

Samråds
handling

Planprogram för Bredstorp 3:1 m.fl (Junkaremålens backar) i Tranås

Dnr: BMN 2025-35
Datum: 2025-02-24



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.



Figur 1. Planområdets läge i staden. Bakgrundskarta lantmäteriets topografiska karta.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	5
Ändringar efter samråd	5
1. Inledning.....	6
Planhandlingar	6
Planprogrammets funktion	6
Planprogrammets syfte och bakgrund	7
Samråd.....	7
Tidplan.....	7
2. Gestaltungsprinciper	8
3. Mål och riktlinjer för planprogram.....	10
Bebyggelseområde.....	10
Kommunala verksamhet	10
Kommersiell service	10
Lek, idrott och rekreation.....	10
Gator, trafik och parkering.....	11
Gång- och cykelvägnät.....	11
Hållbarhet.....	12
Tekniska anläggningar	13
4. Tidigare ställningstagande.....	14
Översiktsplan.....	14
Riksintresse	15
Gällande detaljplaner	15
Agenda 2030.....	16
Kommunvision 2040.....	16
Inriktning för tillväxt.....	16
Barnkonventionen	17
Ställningstagande till betydande miljöpåverkan.....	17
5. Planeringsförutsättningar.....	18
Läge och avgränsning	18
Markägarförhållanden.....	18
Mark och natur	18
Bebyggelseområde.....	21
Arkeologi.....	21

Geoteknik.....	22
Förorenad mark.....	22
Trafik och infrastruktur.....	22
Service.....	23
Teknisk försörjning	24
Hälsa och säkerhet	24
6. Konsekvenser.....	26
Konsekvenser för genomförande av planen	26
7. Medverkande	28

Sammanfattning

Ändringar efter samråd

1. Inledning

Planhandlingar

Till planprogrammet hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse (efter samråd)

Andra bilagor och underlag:

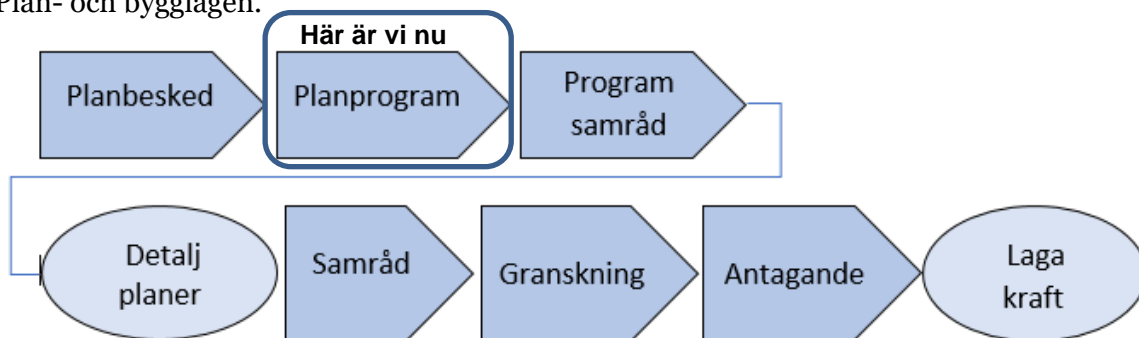
- Geoteknik – Markundersökningsrapport
- Geoteknik – Projekterings PM
- Miljöteknisk
- Arkeologisk utredning
- Naturvärdesinventering
- Fladdermusinventering
- Idéskisser

Planprogrammets funktion

Ett planprogram är en vision som kommunen strävar mot. Planprogrammets områdes har ingen fast juridisk gräns och den markanvändningskarta som presenteras har inga skarpa linjer. Kartan tar inte heller hänsyn till fastighetsgränser eller äganderätter. Anledningen till detta är att ”inget är bestämt”, det här är en inriktning för utveckling av Junkaremåls backar.

Planprogrammet är ett första steg i planeringen av ett nytt område och innehåller information om hur kommunen vill använda marken. Planprogrammet redovisar vilken ungefärlig mängd bostäder och andra anläggningar som planeras samt anger mål och riktlinjer för den kommande detaljplanen.

Planprocessen är en prövning där områdets lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan. Efter samrådtiden kommer de synpunkter som inkommit att sammanställas och planen kommer eventuellt att justeras utifrån dessa. Om planen inte justeras utifrån inkomna åsikter, kommer en motivering till varför finnas med i den så kallade samrådsredogörelsen. Därefter kommer kommunen att påbörja arbetet med detaljplanen. Det är först under framtagandet av detaljplanen som juridiska bestämmelser för markens användning kommer att bestämmas. Även i detta steg kommer allmänheten och berörda parter att få möjlighet att yttra sig. Planprocessen regleras i Plan- och bygglagen.



Planprogrammets syfte och bakgrund

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13, anges planområdet som ett utvecklingsområde för bostäder. I anslutning till planprogramsområdet har flera stora projekt som antingen påbörjats och/eller planeras påbörjas de närmsta åren. Det här planprogrammet tas fram för att studera platsen i ett större sammanhang med målsättningen att kunna göra avvägningar på en strategisk nivå som sedan kan användas som stöd i efterföljande detaljplanering.

Planprogrammets syfte är att

- utreda förutsättningarna för bostäder
- skapa tydliga kopplingar mellan närliggande stadsdelar
- identifiera befintliga värden som ska bevaras
- ta fram gestaltnings principer som kan ligga till grund för framtida utformning av området

För att illustrera hur området skulle kunna bebyggas, har idéskisser tagits fram över området.

Samråd

Under perioden 2025-03-07 till 2025-04-11 genomförs samråd för planprogrammet för Junkaremålens backar i Tranås stad.

Tidplan

Bygg- och miljönämnden tar ställning till planprogrammet under första kvartal 2025. Efter att planprogrammet antagits, påbörjas detaljplanearbetet.

2. Gestaltungsprinciper

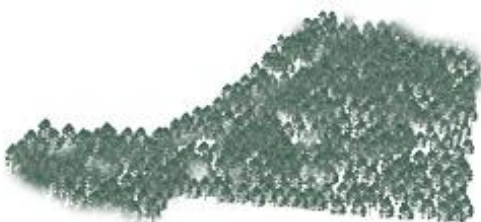
Ett gestaltungsprogram ska behandla det visuella landskapet och fungera över tid. Gestaltungsprogrammet beskriver visionen för utformning av bebyggelse, materialval och färgsättning av privata och offentliga platser. Gestaltungsprogrammets syfte är att ta fram beskrivande och konkretiserande principer för såväl kvartersmark som allmän platsmark och som tydliggör kommunens intentioner och ambitioner för programområdet.

Mål och riktlinjer:



Från enskild ägande till kollektivt delande

Istället för att enskilt införskaffa allt ska det finnas möjlighet att låna i områdets gemensamma cykel- och bilpool.



Från skog till boende integrerat i skogen

Junkaremålens backar består till stor del av tätbevuxen tallskog. Man bör ta vara på de värden som det medför. Skogen ska bjudas in i boendemiljön, på samma sätt som byggnaderna bjuds in i skogen.



Från isolerad villabebyggelse till boende med fokus på gemenskap

Genom byggnadsplacering kan en gemenskap bland de boende växa. Mellanrummen mellan bostäderna fungerar som mötesplatser och främjar ett rikt grannskap.

Designparametrar:



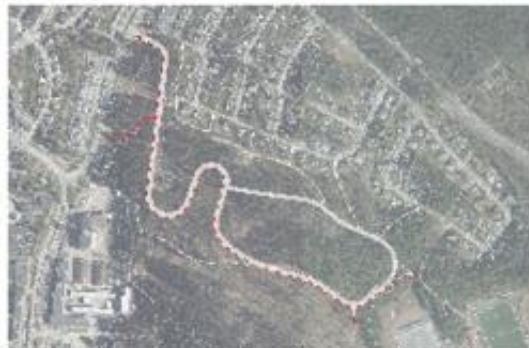
Närmast Östra vägen bör bebyggelsen vara tätare för att markera entrén till området och koppla samman området med centrum. Lägre bebyggelse placeras i öst för att bättre smälta in i skogen



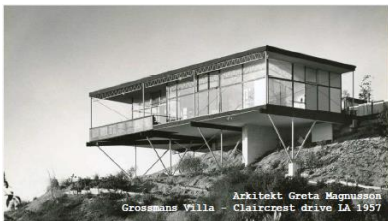
Grönstruktur säkerställer närhet till skog. Informella gångstråk bildas mellan "kvarteren" och fungerar som spridningskorridorer för växter och djur samtidigt som de hjälper till med dagvattenhantering.



