

Samråds-
handling

Detaljplan för del av Norraby 3:1 (Skobo södra) i Tranås

Dnr:
Datum:

BMN 2025/75
2025-12-15



TRANÅS
KOMMUN

Så här upprättas en detaljplan i Tranås



Planbesked

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

Planuppdrag

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

Samråd

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

Granskning

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

Antagande

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

Tid för överklagan

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

Laga kraft

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

Innehåll

1. Ärendeinformation	5
Planprocessen	5
Tidplan	5
Planutredningar.....	5
2. Detaljplanens syfte och bakgrund	7
Syfte	7
Bakgrund.....	7
Planområdet	7
3. Planförslaget	8
Hela detaljplanen	8
Gestaltungsprinciper.....	8
Lämplighetsbedömning	9
Användning av allmän plats	9
Användning av kvartersmark	10
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	10
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	11
Genomförandetid	14
Huvudmannaskap.....	14
4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	15
Kommunala styrdokument och beslut	15
Regionala ställningstaganden.....	18
Agenda 2030	18
Barnkonventionen	18
Riksintressen	18
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	18
Geotekniska förhållanden	19
Hälsa och säkerhet.....	20
Bebyggelse	26
Service	26
Strandskydd	27
Natur och rekreation	28

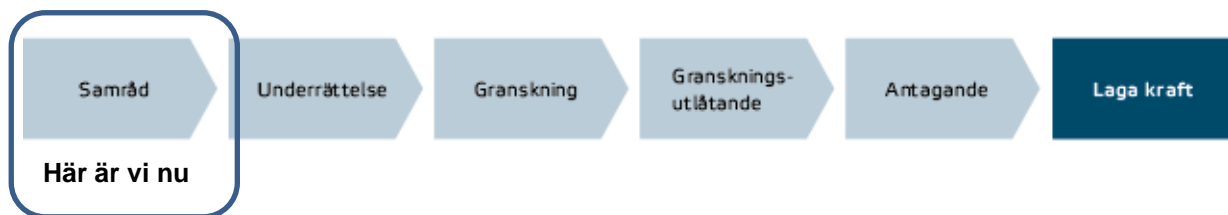
Kulturmiljö	32
Gator och trafik	32
Teknisk försörjning	35
Miljö	37
Miljökvalitetsnormer	37
Ekologisk hållbarhet	38
Social hållbarhet.....	39
5. Genomförande.....	41
Mark- och utrymmesförvärv	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Tekniska frågor.....	42
Ekonomiska frågor.....	44
Organisatoriska frågor	46
Övriga beslut	46
6. Medverkande.....	46

1.Ärendeninformatiön

1. Kommun: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Norraby 3:1 (Skobo Södra) i Tranås.
3. Kommunens diarienummer för detaljplanen: BMN 2025/75
4. Beslutsprotokoll om antagande: -
5. Datum för detaljplanens påbörjande: 2025-06-16
6. Datum då detaljplanen vann laga kraft: -

Planprocessen

Detaljplanen för del av Norraby 3:1 (Skobo Södra) i Tranås, handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till valt förfarande är att planen inte bedöms kunna ha ett betydande intresse för allmänheten då berört naturområde inte bedöms användas frekvent av allmänheten såsom exempelvis rekreation. Planområdet har föregåtts av ett program som täckte ett större område (Granelund-Skobo-Skoboviken), där endast ett fåtal synpunkter inkommit vad gäller delområde Skobo. Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, inte i övrigt av stor betydelse samt bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 1. Standardförfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2025-06-16
Beslut om samråd	2025-12-15
Samråd	2025-12-22 – 2026-01-31
Beslut om underrättelse och granskning	Våren 2026
Granskningstid minst 3 veckor	Våren 2026
Godkännande i bygg- och miljönämnden för överlämning till kommunstyrelsen för antagande	Augusti 2026
Beslut om antagande kan tas av kommunstyrelsen	September 2026
Laga kraft, tidigast 4 veckor efter antagande	Kvartal 4 2026

Planutredningar

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Utredningar

Några utredningar finns som underlag för planarbetet, flera av dessa togs fram i samband med planprogram för Granelund, Skobo och Skoboviken. Utredningarna finns att tillgå på Tillväxtavdelningen i Tranås kommun samt på kommunens hemsida. Följande utredningar har tagits fram:

- Översiktlig geoteknisk undersökning, Nytt exploateringsområde, Granelund, WSP, 2016-10-31
- Arkeologisk rapport 2017:27, Jönköpings läns museum
- Arkeologisk rapport 2018:32, Jönköpings läns museum
- Förprojektering av lakvattenreningsanläggning, Norraby deponi, Tranås, Structor, 2021-02-05
- Naturvärdesinventering (NVI), Vid Granelund/Skobo, Tranås kommun, inför planarbete, Calluna, 2023-11-29
- Artskyddsutredning - fåglar Granelund/Skobo, Tranås kommun, Calluna, 2024-04-09
- VA- och vägförprojektering – Granelund-Skobo, Norconsult, 2024-04-22
- Norrabyparken, utvecklingsförslag för Norraby deponi till rekreatjonsområde, Tyréns, 2024-06-19
- Trafikflödesberäkning Skobo-Granelund, Tranås Kommun, Bouvier Sverige AB, 2024
- Trafikbullerutredning Skobo – Granelund i Tranås, Brekke & Strand Akustik AB, 2025-01-16

Anmärkning: Ytterligare utredningar under planprocessen kommer tas fram efter behov. Bland annat pågår en fördjupad förstudie för förprojektering av väg, vatten och avlopp under planprocessen. Likaså pågår en miljöteknisk undersökning med provtagningar i anslutning till planområdet på den plats som kallas ”Stubbtippen”.

2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i bygg- och miljönämnden 16 juni 2025.

Syfte

En detaljplan visar en samlad bild av ett områdes markanvändning och hur miljön avses att förändras eller bevaras. Planens syfte är att skapa ett bostadsområde med fokus på villor och gruppbebyggelse (rad-, par- och kedjehus). Även mindre inslag av flerbostadshus medges. Planområdet ligger vid Skobo i norra delen av Tranås tätort. Planen bedöms ge ett tillskott på ca 150 lägenheter/hushåll.

Intentionen är att lokalgator och bebyggelse utformas och placeras genom att utnyttja områdets topografi och ta tillvara naturvärden. Allmänhetens tillgång till områdets naturmiljöer ska säkerställas, både för befintlig och ny bebyggelse med fokus på hållbara lösningar. I planområdets nordöstra samt sydvästra del reserveras ytor för fördröjning och rening av dagvattnet innan det leds vidare till Sommen.

Bakgrund

I gällande översiktsplan antagen 2022 finns Skobo med som utvecklingsområde för bostäder. Ett planprogram har därefter tagits fram för Granelund, Skobo och Skoboviken, där Skobo ses som ett område för i huvudsak bostadsbebyggelse, men även rekreationsändamål. Planprogrammet har antagits i politisk instans och detaljplan upprättas nu.

För Tranås kommun är det av stor vikt att kunna erbjuda nya attraktiva lägen för bostäder så att kommunen kan utvecklas och växa. Kommunens inriktning för tillväxt är bostäder med fokus på småhus. Samtidigt som det är viktigt för kommunen att bevara och utveckla natur- och rekreationsvärden för både invånare och besökare.

Planområdet

Planområdet ligger i anslutning till norra delen av Tranås tätort, något öster om järnvägen, strax norr/nordväst om återvinningscentralen, cirka 2,5 kilometer från Tranås station. Planområdet är cirka 27,5 ha stort och begränsas i väster av Mjölbyvägen, i söder av före detta deponi, i norr strandskyddsgränsen mot sjön Sommen samt i öster av ett dikesstråk som leder från deponin. Planområdet utgör främst skogsmark som varit föremål för avverkning för ett tiotal år sedan. Strax norr om planområdet finns i Skobo några få bostadstomter. Genom planområdet finns en grusad väg. Marken inom planen är kommunägd.



Planområdets läge i Tranås markerad med röd linje.

3. Planförslaget

Hela detaljplanen

Inom planområdet möjliggörs ett nytt bostadsområde för 150 bostäder. Planen medger i huvudsak bostäder i form av villor och grupphusbebyggelse såsom radhus och parhus, men även inslag av mindre flerbostadshus medges i vissa delområden.

Gröna stråk inom bebyggelsen säkerställs i planen. Stråken är viktiga för att bevara och bibehålla spridningsmöjligheter för djur och växter samt för gång- och cykeltrafik, rekreation och lek. Naturen i området ger dessutom förutsättningar att ta hand om dagvattnet.

Lägen för dagvattenhantering (fördröjningsdammar för översvämning/skyfall) har förprojekterats, där ett fördröjningsmagasin är förlagt i sydvästra delen och ett i nordöstra delen.

Strandskyddszonen mot Sommen i norra delen bibehålls som naturmark genom planens uppbyggnad.

Planområdet avses nås från Mjölbyvägen via en ny anslutning. En förprojektering för gata, vatten och avlopp utfördes under programskedet och fördjupade studier sker under detaljplaneprocessen.

Planområdet är obebyggt och utgörs av skogsmark. I direkt anslutning till planområdet finns i nordväst fem bostadstomter (befintliga Skobo) och i sydväst utmed Mjölbyvägen finns ytterligare ett par bostadstomter.

Söder/sydost om planområdet angränsar ett före detta deponiområde och återvinningscentral. Den före detta deponin sluttäcks för närvarande och planeras omvandlas till rekreativ område. Återvinningscentralen i Norraby kan komma att flyttas helt eller delvis. Utredning pågår.

Utbyggnad enligt förslaget bedöms ta rimlig hänsyn till de särskilda natur- och kulturvärden som finns inom/i anslutning till planområdet. Järnvägen som är belägen en bit västerut alstrar buller. Denna aspekt har studerats under planprocessen.

Planförslaget bedöms preliminärt ej innebära en betydande påverkan på miljön.

Gestaltungsprinciper

Avsikten med planen är att skapa möjlighet att bebygga Skobo södra till ett framtida attraktivt nytt bostadsområde nära sjön Sommen och i anslutning till skogsmark. Planens uppbyggnad motsvarar ca 150 lägenheter med varierad bebyggelse av främst villor, men även radhus, parhus och flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter eller mer. Området gör det möjligt att även bygga suterränghus i varierande former. Planen medger en högsta nockhöjd om 8,5 m, vilket motsvarar 2 våningar, för bostadsbebyggelse. Två våningar bedöms vara en lämplig form av bebyggelse.

Blandningen av bostadsformer kan göra området attraktivt för olika generationer. Flerbostadshus ger möjlighet för de som inte vill eller kan bo kvar i en villa ändå kan erbjudas ett boende i området och därmed ha kvar exempelvis sin sociala tillvaro. Storleken på flerbostadshusen får anpassas utifrån efterfrågan och bebyggelseområdenas lämplighet.

De friliggande enbostadshusen med tomter bör hanteras på sätt som gör att de i placeringen följer den befintliga topografin så långt som möjligt för att minska behov av schaktning. Tomtstorlekarna bör kunna varieras. Tomtstorlekar på 800 m² och uppåt bedöms vara lämpligt. Mot gata bör tomt ha en bredd på minst 25 meter så man kan placera de flesta i marknaden förekommande hus med komplementbyggnader på ett ändamålsenligt sätt.

Planidén strävar efter att villatomterna skall ha direktkontakt med naturmarken. De tomter som hamnar i lägen där så inte är möjligt, bör vara större som kompensation. Ett genomgående grönstråk samt ett flertal grönområden föreslås bevaras inom och mellan bebyggelsegrupper. Strandskyddszonen föreslås förbli oexploaterad. Planen tar skälig hänsyn till de olika naturvärdena som finns i området. Den befintliga blandsumpskogen avses bevaras och ses som en resurs i dagvattenhanteringen. Den kuperade terrängen kan ge en variation i upplevelsen av bostadsområdet.

Lämplighetsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. En avvägning av olika samhällsintressen ska vägas mot varandra, vilket innebär att intresset av att bevara naturområde ställs mot behovet av att anlägga nya bostäder. Planområdets läge intill befintlig bostadsbebyggelse i Tranås tätort och det stora behovet av nya bostäder med fokus på villor i Tranås har bedömts ge skäl till att marken upplåts för bebyggelse. Kommunen äger marken i detta område. Kommunen värnar om de gröna miljöerna i området och eftersträvar att så långt som möjligt behålla klassade naturvärden och sammanhållna gröna områden som är viktigt för vår hälsa och vårt välbefinnande. Grönområden är viktiga rumsskapande element och bidrar också till att anpassa bebyggelse och landskap till ett förändrat klimat som blir både varmare och blötare.

