga ytterligare krav på arkeologiska undersökningar inom det föreslagna planområdet. Inga fornlämningar finns inom området däremot finns ett antal övriga kulturhistoriska lämningar i form av kolbottnar från resmilor samt kolarkojor och en odefinierad lämning. Dessa får tas bort utan tillstånd från Länsstyrelsen om det inte är möjligt att bevara dem. Kan någon av lämningarna bevaras kan de säkerligen utgöra en tillgång för boende i området, detta är dock inget krav som Länsstyrelsen ställer.

Objektet beskrivs på följande vis:

### G1830:4 Övrig lämning, stenkonstruktion

Stenkonstruktion. Rund, 1,5 m stor och 0,7 m hög. Består av en kallmurad stenvägg med en central, lätt kvadratisk öppning som är 0,75 m stor i överkanten. Stenväggen lutar inåt och konstruktionens inre botten är cirka 0,3 m bredare än öppningen. Stenarnas storlek varierar mellan 0,1–0,5 x 0,1–0,3 m. På sidorna och kring konstruktionen finns raserade stenfragment.

Anläggningen har konstruerats mot två markfasta stenblock, en i S och en i N. Provgrävning i konstruktionens inre samt runt om densamma påvisade varken sot, kol eller fynd. Välbevarad.

Den övriga lämningen ligger inom planområdet och kan inte bevaras. Tidigare fynd och de som upptäcktes i denna utredning berörs inte.



*De arkeologiska fynden redovisade på karta, PM från Rio Göteborg*

## 5.7 Lek och rekreation

Det finns goda möjligheter att utöva spontan friluftsvksamhet. Via Greve Hamiltons gångväg kan man komma ner till sjön. 500 meter från området, vid Svartåns utlopp i sjön Sommen finns Tranås golfklubb, med en 18 håls bana och en 9 håls korthålsbana och en restaurang.

I området avsätts mark för natur där en lekplats kan anläggas.

## 5.8 Bebyggelse

Norraby har under de senast 20 åren omvandlats från ett fritidshusområde med bebyggelse längs strandkanten med planläggning och utbyggnad i 3 etapper. Bebyggelsen har en varierad karaktär i hela området både när det gäller storlek på byggnader och tomter. De äldsta husen är från början av 1900-talet. Före detta Hotell Tranåsbaden har byggts om till bostadsrätter.



Befintligt hus vid Norrabyvägen norr om södra anslutningsvägen



Befintligt hus vid Norrabyvägen norr om norra anslutningsvägen

## 5.9 Trafik och infrastruktur

Norrabyvägen utgör angöring för ett 100-tal bostäder. Trafiken mättes en vecka i maj 2017 öster om Förrådsvägen. Veckomedel och uppgick då till 1383 fordon/dygn med 50 tunga fordon (3,6 %). Medelhastigheten 55;7 km/h. Mellan mätpunkten och planområdet finns många målpunkter Malingskog, brukshundsklubb och strövområde, Tranås Golklubb med golfbanna, shop och restaurang som serverar dagens lunch, hotell, 17 villor och ett flerbostadshus. Under denna period pågick också byggnation på Norraby udde.

Parallellt med Norrabyvägen finns en separerad gång- och cykelväg hela vägen in till staden.

Avståndet till närmaste skola, Norrskolan, är knappt 2,5 km vilket inte berättigar till kommunal skolskjuts. Avståndet till Junkaremålsskolan är 4,2 km. Det planeras en ny skola F-6 i Granelund.

### 5.9.1 Höghastighetsjärnväg

Planområdet ligger inom utredningsområde för höghastighetsjärnväg. Med hänvisning till detaljplanens syfte utgår Trafikverket från principen att fastighetsägaren ska kunna fortsätta att bruka och utveckla sin befintliga egendom för samma ändamål och verksamhet som den nuvarande. Den som planerar åtgärder i utredningsområdet bör dock informera sig om planeringsläget för den framtida järnvägen, för att kunna ta ställning till förutsättning för genomförande av den planerade åtgärden.

## 5.10 Hälsa och säkerhet

### 5.10.1 Buller

Det är ca 1,3 km till järnvägen nordväst om planområdet vilket inte innebär risk för buller från järnvägen.

På Norrabyvägen, med ett trafikflöde på 1383 och en tillåten hastighet på 50 km/h, ger enligt Boverkets tabell en ljudnivå på 55 – 58 dBA 10 meter från vägmitt. Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat trafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad och högst 50 dBA vid uteplats. Detaljplanen medger att nya bostadshus kan byggas 15 m från vägmitt och det finns goda möjligheter att förlägga uteplatsen skyddad från trafikbuller.

### 5.10.2 Förorenad mark

Kvartersmarken inom planområdet består idag av naturmark och har inte tidigare använts för verksamheter som kan ha orsakat markföroreningar.

### 5.10.3 Radon

Den geotekniska utredningen mätte radonhalt i 2 punkter som tyder på att marken kan klassas som högradonmark. Detta innebär att ny bebyggelse bör uppföras i radonskyddat utförande vilket bevakas i bygglovskedet.