Två infarter från Östra vägen leder in till det nya bostadsområdet. Vägen tar upp de stora höjdskillnaderna genom att slingra sig fram.



En ny GC-väg förstärker kopplingen i öst/väst riktning. En trygg och säker cykelväg är viktig för barn och unga som kommer att röra sig i området mellan Junkaremåls skola och Bredstorps idrottsplats.



Grossmans Villa - Arkitekt Greta Magnusson
Chaircrest drive LA 1957



3.Mål och riktlinjer för planprogram

Bebyggelseområde

Den framtida bebyggelsen i Junkaremålens backar ska på ett naturligt sätt ansluta till de befintliga bebyggelserna som finns till norr och väst om programområdet.

Områdets centrala läge gör platsen lämplig för en tätare bebyggelse där fokus ska ligga på en blandning av flerbostadshus och småhusbebyggelse. En mer effektiv markanvändning innebär dels lägre kostnader för infrastruktur inom det nya bostadsområdet men också att mer grönska kan sparas. Den kuperade terrängen som möjliggör för härliga vyer över Tranås, skapar samtidigt svårigheter med stora plana villatomter. Den framtida bebyggelsen bör anpassas till terrängen och bli en del av naturen.

Junkaremålens backar ska vara en plats för människor genom livets alla stadier. Utvecklingen i programområdet ska bidra till blandning av bostädernas upplåtelseformer, storlekar och prisnivåer. Det nya området blir även viktig som ett komplement till de kringliggande bostadsområden Bäck och Junkaremålen. Genom att erbjuda attraktiva lägenheter med hög tillgänglighet kan det nya bostadsområden skapa flyttkedjor och därmed frigöra villor som är eftertraktade av den önskade åldersgruppen 30-50år.

Det är svårt att i programområdet ange exakta antal nya bostäder som området kommer att generera. Utifrån tidig skiss skulle området kunna möjliggöra för ca 100–150 bostäder i form av flerbostadshus och småhusbebyggelse. Exakt fördelning kommer att bero på efterfrågan för viss typ av bebyggelse, hur stort område som kommer att tas i anspråk, storlekar på tomter etc. och det kommer hanteras i efterkommande detaljplanearbete.

Kommunala verksamhet

Programområdet planeras för en bred målgrupp och är tänkt att vara en plats för människor genom livets alla stadier. Planering och bebyggelse av ett större bostadsområde likt Junkaremålens Backar ställer generellt krav på expanderings av kommunala verksamheter så som förskola, skola samt vård. I det här planprogrammet planeras dock inga verksamheter inom programområdet då den kringliggande bebyggelsen bedöms ha tillräckligt utbud gällande förskola, skola och fritidsaktiviteter. Junkaremålsskolan har nyligen rustats upp genom en ny huvudbyggnad. Det planeras även för ny verksamhet med korttidsvistelse/boende och korttidstillsyn intill den nya Junkaremålsskolan.

Kommersiell service

Kommersiella verksamheter planeras inte inom programområdet. De boende hänvisas till Tranås centrum som är Tranås kommuns stora handelsstråk.

Lek, idrott och rekreation

Bredstorp idrottsplats ligger öst om programområdet och är kommunens största multisportanläggning. Med möjligheter för en rad olika sporter både inomhus och utomhus är Bredstorps idrottsplats en viktig målpunkt för Tranåsbor.

I den nordvästra delen av programområdet finns en populär backe som används som pulkabacke under vintern. På senare år har den även används för cykelträning. Det är viktigt att man bevarar pulkabacken alternativt flyttar den till en lämplig plats då den tillför platsen väldigt mycket ut ett socialt perspektiv.

Inom programområdet finns idag flertal promenadstråk som leder till större grönområden. Det är viktigt att man även fortsättningsvis har möjligheten att ta sig ut till större grönområden för att uppmuntra tranåsborna till en aktiv fritid.

Det planeras ingen större lekplats för området men det finns möjlighet att anlägga en lekplats inom programområdets norra del, kring den lilla fotbollsplanen. En större lekplats har flera fördelar sett till skötsel och underhåll men också attraktivitet. Vidare finns möjligheter att nyttja lekplatsen vid Junkaremålsskolan på kvällar och helger.

Den tänkta bebyggelsen innebär att ett stort område som idag används för rekreation tas bort. För att minimera den negativa påverkan för boende i närområdet är det viktigt att man skapar bra förbindelser till grönområdet söder om programområdet. Idag finns det flertalet promenadstråk som leder till större grönområden. Det är viktigt att man även fortsättningsvis har bra koppling till större grönområden för att kunna erbjuda möjligheter till en aktiv fritid.

Gator, trafik och parkering

Programområdet ansluts med infartsgata via Östra Vägen. Att förlägga infarten till det nya området i en ny korsning till vid Östra vägen motiveras med att Östra vägen är en befintlig väg i relativt flack terräng, samtidigt som det är längst en raksträcka som underlättar sikten. Idag är Östra vägen en väldig bred gata med körbana på 7 meter åt vardera riktning. Kommunen har för avsikt att smalna av gatan. Befintligt gatunät kommer att påverkas av den tilltänkta bebyggelsen på Junkaremålens Backar och det ska tas i beaktning under arbetet med avsmalnandet av Östra Vägen.

Hastighetsreducerande åtgärder kan komma att behövas på den nya vägen i höjd med reservkraftvärmeverket då den korsar en befintlig väg som boende i Bäck använder som GC-väg till Junkaremålens skola och Tranås centrum.

Vägen upp till Junkaremålens Backar bör utformas som en lokalgata med en bredd på minst 7 meter. Det bör även finnas separat gång- och cykelväg för att möjliggöra för mer hållbart resande och minska bilberoendet. Gång- och cykelvägen ska förlängas och anslutas till Bredstorp för att därmed förbättra kopplingen mellan Bredstorp och centrala delar av Tranåsstaden.

All parkering inom programområdet ska ske på kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm och parkeringsstrategi ska ligga till grund för hur många parkeringsplatser som ska skapas inom programområdet.

Gång- och cykelvägnät

Det är viktigt att gatunätet i det nya bostadsområdet utformas så att det blir säkert för oskyddade trafikanter. Bra och trygga gång- och cykelvägar i det nya bostadsområdet ska

knyta till de befintliga gång- och cykelvägar längst med Östra Vägen, Bäck och Bredstorp samt skapa säker skolväg för barn. Med tanke på programområdets läge, med närhet till centrala Tranås, kan bra gång- och cykelvägar också leda till att gång och cykeltrafik blir det primära transport metoden för de boende och därmed bidra positivt till klimatomställningen.

Hållbarhet

Programområdets geografiska placering med närhet till skola, vård, centrum samt rekreation gör platsen lämplig för bostadsutveckling. Terrängen är mycket kuperat vilket kan leda till att bilanvändningen riskerar att vara hög trots att det rör sig om korta avstånd till olika målpunkter runt om i Tranåsstad. Detta kan delvis motarbetas genom att man planerar för bra gång- och cykelvägar. Parkeringsplatser med ladd möjligheter samt möjligheter för bilpooler kan på ett positivt sätt bidra till minskat koldioxidutsläppen och öka användande av fossilfria transportmedel.

Social hållbarhet

Strategi för social hållbarhet syftar till att tillgodose alla människors grundläggande behov och att de mänskliga rättigheterna säkerställs i ett jämlikt samhälle. Boende och närmiljö är en viktig komponent i ett socialt hållbart samhälle.

Kommunens inriktning för tillväxt är småhusbebyggelse och det ska medges byggrätt för småhusbebyggelse i kommande detaljplanearbete. Samtidigt gör höjdskillnaderna området mindre lämpligt för enbart villabebyggelse. Detaljplanen bör därför utformas med en flexibilitet så att byggrätten kan anpassas till platsen och framtida förändringar. En flexibel plan möjliggör för olika typer av gruppboende och att en variation av storlek och upplåtelseformer kan skapas.