I Tranås efterfrågas bostäder, framförallt villor och för att bidra till bostadsförsörjningen är det därför ett samhällsintresse att planlägga för bostäder. Möjlighet ges även till LSS-boende och gruppboende enligt planens uppbyggnad.

Planens inriktning är i linje med styrdokumentet "Inriktning för tillväxt". Kommunen har som inriktning för tillväxt målsättning att fokusera på villatomter vilket möjliggörs i aktuell detaljplan. Detaljplanen är även i linje med gällande översiktsplan från 2022 liksom med planeringsstrategin (översiktsplanens aktualitetsförklaring) från 2024 samt godkänt planprogram från 2025.

Sammantaget bedömer kommunen att föreslagen planering är lämplig och planeringen är i linje med politiskt tagna beslut.

Användning av allmän plats

GATA - Gata

Området angörs från Mjölbyvägen med ny anslutning. Planområdets bebyggelse angörs därefter via en ny lokalgata som utförs som en cirka 2 km lång slinga i området. Ytterligare några gator som utgår från nämnda slingor planläggs likaså. Gatorna planläggs som allmän plats GATA. Vägområdet i planen har en minsta bredd på cirka 8 meter. Körbana, gång- och cykelväg, dagvattenstråk, slänter inom vägområdet ingår i bestämmelsen.

Motiv till regleringen: Markanvändningen motiveras av syftet och 2 kap. 5§ PBL med hänsyn till att ordna trafik och 2 kap. 6§ PBL med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

NATUR – Natur

Mellan planerade kvarter för bostäder planläggs marken som natur (**NATUR**). Mark planläggs som allmän plats NATUR för att säkerställa att området kan användas för allmänheten att röra sig genom området, att naturkaraktär kvarstår i området samt för dagvattenhanteringen. Användningen Natur används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Gång- och cykelväg ingår i bestämmelsen. Av vikt är att anordna gång- och cykelväg från Mjölbyvägen till korsningen inom planområdet (inom GATA alternativt NATUR).

Motiv till regleringen: Inom planområdet avsätts naturmark för att säkerställa området som allmän plats så att allmänheten fortsatt kan röra sig genom området och behålla det befintliga områdets rekreativa funktion. Hänsyn tas därmed till behovet att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns parker och andra grönområde samt lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse i enlighet med 2 kap. 7§ PBL.

Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Användningen Bostäder (**B**) används för områden med olika former av boenden av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår också bostadskomplement som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gäststuga mm. Syftet är att boende ska utgöra den huvudsakliga användningen inom detaljplanens kvartersmark som är märkt med användningen bostäder.

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

E₁ – Teknisk anläggning, pumpstation

Inom planområdet finns utrymme för en pumpstation (**E₁**). Spillvatten avses ledas till pumpstationen via självfall för att sedan pumpas till anslutningspunkt nära Granelundsskolan (Tallvägen).

Motiv till regleringen: Markanvändning motiveras av 2 kap. 5§ PBL med hänsyn till möjligheterna att ordna fungerande lösning för avloppsvatten i form av en pumpstation.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

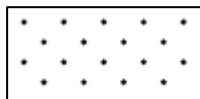
dam, Fördröjningsdam för dagvatten

Lägen för dagvattenhantering (fördröjningsdammar) har förprojekterats, där ett fördröjningsmagasin är förlagt i sydvästra delen och ett i nordöstra delen. Föreslagna fördröjningsmagasin är av vikt för dagvattenhanteringen och översvämning/skyfall inom planområdet.

Motiv till regleringen: Med bestämmelser om utformning av allmän plats kan kommunen reglera hur en allmän plats ska utformas. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att dagvattnet fördröjs och renas inom planområdet innan det leds vidare till recipienten utanför planområdet området i enlighet med 4 kap. 5§ PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motiv till regleringen: Bestämmelsen innebär att marken inte får förses med byggnad. Prickmark säkerställer en begränsad byggrätt mot exempelvis gata med tanke på sikthänseende och plats för biluppställning. Prickmarken är 6 m från fastighetsgräns mot gata. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri. Detta säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6§ PBL.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 8,5 meter

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för bostadsbebyggelse. Nockhöjden medger ett enplanshus med max 45 graders takvinkel s.k. en- och enhalvplanshus, eller ett tvåvåningshus med flackare tak.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Utnyttjandegrad

Med bruttoarea (BTA) som nämns i planbestämmelserna nedan menas totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggars utsida.

Med byggnadsarea (BYA) avses den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar, taksprång, balkonger, burspråk, skärmtak etc, som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark.

e₁ – Flerbostadshus. Största totala byggnadsarean för huvudbyggnad samt komplementbyggnader är högst 30 % av fastighetsarean.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

e₂ – Friliggande enbostadshus. Minsta fastighetsstorlek 800 m². Bruttoarean för huvudbyggnad högst 250 m². En huvudbyggnad tillåts per fastighet. Komplementbyggnader får sammanlagt högst uppta högst 60 m² byggnadsarea. Största totala byggnadsarean för huvudbyggnad samt komplementbyggnad högst 25 % av fastighetsarean.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

e₃ – Radhus eller parhus. Största byggnadsarean är 35 % av respektive tomtplatsarean. Bruttoarean för huvudbyggnad per tomtplats högst 180 m². En huvudbyggnad per tomtplats. Komplementbyggnader får sammanlagt högst uppta 50 m² byggnadsarea.

Definitionen "tomtplatsarea" används på plankartan då det är osäkert om det kommer bli en eller flera fastigheter om radhus/parhus uppförs. Radhus/parhus kan komma att ges tomtplats inom en större fastighet.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Utförande

b₁ - Takvatten ska avledas för fördröjning inom respektive bostadstomt

För bostäder gäller för dagvattenhanteringen att takvatten ska avledas för fördröjning inom respektive bostadstomt.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för fördröjning och infiltration av dagvatten.

b₂ - Endast källarlösa hus.

Med anledning av översvämningsrisk vid skyfall samt vad gäller förutsättningar för anslutning av avlopp har bestämmelse införts att källare ej tillåts.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållanden samt risken för översvämning.

Placering

p₁ – Friliggande enbostadshus och flerbostadshus. Huvudbyggnad placeras med minst 4 meters avstånd och komplementbyggnad med minst 1 meters avstånd från fastighetsgräns. Mot gata skall byggnad placeras med ett avstånd på minst 6 meter.

Motiv till regleringen: Placeringsbestämmelser kan användas för att forma eller bevara en viss karaktär på ett gaturum genom bestämmelser om en enhetlig placering av bebyggelsen längs gatan eller genom att reglera ett visst avstånd mellan byggnadsverk i området enligt 4 kap. 16§ PBL.

p₂ - Radhus eller parhus. Huvudbyggnad, komplementbyggnad och uteplats för respektive tomtplats får placeras i gräns mot intilliggande tomtplats. Vid ej samordnat byggande

skall huvudbyggnad placeras minst 2 m och komplementbyggnad minst 1 m mot gräns för tomtplats. Mot gata skall byggnad placeras med ett avstånd på minst 6 m.

Motiv till regleringen: Placeringsbestämmelser kan användas för att forma eller bevara en viss karaktär på ett gaturum genom bestämmelser om en enhetlig placering av bebyggelsen längs gatan eller genom att reglera ett visst avstånd mellan byggnadsverk i området enligt 4 kap. 16§ PBL.

Skydd mot störningar

m₁ – Friskluftsintag ska placeras på motsatt sida från järnvägen

Denna bestämmelse har tillkommit utifrån riskbedömningen att det möjliggörs för bostäder öster om Södra stambanan, som är transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Jönköpings län har tagit fram rapporten "Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods". Vägledningen redovisar; "Vid all byggnation inom riskutredningsavståndet (150 meter) ska möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden beaktas". Därav har bestämmelse införts att friskluftsintag till byggnader med stadigvarande vistelse inom planområdet ska placeras på oexponerad sida, dvs. vända bort från Södra stambanan.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap 5 § PBL med hänsyn till risken med bostadsbebyggelse intill transportleder för farligt gods.

m₂ - Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en ljuddämpad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad

För att skydda flertalet människor från att bli allvarligt störda av buller har generella riktvärden tagits fram i en trafikbullerförordning. Om riktvärdet för den ekvivalenta nivån om 60 dBA vid fasad klaras ej för bostäder bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en ljuddämpad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Riktvärdet för den ekvivalenta nivån om 60 dBA vid fasad klaras ej för några bostäder närmast järnvägen i sydvästra delen av Skobo-området (den ekvivalenta nivån blir mellan 60-65 dBA enligt bullerberäkningen), därav införd bestämmelse för denna del.

Motiv till regleringen: Mindre delar av området är bullerutsatt. Bestämmelsen säkerställer att hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida där riktvärden klaras. Bestämmelsen motiveras av plan- och bygglagen 4 kap. 12§ PBL.

m₃, Varje lägenhet skall ha en privat alternativt gemensam uteplats som ej överskrider 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 70 dB(A) maximal ljudnivå

Bostäder ska utformas så att gemensam eller enskild uteplats som är skärmd från trafikbuller kan anordnas i anslutning till bostäderna. Det finns goda förutsättningar att klara av riktvärden enligt förordning om buller genom att ta hänsyn till placering och utformning av byggnader och uteplats. Om en bostad har tillgång till fler än en uteplats, enskild eller gemensam, räcker det att en av dessa klarar förordningens riktvärden.

Motiv till regleringen: Mindre delar av området är bullerutsatt. Bestämmelsen säkerställer att uteplats placeras på sådant sätt att riktvärde för buller vid uteplats klaras. Beroende på

placering av byggnad och/eller uteplats går det att lösa bullerproblematiken på olika sätt. Bestämmelsen motiveras av plan- och bygglagen 4 kap. 12§ PBL.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Före genomförandetidens utgång får detaljplanen, mot berörda fastighetsägares bestridande, ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas i enlighet med 4 kap. 39 § PBL.

Huvudmannaskap

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

4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala styrdokument och beslut

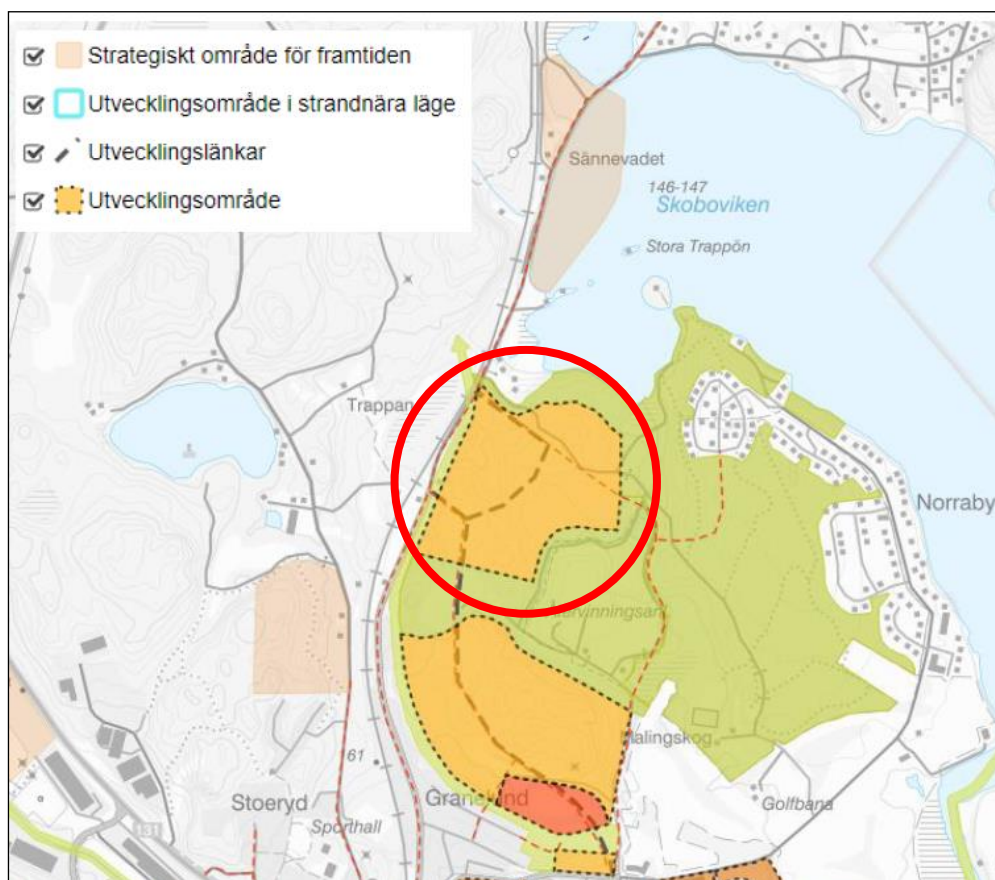
Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Tranås kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 juni 2022. I planen pekas Skobo ut som utvecklingsområde för bostäder. Granelund, något söder om Skobo, pekas likaså ut som utvecklingsområde för bostäder och ett grönområde förordas mellan de två bostadsområdena, där deponin omvandlas till rekreationsområde. Norr om Skobo, längs Skoboviken, bedöms goda förutsättningar finnas för framtida etablering av ny småbåtshamn och friluftsliv.