### 5.10.4 Tillgänglighet

Gatorna har förprojekterats då området har en höjdskillnad på 12 meter. Lokalgatorna i området anläggs med en bredd på 7 meter och god standard, det vill säga lutningar på 6 %, vilket inte uppnås helt då en mindre sträcka i den norra anslutningen får en lutning på upp till 8 %.

## 5.11 Teknisk försörjning

### 5.11.1 Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

### 5.11.2 Dagvatten

Planområdet består idag nästan uteslutande av naturmark med naturlig infiltration av dagvatten. Efter exploatering kommer området att anslutas till det kommunala dagvattensystemet.

Den kommunala dagvattenledningen leds, i södra delen av området, till ett öppet dike. Diket kommer att vara gräsbeklätt och nyttjas som magasin vid större flöden än vad utgående dagvattenledning klarar av. Diket avslutas med en magasinsslack av sprängsten, detta har en renande effekt när dagvattnet rinner igenom. Vattnet leds vidare genom en dagvattenledning i Norrabyvägen innan den viker av och mynnar ut i en befintlig sedimentationsdamm. I norra delen av området ansluts dagvattenledningen till en förlängning av befintlig ledning i Norrabyvägen som mynnar ut i sedimentationsdammen.

Sedimentationsdammen är belägen ca 30 m från recipienten och från den går ett dike av makadam innan det når recipienten, sjön Sommen.

### 5.11.3 Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen i området.

### 5.11.4 Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätområde.

### 5.11.5 Optisk kabel

Området kan anslutas till Tranås Energis fibernätverk.



Illustration över möjlig bebyggelse i planområdet. Norrabyvägen i högra hörnet



## 6 Planförslag

Detaljplanen omfattar ett område avsett för bostäder (**B**) som har två anslutningar (**GATA**) från Norrabyvägen. Gatan går i en slinga med en parallellgata så att det blir fyra rader av tomter. Gatorna bryts av naturområden så att det är lätt att passera och komma ut i skogen. På naturområdet (**NATUR**) ska det finnas möjlighet att anlägga en lekplats. En liten del av Norrabyvägen ingår i detaljplanen (**GATA**)

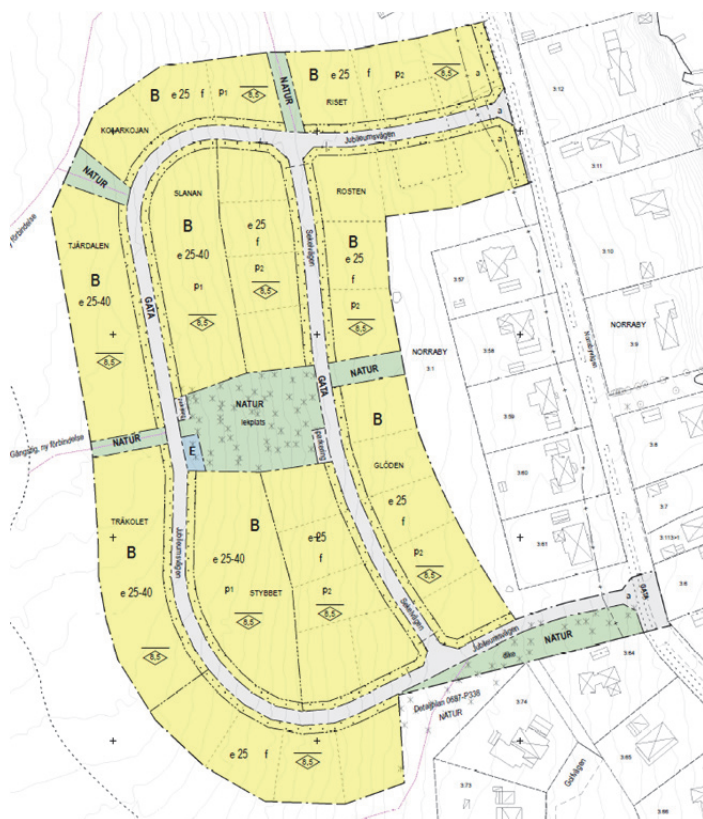
Områden angivna (**NATUR**) ska i möjligaste mån behålla skogskaraktären och kommer inte att skötas som park. I det sydligaste naturområdet kommer ett torrdike för dagvatten att anläggas. Centralt finns också ett område för transformatorstation (**E**) och möjlighet att göra parkering.

I kanterna, närmast befintlig bebyggelse, finns ungefär tomter avsedda för friliggande bostadshus (**f**) med tillåten utnyttjandegrad på 25 % av fastighetens area (**e 25**).

På båda sidor om den övre gatan blir det tillåtet att uppföra sammanbyggd bebyggelse t.ex. kedjehus, radhus eller små flerbostadshus med en utnyttjandegrad på 40 % av fastighetens area (**e 25-40**).

För hela området är högsta tillåtna nockhöjd 8,5 m, vilket medger ett enplans hus med 45 graders takvinkel s.k. en och enhalvplanshus, eller ett tvåvåningshus med flackare tak. Som jämförelse kan nämnas att byggnader väster om Golfvägen har en tillåten totalhöjd på 9,0 meter.