Utbyggnad av Junkaremålens backar bidrar till att förstärka kopplingarna mellan stadens centrala delar och Bredstorps idrottsplats och på så sätt skapa en attraktiv och tillgänglig stad. Vidare bidrar det till att fler rör sig på platsen och därmed ökar den upplevda tryggheten.

Genom att möjliggöra för en blandad bebyggelse kan Tranås kommun erbjuda ett varierad och proportionellt utbud av bostäder samt skapa trygga och säkra mötesplatser. En blandning av olika boendeformer erbjuder möjlighet att flytta inom området och bidrar till att bygga bort segregation och strukturella skillnader inom och mellan grupper. Programområdets geografiska läge gör att man med lätthet kan ta del av de attraktiva sociala mötesplatserna som finns i Tranås centrum samtidigt som man har starka kopplingar till naturen och rekreation.

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 långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. I detta projekt innebär det att man bygger samman stadens olika delar och nyttjar till stor del befintlig infrastruktur vilket bidrar till att man kan bevara jungfruligmark med högre biologiska värden och mångfald på andra platser. Det är viktigt att grönstrukturen

får ta plats i det nya området och att man kombinerar bostäder med grönska. Bra gröninfrastruktur är en förutsättning för biologisk mångfald och ekosystemtjänster, så som behagligare klimat och minskad sårbarhet för klimatförändringar. Genom att använda sunda material med låg miljö- och klimatpåverkan, ha bra infrastruktur för gång- och cykel och mycket grönska kan man skapa hållbara attraktiva bostadsmiljöer.

Tekniska anläggningar

Vatten och avlopp

I samband med förprojektering av gata har en VA-utredning gjorts för att se om det är möjligt att kunna lösa VA inom programområdet. Va-utredningen visar att det vore fördelaktigt på grund av topografin att en framtida VA-utbyggnaden avleds åt två håll. Ett österut mot Hallonstigen och ett västerut mot Östra Vägen. Detta skulle sprida ut den framtida belastningen på befintliga dagvattensystemet, vilket framför allt är bra då tidigare utredning visat på kapacitetsbegränsning i befintligt dagvattennät vid Östra Vägen. På grund av markförhållandena kommer en större del av området, ca tre fjärdedelar, att behöva ledas till Östra Vägen.

Tranås kommun arbetar med en ny dragning av Östra vägen där tanken är att man ska smalna av gatan. Den mark som frigörs bör användas för fördröjning av dagvatten och vid skyfall.

Dagvatten/skyfall

Idag är programområdet i stort sätt obebyggt. Marken är kraftigt kuperad och domineras av tallskog. Det finns ett reservvärmeverk med en serviceväg ansluten till Östra Vägen. När tidigare naturytor blir hårdgjorda kommer dagvattnets flöde att påverkas och stora mängder vatten kan ansamlas. Ökad nederbörd till följd av klimatförändringarna kommer också att påverka dagvattenflöden och bidra till att höja översvämningsrisken.

Enligt VA-utredningen är grundvattnet låg och de permeabla jordar skapar goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Öppna diken, dagvattenkassetter, rörmagasin och skelettjordar är exempel på fördröjningsåtgärder som kan implementeras inom programområdet för att hantera den ökade dagvattenmängden. I samband med en framtida exploatering av området måste tillräckliga ytor avsättas för att omhändertagandet av dagvatten ska fungera på ett tillfredställande sätt. Det finns även möjlighet att i detaljplanen använda planbestämmelser om andel hårdgjorda ytor på kvartersmark för att minimera påverkan på dagvatten nätet.

Avfall

Tranås kommun kommer ha ansvaret för avfallshantering inom programområdet. Vid flerbostadshusen bör gemsamma utrymmen för avfallshantering anordnas. Dessa ska tillgänglighets anpassas och uppfylla kraven för god arbetsmiljö för avfallshämtaren.

Elkraft

Programområdet ligger inom Tranås Energis elnätsområde och ska

Fjärrvärme

Möjligheten för att ansluta till fjärrvärmenätet kommer utredas för det nya bostadsområdet.

Bredband

Det kommer vara möjligt att ansluta sig till Tranås Energis fibernät.

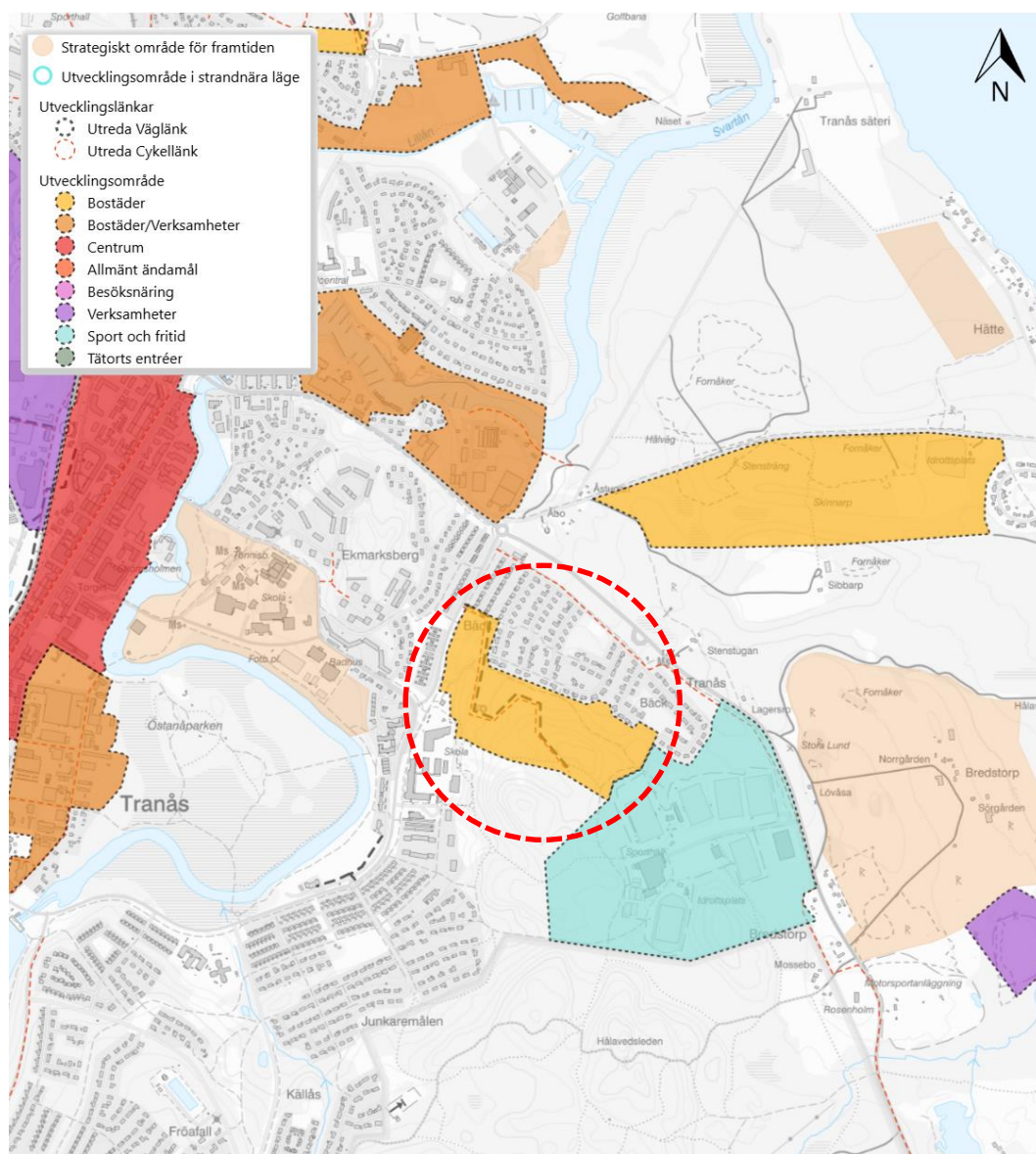
4. Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplan för Tranås kommun är kommunens övergripande strategi för mark-, vatten-, och bebyggelseutveckling inom kommunen. Dess rekommendationer är vägledande för planprogrammets förslag. Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2022-06-13 och pekar ut programområdet som utvecklingsområde för bostäder.