Särskild hänsyn som behöver tas till i området enligt översiktsplanen:

- Rekreation och friluftsliv i inre delar samt kopplingar mot sjön Sommen.
- Naturvärden, till exempel 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

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Inriktningen är likaså i linje med planeringsstrategin (översiktsplanens aktualitetsförklaring) från 2024.



Utdrag ur översiktsplanen med bland annat visar utvecklingsområden för bostäder (gula) och områden för rekreation (gröna). Röd ring markerar planområdet.

Planprogram

Bygg- och miljönämnden beslutade 2024-06-17 att upprätta ett planprogram för Granelund, Skobo och Skoboviken. Planprogrammet godkändes i Bygg- och miljönämnden 2025-06-16.

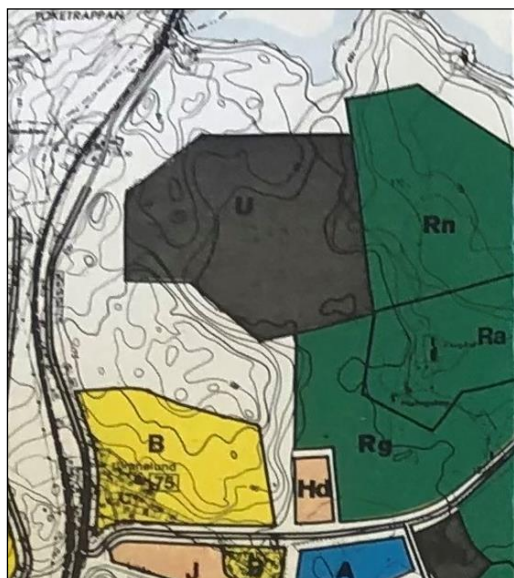
Detaljplan, Generalplan, Områdesbestämmelser

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Något österut från planområdet finns två detaljplaner:

- Östra delen av Norraby (06-TRS-616), lagakraftvunnen 1981-06-12
- Norraby Udde (0687-P378), lagakraftvunnen 2012-07-18

Den förstnämnda planen medger "Naturpark" närmast aktuellt planområde. Den sistnämnda planen medger "Natur" närmast aktuellt planområde. För dessa detaljplaner har genomförandetiden upphört.

En generalplan upprättad 1981 finns för Tranås tätort. Generalplanen anger ett större område för "Upplagsändamål" ("U" i nedan bild) kring återvinningscentralen/deponin inom planområdet.



Utsnitt ur Generalplan upprättad 1981. Område "U" ingår delvis i planområdet.

Generalplan motsvarar områdesbestämmelser enligt Boverkets webbsida; *I plan- och bygglagen anges ett antal punkter i övergångsbestämmelserna som beskriver hur äldre planers giltighet ska bedömas. Generalplaner ska även i fortsättningen gälla som områdesbestämmelser.*

Utifrån ovan torde delar av planområdet bedömas utgöra områdesbestämmelser (delar av område "U, upplagsändamål"). Aktuell planläggning innebär att nämnda delar av områdesbestämmelser utgår.

Planbesked

Det är kommunen som har initierat önskemål om att pröva området för bostäder med mera i detaljplan. Planbesked har därmed ej varit aktuellt i ärendet.

Kommunvision 2040

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

Inriktningsplan för tillväxt

Tranås kommuns "Inriktning för tillväxt" är ett dokument för ekonomisk hållbarhet. Inriktning för tillväxt har en fokusgrupp i åldern 30-50 år i arbete. Detta är en grupp som kommunen önskar öka. 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.

Fokusgruppen i åldern 30-50 år i arbete önskar att bo i villa- och villalikhande bostäder, som överensstämmer med inriktningen för detta projekt. Området erbjuder kvalitéer, som närhet till natur, som attraherar denna grupp.

Strategi för social hållbarhet

Strategi för social hållbarhet syftar till att tillgodose alla människors grundläggande behov och att de mänskliga rättigheterna säkerställs i ett jämlikt samhälle. Tranås kommuns strategi för social hållbarhet gäller för åren 2022-2035 och innefattar sex målområden. En av de fem punkterna för inriktning är att Tranås kommun ska arbeta för trygga och säkra inkluderande mötesplatser. Kommunen har och erbjuder ett varierat och proportionellt utbud av bostäder. I plan och exploateringsprocessen ska kommunen aktivt arbeta för att främja social hållbarhet.

Strategi för ekologisk hållbarhet

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

Det är viktigt att grönstruktur får ta plats i nya områden och att bostäder och grönska kan kombineras, vilket är en viktig del i föreslagen detaljplan. Grön infrastruktur är en förutsättning för biologisk mångfald och för att leverera ekosystemtjänster, såsom behagligare lokalklimat och minskad sårbarhet för klimatförändringar.

Regionala ställningstaganden

Mellankommunala intressen

Planen berör inte några mellankommunala intressen.

Agenda 2030

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

Barnkonventionen

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

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

Riksintressen

Sommen utgör riksintressen för naturvården samt friluftslivet enligt 3 kapitlet miljöbalken. Naturmark bibehålls i sjöns strandzon enligt planens uppbyggnad. Ingen påverkan på riksintresset för naturvården sker därmed. Riksintresset för friluftsliv sträcker sig 100 meter in på land från Sommen. Planområdets kvartersmark hamnar som minst cirka 100 meter från Sommen. Ingen påverkan på riksintresset för friluftsliv sker därmed.

Planområdet berörs av influensområde med höjdbegränsningar (MSA-tytor) för riksintresset flyg för Linköping-SAAB:s flygplats. De typer av objekt som kan påverka MSA-ytan är mycket höga byggnadsverk. Detaljplaner inom influensområden och innehållande byggnader överstigande 20 meter ska insändas till Luftfartsverket för synpunkter. Föreslagen bebyggelse inom planområdet tillåts ej vara så hög att försvarsmaktens riksintressen påverkas på något olämpligt sätt.

Järnvägen i närheten av planområdet är av riksintresse. Ingen ny bebyggelse föreslås nära järnvägen. Ingen annan planering sker heller i direkt anslutning till järnvägen. Ingen påverkan på riksintresset sker därmed.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Dessa bestämmelser avser områden som berörs av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken så som jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Jordbruksmark

Ingen jordbruksmark har tagits i anspråk inom planområdet.

Skogsbruk

Planområdet består av skogsmark där större avverkning i området gjordes för cirka 10 år sedan. Skogen utgjorde främst barrskog. En del gles trädvegetation, främst tall, bevarades. Planområdet omfattas av en skogsbruksplan. Skobo anges i huvudsak som "Röjningsskog" men även "Gallringsskog". Mindre inslag av "Kalmark/Föryngring", samt "Föryngringsavverkning" finns.

I kommunens översiktsplan har området varit utpekade för bostadsbebyggelse i många år. Bedömningen är att detta utpekade område för bostäder, i närheten av befintlig stadsmiljö, prioriteras för bostäder framför rationellt skogsbruk. Konsekvensen för rationellt skogsbruk bedöms som helhet vara relativt liten.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

En naturvärdesinventering har utförts, i vilken några objekt av naturvärden konstaterats. Hänsyn tas till naturvärden (utpekade i naturvärdesinventering som "påtagligt naturvärde"). Mindre påverkan sker på ett objekt med "visst naturvärde" (klass 4), det större skogsområdet närmast sjön Sommen med visst naturvärde (medelålders tallskog med ett undre trädskikt av blandade trädslag). Konsekvensen bedöms som relativt liten.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har år 2016 tagits fram för Granelund och Skobo (ett större område än aktuellt planområde) med syftet att översiktligt klargöra rådande markförhållanden. Utsnitt från undersökningen följer nedan.

Området är generellt väldigt kuperat med delvis branta slänter. Jordartskartor från SGU redovisar att geologin domineras av morän, berg och berg med tunt eller osammanhängande ytlager av morän. Ett mindre torvparti och en storblockig yta redovisas i den nordöstra delen samt en fyllningsyta (deponi) i den centrala delen. (Noterbart: Torvpartiet är relativt centralt inom planområdet och deponin är söder om planområdet). Av betydelse är den rikliga mängden ytblock, som ställvis är mycket stora, som förekommer inom stora delar av området.

Berg i dagen finns inom området. Berget anses generellt vara relativt ytligt beläget, vid terrassering av området kommer således bergnivåerna att vara en starkt bidragande faktor avseende projekterade marknivåer, utförande och kostnader. Enligt SGU:s berggrundskarta utgörs berggrunden huvudsakligen av granit. Den bitvis mycket kuperade topografin ger att betydande schakt- och fyllningsarbeten måste utföras. Generellt bedöms inga problem med grundläggning förekomma.

Innan exploatering av området utförs bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Ett förslag till hur en exploatering ska ske, där ungefärliga planerade marknivåer och typ av byggnation framgår, bör tas fram inför framtida geotekniska undersökningar. Vidare undersökningar bör bland annat innefatta jord-bergsonderingar och mer heltäckande karteringar av berg i dagen för vidare bestämning av bergnivå.

Tilläggas kan att torvpartiet (blandsumpskog) centralt har bevarats som naturmark i planen.

Det är exploatörens ansvar att göra detaljerad geoteknisk undersökning vid bygglovsskedet.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken i omgivningarna klassificeras som högradonmark. Radonmätningar har endast utförts söder om Granelundsskolan, men då jordartsförhållandena visat sig vara relativt homogena i hela området så dras slutsatsen att hela området (inklusive Skobo) bör betraktas som högradonmark tills annat kan visas. Radonsäkert byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt. Kontrollmätning av radonhalten bör ske vid ett genomförande ur säkerhetssynpunkt.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Konstaterade föroreningar finns vid deponiområdet inklusive lakvattenhanteringen och nuvarande återvinningscentralen. Riskklass, mindre känslig markanvändning. Sluttäckning pågår för deponin. Det är viktigt att dagvatten från blivande bostadsområden inte blandas med lakvattnet från deponin. En fungerande lösning avses tas fram under planprocessen.

Intilliggande stubbtippen planeras bli en del av ett framtida grönområde ("Norrabyparken"). Stubbtippen utgör tillfällig lagring och flisning/krossning av trä, asfalt och betong och har under en tid använts som upplagsplats för avfall. Ursprunget på eventuella fyllnadsmaterial behöver utredas. Provtagningar görs för stubbtippen och resultaten från provtagningen samt fortsatt hantering kommer att redovisas under planprocessen. Det behöver exempelvis klargäggas om massorna är förorenade och i så fall behöver skickas till godkänd mottagningsanläggning för omhändertagande.

Omgivningsbuller från trafik

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

"3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359)."

Vidare anger förordningen att om ovan ljudnivåer ändå överskrids bör;

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå enligt ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Ovan värden bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

En bullerutredning för järnvägs- respektive fordonstrafik utfördes i samband med programarbetet. Utifrån utredningen kan nedan utläsas.

Störningar från järnväg: Riktvärdet för den ekvivalenta nivån om 60 dBA vid fasad klaras ej för bostäder närmast järnvägen i sydvästra delen av planområdet enligt utredningen. På en cirka 150 lång sträcka och av ett djup på cirka 45 m i sydvästra området för bostäder överstiger den ekvivalenta nivån om 60 dBA (mellan 60-65 dBA) från tåg. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en "ljuddämpad sida" där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. En radhus- samt kedjehuslänga eller mindre flerbostadshus med genomgående planlösning är exempel på lämplig byggnation för att kunna åstadkomma en tyst sida. Planbestämmelse har införts kring detta.

Inom övriga delar av planområdet klaras den ekvivalenta nivån om 60 dBA enligt utredningen.

Även den ekvivalenta nivån 50 dBA, liksom maxbullernivå 70 dBA, vid uteplats överskrids inom olika delar av planområdet. Störningar vid uteplats behöver därmed uppmärksammas i vid ett genomförande. Uteplatser bör gå att lösa med skärm, delvis inglasning av uteplats eller ytterligare en balkong som är skyddad för varje lägenhet. Att helt glasa in balkongen/uteplatsen för att begränsa bullret är inte en metod som bör accepteras. Man kan i enskilda fall tillåta att upp till hälften eller tre fjärdedelar av balkongen/uteplatsen kan glasas in för att begränsa bullret (Boverket). Annan åtgärd vad gäller uteplats är att anordna alternativ uteplats (privat eller gemensam) där riktvärdet klaras. Planbestämmelse har införts kring detta.