Marken längst i väster ligger 12 m högre än Norrabyvägen. Byggnader ska anpassas till terrängen (**p<sub>1</sub>**) t.ex. med suterränghus eller annan anpassning. Syftet är att motverka utplaning av marken och höga stödmurar. Vid den nedre gatan tillåts inte bostadsutrymmen lägre än 1 meter under intilliggande gatunivå (**p<sub>2</sub>**) för att få en ekonomisk lösning av VA.



Del av plankartan



Illustration av möjlig bebyggelse sedd från södra anslutningsgatan

### 6.1 Upphävande av strandskydd

Planområdets östligaste delar ingår i strandskyddsområde för sjön Sommen. I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs strandskyddet för kvartersmarken för bostäder, för gatan och del av Norrabyvägen genom en administrativ bestämmelse på plankartan (**a**). Skälet till att upphäva strandskydd för Norrabyvägen är att denna redan är lagligen ianspråktagen och att området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Skälet till att upphäva strandskydd för lokalgatan och kvartersmark är att dessa redan är avskilda från stranden av en rad med tomter samt Norrabyvägen. Allmänheten har ingen möjlighet till passage längs Sommens strand då det är privatägd kvartersmark.



*Illustration av möjlig bebyggelse sedd från sydost*

## 7 Konsekvenser

### 7.1 Sociala konsekvenser

Planen medför att området kan utökas med ungefär 44 villatomter. Planen medger i viss grad tätare bebyggelse som kedjehus, radhus och mindre flerbostadshus vilket ger ett mera varierat utbud av bostäder vad gäller storlek och prisklass som kompletterar befintlig bebyggelse. Det medför att vid ändrade familjeförhållanden finns en större chans att hitta en lämplig bostad inom området.

### 7.2 Miljökonsekvenser

Planen medger inte någon verksamhet som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det är jungfrulig naturmark som tas i anspråk. Då detta är en relativt liten del av det samlade skogsområdet är det i sammanhanget inte av strategisk betydelse och anses inte ha negativa konsekvenser för naturmiljön. Genom att tillåta tätare bebyggelse utnyttjas kommunens markresurser och infrastruktur på ett mera ekonomiskt sätt.

### 7.3 Hälsa och säkerhet

Vid ett genomförande av planen förutsätts trafiken öka något. Norrabyvägen bedöms klara den ökade trafik då det finns en trafikseparerad gång- och cykelväg ända till stadskärnan.

# GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

## 8 Administrativa frågor

### 8.1 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

### 8.2 Huvudmannaskap

Tranås kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

## 9 Organisatoriska frågor

### 9.1 Tidplan

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2017-04-26
Beslut om kungörelse och samråd	2017-12-20
Samrådstid minst	2018-05-15 t.o.m. 2018-06-12
Beslut om granskning	2019-01-14
Granskningstid minst	2019-01-24 t.o.m. 2019-03-05
Kommunfullmäktiges beslut att anta planen	2019-09-02
Beslutet överklagades och avlogs. Laga kraft	2020-09-05

### 9.2 Ansvarsfördelning

Tranås kommun ansvarar för utbyggnad av VA-nätet, utbyggnad och åtgärder i gatunät, anläggande av naturlekplats, strövstigar och gallring av skogsområden.

## 10 Fastighetsrättsliga frågor

### 10.1 Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckning av ungefär 44 tomter för bostäder från stamfastigheten Norraby 3:1.

### 10.2 Kvarternamn och gatunamn

När Norraby vuxit och fastighetsbeteckningarna närmar sig hundralet blir det lättare att orientera sig om de nya fastigheterna får kvartersnamn. Följande kvartersnamn föreslås med anknytning till träkolsframställning: Kolarkojan, Tjärdalen, Träkolet, Rosten, Riset, Slanan, Stybbet och Glöden enligt plankartan med gatunamnen Jubileumsvägen och Sekelvägen, med anledning av att Tranås stad 2019 blir 100 år.

## 11 Genomförda utredningar

1. Arkeologisk utredning inom fastighet Norraby 3:1, Säby socken, Tranås kommun, Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ (PM har lämnats)
2. Geoteknisk undersökning, Norraby 4, nytt bostadsområde, PM Geoteknik 181029, MITTA
3. Tranås kommun, Trafikmätning 2017-05-09 till 2017-05-15, Trafikia
4. Förprojektering gata och VA, WSP Samhällsbyggnad, Jönköping

## 12 Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingar har upprättats av Jeanette Ragneby, som har varit ansvarig konsult hos Tranark AB, på uppdrag av Tillväxtavdelningen och i samarbete med Susanna Alexandersson, arkitekt, Anna Eriksson landskapsarkitekt och Tom Å Johannesen, chef Tillväxtavdelningen. Revideringen är utförd av Tillväxtavdelningen.

Tom Johannesen  
Tillväxtchef

Susanna Alexandersson  
Arkitekt SAR/MSA