Ambitionen för ny bebyggelse är att:

- Tillvarata befintliga strukturer för att på ett kostnadseffektivt sätt skapa ett hållbart samhälle.
- Skapa ett attraktivt och varierat utbud av boendeformer som kan behålla sin attraktivitet över generationer.
- Bevara omgivande natur och dess karaktär. Bostadsnära natur av hög kvalitet är viktig för folkhälsan och den vardagliga rekreationen.



Utsnitt från Tranås översiktsplan antagen 2022

För Junkaremålens Backar ska särskild hänsyn tas till:

- Expansionsmöjligheter för Bredstorps Idrottsplats och Junkaremålsskolan.
- Befintliga bebyggelsens angöring och koppling till gröna stråk och områden
- Utrymme för lek och aktivitet i anslutning till skolan
- Populära rekreationsområden med bland annat pulkabacke och Mountainbikeanläggning
- Svåra terrängförhållanden
- Reservkraftverk inom området är del av kommunens krisberedskap
- Områdets betydelse för omhändertagande av dagvatten

Riksintresse

Programområdet omfattas inte av något riksintresse.

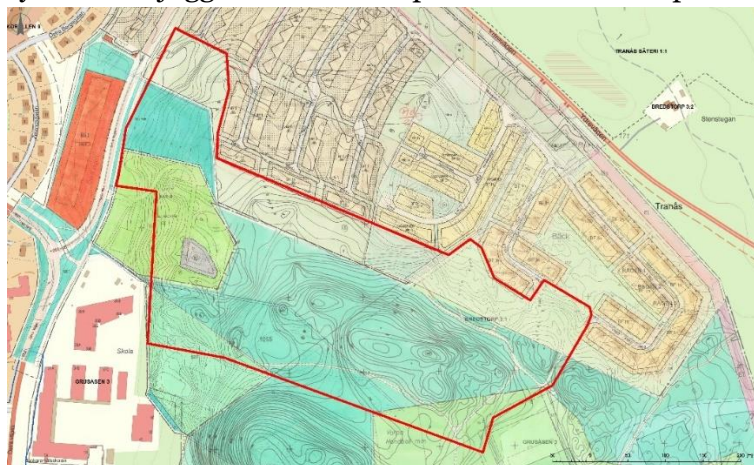
Gällande detaljplaner

Programområdet är till största del planlagt sedan tidigare. För området gäller:

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Bäckområdet m.m. i Tranås, fastställd 12 december 1964.
- Förslag till ändring av stadsplanen för del av Bäckområdet i Tranås, fastställd 11 januari 1968.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Sydöstra delen av Bäckområdet i Tranås, fastställd 25 september 1969.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Norra delen av Junkaremålen i Tranås, fastställd 14 februari 1973.
- Förslag till stadsplan för Del av Bredstorpsområdet i Tranås, fastställd 5 september 1973.
- Förslag till ändring av stadsplan för Västra delen av Bredstorpsområdet (slalombacken) i Tranås, fastställd 10 september 1987.
- Detaljplan för kvarteret Tallbacken i Tranås, antagen 30 juni 1988.

Programområdet är till största del planlagt som allmänplatsmark park- och naturmark. Området närmast reservvärmeverket är planlagt som teknisk anläggning E1.

Programområdets sydöstra och sydvästra del är planlagda som område för idrottsändamål i syfte att möjliggöra framtida expansion av Bredstorps idrottsområde.



Gällande detaljplaner inom programområdet. Programområdet markerat i rött

Agenda 2030

Tranås kommun strävar efter en långsiktig 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.

Kommunvision 2040

Kommunvision 2040 - Tranås tar initiativet, är en färdplan för framtiden och ska användas vid den strategiska planeringen av Tranås utveckling. Tillsammans med Tranås kommuns utvecklingsstrategi, som revideras varje mandatperiod, är kommunvisionen en viktig utgångspunkt för de prioriteringar som redovisas i översiktsplanen. En handlingskraftig kommun med minst 25 000 invånare.

Inriktning för tillväxt

Tranås kommuns Inriktning för tillväxt är antagen 2021-06-07 och gäller tills vidare som dokument för ekonomisk hållbarhet. Inriktning för tillväxt har en fokusgrupp i åldern 30–50 år i arbete. Detta är en grupp som vi önskar öka i kommunen. Sett till den demografiska befolkningskurvan för Tranås kommun så behöver andelen invånare öka i åldersspannet 30–50 år för att kommunen ska få en jämnare åldersfördelning. För att nå detta mål har Tranås kommun tagit fram en åtgärdsplan som lägger fokus på:

- Kraftig ökning av beståndet av villor i områden med olika beskafterheter. Detta kan i andra hand också handla om villalikhande former typ radhus, parhus.
Upplåtelseform: Äganderätt alternativt i andra hand bostadsrätt.
- Måttlig ökning av lägenhetsbeståndet med upplåtelseform bostadsrätt/äganderätt i syfte att stimulera flyttkedja samt som mindre komplement i nya bostadsområden för blandad upplåtelseform.
- Bibehålla och förädla befintligt bestånd av hyresrätter. Huvudprincip: nyproduktion i syfte att förädla befintligt bestånd eller som mindre komplement i nya bostadsområden för blandad upplåtelseform.

Det här projektet fokuserar på att planera för ny bebyggelse av olika slag, både i form småhus men också flerbostadshus. Genom att erbjuda boendemiljö med närhet till natur, motion och service kan Tranås kommun bli en attraktiv kommun för dessa människor att bo och verka i.

Barnkonventionen

Sverige var ett av de första länderna att ratificera Barnkonventionen och den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Enligt barnkonventionen ska barns bästa beaktas vid alla beslut, däribland vid beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Barn är experter på sin egen närmiljö och har enligt barnkonventionen rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. Planprocessen innehåller flera skeden där det finns ett stort värde av att involvera barn. I planprogrammet anges ramarna för hur ett specifikt område kan användas för att skapa goda livsmiljöer för barn att utvecklas och må bra i.

När ett projekt berör barn är det viktigt att principen om barns bästa enligt artikel 3 i barnkonventionen ingår i processen med att ta fram ett planprogram. För att kunna skapa goda livsmiljöer för barn och unga finns det därför ett stort värde i att initialt alltid utgå från att planprogrammet berör barn. På så sätt kan barns bästa utredas och det finns ingen risk att gå miste om viktiga kvaliteter för barn och unga under framtagandet av planprogrammet.

Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planarbetet då det är en grundförutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Programområdets närhet till Junkaremålsskolan, Bredstorp och pulkabacken gör att många barn rör sig på platsen. Planens genomförande och dess konsekvenser kommer därmed att påverka barn till stor del. Platsens många gångstråk kopplar samman staden med Illerns naturområde och det är viktigt att den kopplingen förblir stark. Det är viktigt att man i det fortsatta arbetet skapar goda förutsättningar för lek och sociala aktiviteter som främjar barns utveckling. Viktigt i planeringen är också en trygg trafikmiljö. Ett väl utvecklat gång- och cykelstråk är viktigt för alla men framför allt för barn och ungdomar.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