Byggnade bör ske med gällande riktvärden för trafikbuller som förutsättning.



Utsnitt ur bullerutredning, ekvivalent nivå tillsammans med plangränser. Blå linje visar gräns för riktvärde 60 dBA ekvivalent nivå.



Utsnitt ur bullerutredning, maximal nivå tillsammans med plangränser. Blå linje visar gräns för riktvärde 70 dBA maximal nivå.

Störningar från fordonstrafik: I utförd bullerutredning gjordes beräkningar för gata förbi Granelundsskolan, den gata som kommer få mest trafik i framtiden i det större programområdet (Granelund-Skobo). Trafikmängden förbi Granelundsskolan bedömdes kunna uppgå till 2500 fordon per dygn. I aktuellt planområde, Skobo, kommer mindre trafikmängder att uppstå. Med en bostadsbyggelse om cirka 150 hushåll kommer trafiken att uppgå till knappt 750 fordonsrörelser per dygn, alltså avsevärt färre än förbi Granelundsskolan. Utifrån utförd bullerberäkning klaras den ekvivalenta nivån om 60 dBA från fordonstrafik mindre än 10 meter från vägmitt i avsnittet vid Granelundsskolan. Det innebär att den ekvivalenta nivån om 60 dBA längs nya lokalgator för bostäder inom Skobo-området också kan klaras på mindre än 10 m avstånd från vägmitt. I nu upprättad detaljplan för Skobo är vägområdet som minst cirka 8 meter och införd prickmark är 6 meter på kvartersmark för bostäder, vilket innebär som minst cirka 10 meter mellan vägmitt och framtida byggrätt.

Den maximala nivån klaras först vid ca 30 m från vägmitt (generellt avstånd vid 40 km/h när ett tungt fordon passerar) med samma förutsättningar som ovan. För bostäder kan den maximala nivån (70 dBA) vid uteplats komma att överskridas vid fåtal tillfällen, beroende på uteplatsens placering, då tunga fordon passerar på gatorna. Dock uppskattas endast ett mindre antal tunga fordon passera planområdet varje dygn. Eventuella störningar bedöms därför som mycket små.

Buller och risker med verksamheter

Återvinningscentralen i närområdet medför vissa störningar. Boverkets föråldrade allmänna råd från 1995, "Bättre plats för arbete", anger rekommenderat avstånd till "Mellanlager för miljöfarligt avfall", 200 m.

Till föreslagna bostäder i Skobo är avståndet som minst ca 250 m till komposteringsyta. Verksamheten inom komposteringsytan bedöms inte vara nämnvärt störande vad gäller ljud. Denna verksamhet avses även inom kort att flyttas. Från ytor inom övriga återvinningscentralen där vissa störningar bedöms uppstå är avståndet ca 400 m till föreslagna bostäder inom Skobo. Detta avstånd bedöms som fullt acceptabelt ur störningssynpunkt. Före detta

deponin något söder om planområdet utgörs dessutom av en högre höjd som ger en avskärmande effekt.

Arbete med att avsluta deponin pågår och för närvarande är ytan täckt men inte tät. Sluttäckningen beräknas vara klar 2030. Vissa störningar i samband med sluttäckningen kan uppstå. Dessa störningar bedöms ej vara av betydande slag och kommer vartefter att upphöra. Den före detta deponin är i framtiden tänkt att bli ett grönområde ("Norrabyparken").

Anläggningen bedöms inte medföra störningar i form av lukt till framtida närboende. Ingen nämnvärd lukt bedöms uppstå från lakvattendammar/-hanteringen idag. I det fall kompostering av park- och trädgårdsavfall kommer att ske bedöms eventuell lukt inte uppstå av den karaktär att den kommer upplevas som störande för de närboende. Kompostverksamheten avses flyttas och sluttäckas.

Läckage av deponigas från den före detta deponin förekommer, något som sker utanför planområdet. Deponigasen hanteras utifrån ett kontrollsystem och det har bland annat installerats ett antal utsläppspunkter för deponigas, men det förekommer även ett visst läckage av gas genom marken eftersom ytan inte är helt tät ännu. Läckaget kommer att minska vartefter sluttäckningen görs och ett tätare skikt kan åstadkommas. Bildandet av deponigas minskar dessutom över tid. Genom förekomsten av deponigas bör grillning inte tillåtas inom före detta deponiytan, som alltså är utanför aktuellt planområde. Detta bör dock uppmärksammas i genomförandeskedet av nu upprättad detaljplan.

Föreslagen pumpstation har placerats med cirka 20 meters avstånd till byggrätt. Lukt kan uppstå från pumpstationer. Med dagens teknik finns förutsättningar för luktreduktion, såsom UV-ljus, ozonrening och kolfilter. Bedömningen är att risker med lukt kan åtgärdas på lämpligt sätt.

Risk för olyckor

Mellan Södra stambanan, som är en farligt godsled, och vissa delar av föreslagen ny bostadsbebyggelse är det närmare än 150 m. Då avstånd mellan transportled för farligt gods och aktuellt område understiger 150 meter bör en riskbedömning genomföras.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har under 2024 tagit fram rapporten "Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods". Vägledningen redovisar generella riktlinjer för minsta skyddsavstånd till olika kategorier av bebyggelse. Skyddsavståndet är det rekommenderade avståndet mellan föreslagen markanvändning och riskkälla och räknas till närmsta väg- eller spårkant. Riktlinjerna har två olika skyddsavstånd - basavstånd och reducerat avstånd.

- Basavstånd: Avståndet till riskkällan är tillräckligt långt för att tillsammans med grundkraven utgöra tillräckligt skydd. Utöver grundkraven krävs därför inga ytterligare riskreducerande åtgärder inom detta avstånd.

- Reducerat avstånd: Avståndet till riskkällan medför krav på ytterligare riskreducerande åtgärder utöver grundkraven. Vilka riskreducerande åtgärder som krävs beror på bebyggelse-typ och väg/järnvägskategori.

För Södra stambanan (järnvägen förbi planområdet) anges basavståndet 80 meter och reducerat avstånd 50 meter mellan spår och bostadsbebyggelse (småhus).

Riskbedömning: Till närmsta byggrätt för bostäder är det närmare 60 meter. Det innebär ett kortare avstånd än ovan benämnda basavstånd på 80 meter. Ett reducerat avstånd bedöms kunna tillämpas i aktuell planering med anledning av den topografi som råder i området. Mellan järnvägen och bostadsbebyggelsen passerar Mjölbyvägen (öster om järnvägen), där körbanan i huvudsak ligger på minst lika hög nivå som järnvägen. Utmed Mjölbyvägens östra sida stiger därefter marknivåerna kraftigt till en flera meter hög höjdrygg, som utgör en barriär mot föreslagen bostadsbebyggelse. Barriären är i huvudsak inom cirka 30 meters avstånd från järnvägen. Föreslagen bebyggelse ligger dessutom i en högre terräng, flera meter över järnvägens nivå. Detta innebär att vid exempelvis olycka med urspårning skyddas ny bostadsbebyggelse av barriär och vätska kan ej heller rinna in mot planområdet.

I sydvästra delen är inte höjdryggen lika markant eller lika nära järnvägen, men här är föreslagen bostadsbebyggelse på mer än 80 meters avstånd från järnvägen. I detta avsnitt finns dessutom ett lågparti mellan järnvägen och Mjölbyvägen som ligger på vägbank, vilket hindrar vätska att rinna in mot planområdet.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att befintliga terrängförhållanden och avstånd från järnvägen som beskrivs ovan ger gynnsamma förutsättningar vad gäller olycksrisker, såsom urspårning, pölbrand mm, med farligt godstransporter. Bedömningen är att inga särskilda riskreducerande åtgärder behövs med nämnda förutsättningar som råder.

Utöver ovan är av vikt att bedöma risker med eventuella gasutsläpp från olycka med farligt gods. Ovan nämnda vägledning anger att vid gasutsläpp kan avstånd upp till 150 meter bli aktuella för åtgärder. Vägledningen redovisar grundkrav som alltid ska beaktas inom 150 meter från farligt gods led för att reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas enligt följande; "Vid all byggnation inom riskutredningsavståndet (150 meter) ska möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden beaktas".

Inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder utöver grundkravet gäller för "typområde Småhus" (villor, parhus, radhus, storvillor och liknande). Ej heller för "typområde Tätort" avseende bostadsbebyggelse med tre våningar eller mer och av stads- eller tätortskaraktär.

Utifrån ovan har bestämmelse att friskluftsintag ska placeras på motsatt sida från järnvägen införts för den västliga delen av planområdet som hamnar inom 150 meters avstånd från järnvägen.

Kommunens bedömning är att ovan riskbedömning och åtgärdsförslag är tillfyllest vad gäller risker med farligt gods i samband med planerad utbyggnad inom planområdet.

Trafiksäkerhet

På Mjölbyvägen, direkt väster om planområdet, gäller skyltad hastighet om 70 km/h. Något söderut på Mjölbyvägen övergår hastighetsbegränsningen till 40 km/h. En sänkning av hastighetsbegränsningen till 40 km/h på Mjölbyvägen även vid föreslagen anslutning till planområdet förordas.

Siktförhållanden vid nya anslutningen med Mjölbyvägen bedöms vara god. Bedömningen är att mer än 170 m sikt uppnås såväl norrut som söderut över vägen. Om en hastighetssänkning till 40 km/h görs klaras enligt Trafikverkets rekommendationer en önskvärd minsta längd om ca 85 m (enligt rapporten "Vägars och gators utformning" (VGU), Trafikverket). Vid dagens 70 km/h gäller enligt VGU önskvärd minsta längd om ca 170 m.

I samband med planprogrammet utfördes en trafikflödesberäkning. Denna påvisar att de behandlade korsningarna kring Granelund och Skobo klarar av att hantera den ökade trafiken som skulle tillkomma i och med exploateringen i området (innefattandes Granelundsområdet, Skoboområdet och Skoboviken). De korsningspunkter som behandlats är ny korsning Mjölbyvägen/Skobo, befintlig korsning Mjölbyvägen/Norrabyvägen, befintlig korsning Holavedsvägen (tillika statlig väg 131)/Mjölbyvägen samt cirkulationsplatsen Tallvägen/Norrabyvägen/Spolgatan.

Risk för översvämning

Sommens vattennivå är reglerad att hållas mellan + 146,175 och + 147,675 (Källa: Förprojektering av lakvattenreningsanläggning, Norraby deponi, Tranås, Structor, 2021-02-05). Marken inom föreslagna utbyggnadsområden för bostäder ligger på som lägst nivå på som minst cirka 150 m ö h, vilket bedöms som betryggande nivå.

Lägen för dagvattenhantering (fördröjningsdammar för översvämning/skyfall) har förprojekterats, där ett fördröjningsmagasin är förlagt i sydvästra delen och ett i nordöstra delen. Föreslagna fördröjningsmagasin bedöms hamna på en nivå på över +150, och med ett djup på 1 meter, vilket torde hamna över risknivån för översvämning från Sommen.

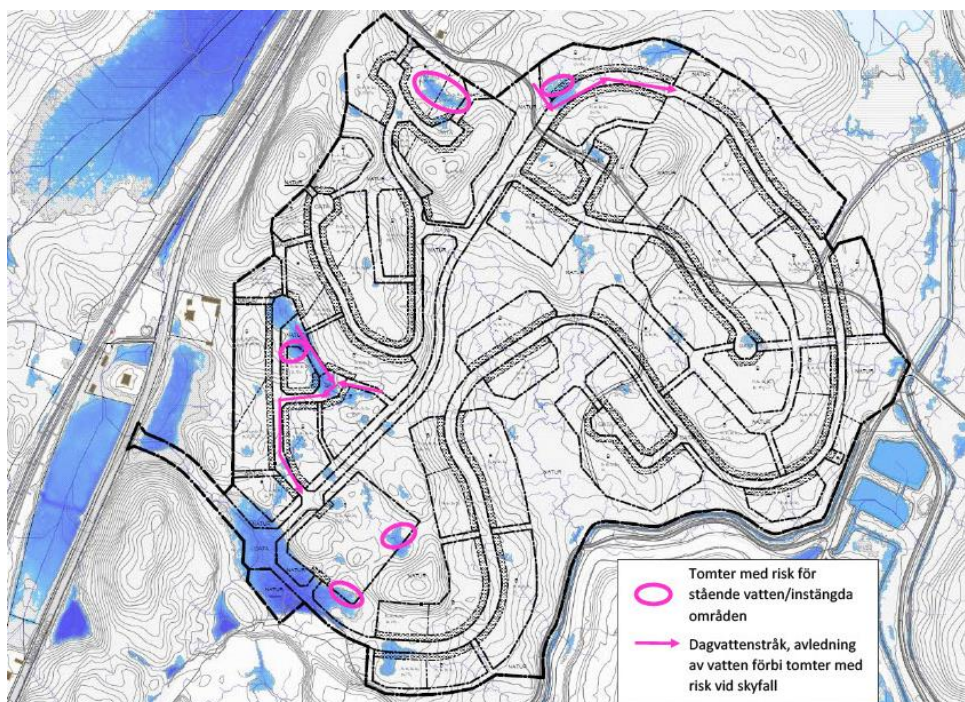
Enligt programmet Scalgo, som används för att simulera hur vatten beter sig vid regn och analysera översvämningssrisker, finns vissa områden med risk för vattenansamlingar vid skyfall. Hänsyn till rinnvägar och lågpunkter har gjorts vid utformningen av planen. Inom några tomter finns risk för stående vatten/instängda områden. Dessa tomter behöver fyllas upp, vilket torde ske naturligt vid ett genomförande av planen med tanke på terrängen. Rätt höjdsättning av området och byggnader klarläggs vid ett genomförande för säker yttlig avrinning vid skyfall. Se nästa bild.

Med anledning av översvämningssrisk vid skyfall samt vad gäller förutsättningar för anslutning av avlopp har bestämmelse införts att källare ej tillåts.

Vidare har bestämmelse införts att takvatten ska avledas för fördröjning inom respektive bostadstomt.

En dagvattenutredning utförs under planarbetet. Ytterligare åtgärder med anledning av skyfall kan komma att bli aktuella i planen utifrån nämnda pågående utredning.

Sammantaget torde risker med översvämning vara små utifrån föreslagen planering.



Plangränser tillsammans med rinnvägar och lågpunkter från programmet Scalgo. Tomter med risk för stående vatten/instängda områden, vilka behöver fyllas upp. Avledning av dagvatten är också en möjlig åtgärd för att minska risken vid skyfall.

Risk för erosion

Enligt SGU:s kartunderlag är det låg eroderbarhet längs Sommens strandlinje i aktuellt avsnitt. Endast vid utloppet från dikesstråk i nordost finns viss eroderbarhet. Ingen bostadsbebyggelse föreslås nära strandlinjen. Ingen nämnvärd risk för erosion torde därmed uppstå.

Risk för ras och skred

Enligt SGU:s underlag finns inga områden för förutsättningar för skred i finkornig jordart där nya bostäder föreslås. Marken består i huvudsak av morän och berg som innebär fast mark. Det är finkornig jordart som har förutsättningar för jordskred (främst silt och lera), i sluttande terräng.

Den översiktliga geotekniska utredningen redovisar inga risker för skred.

Dagsljus och skugga

Sol- och skuggstudie har inte gjorts för planområdet. Höjdryggen i väster med höga träd bedöms skugga planområdets västligaste del på eftermiddagen/kvällen medan det blir mer solbelyst mitt på dagen. Skuggningen beror även på hur mycket träd som kommer sparas.

Bebyggelse

Det finns inga permanenta byggnader inom planområdet. I Skobo, direkt nordväst om planområdet, finns fem befintliga bostadsfastigheter. I sydväst, utmed Mjölbyvägen, finns en bostadsfastighet i anslutning till planområdet. Även väster om vägen finns en bostadsfastighet.

Service

Ungefärligt avstånd till centrum:

- Storgatans handelsutbud cirka 2,4 km
- Tranås station 2,5 km
- Torget och bibliotek cirka 3,0 km

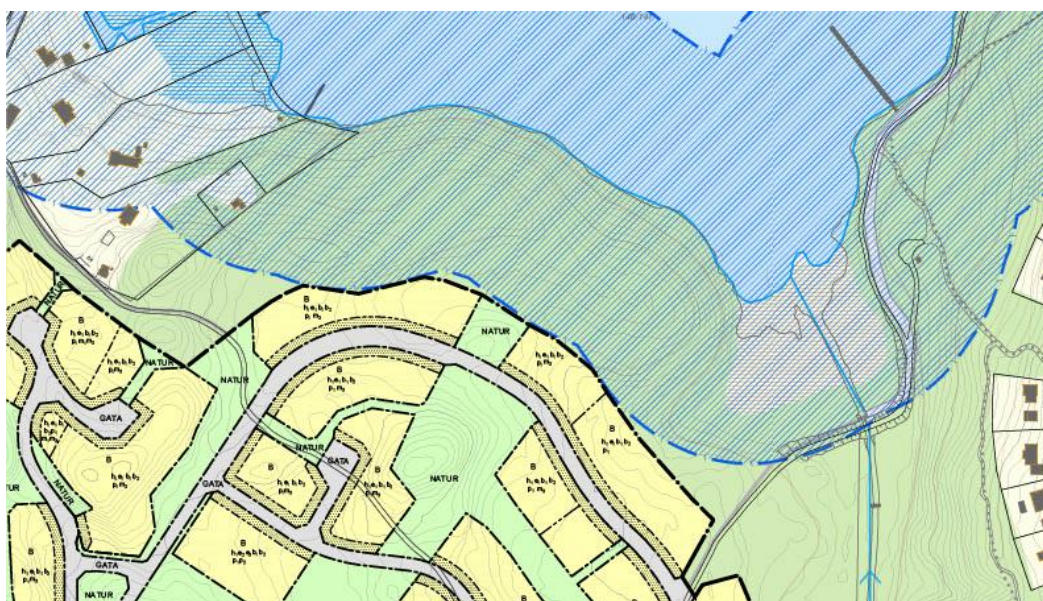
Planområdets behov av skolor och förskolor tillgodoses utanför planområdet. Granelundsskolan (F-6) ligger cirka 1 km från planområdet. Kungsparkens förskola är på cirka 2,5 km avstånd och Tallbackens förskola är på cirka 2,7 km avstånd.

Besked önskas från Barn- och utbildningsförvaltningen om kapacitet finns i befintliga förskolor.

Strandskydd

Allmänt

Utmed sjön Sommen/Skoboviken råder strandskydd 100 meter från strandlinjen, såväl på land som ut i vattnet. Mellan planområdesgränsen och Sommen upprätthålls ett avstånd på 100 meter utifrån planens uppbyggnad.



Strandskyddsbild från Länsstyrelsen i Jönköpings läns publika Webb-karta (https://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/lstf_public_webbkarta/) tillsammans med utsnitt av detaljplanen. Blårandigt område utgör strandskyddszon.

Ett par dikesstråk samt lakvattendammar (inhägnade dammar) finns anlagda inom återvinningscentralens/deponins område (strax utanför planområdet). Dessa konstgjorda dikessystem/dammar bedöms ej omfattas av strandskydd. Dessa dikessystem/dammar, avskärande dike runt verksamheten med mera, torde ha anlagts för verksamhetens ändamål. Ekonomiska kartan från 1950 samt ortofoto från 1960 visar inga tecken på att diken eller dammar vid återvinningscentralen/deponin fanns vid dessa tillfällen. Norraby deponi togs i bruk 1967. Ortofoto från 1975, när verksamheten alltså hade etablerats, redovisar däremot dikessystem kopplade till verksamheten.

När strandskyddet infördes 1950 var det tydligt att ett dike grävt för en verksamhet som denna inte omfattades av strandskydd, eftersom dessa diken inte hade något värde för allmänhetens bad- och friluftsliv. Området har sedan dikena anlagts tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken har sedan verksamhetens start varit ianspråktagen av verksamheten på ett sätt som begränsar allmänhetens tillgänglighet, och ej varit tillgänglig för allmänheten i den bemärkelsen då det är mark kopplat till

verksamheten. Däremot kan poängteras att allmänhetens tillgänglighet rent generellt förbättras när mark för verksamhetens ändamål utgår och avses övergå till rekreationsändamål.

Dikessystemet inom återvinningscentralen/deponin leder vidare mot Skoboviken, med utlopp strax väster om Norraby udde. I samband med planprocessen för gällande detaljplan på Norraby udde (del av Norraby 3:1 (Norraby udde), lagakraftvunnen 2012) bedömdes endast Sommen omfattas av strandskydd. Kvartersmark för bostäder planlades i den planen ca 75 m från nämnda vattenstråk som mynnar ut i Sommen. Utifrån detta görs bedömningen att nämnda vattenstråk inte omfattas av strandskydd.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att inget strandskyddsområde berörs av aktuell planering.

Natur och rekreation

Nordligaste delen av planområdet, liksom strandskyddszonen, ingår i ett större naturområde som i översiktsplanen är utpekad som hänsynsområde *Friluftsliv rörligt – allmänt intresse* där särskild hänsyn ska tas till tätortsnära friluftsliv.



Planområdets kuperade terräng

Planområdet består av skogsmark där större avverkning i området gjordes för cirka 10 år sedan. En del gles trädvegetation, främst tall, bevarades. Närmast Skobovikens södra strandlinje finns tallskog. I väster längs Mjölbyvägen finns en höjdrygg med främst tallskog. Marken är kuperad.

Planområdet omfattas av en skogsbruksplan. Skobo anges i huvudsak som "Röjningsskog" men även "Gallringsskog". Mindre inslag av "Kalmark/Föryngring", samt "Föryngringsavverkning" finns.



Ortofoto över planområdet där gles trädvegetation finns inom stora delar av planområdet.

Inga naturvärden enligt Länsstyrelsens inventering eller dylikt berörs. Ej heller utmärkede/inmätta träd. Inga naturvärden enligt Skogsstyrelsens inventering berörs. Våtmarksinventering (VMI) gäller för delar av angränsande området med återvinningscentralen.



Bild över område med blockig terräng samt gles trädvegetation inom planområdet.

En naturvärdesinventering (NVI) av Granelund och Skobo har genomförts 2023. En NVI syftar till att beskriva och värdera naturområden av betydelse för biologisk mångfald inom ett avgränsat område. Inom aktuellt planområde – Skobo – identifierades två naturvärdesobjekt. Dessa områden klassificerades som objekt med *Visst naturvärde* (naturvärdesklass 4). Inga objekt i delområdet Skobo identifierades med *högsta naturvärde* (naturvärdesklass 1), ej heller med *högt naturvärde* (naturvärdesklass 2) och inte heller med *Påtagligt naturvärde* (naturvärdesklass 3).



Plangränser tillsammans med objekten med "visst naturvärde" (klass 4), enligt utförd naturvärdesinventering.

Objekten med *Visst naturvärde*, naturvärdesobjekt 2 och 4 enligt rapporten, utgörs av en medelålders tallskog med ett undre trädskikt av blandade trädslag samt en ung blandsumpskog.

Hänsyn tas i stort till naturvärden utpekade i naturvärdesinventeringen. Mindre påverkan sker på ett cirka 4,7 hektar stort objekt med "visst naturvärde" (klass 4), det större skogsområdet närmast sjön Sommen med visst naturvärde (medelålders tallskog med ett undre trädskikt av blandade trädslag). Konsekvensen bedöms som relativt liten då cirka 75 % av objektet bevaras.

Av stor vikt är att sträva efter att skapa konnektivitet (möjligheten till spridning och fria passager för djur och växter) med koppling mellan olika betydelsefulla naturvärden och skogsområden mm, upprätthålla spridningskorridorer och hantera skötselfrågor. Grönskan/träden behövs likaså för skydd mot värme/klimatförändringar etc. Större sammanhängande grönsstruktur har bevarats i planen. Sannolikt kommer vissa befintliga träd lämnas även på kvartermark (inom tomter), vilket ger ytterligare fördelar.



Till vänster; Utsnitt ur gällande översiktsplan som redovisar rekommenderade gröna stråk. Till höger; Stråken i översiktsplanen bibehålls utifrån planens uppbyggnad. Även inom planområdet bevaras grönstråk.

I naturvärdesinventeringen ingick även en fördjupad fågelinventering. Eftersom flera fågelarter som omfattas av skydd enligt artskyddsförordningen återfanns inom planprogramsområdet har en artskyddsutredning genomförts under 2024. Artskydd innebär som huvudregel ett förbud mot att skada eller störa vissa arters individer samt även deras livsmiljö. Utlöses förbud enligt artskyddsförordningen, och dispens inte kan medges, förhindrar det verksamheten från att genomföras (Naturvårdsverket, 2023).

Artskyddsutredningen för fåglar 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. Veddepåer av äldre träd ska placeras ut i solbelysta lägen för att gynna tillgången på substrat för myror och andra småkryp.

Vidare så bedöms det nödvändigt med en generell skyddsåtgärd, att avverkning av träd och buskar sker utanför häckningstid. Detta för att det annars finns en påtaglig risk att ett antal prioriterade arters häckningar kan störas. Utöver dessa skyddsåtgärder rekommenderas ett flertal andra försiktighets- och grönkompensationsåtgärder. Skyddsåtgärderna som föreslås enligt artskyddsutredningen studeras vid ett genomförande av planen.

Utöver dessa skyddsåtgärder rekommenderas ett flertal andra försiktighets- och grönkompensationsåtgärder som redovisas i rapporten. Det gäller exempelvis fågelholkar, spridningslänkar (bevara konnektivitet), plantering av träd och anläggande av ängs- och buskmark.

Då den planerade bebyggelsen främst är lokaliserad till områden med hygge och barrskog med relativt låga naturvärden (produktionsskogskaraktär), påverkas därför inte de mer unika naturmiljöerna på något betydande sätt med hänsyn till fågellivet.

Bedömningen är att konsekvenser för djurlivet och naturvärden blir små om ovan förslag på åtgärder följs och genomförs.

Tranås kommun arbetar med 3-30-300 regeln för att staden ska fungera väl. Denna innebär att alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats. Varje stadskvarter ska ha minst 30 procents krontäckningsgrad. Måttet krontäckningsgrad talar om hur stor del av en yta som skuggas av trädkronor. Alla invånare ska ha max 300 meter till ett grönområde. Utifrån planens utformning och närliggande skogsområden görs bedömningen att 3-30-300 regeln kan upprätthållas.

Särskilt skyddsvärda träd

Det finns inga utpekade skyddsvärda träd inom planområdet.

Värdefulla träd

I utförd naturvärdesinventering inventerades värdeelement. I Skobo-området återfanns ett hålträd (ca 125 m söder om sjön vid utloppet till Skoboviken). Detta hålträd hamnar utanför planområdet och kan därmed bevaras.

Kulturmiljö

Fornlämningar

En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har år 2017 genomförts för Granelund och Skobo av Jönköpings läns museum. Rapporten innefattar en landskapshistorisk analys som drar slutsatsen att området under historisk tid inte ansetts lämplig för bosättning eller uppodling.

Undersökningsresultat visade ett område (söder om nya Granelundsskolan) med stensättningar som misstänktes vara gravar. Under 2018 genomfördes en arkeologisk förundersökning. I undersökningens rapport redovisas resultatet att anläggningar inte var gravar, utan röjningsrösen mot naturliga moränhöjningar i terrängen. Tolkningen av anläggningar som gravar har därför utgått. I övrigt grävdes fyra provgropar inom de två områden som ansågs lämpliga som boplatsslagen. Inga indikationer på mänsklig verksamhet av förhistorisk karaktär kunde påvisas. Kommunen bedömer att det inte krävs någon mer arkeologisk utredning inom planområdet. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

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

Gator och trafik

Motortrafik

En grusväg som ansluter från Mjölbyvägen ingår delvis inom planområdet i norr. Denna väg betjänar befintlig bebyggelse i Skobo (utanför planområdet) och leder därefter in genom planområdet mot båtplats i Skoboviken (gemensamhetsanläggning med ett 40-tal båtplatser, vid Norraby udde) samt vidare till Björkö. Denna grusväg delar sig och leder även upp i terrängen i Norrabyskogen, likaså genom återvinningscentralen/deponin.

Till området föreslås en ny anslutning, från Mjölbyvägen. I detta avsnitt av Mjölbyvägen är gemensamhetsanläggningen Röhälla GA:10 ansvarig. Kommunikation med Röhälla GA:10 bör ske vid ett genomförande. Med en ny anslutning blir tillgängligheten till Mjölbyvägen för föreslagna bostäder god.

En förprojektering för väg har utförts för Skobo-området i programskedet. Även en fördjupad förstudie för förprojektering av väg, vatten och avlopp görs under planprocessen.

Uppskattningsvis kommer cirka 150 nya bostäder tillkomma i Skobo. Aktuell planering i Skobo med upp uppskattningsvis cirka 150 bostadslägenheter (vid en blandning mellan villor, parhus, radhus och mindre flerbostadshus/stadsvillor), bedöms generera knappt 750 fordon rörelser/dygn.

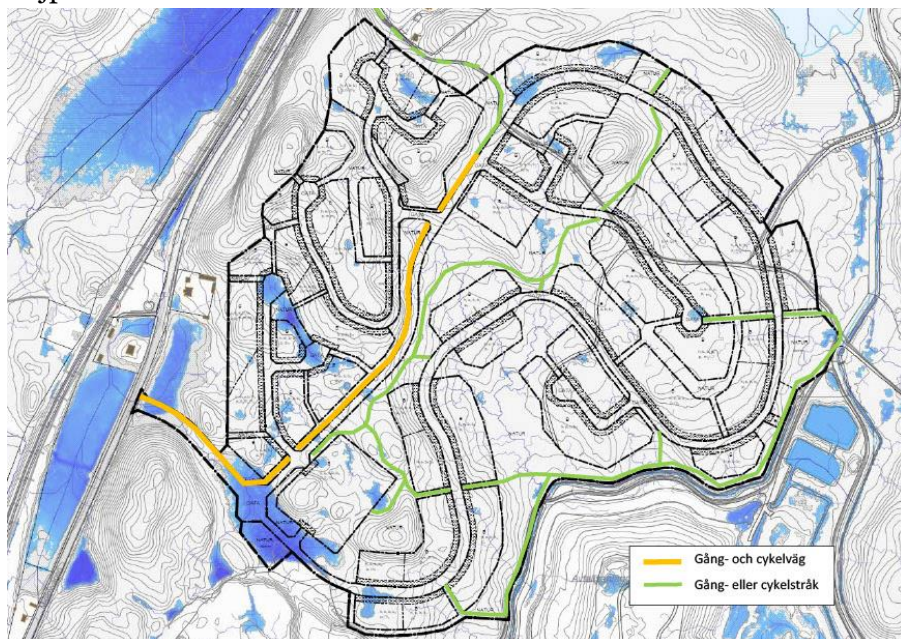
Den nämnda grusvägen till båtplatserna vid Norraby udde kommer att försvinna strax öster om befintliga bostäder i Skobo genom planens uppbyggnad. För åtkomst till båtplatserna samt till Björkö (Norraby 3:22) i framtiden behöver ny lokalgata, med ny anslutning vid Mjölbyvägen, användas framöver. Sista sträckan till båtplatserna (ingår ej i planområdet) är fortsatt grusväg, som ansluter med ny lokalgata inne i planområdet.

Se även nästa rubrik angående åtkomst till Granelundsskolan.

Gång- och cykeltrafik

En huvudcykelled passerar strax väster om planområdet, utmed Mjölbyvägen. Från befintlig gång- och cykelväg längs Mjölbyvägen till planerad korsningspunkt inom planområdet bör separat gång- och cykelväg anläggas (gång- och cykelväg kan anläggas antingen inom vägområde eller naturmark). Även en bit norrut längs den övergripande gatan bör separat gång- och cykelväg anordnas med anledning av biltrafiken i detta avsnitt. Säker gång- och cykelöverfart i korsningspunkten vid Mjölbyvägen klarläggs vid ett genomförande. I övriga delar av planområdet bedöms gång- och cykeltrafik kunna ske i blandtrafik med fordonstrafik.

Gång- och cykeltrafik tillåts i övrigt inom planområdets allmänna platsmark, NATUR, i detaljplanen.



Tänkbara gång- och cykelstråk inom planområdet.

Tillgängligheten till Granelundsskolan är en viktig fråga för fotgängare och cyklister. En gång- och cykelväg bör anordnas från planområdet mot Granelundsskolan. Till Granelundsskolan kan gång- och cykelväg, och eventuellt gata för fordon, komma att anläggas. Denna sträcka har förprojekterats och redovisats på ett tydligt sätt i programskedet för Granelund-Skobo. Denna sträckning planläggs inte i nu upprättad detaljplan utan avses kunna beslutas i

ett separat anläggningsbeslut. Lämpligen anläggs gång- och cykelvägen samordnat med planerat VA-stråk till anslutningspunkten vid Tallvägen/Granelundsskolan.



Gång- och cykelväg förordas från planområdet mot Granelundsskolan (röd linje)

Kollektivtrafik

Hållplats finns vid Mjölbyvägen, nära planerad anslutning med Mjölbyvägen (hållplats "Odlingen"). Gång- och cykelväg finns utmed Mjölbyvägen till befintlig hållplats. Tillgänglighet till hållplatsen kan skapas enligt planens uppbyggnad.

En vidare bebyggelseutveckling i Granelund kring Granelundsskolan bör motivera kollektivtrafik till/från dessa delar i framtiden. Exempelvis skulle läge för ny hållplats då kunna vara vid Granelundsskolan. Eventuellt skulle en samordnad busstrafik mellan Tranås och Sommen kunna vara en möjlighet. Förutsättningarna för kollektivtrafiken studeras i fortsatt arbete.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet ligger inom zon C ("Övriga orter och landsbygd") i kommunens parkeringsstrategi. Men eftersom planområdet vid en framtida utbyggnad kommer att ingå i Tranås tätort torde zon B (Tranås tätort) var mer korrekt att använda sig av. Parkeringsstrategin anger också att "Zonindelningen och gränsdragningen är föränderlig bör följa med framtida utveckling av Tranås tätort". Nedan utgör sammandrag från parkeringsstrategin.

Då huvudsakliga inriktningen för området är småhus är det "En- eller tvåbostadshus" från parkeringsstrategin som kommer att vara riktvisande. Utgångspunkten är att parkering ska anläggas inom den egna fastigheten på kvartersmark för en- och tvåbostadshus. För att säkerhetsställa utrymme för parkering samt angöring vid en- och tvåbostadshus rekommenderas att minst 1 bilparkeringsplats anordnas inom eller i närheten av bostaden. Avseende cykelparkering rekommenderas att minst 2 cykelparkeringsplatser anordnas inom fastigheten. Samlokalisering och samnyttjande av besöksparkering för bil bör eftersträvas där det bedöms möjligt.

Men även flerbostadshus medges i vissa delar i aktuell detaljplan. För flerbostadshus, en normalstor lägenhet (minst 40 kvm) anger parkeringsstrategin för Zon B 0,5–0,8 bilplatser för boende per lägenhet och 0,1 bilplatser för besökare per lägenhet. Minst 2 cykelplatser för boende per lägenhet och minst 0,5 cykelplatser för besökare rekommenderas.

För små lägenhet i flerbostadshus (mindre än 40 kvm) anger parkeringsstrategin för Zon B 0,3–0,6 bilplatser för boende per lägenhet och 0,1 bilplatser för besökare per lägenhet. Minst 1 cykelplats för boende per lägenhet och minst 0,5 cykelplatser för besökare rekommenderas.

Ovan rekommendationer bör följas vid ett genomförande. Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

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

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

I norra delen längs grusväg mot Norraby Udde/Björköns finns vatten- och avloppsledning (VA-ledning). VA-ledningen avses tas bort i ett avsnitt och få ny sträckning vid ett genomförande. Noterbart att VA-ledningen förbi befintliga bostäder i Skobo avses bibehållas (ledningar hamnar strax utanför planområdesgränsen).

Förprojektering samt modellering är utförd som visar möjlig lösning för dricks- spill- och dagvatten i det kommande bostadsområdet Skobo samt för Tallvägen. Pumpstation krävs i Skobo. Stora delar av spillvattnet avses via självfall ledas till ny pumpstation nordost om Skobo, för att sedan pumpas till anslutningspunkt nära Granelundsskolan (Tallvägen).

En fördjupad förstudie för VA pågår parallellt med planarbetet. I samband med pågående fördjupad förstudie studeras spillvatten vad gäller anslutningspunkt, släppunkt med mera. Teoretiskt bedöms kapaciteten vara tillräcklig. Kapacitet avses klarläggas i samband med den fördjupade förstudien.

För aktuellt planområde behöver ingen tryckstegringsstation för dricksvattnet anordnas. En sådan behöver däremot anordnas i ett senare skede vid en eventuell framtida utveckling/planläggning i Granelund.

Planområdet avses i samband med antagande av planen även beslutas att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Se vidare i delen *Genomförandefrågor*.

Brandvattenförsörjning

Besked önskas från räddningstjänsten kring eventuellt behov av brandposter.

Dagvatten

Allmänna dagvattenledningar saknas inom planområdet.

Dagvattenledningar har förprojekterats för planområdet. Fördjupad förstudie av förprojekteringen pågår. Dagvattenutredning utförs likaså under planprocessen.

Inriktningen för dagvattenhanteringen bör vara att dagvattnet fördröjs lokalt och att takvattnet avleds och fördröjs inom respektive tomt. Bestämmelse har införts angående detta.

Vid förprojektering av gator samt vatten och avlopp för planerad bebyggelse i Skobo har liksom lägen för dagvattenhantering (fördröjningsdammar för översvämning/skyfall) studerats – ett fördröjningsmagasin i sydvästra delen och ett i nordöstra delen. Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter ska anmälas till kommunens miljöskyddsenshet.

Det pågår ett projekt för rening av lakvatten från deponiområdet strax utanför planområdet, se vidare under rubriken *Miljö kvalitetsnormer*. Det avses renas i våtmark (en biologisk del) respektive damm (teknisk del där staket omkring kan behövas). Det genomgående diket som leder omkring deponin ("ytterdike") är viktigt att bibehålla som vattenstråk. Inriktningen är att inte dagvatten från nytt bostadsområde tillförs i detta "ytterdike" så att dagvatten stiger över och rinner in på deponiområdet (där lakvatten hanteras). Dagvattenhantering studeras under pågående planprocess.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte utbyggt i direkt anslutning till området. Det bör klarläggas om det finns ekonomiska förutsättningar att förse området med fjärrvärme i fortsatt arbete. Besked önskas från Tranås Energi i frågan under samrådsskedet.

El

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde och anslutning kan ske till befintligt nät. Elledningar leder längs Mjölbyvägen samt i grusvägen till bebyggelsen i Skobo. Befintliga sträckningen av markkablar som leder längs grusväg genom föreslagen bebyggelse i Skobo hamnar utanför planområdesgränsen enligt planens uppbyggnad.

Möjlighet bedöms finnas att utgå från transformatorn "Sågstugan" (direkt söder om befintlig bebyggelse i Skobo). Det bör klarläggas om läge för ytterligare transformatorstation utöver "Sågstugan" behöver säkerställas. Kommunikation sker med Tranås Energi under planprocessen.

Fiber, tele

Möjlighet finns att ansluta sig till Tranås Energis fibernät. Optoledningar leder längs Mjölbyvägen samt i grusvägen till bebyggelsen i Skobo. Optoledningar uppmärksammas vid åtgärder i samband med ny väganslutning med Mjölbyvägen. Befintliga sträckningen av optoledningar som leder längs grusväg genom föreslagen bebyggelse i Skobo hamnar utanför planområdesgränsen i detta avsnitt. Öster om befintliga bostäder leder optoledningar vidare österut mot Norraby. Dessa ledningar inom planområdet behöver flyttas enligt planens uppbyggnad. Teleledning leder vid planområdesgränsen utmed Mjölbyvägen.

Avfall

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

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanarbetet av Tranås kommun 2025-12-15. Undersökningen visar på att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. De miljöaspekter som berörs hanteras under planarbetet.

Planhandlingarnas redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig i detta skede. Ställningstagandet grundar sig på följande aspekter:

- Inga särskilt höga naturvärden påverkas. Objekt med "visst naturvärde" bevaras i huvudsak och åtgärdsförslag ges utifrån utförd naturinventering och artskyddsutredning.
- Riksintressen för natur respektive friluftsliv bedöms inte påverkas.
- Inget intrång inom Sommens strandskyddsområde görs.
- Bullerutredning vad gäller järnvägs- och fordonstrafik är utförd. Störningsnivåer bedöms vara hanterbara. Åtgärdsförslag och planbestämmelser har införts.
- Eventuella störningar och risker med intilliggande deponi/återvinningscentral har beskrivits i planhandlingarna och bedöms vara hanterbara.
- Riskbedömning har utförts och åtgärdsförslag med bland annat planbestämmelser har införts vad gäller risker med farligt gods.
- Provtagningar pågår för att klarlägga eventuella föroreningar vid deponin, stubbtippen med mera. Resultaten från provtagningen samt fortsatt hantering kommer att redovisas under planprocessen.
- Åtgärdsförslag och planbestämmelser har införts vad gäller dagvattenhanteringen. Dagvattenutredning utförs under planprocessen.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

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

Vatten

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

Recipient för dagvatten från planområdet är sjön Sommen. Planområdet ingår i vattenområdet Sommen – Västra med ekologisk status klassad som måttlig. Skälet till att området inte uppnår god ekologisk status är framförallt närsaltbelastning (övergödning). Målet är att uppnå god ekologisk status 2033.

Planens intention är att aktuellt område utformas på ett sätt där stor hänsyn tas till det befintliga dagvattensystemets viktiga diken, rinnvägar, blandsumpskog med mera. Inom planområdet föreslås att flera större ytor sparas som natur (och rekreationsmiljöer), vilka ger

goda förutsättningar för dagvattenhantering. Exempelvis föreslås naturmark bevaras mot Sommen samt i anslutning till deponin/stubbtippen/återvinningscentralen.

Eftersom marken i området för bebyggelse i stora delar består av morän och berg är genomsläppligheten medelhög. Morän är en jordart som ger relativt goda förutsättningar för dagvatten att infiltrera.

I huvudsak rinner dagvattnet inom planområdet mot norr/nordost genom markens terrängförhållanden och vattenstråk mot sjön Sommen. Ett par fördröjningsdammar har förprojekterats för dagvattenhantering från Skoboområdet. Dagvatten avses avledas och fördröjas via infiltrationsvänliga och renande dagvattenstråk/-dammar som planeras att anläggas, samt blandsumpskog/våtmark, innan det når sjön.

Det pågår ett projekt för rening av lakvatten från deponiområdet (sluttäckning pågår av deponin), strax intill aktuellt planområde. Lakvattnet pumpas idag till det kommunala reningsverket. Kommunen vill fortsättningsvis inte att reningsverket ska ta emot lakvattnet, varför en lokal reningsanläggning behöver anläggas. Det lakvatten som kommer att ledas mot sjön avses renas i en lokal reningsanläggning med flera reningssteg. Förprojektering av lakvattenanläggning har utförts där bland annat reningsdamm, översilningsyta, ett par våtmarker och meandrande dike planeras. Rening som uppnås i meandrande dike och våtmark vid utloppet till Skoboviken blir mer av efterpoleringssteg av ett utspätt renat lakvatten. Avsikten är att vattnet ska bli så rent att det klarar gällande riktvärden. Kommunikation kommer ske med myndigheter, vilka också kommer att utföra kontroller av vattnet, med bland annat kontinuerliga provtagningar. Nämda åtgärder ger en positiv effekt för sjöns vatten.

Om en omdaning sker av deponi-/stubbtipsområdet till rekreationsområde där eventuella föroreningar från stubbtipp och återvinningscentral hanteras på lämpligt sätt, ger det ytterligare positiva effekter för mark och vatten i området.

Utifrån terrängförhållanden med mera i området kommer gator i vissa delar fyllas ut med massor för att ligga på bank, vilket ger möjlighet till infiltration i vägbanken. Utmed gatusystemet finns utrymme för dagvattenstråk för fördröjning och infiltration. Eventuella föroreningar kan på så sätt avskiljas på väg till recipienten (Sommen).

Utifrån ovan förutsättningar och åtgärder bedömer kommunen att nu upprättat planområde är utformat på ett sätt så att inte miljö kvalitetsnormer, god status, förhindras att uppnås i vattenförekomster i området såsom Sommen. Beskrivna förbättringsåtgärder, där tidigare verksamheters föroreningar försvinner, fördröjnings- och infiltrationsvänliga stråk anordnas, ger istället möjligheter att nå god status för vattensystemet.

Sammantaget bedömer kommunen att de åtgärder som görs inom ramen för aktuell planering får en positiv inverkan på vattenmiljön.

Ekologisk hållbarhet

Strategin för ekologisk hållbarhet gäller för åren 2022 - 2035. Utgångspunkten för hur ekologisk hållbarhet kopplas till en hållbar stadsutveckling, handlar om hur den fysiska miljön i kommunen planeras och utvecklas för att trygga ekosystem, minska miljöpåverkan och gynna en hälsosam livsmiljö. Byggnader och anläggningar ska utformas och lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

I gällande översiktsplan antagen 2022 finns Granelund och Skobo med som utvecklingsområden för ett större antal bostäder. Ny bebyggelse i området innebär att jungfrulig mark tas i anspråk. Samtidigt ligger området i relativt nära anslutning till befintlig bebyggelse liksom Tranås centrala delar. Större skogsområde finns i Norraby, i direkt anslutning till planområdet, och hänsyn har tagits till påtagliga naturvärden utpekade i utförd naturvärdesinventering.

Vid en större exploatering enligt planen är det viktigt att bevara befintlig vegetation och plantera ny för nyttjande av ekosystemtjänsterna klimat- och flödesreglering. I planen har grönsstruktur införlivats i nya områden för bostäder. Sammanhängande spridningskorridorer för djur- och växtliv är en del i denna grönsstruktur. Grön infrastruktur är en förutsättning för biologisk mångfald och för att leverera ekosystemtjänster, såsom behagligare lokalklimat och minskad sårbarhet för klimatförändringar.

Intilliggande deponiområde avses utvecklas till rekreationsområde med ekologisk inriktning och som samtidigt bidrar till hälsosam livsmiljö. Våtmark, meandrande dike mm, avses skapas för vattnets väg till Sommen. Detta ger positiva effekter ur ekologisk synpunkt.

Områdets höjdskillnader kan medföra att kraftiga skyfall kan bidra med stora flöden som påverkar lägre belägna områden, vilket har uppmärksamats avseende placering av bebyggelse, dagvattenhantering med mera.

En större andel grönsstruktur som bibehålls och säkerställs enligt planen motverkar risken för värmeöar. Grön- och skogsområden kan sänka lufttemperaturen i en tätort med flera grader. Med trädplantering som skuggar kan en kyleffekt åstadkommas.

Ovan klimatanpassningsåtgärder uppmärksammas vid ett genomförande av planen.

Social hållbarhet

Ett utbyggt område ger ökade förutsättningar och underlag för nybyggd skola samt eventuell ny förskola i närområdet och även upptagningsområde från flera bostadsområden i Tranås.

Kommunens inriktning för tillväxt är småhus. I detaljplanen medges därför småhusbebyggelse. Samtidigt utformas planen med en flexibilitet då inriktningen kan förändras över tid. Förutsättningar bör skapas så att alla typer av boendegrupper kan få ett bra och ändamålsenligt boende. En variation av storlek och upplåtelseform på bostäder bör eftersträvas för att medverka till valfrihet i boendet. En blandning av boendeformer erbjuder en möjlighet att flytta inom området och bidrar ofta till en större spridning av sociala grupper inom bostadsområdet.

Ett större antal bostäder som planen medger innebär fler boende, vilket gör att fler rör sig längs gator och i offentliga rum och bidrar till en ökad närvaro som bidrar till social trygghet.

Med ny bebyggelse i en anpassad skala samt fler hus och entréer som vänder sig mot gatumiljöerna kan den upplevda tryggheten öka. Önskvärt är att de flesta tomterna får en direktkontakt med naturmarken. De tomter som hamnar i lägen där så inte är möjligt, bör dessa tomter vara större som kompensation.

Barnperspektivet behöver uppmärksammas, där till exempel säker skolväg till Granelunds-skolan behöver anordnas. Det är av vikt att området på ett tryggt och säkert sätt hänger ihop med skolan. En belyst gång- och cykelväg planeras att anläggas.

Området ger möjligheter för ett utvecklat friluftsliv i anslutning till Sommen samt om en omvandling av intilliggande före detta deponin till rekreationsområde (Norrabyparken) sker utifrån det utvecklingsförslag upprättats och redovisats i godkänt program. Norrabyparken kan skapa mötesplatser som främjar social samvaro med exempelvis servering och konst.

5.Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar mm regleras, prövas och genomförs enligt respektive lag.

Mark- och utrymmesförvärv

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Exploatören ansvarar för åtgärder och utbyggnad inom kvartersmark.

Väghållare

Planområdet angränsar och ansluter till Mjölbyvägen, vilken i detta avsnitt ingår i gemensamhetsanläggningen Röhälla GA:10 Kommunikation med Röhälla GA:10 bör ske vid ett genomförande i fråga om anslutning till vägen.

En grusväg som ansluter från Mjölbyvägen ingår delvis inom planområdet i norr. Denna väg betjänar befintlig bebyggelse i Skobo (utanför planområdet) och leder därefter in genom planområdet mot båtplats i Skoboviken (utanför planområdet) samt vidare till Björkön (utanför planområdet). Väghållaransvaret är enskilt enligt Trafikverkets webbsida ([NVDB på Karta](#)). Förändringar av grusvägen/väghållaransvaret avses ske vid ett genomförande. Se vidare under rubriken *Servitut och gemensamhetsanläggning*.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek för villafastigheter är 800 kvm.

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet ingår i kommunens stamfastighet Norraby 3:1 och all avstyckning sker från denna fastighet. Fastigheten ägs av kommunen.

Del av Norraby 3:1 planläggs som kvartersmark för bostäder och teknisk anläggning samt allmän platsmark (NATUR, GATA).

Ingen detaljplan berörs av aktuell planläggning. Del av planområdet omfattas däremot av Generalplan (som torde motsvara områdesbestämmelser) från 1981, användning "Upplag" ("U"). Del av område "U" utgår i samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft. I nu upprättad detaljplan avses del av "Upplag" ersättas med kvartersmark för bostäder, teknisk anläggning samt allmän platsmark, område GATA samt NATUR.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske av kvartersmark inom planområdet. Kvartersmarken kan komma att avstyckas till enskilda fastigheter. Flera fastigheter får bildas inom kvartersmarken. Fastighetsbildning begärs hos lantmäterimyndighet. Förrättning initieras av kommunen.

Rättigheter

För befintliga VA-ledningar samt optoledningar som leder längs grusvägen i norra delen av planområdet bedöms inte ledningsrätt finnas. Vissa ledningar behöver i nämnda avsnitt flyttas/tas bort vid ett genomförande. Nya ledningar planeras att förläggas inom allmän platsmark. Inga så kallade "u-områden" har införts i aktuell detaljplan. En preliminär bedömning är att inte några nya rättigheter behöver tillskapas.

Servitut och gemensamhetsanläggning

Befintlig grusväg, i anslutning till Norraby 3:25, 3:29, 3:30, 3:31 och vidare mot Björkö (Norraby 3:22) samt båtbygga vid Norraby udde, ingår delvis inom planområdet. Vägen ligger på kommunal mark men har enskilt våghållaransvar. Norraby 3:22 torde ha avtalsservitut för vägen.

Nämnda fastigheter Norraby 3:25, 3:29, 3:30, 3:31 och Norraby 3:22 ingår i tidigare nämnda gemensamhetsanläggning Röhälla GA:10.

Båtbryggan (utanför planområdet) utgör gemensamhetsanläggning med ett 40-tal båtplatser (Norraby GA:12).

Förändringar av grusvägen avses ske vid ett genomförande av planen. Den nämnda grusvägen till båtplatserna vid Norraby udde kommer att tas bort i ett avsnitt strax öster om befintliga bostäder i Skobo genom planens uppbyggnad. För åtkomst till båtplatserna samt till Björkö (Norraby 3:22) i framtiden avses ny lokalgata, med ny anslutning vid Mjölbyvägen, användas framöver. Sista sträckan till båtplatserna (ingår ej i planområdet) är fortsatt grusväg, som ansluter med den nya lokalgatan inne i planområdet.

Del av våghållaransvaret för grusvägen torde behöva justeras vid ett genomförande av planen utifrån ovan beskrivet. Kommunen blir huvudman för lokalgatan (GATA) inom planområdet. Det bör vid ett genomförande klarläggas om dessa förändringar innebär konsekvenser, exempelvis för förekommande servitut.

Ett avtalsservitut, för åtkomst från grusväg till fastigheten Norraby 3:30, har bildats. Detta servitut hamnar strax utanför planområdet och berörs därmed inte.

Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas inom någon del av planområdet, t ex för gemensamma logistiktor, garage/carport/parkeringsplatser, lekytor mm. Någon fastlagd yta för gemensamhetsanläggning har dock ej införts på plankartan då det är ovisst hur kvarterets utformning kommer att bli. Andelsägare i gemensamhetsanläggningarna ska då vara de blivande bostadsfastigheterna inom respektive område.

Planområdet ingår i älgjaksområde "Tranås Storlicens" på kommunal mark. Kommunen har dock ej arrenderat ut denna del av älgjaksområdet. Inga konsekvenser uppstår därmed för någon arrendator när jakträtten inom planområdet upphör.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Se under rubriken *Teknisk försörjning* för redovisning kring den tekniska infrastrukturen.

Sträckningen av VA-ledningar och optokablar som leder längs grusväg i norr berörs. VA-ledning och optokabel avses tas bort i ett avsnitt och få ny sträckning vid ett genomförande. Nämnda ledningar förläggs lämpligen i inom allmän platsmark enligt planens uppbyggnad. Noterbart att VA-ledningen förbi befintliga bostäder i Skobo avses bibehållas (ledningar hamnar strax utanför planområdesgränsen).

Befintliga ledningar i övrigt bedöms hamna inom allmän platsmark. Elledning (gatljus), optoledning samt teleledning beaktas vid åtgärder i samband med anslutning av ny gata till Mjölbyvägen vid ett genomförande av planen.

Möjlighet att flytta ledningar/anläggningar kan eventuellt medges via överenskommelse med ledningsägare. Kontakt med ledningars huvudman tas i samband med genomförandet av planen.

Undersökningar, utredningar med mera

Följande tekniska utredningar genomförs under planprocessen;

- Fördjupad förstudie av förprojektering av väg, vatten- och avloppssystem.
- Kapacitetsutredning vatten och avlopp.
- En dagvattenutredning utförs under planarbetet.
- En översiktlig miljöteknisk markundersökning avses utföras vid området som kallas Stubbtippen i anslutning till planområdet. Se vidare under rubriken *Förorenad mark*. Vidare gäller att om förroreningar upptäcks i samband med markarbeten skall arbetet avbrytas och marken undersökas.

Följande tekniska (och andra) utredningar har genomförts i samband med tidigare programarbete;

- Förprojektering av väg, vatten- och avloppssystem.
- En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts.
- Arkeologiska undersökningar (2 stycken)
- Förprojektering av lakvattenreningsanläggning, Norraby deponi
- Naturvärdesinventering (NVI)
- Artskyddsutredning – fåglar
- Trafikflödesberäkning
- Trafikbullerutredning

Andra utredningar som gjorts för intilliggande område kan nämnas såsom; "Förprojektering av lakvattenreningsanläggning, Norraby deponi" samt "Norrabyparken, utvecklingsförslag för Norraby deponi till rekreatiomsområde".

Andra tekniska frågor som bör uppmärksammas;

- Ett par fördröjningsmagasin för dagvatten avses anordnas på allmän platsmark.
- Pumpstation avses anläggas. Spillvatten avses ledas till pumpstationen via självfall för att sedan pumpas till anslutningspunkt nära Granelundsskolan (Tallvägen).
- Takvatten ska avledas för fördröjning inom respektive bostadstomt.
- Det bör klarläggas om läge för ytterligare transformatorstation utöver "Sågstugan" behöver säkerställas.
- Det är exploatörens ansvar att genomföra en detaljerad geoteknisk undersökning vid bygglovsskedet.

- Kontrollmätning av radonhalten bör ske vid ett genomförande. Radonskyddat byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.
- Om man vid byggnation eller markarbeten påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).
- Analys angående trafikbuller redovisas i planhandlingarna, se under rubriken "Störningar och riskfrågor" och underrubriken "Trafikbuller". Bestämmelser har införts angående buller från järnvägstrafik.
- Bestämmelse har införts avseende placering av friskluftsintag med anledning av farligt godstransporter på järnväg.
- Genom förekomsten av deponigas bör grillning inte tillåtas inom före detta deponiytan (utanför aktuellt planområde) i samband med genomförandet av planen.
- Skyddsåtgärderna som föreslås enligt artskyddsutredningen studeras vid ett genomförande av planen.
- För planområdet gäller att parkering ska lösas inom respektive fastighet.
- På Mjölbyvägen intill planområdet förordas hastighetssänkning till 40 km/h. På gator vid bostadsbebyggelsen bör 40 km/h råda.
- Utbyggnad av lokalgata samt gång- och cykelväg avses ske vid genomförandet av planen.
- Till Granelundsskolan (utanför planområdet) kan gång- och cykelväg, och eventuellt gata för fordon, komma att anläggas. Denna sträcka har förprojekterats och redovisats på ett tydligt sätt i programskedet för Granelund-Skobo. Denna sträckning planläggs inte i nu upprättad detaljplan utan avses kunna beslutas i ett separat anläggningsbeslut. Lämpligen anläggs gång- och cykelvägen samordnat med planerat VA-stråk till anslutningspunkten vid Tallvägen/Granelundsskolan.

Utbyggnad allmän plats

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

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Utbyggnad dagvattenanläggning

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av dagvattenanläggningar på allmän platsmark.

Utbyggnad ledningar, kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning.

Fastighetsägaren ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el, tele etcetera när anslutning är aktuell.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark som vägar, dagvatten, lek- och naturområden. Finansiering sker genom kommunstyrelsens investeringsbudget

och återbetalas genom tomtförsäljning. Tomtpriser fastställs av kommunstyrelsen och hänsyn ska tas till marknadsläget samt att tomtpriserna ska vara företagsekonomiskt prissatta.

Kommunens VA-kollektiv ansvarar för projektering och anläggande av vatten- och avloppsledningar med tillhörande allmänna anläggningar. Anläggningarna bekostas av VA-kollektivet och finansieras genom anslutningsavgifter enligt kommunfullmäktiges beslutade taxor som tas ut vid anslutningstillfället.

Planavgift med mera

Kostnaderna för planarbetet och tillhörande utredningar belastar Kommunledningsförvaltningens driftbudget. Kostnaderna återfås i samband med att bygglov beviljas och plan- och bygglovsavgift debiteras. Planavgiften tillfaller kommunledningsförvaltningen.

Planavgift ska tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglov. Taxan som avses är den som gäller vid bygglovsansökan.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Kostnader för fastighetsbildning belastar Kommunledningsförvaltningens driftbudget. Önskar exploatör till grupphusbebyggelse att ändra fastighetsindelning i efterhand bekostas detta av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas inom vissa delar av kvartersmarken i samband med avstyckning och bildande av fastigheterna. När fastigheterna är bebyggda ska andelstalet justeras utifrån antalet lägenheter i respektive kvarter.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs har ansvaret för skötsel av gator, gång- och cykelvägar, gångstråk, lek- och naturområden.

Drift och skötsel av allmän platsmark belastar Samhällsbyggnadsförvaltningens driftbudget.

Drift vatten och avlopp

Efter att VA-nätet är utbyggt skall området ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Drift och skötsel av det allmänna VA-nätet belastar VA-kollektivets driftsbudget under Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Koppling till Tallvägen (Granelundsskolan)

Se under rubriken *Tekniska frågor/Undersökningar, utredningar med mera* avseende anläggande av VA-ledningar, gång- och cykelväg samt eventuellt gata för fordon till Granelundsskolan utanför planområdet.

Övrigt

Ambitionen bör vara att nyttja 1%-regeln i det planerade bostadsområdet Skobo. (Den så kallade 1%-regeln är en modell för finansiering av konstnärlig gestaltning av offentliga miljöer, där 1% av byggkostnader avsätts till konst.). Lämpligen kan eventuellt konstverk hamna utanför planområdet eftersom exploateringen kan ses i ett större sammanhang med omvandling av Norraby deponi till rekreationsområde samt utbyggnad av Skoboviken för rekreation.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen avser preliminärt inte att teckna ett exploateringsavtal.

Markförsäljning genom köpeavtal och markanvisning

Fastigheter som planeras för grupphusbebyggelse, tilldelas genom markanvisning i ett senare skede. Intentionen är att bostadsområdet ska innehålla variation av boendetyper och upplåtelseformer för att uppnå en bättre social sammansättning och möjlighet att bo i området en längre del av livet. Kommunens tillväxtnål anger att i första hand ska villa och villalikanden bebyggelse med äganderätt prioriteras. Markanvisningsavtalen tar utgångspunkt i planbestämmelserna men kompletteras med krav på sammanhållen gestaltning och hållbarhetskrav.

I tillägg till detta kan kommunen som säljare ställa krav på samtliga fastigheter för bättre ekologisk och social hållbarhet än vad detaljplanen medger. Förslagsvis görs detta genom att motivera ekonomiska fördelar som är förknippade med viten i köpeavtal.

Övriga beslut

Verksamhetsområde vatten och avlopp

För att införliva detta område i det kommunala ansvarsområdet/verksamhetsområdet för vatten och avlopp behövs ett kommunfullmäktigebeslut.

6. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Johannes Nilsson på Tillväxtavdelningen i samarbete med tjänstepersoner på kommunens berörda förvaltningar. Planarkitekt Sofie Norin har varit biträdande handläggare.

Planförfattare

Johannes Nilsson

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tom Å Johannesen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen