



Plan-
utredning

Inför Planprogram

Norraby 3:1 m.fl. (Granelund och Skobo)

Dnr: BMN 2023-105

Datum: 2024-06-25

Beslut om planuppdrag 2024-06-17 BMN §78

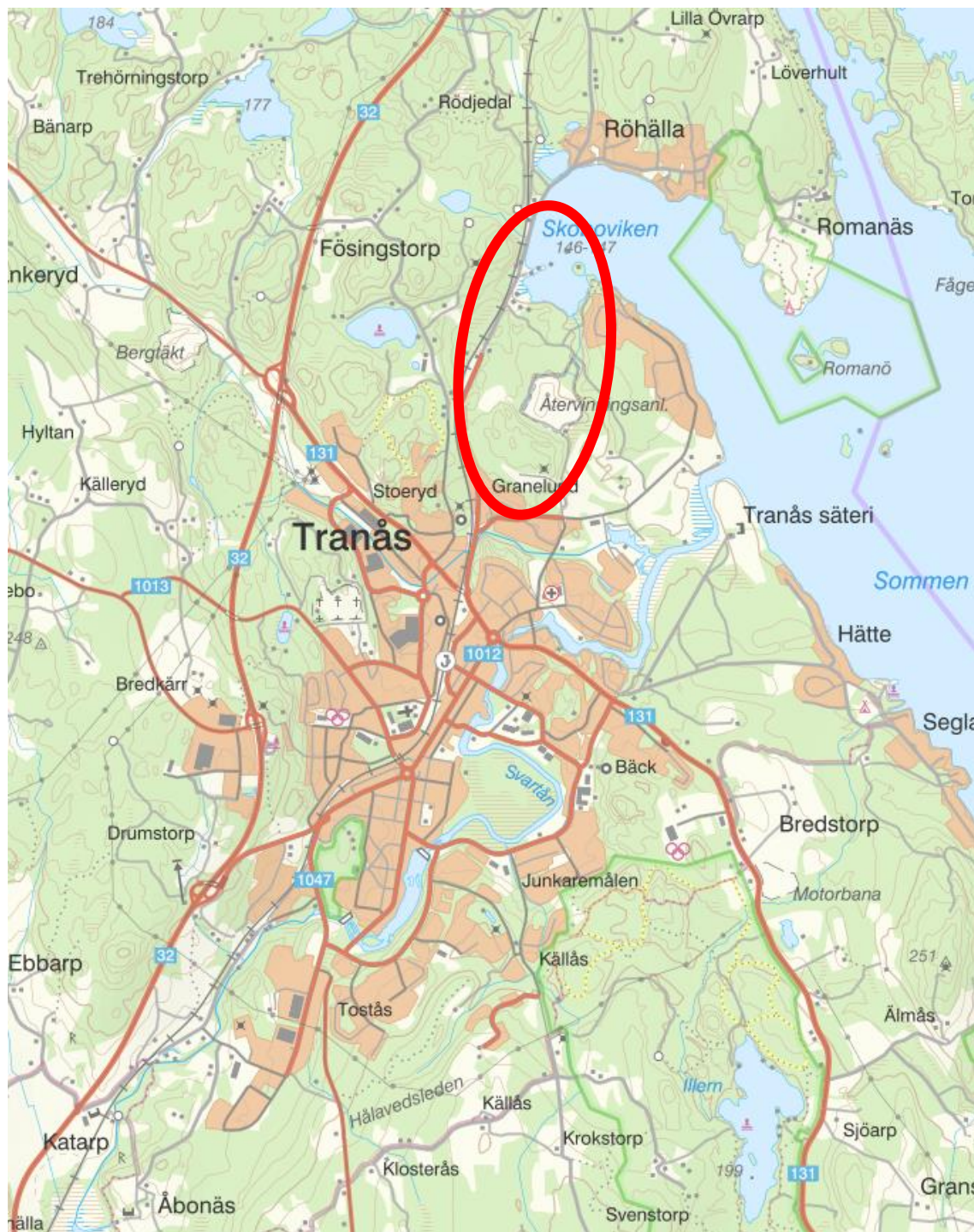


TRANÅS
KOMMUN

Sammanfattning

Planutredningen gäller ett nytt planprogram för Granelund, Skobo, Skoboviken och Norraby deponiområde. Planprogrammet ska möjliggöra för ca 450 bostäder och utreda möjlig infrastruktur och viktiga kopplingar till natur- och rekreationsområden. Planprogrammet bedöms kunna samrådats under 2024. Programmet kommer sedan att följas av flera detaljplaner.

Orientering



Planprogrammets ungefärliga avgränsning.

Inför beslut om planuppdrag

Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller ett nytt planprogram för Granelund, Skoboviken och Norraby deponiområde. Planprogrammet berör främst fastigheterna Norraby 3:1, Toketrappan 2:1 och Sännevadet 3:1.

Fastighetsägare

Tranås kommun äger Norraby 3:1. Förvärv pågår för del av Sännevadet 3:1.

Sökande

Tillväxtavdelningen har initierat ärendet.

Huvudsakligt syfte

Syftet med planprogrammet är att:

- Utredda möjlig infrastruktur.
- Ta fram övergripande idéer för bostadsbebyggelsen.
- Utredda hur bebyggelse och infrastruktur kan förhålla sig till den kuperade terrängen.
- Utredda behov och lokalisering av samhällsservice.
- Utredda viktiga kopplingar för både infrastruktur och naturvärden/rekreation.
- Utredda rekreationsmöjligheter för allmänheten i Skoboviken och omvandling av deponiområdet.
- Förbereda för kommande detaljplaner, tex beskriva etapper.

Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Planprogrammet ska möjliggöra för ca 450 bostäder. För området som helhet eftersträvas en blandad bebyggelse. I norra delen, Skobo, planeras främst villa eller villaliknande bostäder. I den södra delen, i närheten av den nya Granelundsskolan, kan en högre täthet bli mer aktuell dels med anledning av de topografiska förhållandena på platsen. Enligt tillväxtmålet ska fokus vara äganderätter i hög utsträckning.

Platsens förutsättningar

Bakgrund

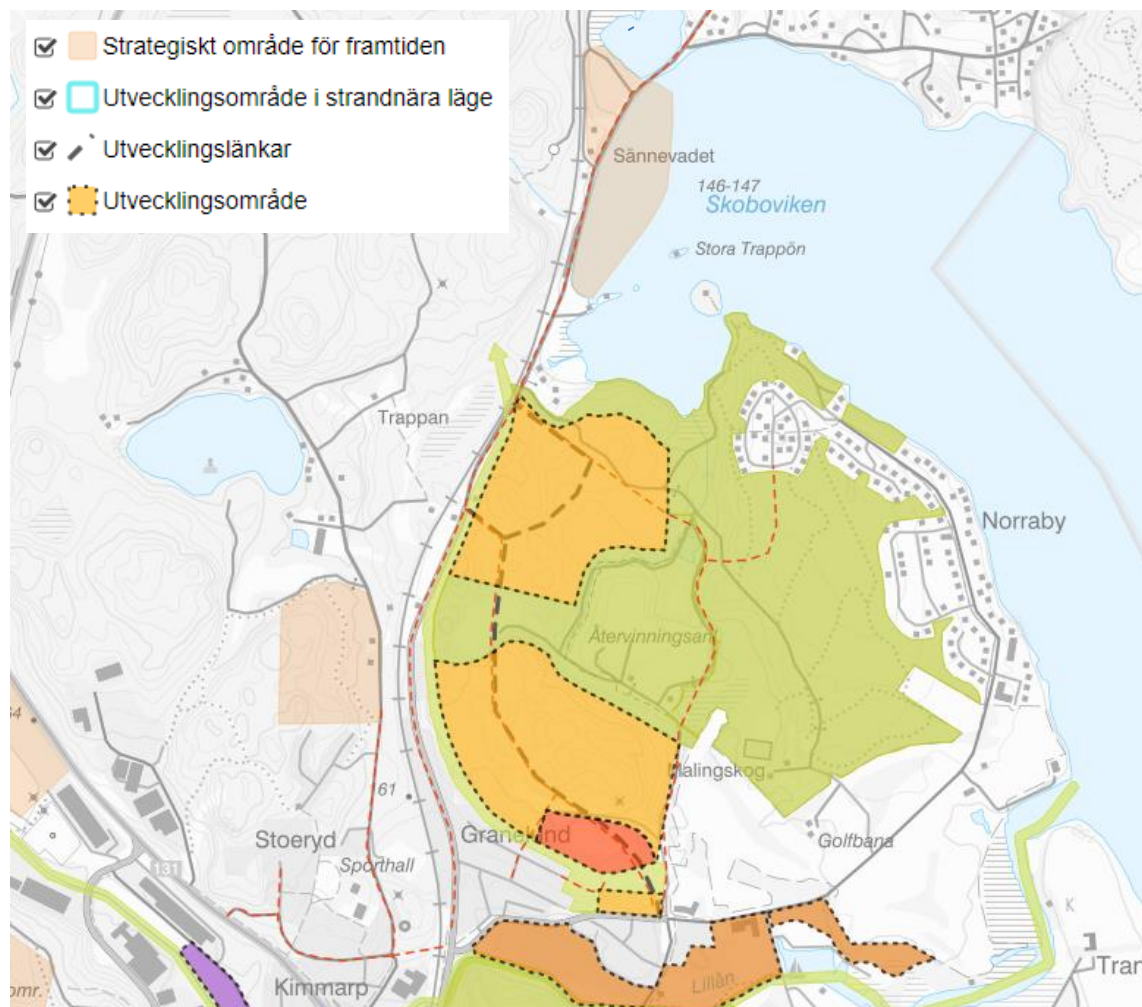
I gällande översiktsplan antagen 2022 finns Granelund och Skobo med som utvecklingsområden för bostäder. För att uppnå tillväxtmål om att kunna erbjuda småhustomter så behöver de områden som är lämpliga för sådan bebyggelse att planläggas. Skobo är en attraktiv och lämplig plats för villa- eller villalikhande bebyggelse. För att kunna detaljplanlägga Skobo så behövs ett planprogram för ett större område för utreda viktiga kopplingar för infrastruktur, natur och rekreation.

Områdets läge och omfattning

Planprogramsområdet ligger i anslutning till norra delen av Tranås tätort, öster om järnvägen, cirka 2 kilometer från Tranås station. Området för framtida bostäder i Skobo och Granelund är ca 60 hektar. Planprogrammet omfattar ett stort område och kan komma att sträcka sig ca 2,5 km i nordsydlig riktning och ca 0,9 km i västöstlig riktning. Skoboviken, där ny badplats och båtplatser planeras, samt omvandlingen av Norraby deponi ingår också i planprogrammet. Planprogrammets avgränsning och omfattning behöver utredas.

Översiktsplan

Granelund och Skobo pekas i översiktsplanen ut som utvecklingsområden. Skoboviken pekas ut som strategiskt område för framtiden.



Utsnitt från Tranås översiktsplan antagen 2022.

Markanvändningen som föreslås i översiktsplanen:

- Västra delen-bostadsbebyggelse. Utbyggnaden föreslås delas upp i en sydlig del mot Granelund och en nordlig del mot Skobo. Grönområde avsätts mellan de två bostadsområdena.
- Inre delarna- Rekreatiomsområde som i söder ansluter till golfbanan och i norr till sjön. Den före detta deponin omvandlas till rekreatiomsområde. Längs järnvägen sparas en korridor för biologisk spridning och som buffert mot järnvägsbuller.
- Befintlig infrastruktur tillvaratas. Primär anslutning till området är söderifrån, men utbyggnad i norr aktualiserar ytterligare anslutningar. Krävs åtgärder i gång- och cykelbanenätet, bland annat till nya Granelundsskolan.
- Blandad bebyggelse, utveckling av området planeras på medellång sikt (<15år). Ca 300 bostäder i Granelund och 150 i Skobo.
- Skobo-småbåtshamn. Området längs Skoboviken bedöms ha goda förutsättningar för framtida etablering av ny småbåtshamn.

Särskild hänsyn enligt översiktsplanen:

- Rekreation och friluftsliv i inre delar samt kopplingar mot sjön Sommen.
- Naturvärden, tex gammal tallskog.
- Möjlighet att fördröja dagvatten
- Buller och risker från järnväg, riskhänsyn 150 m avseende farligt gods
- Föroreningar från tidigare deponi, begränsar byggbar mark
- Verksamhetsbuller från återvinningscentral, markarbeten på fd deponiområdet
- Reservation för höghastighetsjärnväg och stationsläge.
(I det nationella förslaget för nya stambanor för höghastighetståg fanns förslag på ett stationsläge norr om Tranås tätort, med möjlig placering i närheten av Granelund/Skoboviken. I december 2022 avbröt regeringen arbetet med nya stambanor, det pågår inte längre planering av en ny station i närheten av området.)

Gällande detaljplan

Marken inom planprogramsområdet är inte detaljplanelagd. I Granelund, i befintligt bostadsområde är marken planlagd och för den nya Granelundsskolan finns detaljplan som vann laga kraft år 2020. För Norraby finns gällande detaljplaner för bostadsområdena och marken väster om bostäderna i Norraby är planlagd som fritidsområde och naturpark.

Riksintressen

I närheten eller i planprogramsområdet finns följande riksintressen att ta hänsyn till:

- Järnväg-befintlig: Södra stambanan
- Naturvård: Sommen
- Friluftsliv: Sommen
- MSA område: Linköping-SAAB (påverkansområde flygplats)

Strandskydd

I Skoboviken gäller strandskydd 100 m från strandkanten både upp på land och ut i vattnet.

Farligt gods

Planprogramsområdet avgränsas i väster av Södra stambanan som är en farligt gods led, i planprogrammet behöver detta utredas vidare eftersom bebyggelse kan komma att planeras inom 150 m från järnvägen.

Förorenad mark

Inom planprogramsområdet finns konstaterade föroreningar vid deponiområdet inklusive lakvattenhanteringen och nuvarande återvinningscentralen. Viktigt att dagvatten från blivande bostadsområden inte blandas med lakvattnet från deponin. I det upplagsområde ("stubbtippen") som planeras bli del av grönområde behöver ursprunget på ev fyllnads-material utredas. Vid Skoboviken, på den plats som planeras för småbåtsplatser, behöver det utredas om det finns föroreningar i sedimenten.

Geologi

En översiktlig geoteknisk undersökning har år 2016 tagits fram för Granelund och Skobo (ej för Skoboviken) med syftet att översiktligt klargöra rådande markförhållanden. Området är generellt väldigt kuperat med delvis branta slänter. Bergnivåerna kommer att vara en starkt bidragande faktor avseende projekterade marknivåer, utförande och kostnader. Den bitvis mycket kuperade topografin ger att betydande schakt- och fyllningsarbeten måste utföras. Generellt bedöms inga problem med grundläggning förekomma. Marken klassificeras som högradonmark.

Innan exploatering av området utförs bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Den geotekniska undersökningen bedöms vara tillräcklig som underlag för planprogrammet. Under planprogramarbetet är det möjligt att utreda de geotekniska förutsättningarna vidare för att underlätta för kommande detaljplaneläggning.

Natur och friluftsliv

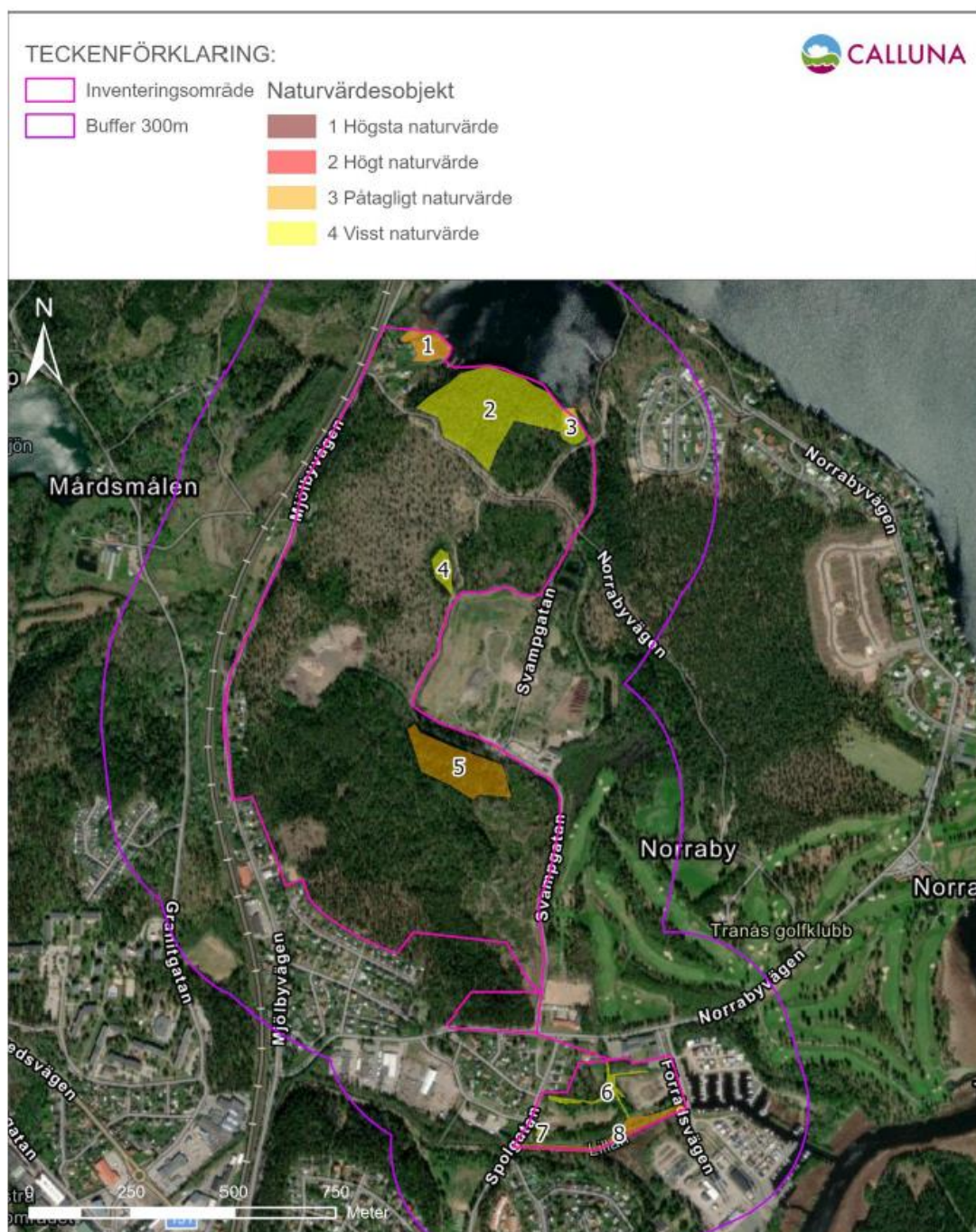
En naturvärdesinventering av Granelund och Skobo har genomförts 2023 som syftar till att beskriva och värdera naturområden av betydelse för biologisk mångfald. Inom planprogramsområdet identifierades fem naturvärdesobjekt, som totalt utgör ca 8,2 hektar. Dessa områden klassificerades som tre objekt med *Visst naturvärde* (naturvärdesklass 4) och två objekt med *Påtagligt naturvärde* (naturvärdesklass 3). Inga objekt identifierades med *högsta naturvärde* (naturvärdesklass 1) eller med *högt naturvärde* (naturvärdesklass 2).

Generellt gäller att naturvärdesobjekt av klass 1 och 2 har så höga värden för biologisk mångfald att påverkan bör undvikas. Även naturvärdesobjekt med lägre naturvärdesklass (3 och 4) kan ha sådana naturvärden och vara särskilt känsliga från ekologisk synpunkt att påverkan bör undvikas, annars om möjligt minimeras. I landskap där naturvärdena över lag är låga kan även påverkan på objekt med klass 3 och 4 behöva undvikas.

Naturvärdesinventeringen har kompletterats med en artskyddsutredning för fågel som har utrett och bedömt om den förändring som planeras i Granelund/Skobo kan genomföras utan att den står i strid med bestämmelser avseende fåglar i artskyddsförordningen. Slutsatsen är att det för spillkråka är risk för förbud, men att det med rekommenderade skyddsåtgärder går att undvika att bebyggelseförslaget står i strid med artskyddsförordningen. Ytterligare inventeringar och utredningar av naturvärden kan behövas, detta behöver klargöras i ett tidigt skede av planprogramarbetet.

Den före detta deponin planeras att sluttäckas och enligt översiktsplanen kan området då utvecklas till ett rekreationsområde. Ett utvecklingsförslag för omvandling av deponin till rekreationsområde (Norrabyparken) arbetas fram med hjälp av konsult och kan preliminärt färdigställas under sommaren 2024. Planprogrammet behöver utreda viktiga kopplingar till det kommande rekreationsområdet. Förekomst av den invasiva arten Jätteloka finns vid ÅVC vilket behöver utredas innan eventuell omvandling till rekreationsområde.

För området öster om Skobo, Granelund och deponin (vid Malingskog och golfbanan) planeras inte någon förändring som påverkar natur eller friluftsliv. Vissa viktiga kopplingar kommer att utredas men i övrigt är grönområdet inte del av planprogramsområdet.



Utsnitt från Naturvärdesinventeringen som visar lokalisering av naturvärdesobjekt.

VA, dagvatten och skyfall

Planprogramsområdet ligger idag inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Förprojektering samt modellering är utförd som visar möjlig lösning för dricksvatten- och dagvatten i det kommande bostadsområdet som kallas Skobo samt för Tallvägen. Pumpstation krävs i Skobo. Förprojektering för det kommande bostadsområdet Granelund behöver ske i ett senare skede. Fördröjningsdammar för översvämning/skyfall finns med i den förprojektering som tagits fram men mer modellering bör tas fram. En utredning av kommande områdens påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten bör utföras.

Avfall

Planprogrammet behöver utreda hur avfallshantering kan ske i ett helt nytt bostadsområde. Den nuvarande återvinningscentralen i Norraby kan komma att flyttas helt eller delvis, då detta har betydelse för de kommande bostadsområdena behöver olika alternativ utredas i planprogrammet.

El/fjärrvärme/fibernet

Det är möjligt att ansluta ny bebyggelse till befintlig infrastruktur för el/fjärrvärme/fiber. Utreds vidare under planprogramarbetet eller efterkommande detaljplaner.

Räddningstjänst och säkerhet

Insattiden är inom kriteriet. Övriga frågor som berör säkerhet och räddningstjänst kan bli aktuella längre fram i detaljplanprocessen.

Gång och cykel

Huvudnät för gång- och cykel kopplar till området söderifrån vid Granelund. Cykelväg finns även vid Mjölbyvägen, denna kommer troligen att behöva korsas vid ny infart till framtida bostadsområden, påverkan behöver utredas. Planprogrammet bör utreda viktiga cykelstråk inom planområdet samt till närliggande områden. Exempelvis saknas GC-nät till Röhälla.

Trafik och kollektivtrafik

Planprogramsområdet kan angöras via en förlängning av Tallvägen. En förprojektering för en ny anslutning från Mjölbyvägen till det kommande bostadsområdet Skobo har genomförts. Förprojekteringen visar att det är möjligt med en anslutning från Mjölbyvägen ungefär i höjd med Mårdsmålen samt att det är möjligt med vägkopplingar inom det framtida bostadsområdet. Planprogrammet bör beskriva förutsättningarna för framtida kollektivtrafik.



Karta som visar befintliga vägar.

Båtplatser

Planprogrammet bör utreda behov och lokalisering av båtplatser, inklusive parkeringsmöjligheter för båtägare och ramp för små båtar.

Buller och störningar

Buller från stambanan behöver utredas tidigt i planprogramsarbetet. Buller från övrig infrastruktur och ny infrastruktur behöver utredas under planprogramsarbetet eller senare i detaljplaneprocessen. Även buller från deponin/ÅVC behöver utredas. Planprogrammet behöver även undersöka om det finns risk för buller från Granelundsskolans verksamhet vid planering av närliggande bostäder. Det finns även riktlinjer för buller i rekreatiomsområden. Eventuell påverkan från Tranås Brukshundsklubb på nya områden för bostäder/rekreation kan utredas under planprogramsarbetet.

Parkering

Planprogrammet bör beskriva hur parkering i området kan ske enligt framtagna parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

Service

Storgatan och Tranås centrum är beläget ca 2-3 km från planprogramsområdet och innehar ett brett kommersiellt serviceutbud. Eventuellt behov av mindre serviceutbud inom området kan utredas vidare i planprogrammet. Granelundsskolan F-6, med plats för ca 430 elever, beräknas vara klar höstterminen 2025 och bedöms uppfylla behovet av skolplatser. I dagsläget finns inte behov av någon ny förskola inom planprogramsområdet men en framtida förskola kan komma att placeras i närheten av Granelundsskolan. Planprogrammet bör utreda behov och lokalisering av samhällsservice inom området.

Inriktning för tillväxt

Planförslaget möjliggör för bostäder med fokus på villa eller villalikhande bebyggelse som anses attraktivt för befitliga och nya kommuninvånare i 30–50 årsåldern i arbete.

Social hållbarhet

Under arbetet med planprogrammet är det viktigt att undersöka hur den sociala hållbarheten kan främjas för att få till exempelvis trygga mötesplatser och en aktiv närmiljö. Kopplingar till befintliga och nya rekreatiomsområden bör utredas och stärkas.

Ekologisk hållbarhet

Under arbetet med planprogrammet kommer alternativa lösningar för tex infrastruktur och trafik, markanvändning och bevarande av natur att undersökas och påverkan på miljö och klimat kommer att redogöras. Behov av klimatanpassningsåtgärder kan med fördel utredas under planprogrammet. Planprogramsarbetet kommer på olika sätt att beröra de fyra prioriterade områden som beskrivs i *Strategi för ekologisk hållbarhet*.

Arkeologi

En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har år 2017 genomförts för Granelund och Skobo av Jönköpings läns museum. Rapporten drar slutsatsen att området under historisk tid inte anses lämplig för bosättning eller uppodling. Undersökningsresultat visade ett område (söder om nya Granelundsskolan) med stensättningar som misstänktes vara gravar. Senare undersökningar visade att stensättningarna var röjningsrösen och dessa togs bort. I övrigt grävdes provgropar i områden som ansågs lämpliga som boplatzlågen. Inga indikationer på mänsklig verksamhet av förhistorisk karaktär kunde påvisas. Kommunen bedömer att det inte krävs någon mer arkeologisk utredning inom planprogramsområdet.

Slutsats

Utredningsbehov

Utredningar som kan behövas tas fram:

- Miljöteknisk markundersökning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Dagvatten/skyfallsutredning
- Riskutredning farligt gods järnväg
- Hydrologisk utredning
- Lokaliseringsförslag av återvinningscentral
- Naturvärden.

Genomförda utredningar där kommunen bedömer att underlaget är tillräckligt för planprogrammet:

- Arkeologisk utredning
- Geoteknisk utredning (den utredning som finns bedöms tillräcklig för planprogrammet men kompletterande geotekniska undersökningar behövs före exploatering)
- Förprojektering av gata och VA-nät för norra delen av området
- Vision för omvandling av Skoboviken till rekreationsområde
- Vision för omvandling av Deponin till rekreationsområde.

Planprocessen

Det finns inte något krav på att kommunen ska ta fram ett program inför kommande detaljplanering. Ett planprogram kan underlätta för kommande detaljplaner och vara till fördel vid komplicerade planer som berör många. Ett planprogram ska samrådats med bland annat Länsstyrelsen, sakägare och boende i närheten. Kommunen ska även undersöka om ett genomförande av den efterföljande detaljplanen eller detaljplanerna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Medborgardialog

Vid framtagandet av planprogrammet är det viktigt att inkludera närboende och övriga medborgare i Tranås kommun då det är nytt och stort område som kommer förändras. Området kommer erbjuda både bostäder och rekreationsmiljöer och innebär kommunala satsningar. Utöver det enligt Plan- och bygglagen lagstadgade samrådet är det lämpligt att genomföra andra samrådsaktiviteter för att förbättra beslutsunderlaget.

Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Planprogrammet bedöms kunna samrådats under 2024. Programmet kommer sedan följas av flera detaljplaner. Preliminärt kan de första av dessa detaljplaner antas år 2027.