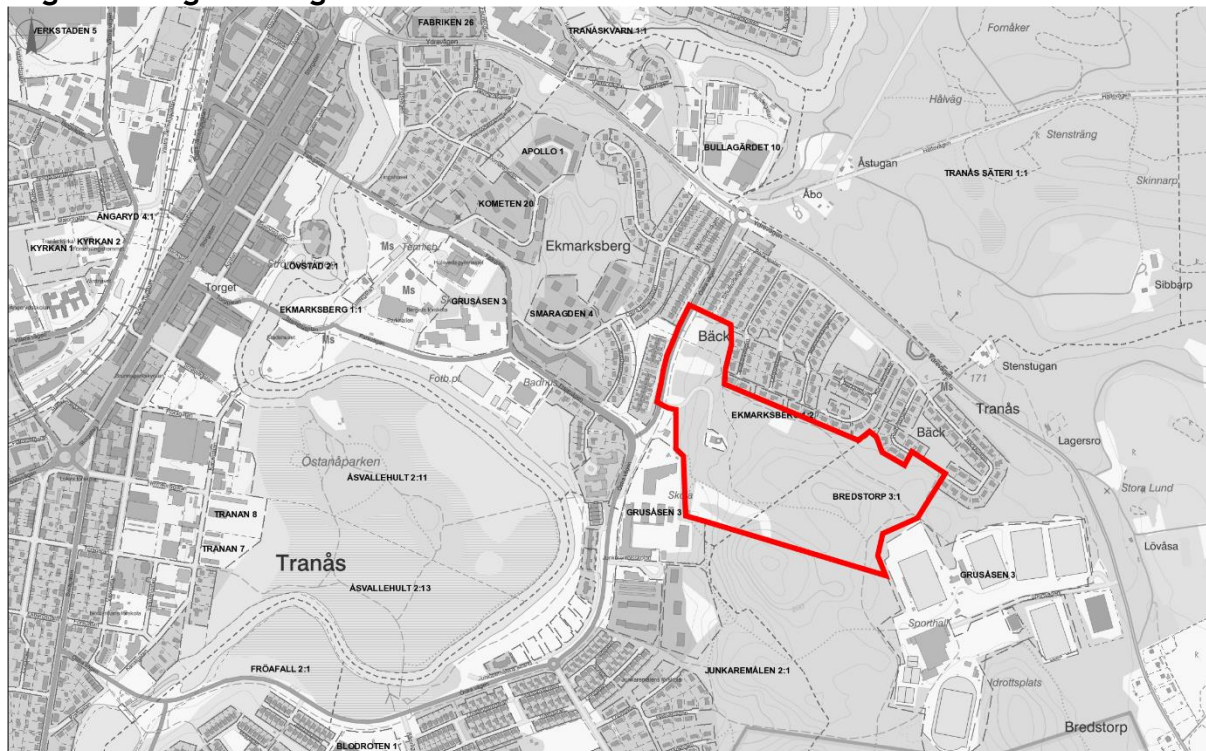
En undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har genomförts 2025-01-31. Det aktuella planprogrammet bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planprogrammets redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig. Kommunens ställningstagande grundar sig i följande aspekter:

- Inga områden med höga naturvärden påverkas.
- Riksintresse för natur påverkas inte på något betydande sätt.
- Programområdet ligger utanför strandskydd.

I efterföljande detaljplanarbete kan ny kunskap tillkomma som gör att ställningstagandet kan revideras.

5. Planeringsförutsättningar

Läge och avgränsning



Programområdets läge i staden.

Programområdet ligger i den östra delen av Tranås tätort, ca 1,3 km ifrån Tranås resecentrum och omfattar ca 15 ha. Området begränsas till norr av bostadsområdet Bäck, till öster av Bredstorps idrottsområde och till sydväst av Junkaremålen skola. Väst om programområdet ligger Östra vägen som är en större gata som binder samman den östra delen av Tranås stad. Det pågår ett parallellt arbete med omformning av Östra vägen i syfte att smalna av vägen och skapa parkmiljö för att bättra hantera dagvattensituationen.

Markägarförhållanden

Tranås kommun äger all mark inom programområdet.

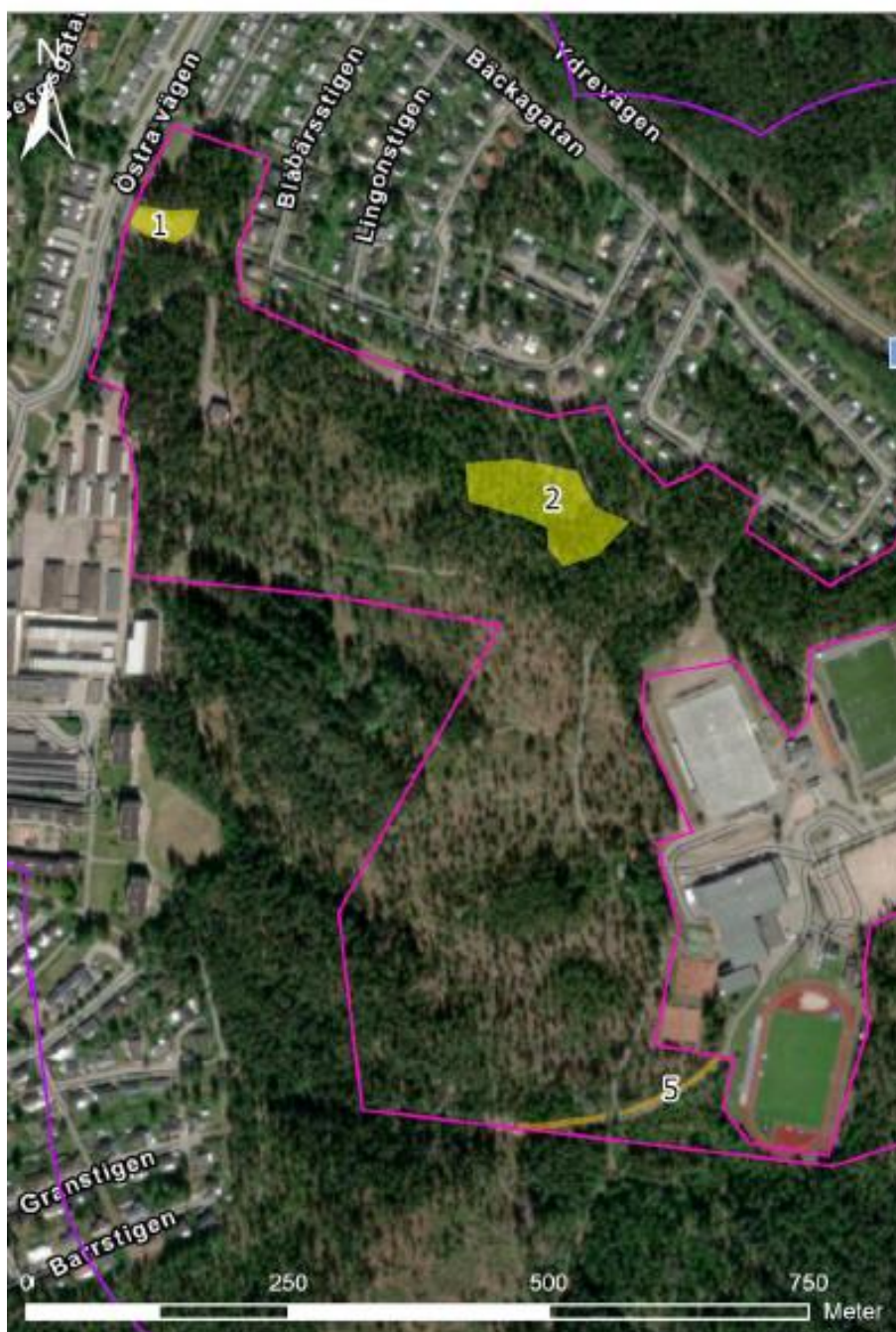
Mark och natur

Större delar av programområdet består av tall dominerad barrskog med inslag av lövträd. För att utreda om särskilda naturvärden förekommer inom programområdet har en naturinventering gjorts (Calluna 2023-11-10). Det utreda området omfattar hela området mellan Bredstorp, Bäck, Junkaremålen och Illerns naturreservat och är 41 ha stort. Utredningsområdet består i huvudsak av talldominerat barrskog och hyggen. Det finns även inslag av löv och sumpskog, vägar, stigar och enstaka byggnader. Naturen är till stor del präglad av stadsnära natur, med bland annat promenadstråk, mountainbikebana och skogsbruk.

Vid naturvårdsinventeringen avgränsades sju naturvärdesobjekt. Inga objekt med högsta naturvärde (naturvärdeklass 1) eller högt naturvärde (naturvärdeklass 2) påträffades i investeringsområdet. Två naturvärdesobjekt ligger inom programområdet och dessa objekt har klassats som objekt med visst naturvärde (naturvärdeklass 4), se bild.

TECKENFÖRKLARING:

	Inventeringsområde		Naturvärdesobjekt
	Buffer 300m		1 Högsta naturvärde
			2 Högt naturvärde
			3 Påtagligt naturvärde
			4 Visst naturvärde

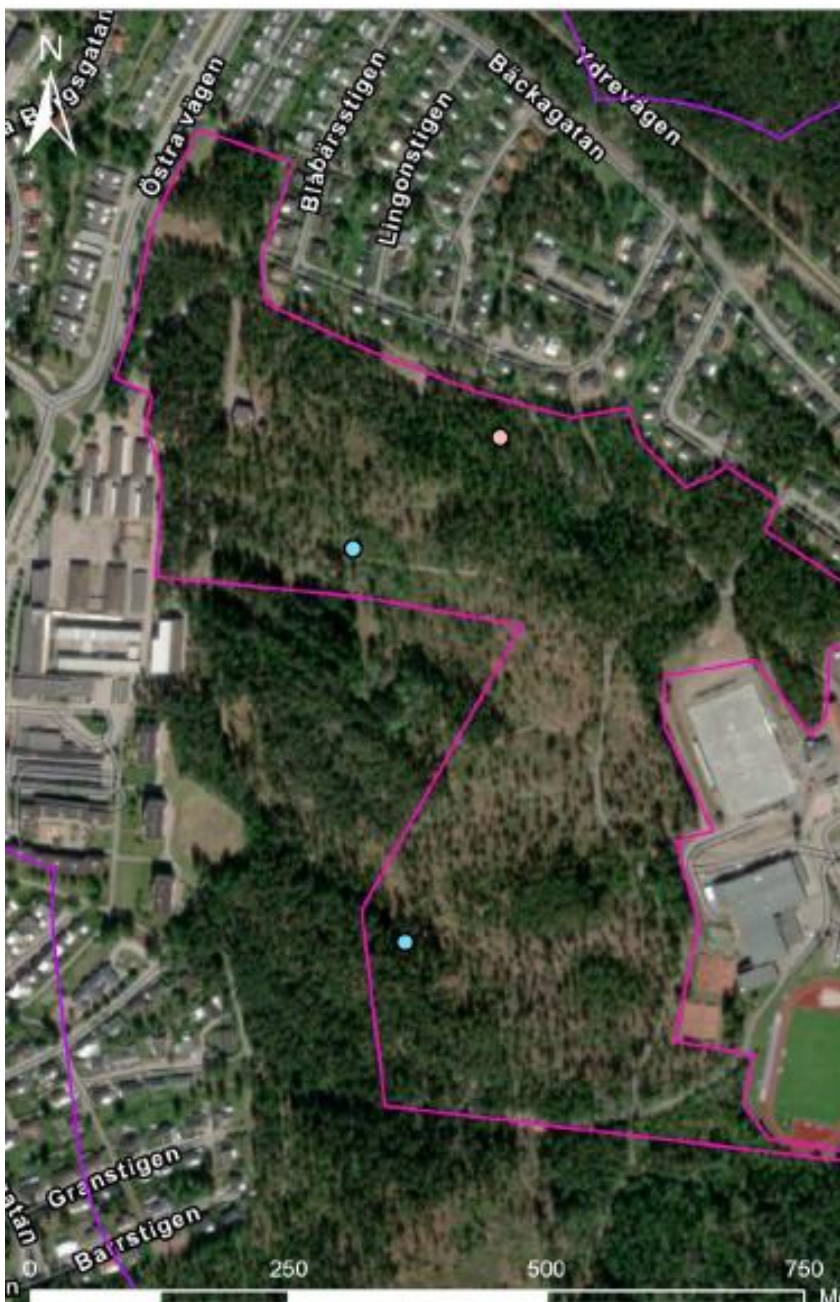


Utsnitt från Naturinventeringen som visar lokalisering av naturvärdesobjekt.

Under inventeringen avgränsades även 6 värdeelement, det vill säga element som är särskilt viktiga för inventeringsområdets naturvärden. Två värdeelement finns utpekade inom programområdet, ett äldre räd och ett hålträd.

TECKENEÖRKLARING:

-  P581#ylS1 område Värdeelement
-  Buffer 300m
-  Hålträd
-  Stenröse
-  Äldre träd



Utsnitt från Naturinventeringen som visar lokalisering av värdeelement.

Om hänsyn ska tas till alla naturvärden innebär det att ingen sammanhållen exploatering kan ske inom programområdet. För att minimera påverkan på naturvärden inom programområdet, bör det fortsatta arbetet att fokusera på etableringen av ny bebyggelse kring den norra och nordvästra delen av programområdet. Detta innebär att den östra och sydöstra delen av programområdet, som har de högre naturvärden (naturvärdeklass 3) inte exploateras. För att ytterligare visa hänsyn till de naturvärden som finns, bör man i möjligaste mån planera utformningen så att de äldre träden kan stå kvar och bli del av naturen inom bebyggelsen.

Fladdermusinventering

Naturinventeringen visade att en rapportering av dvärgpipistrell har tidigare gjorts i bostadsområdet (Bäck) straxt norr om inventeringsområdet. Kommunen valde därför att göra en separat fladdermusinventering. Syftet var att genomföra en artkartering av fladdermöss för att få kunskap om vilka fladdermöss som använder området under reproduktionsperioden (sommaren) och migrationsperioden (hösten).

Vid inventeringen observerades totalt 9 olika arter av fladdermöss varav 4 arter är rödlistade. En av fladdermusarterna – barbastell – är upptagen på art- och habitatdirektivets bilaga II. Av de påträffade fladdermusarterna kan 5 arter sägas tillhöra "skogsarter", dvs fladdermusarter som är närmare knutna till skogsbiotoper och gärna födosöker i tätare terräng. Dessa arter är oftast mer känsliga för ljus, och barriäreffekter än icke-skogsarter. Av skogsarterna förekommer 3 arter som sannolikt reproducerar inom eller i närheten av planområdet.

Generella etableringsråd för att minimera effekterna på fladdermusfaunan är att vid förändringar lämna kvar dungar med skogsområden och även öppen mark i anslutning till dungarna som skapar kant-zoner och kan användas vid födosök av olika fladdermusarter. Försök också åstadkomma en konnektivitet mellan sparade områden t ex genom att lämna trädridaer längs vägar eller bäckar. Eventuella gamla träd eller hålträd som påträffas bör lämnas kvar. Vattenmiljöer bör bevaras om möjligt och det är positivt om våtmarker kan återställas eller dammar och viltvatten nyskapas.

Bebyggelseområde

Inom själva programområdet finns endast ett reservvärmeverk. I norr gränsar området till bostadsområdet Bäck. Villaområdet byggdes successivt ut under 60-talet. I detaljplanen angavs inga särskilda krav på gestaltning. Främst är det fristående hus i en våning plus vindsvåning men även radhus om en våning. Den västra sidan av Östra vägen gränsas av bostadsområdet Ekmarksberg. Bebyggelsen närmast Östra vägen består av grupphus om 1–1,5 våning. Sydväst om programområdet ligger Junkaremålens backar som nyligen fått en ny huvudbyggnad i modern stil med träfasad och brant pulpettak.

Arkeologi

En arkeologisk utredning gjordes under 2018 av Jönköpings Läns Museum över programområdet. Den visade på två områden inom utbredningsområdet där stenbrytning förefaller ha bedrivits. Ingen av dessa ligger inom programområdet. Länsstyrelse bedömer att området i sin helhet inte kräver några ytterligare arkeologiska åtgärder. Om en fornlämning

påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts 2018 (Tyréns). Den visade att de påträffade jordarterna inom utredningsområdet är homogena, har mycket goda hållfasthetsegenskaper och är ej skredkänsliga. I det fortsatta arbetet bör en mer detaljerad utredning ske för området med naturliga jordslänter brantare än 1:1,5 för att säkerställa att det inte föreligger stabilitetsproblem.

Förorenad mark

Det finns ett reservvärmeverk i områdets västra del. I övrigt är programområdet inte bebyggd och har använts som ett rekreationsområde. Reservvärmeverket används endast kortare stunder i underhållssyfte. En riskutredning ska tas fram i det fortsatta planarbetet för att bättre kunna bedöma riskavståndet mellan framtida bebyggelse och reservvärmeverket.

Trafik och infrastruktur

Östra vägen utgör angöring för ett 30 tal bostäder och kommer även vara den enda anslutningsvägen till det nya bostadsområdet vid Junkaremålens Backar. Trafiken vid Östra vägen mättes en vecka mellan 2024-05-14 till 2024-05-21. Det uppmätta trafikflödet uppgick då till 2888 fordon per dygn. Nyligen antogs en ny bashastighet för Tranåsstad. Den rekommenderade hastigheten kommer att sänkas från 50 km/h till 40 km/h.

GC-vägar

I dagsläget löper en del stigar genom skogen som folk använder sig av för att ta sig mellan bostadsområdet Bäck och Bredstorps idrottsplats. Inga av stigarna är tillgänglighetsanpassade och många saknar belysning.

För att koppla samman bostadsområdet Bäck med det här nya bostadsområdet och Bredstorps idrottsplats samt för att skapa en tryggare och mer tillgänglig koppling i östvästlig riktning föreslås en gång- och cykelväg mellan Östra vägen och Bredstorps idrottsplats. En tillgänglig och säker GC-infrastruktur som kopplar samman stadens olika delar kommer ha en positiv inverkan på arbetspendling, säker skolväg för barn och stark koppling till centrum. Eftersom kopplingen till Bredstorps idrottsplats inte är tänkt ske med en bilväg utan endast gång- och cykel förväntas denna sträckning bli lugn och trygg för oskyddade trafikanter. Gång- och cykelvägen kan med fördel även få en koppling till bostadsområdet Ekmarksberg, väst om Östra vägen, för att förbättra trafiksäkerheten för unga och äldre.

Under detaljplanarbetet bör man tänka på att området är väldigt kuperad och att det medför särskilda utmaningar för gång- och cykeltrafikanter. Man kommer även att behöva jobba med trygghetsaspekten så att GC-vägarna upplevs trygga även kvällstid.

Kollektivtrafik

Avståndet till Tranås centrum är ca 1,5 km. Närmaste busshållplats ligger 300 meter bort vid Ydre vägen. Det finns även en hållplats vid Bäckmansgatan. Busshållplatsen ligger ca 120 meter norr om programområdet. Idag används inte busshållplatsen vid Bäckmansgatan då inga bussar går igenom området men Östra vägen är utpekad i översiktsplanen som huvudstråk för kollektivtrafik. Genom att möjliggöra för bostäder ökar underlag för kollektivtrafik.



Utsnitt ur Tranåskartan med busshållplatser.

Service

Ungefärligt avstånd till centrum, service och fritidsaktiviteter med gångväg:

- Torget och Storgatan med dess handelsutbud cirka 1,3 km
- Vårdcentral cirka 1,5 km
- Bibliotek cirka 1,3 km
- Kulturskola cirka 1,1 km
- Simhall cirka 350 meter
- Bredtorp cirka 200 meter

Inom programområdet kommer inga ytor att avsättas för verksamheter då kapacitet inom och närhet till befintlig service bedöms räcka för de boende inom programområdet. Istället kan gemensam plats för paketutlämning, leverans av matkassar eller andra mindre servicefunktioner ordnas för att underlätta hållbara resvanor och fungera som social mötesplats.

Teknisk försörjning

Programområdet kommer att omfattas av Tranås kommuns vattenverksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Vatten och avlopp

Förstudien som Norconsult har tagit fram visar att det befintliga dagvattensystemet kan anses vara underdimensionerat och att fördröjningsåtgärder kan därmed vara en central del i den framtida VA-projekteringen vid detaljplaneringen.

Grovt regnat skulle det här området som idag släpper cirka 620l/s, släppa 1725l/s om det här bostadsprojektet realiserar. Vid beräkning ger det att cirka 470 m³ som ska fördröjas om ett framtida 20-årsregn, vid exploatering, ska fördröjas till ett dagens nivåer.

Den geotekniska utredningen visar att det finns goda förutsättningar för att lokalt omhändertaga dagvatten då grundvattennivån är låg och marken består av permeabla jordar. I det framtida arbetet bör en mer detaljerad geoteknisk utredning utföras för att säkerställa möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten.

Olika fördröjningsåtgärder som kan vara aktuella är öppna diken, dammar, dagvattenkassetter, rörmagasin och skelettjordar. Öppna diken som leder ner till dammar kan tillföra området natur- och estetiska värden kan med fördel bli del av omdragningen av Östra vägen.

Avfall

Avfallshantering ska lösas enligt Föreskrifter om avfallshanteringen för Tranås kommun, antagna av kommunfullmäktige 2023-10-16. Angöring för avfallshanteringen ska i första hand ske från lokalgator och körytor över gårdar där gående prioriteras. I vissa fall kan avfallskärl behöva flyttas till en gemensam uppsamlingsplats för att klara av att uppfylla kraven på att kunna slänga mat- och restavfall nära hemmet samtidigt som trafiksäkra körvägar för avfallsfordon anordnas.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Enligt länsstyrelsen EBH karta över förorenade områden finns tre områden som kan ha markföroreningar. Två av dessa ligger strax utanför programområdet och den tredje ligger inom programområdets västra del, kring reservvärmeverket. Det kan behöva utredas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Översvämningsrisk

Terrängen inom programområdet är väldigt kuperad och marken lutar ner mot norr och väst. Vid kraftiga regn finns risk för översvämnning inom lågpunkterna. För att kunna hantera större regn är det viktigt att man skapar fördröjningsdammar och avrinningsleder för vattnet. Dessa dammar och avrinningsleder kan med fördel kombineras med parkmiljöer för att skapa nya värden till området. I samband med att man planerar att smalna av Östra vägen kan det vara lämpligt att se över möjligheten att använda de ytorna för fördröjning av dagdagvatten och vid skyfall.

Radon

Enligt Geoteknisk projekterings PM som Tyréns tagit fram 04-05-2018, består marken av jordarter som har hög porositet och genomsläpplighet, som sand, grus och grusiga moräner innehåller stora mängder luft. Även vid måttlig radonhalt i jordluften innebär de stora volymerna tillgänglig luft att dessa jordar kan vara riskjordar för radon. PM:et konstaterar att utredning avseende markradon ska utföras innan byggnader uppförs för att säkerställa att miljökvalitetsmål 15, God bebyggd miljö, som Boverket ansvarar för efterföljs.

Buller

I planprogrammet kan bullerutredningen för Parkgården (Ekmarksberg 1:1 Parkgården, daterad 2024-08-23) användas för att ge en fingervisning om bullerförhållanden kring Östra vägen. Bullerutredningen togs fram för att se om etablering av kortidsvistelse/boende i anslutning till Östra vägen uppfyller gällande riktvärden avseende bostäder. Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid planerade bostadsbyggnaden (Parkgården) är låga och uppfyller riktvärdet 60 dBA med god marginal. Under den framtida detaljplanarbetet kan en eventuell bullerutredning tas fram för att se hur ljudnivåerna påverkas vid omdragningen av Östra vägen och vilka konsekvenser det kan få för framtida exploatering.

Ras och skred

Enligt Geoteknisk projekterings PM som Tyréns tagit fram 04-05-2018, är jordarterna inom det undersökta området homogena, har goda hållfasthetsegenskaper och är ej skredkänsliga. Utredningen rekommenderar att man göra kontroll av eventuella naturliga jordslänter brantare än 1:1,5 bör göras i närheten av planerad byggnation för att säkerställa att det inte föreligger stabilitetsproblem.

Brand

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon. Brandvattentillgång finns tillgänglig i kommunens brandpostermät. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden.

Farligt gods

Östra vägen är inte utpekad led för farligt gods men det kan förekomma transporter av bränsle till reservvärmeverket. Leveranser till reservvärmeverket sker väldigt sällan då den i princip enbart körs vid driftprover vart annat år och för mätning av utsläpp var 6:e år. I samband med detaljplanarbetet bör man att göra en riskutredning för att säkerställa att alla risker kopplade till reservvärmeverket ligger inom rimliga nivåer.

6. Konsekvenser

Konsekvenser för genomförande av planen

Tranås kommun har fastställt inriktning för tillväxt som anger med tydlighet vilka bostäder kommunen ska prioritera för att attrahera nya kommuninvånare i åldersgruppen 30–50 i arbete. Generellt önskar gruppen att bo i villa- och villalikhande bostäder. Inom programområdet samt inom ramen för efterföljande detaljplaner är därför huvudriktningen bostäder i form av villor och gruppbebyggelse (rad-, par- och kedjehus).

Detta program avser översiktligt belysa hur alternativa bebyggelse typer kan medföra olika konsekvenser för miljö och klimat.

Generellt hävdas att en tät och blandad stadsbyggnad är bäst för miljön och klimatet. En blandning av bostäder, arbete, handel och rekreation kan, tillsammans med en välutvecklad gång- och cykelstråk, minska bilberoendet och därmed sänka koldioxidutsläppen. En tätare bebyggelse innebär också att det finns underlag för kollektivtrafik vilket tillsammans med elektrifiering av kollektivtrafik samt utvecklad laddningsinfrastruktur för elbilar kan ytterligare minska utsläppen.

Att minska klimatpåverkan handlar också om att ta vara på naturens förmåga att ta upp koldioxid. Grönområden binder koldioxid och främjar biologisk mångfald. Att integrera grönområden och trädplanteringar ger en kyleffekt, förbättrar luftkvaliteten och minskar risker för värmeböljor. Inom den bebyggda miljön blir grönytor även viktiga för att ta emot regn och dagvatten samt i syfte att förebygga översvämningar.

Inom aktuellt programområdet är planerad bostadsbebyggelse ca 1,2–1,8 km från centrum där en blandning av funktioner finns. Stora delar av området är högt beläget vilket medför vissa begränsningar ur tillgänglighetssynpunkt för gång- och cykeltrafik från centrum.

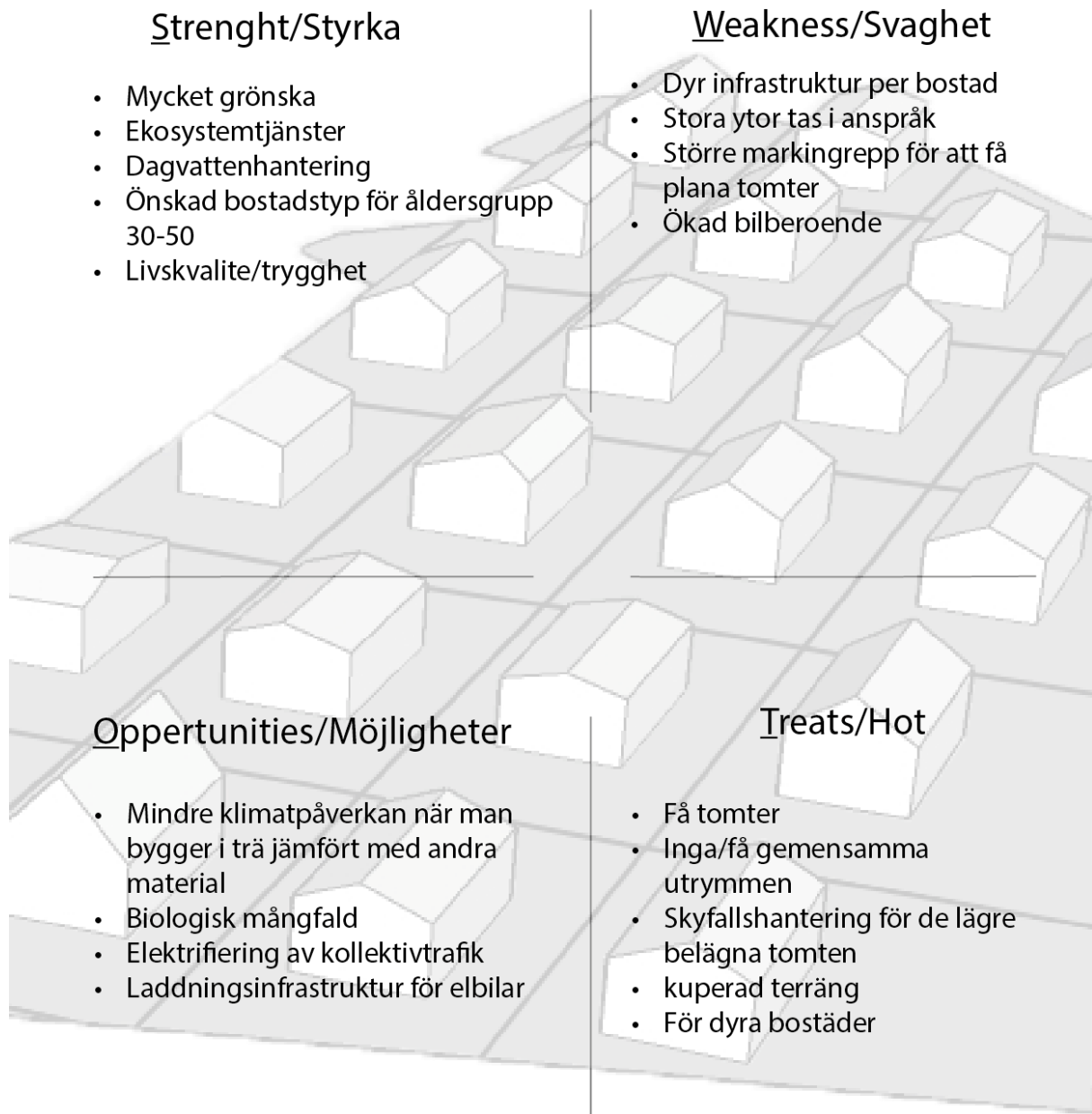
Jämförelser kan göras mellan områden med bebyggelse typerna villabebyggelse och blandadbebyggelse vad gäller klimat och miljö.

Utifrån ovan redovisat ger villabebyggelse generellt upphov till ett större bilberoende än annan bebyggelse. Även behovet av gator och ledningsnät är större i villaområden. Större ytor tas i anspråk och större markgrepp kan krävas för att kunna skapa stora plana tomter.

En blandad bebyggelse i kuperad terräng kan generera mer biltrafik om det inte finns bra gång- och cykelstråk eller kollektivtrafik. Byggmateriäl så som stål och betong används oftast inom produktion av flerbostadshus vilket har högre klimatpåverkan än trä. Detta kan motverkas genom att bygga flerbostadshusen i trä och genom att skapa goda möjligheter för gång och cykel.

Vad gäller kollektivtrafik bör en tätare bebyggelseutveckling i Junkaremålens Backar främja kollektivtrafik i anslutning till programområdet. Befintlig busshållplats finns vid Östravägen. En tätare bebyggelse med flerbostadshus kan med fördel koncentreras närmare Östra vägen för att skapa ett stadsrum som kopplar programområdet med staden och ökar trygghetskänslan längst med Östra vägen

SWOT



Swot-analys för villabebyggelse

SWOT

Strength/Styrka

- Bebyggelsen bättre lämpad för terrängen
- Högre andel flerbostadshus möjliggör för bevarande av större grönområden
- Minskad bilberoende
- Lägre andel hårdgjorda ytor för gata
- Lägre energiförbrukning per hushåll
- Bättre hushållning med mark

Weakness/Svaghet

- Mer markarbeten vid byggnation av flerbostadshus (sprängning/schaktning)
- "mindre attraktivt för åldersgrupp 30-50"
- Biologisk mångfald



Opportunities/Möjligheter

- Mindre klimatpåverkan när man bygger i trä jämfört med andra material
- Kan skapa flyttkedjor
- Mer underlag för kollektivtrafik
- Bil- och cykelpool (elbil/elcykel)

Treats/Hot

- Mer användning av material som betong/stål etc
- Dyra bostäder
- kuperad terräng kan generera mer biltrafik
- Högre belastning på befintliga VA-nätet

Swot-analys för blandad bebyggelse

7. Medverkande

Planprogramarbetet har utförts av planarkitekt Sulaiman Ebrahimzada på
Tillväxtavdelningen i samarbete med: Pauline Sandberg

Planförfattare

Sulaiman Ebrahimzada

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tom Å Johannesen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen