

## Inbjudan till samråd

Bygg- och miljönämnden har beslutat om samråd 2022-05-23 gällande:

Detaljplan för  
**Norraby 3:3, Norrabynäs**  
Tranås kommun, Jönköpings län  
Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

Planområdet gäller delar av Norraby 3:3 som ligger i Norraby vid Svartåns utlopp omgivet av sjön Sommen och Tranås golfbana.

Syftet med en ny detaljplan är att utöka byggrätten, både till yta och höjd, för att ge möjlighet att bygga ett flerbostadshus med 18 lägenheter. Befintligt hus ska rivas och på samma plats placeras ett flerbostadshus med en exklusiv karaktär och en utformning som passar i miljön vid sjön Sommen och Golfklubben. Planen kommer medge en bostadsbebyggelse i 4 våningar med ett suterrängplan mot vattnet.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen PBL 2010:900. Det bedöms att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas.

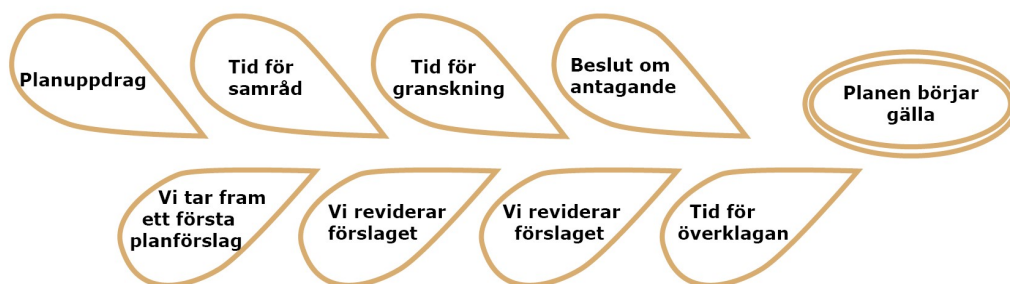
### **Samrådstiden gäller från 2022-06-08 till 2022-08-09**

Samma planhandlingar som skickas till sakägarna finns under tiden tillgängliga för granskning och information i Stadshuset måndag - fredag kl. 08 -16  
Handlingarna finns på kommunens hemsida [www.tranas.se](http://www.tranas.se), sök pågående detaljplaner  
Information och upplysningar om planhandlingarna lämnas av  
planarkitekt Linus Leion-Welin tel 0140 – 682 90  
e-post: [linus.leion-welin@tranas.se](mailto:linus.leion-welin@tranas.se)

**Senast den 9:e augusti 2022** kan du framföra dina synpunkter på detaljplanen till  
Tranås kommun, Tillväxtavdelningen, 573 82 Tranås  
eller via e-post till: [tillvaxt@tranas.se](mailto:tillvaxt@tranas.se)

<b>Namn</b>	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Enligt fastighetsförteckning	X	
Länsstyrelsen	X	
Lantmäteriet	X	
Trafikverket	X	
Kommunstyrelsen	X	
Barn- och utbildningsnämnden		
Kultur- och fritidsnämnden		
Socialnämnden		
Teknik- och griftegårdsnämnden	X	
Räddningstjänsten	X	
Tranås Energi	X	
Skanova	X	
E.ON Sverige AB		
AB Tranåsbostäder		
Naturskyddsföreningen Tranås	X	
Sommens Sjärråd	X	
Funktionsnedsattas Samarbetsråd i Tranås, FST		
Svensk Handel i Tranås		
Fastighetsägarföreningen Tranås för Tillväxt, TFFT		
Hyresgästföreningen region sydost		
Tranås direkt	X	

## Så här upprättas en detaljplan i Tranås



<b>Planbesked</b>	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.
<b>Planuppdrag</b>	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.
<b>Samråd</b>	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.
<b>Granskning</b>	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.
<b>Antagande</b>	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.
<b>Tid för överklagan</b>	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.
<b>Laga kraft</b>	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.





Samråds-  
handling

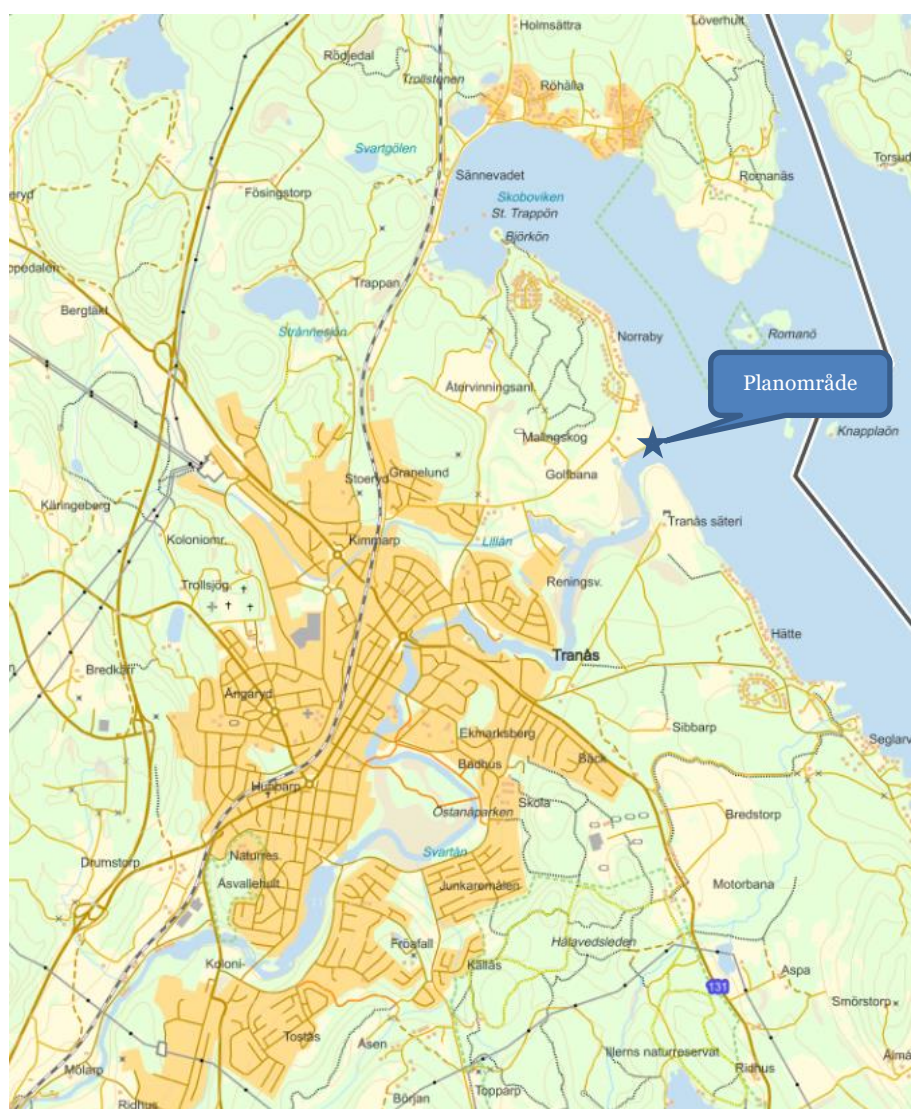
# Planbeskrivning

Detaljplan för  
Norraby 3:3, Norrabynäs



# Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
1. Inledning.....	2
2. Tidigare ställningstagande.....	3
3. Förutsättningar.....	5
4. Planförslag.....	11
5. Konsekvenser.....	16
6. Genomförande.....	18
7. Medverkande.....	19



*Planområdets läge i staden. Bakgrundskarta lantmäteriets topografiska karta.*

# Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Norraby 3:3 har fått ett positivt planbesked. En ny detaljplan ska upprättas med syftet att ge möjlighet att bygga ett flerbostadshus, med 18 lägenheter, på denna tomt vid Svartåns mynning till sjön Sommen. Befintligt hus ska rivas och på samma plats placeras ett flerbostadshus med en exklusiv karaktär och en utformning som passar i miljön vid sjön Sommen och Golfklubben. Planen kommer medge en bostadsbebyggelse i 4 våningar med ett suterrängplan mot vattnet.

Detaljplanearbetet har föregåtts av diskussioner kring alternativ angöring till fastigheten för att minska påverkan på Tranås golfklubbs verksamhet. Något nytt förslag på infart finns inte överenskommet varav planförslaget utgår från angöring via befintlig infartsväg med gällande servitut.

## 1. Inledning

### Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

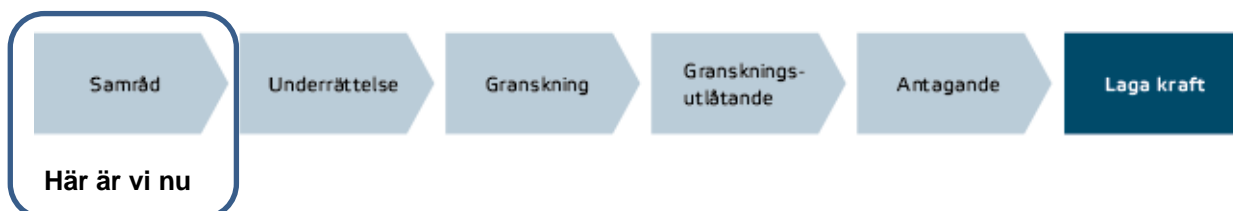
Andra bilagor och underlag:

- Översiktsplan 2011
- Juridiskt utlåtande gällande servitut

### Planförfarande

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs därmed med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Standardförfarande



### Planens syfte och bakgrund

Syftet med en ny detaljplan är att utöka byggrätten, både till yta och höjd, för att ge möjlighet att bygga ett flerbostadshus. Byggnaden ska ha en exklusiv karaktär som i utformning passar i miljön vid sjön Sommen och Golfklubben.

På fastigheten finns sedan 1930-talet en stor villa som byggts ut i omgångar. Från början var det en läkarvilla men i mitten av 1980-talet övertogs den av företaget Stiga AB för representation och vd-bostad. Nuvarande ägare tillträdde 2003 men vill nu utveckla fastigheten för flera bostäder.



*Bostadsbebyggelse på Norraby 3:3 sett från öster.*

## 2. Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13 beskrivs hela Norraby som ett område som successivt bör omvandlas mot ett område för bostadsbebyggelse och rekreationsändamål.

I den nya översiktsplanen som står inför antagande ingår hela Norrabyområdet i tätortsutvecklingen. Själva Norrabynäs är inte särskilt utpekade men måste anses ingå i området. Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen.

### Riksintresse

Sjön Sommen har sådana värden att den är av riksintresse för naturvård och det rörliga friluftslivet. Denna detaljplan ligger inom det generella strandskyddsområdet men påverkar inte allmänhetens tillgång till det rörliga friluftslivet då strandområdet redan är ianspråkade av en privat tomt.

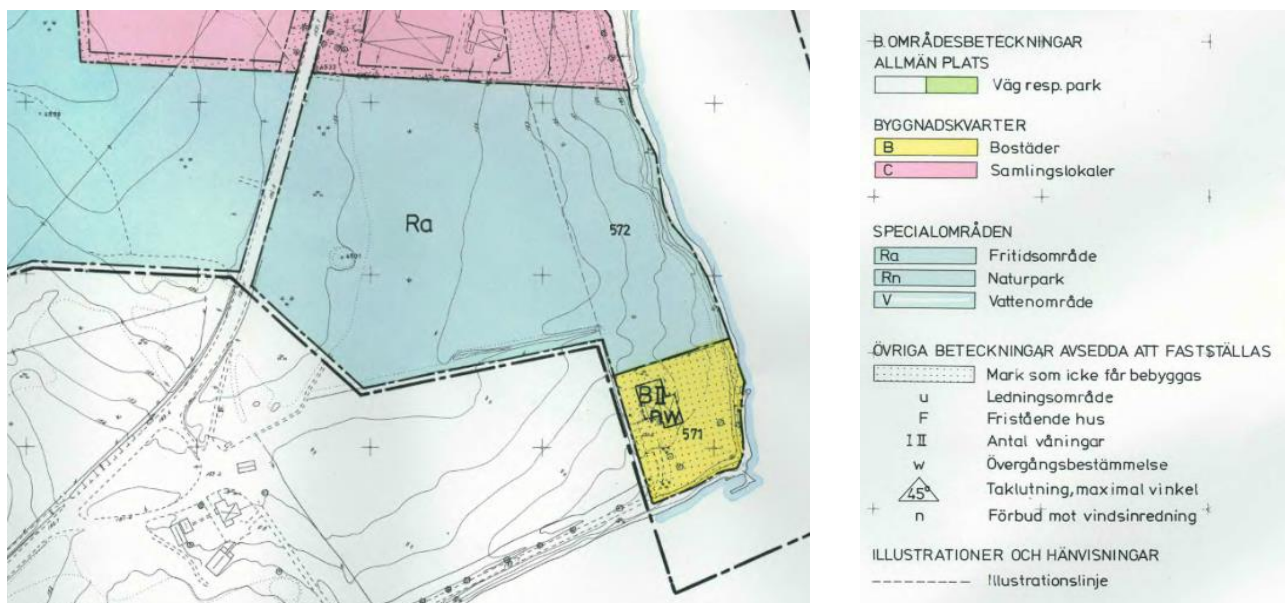
### SpunS - samlat program för ett uthålligt nyttjande av sjön Sommen

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



## Gällande detaljplaner

För Norraby 3:3 gäller en byggnadsplan från 1981, 06-TRS-616. Genomförandetiden är utgången. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och strandskyddet är upphävt. Planen tillåter idag bostadshus i två våningar där byggrätten är begränsad med prickmark (mark som icke får bebyggas).



Utklipp ur byggnadsplanen där Norraby 3:3 ingår.

## Strandskydd

Planområdet är idag upphävt för strandskyddet men återinträder i samband med ny detaljplan. Avsikten är strandskyddet ska upphävas i den nya detaljplanen.

## Grönstruktur

Grönstrukturen i Tranås tätort präglas i centrala delar av det band av parker och naturområden som löper längs med Svartån med Ekmarkspark och Östanåparken som mest utmärkande. Svartån, som har sitt utlopp vid planområdet är ett sammanhängande stråk av vatten och grönska som har betydelse för hela tätorten. Detta grönstråk påverkas inte av en den nya detaljplanen.

## Vattenstatus, Sommen-Västra

Vattenmyndigheten har beräknat aktuell status och riskklassning för kommunens större sjöar, vattendrag och grundvattenförekomster. Den ekologiska statusen baseras på biologiska kvalitetsfaktorer som beskriver växt- och djurlivet i vattenförekomsten, såsom vilken fauna som återfinns, rådande syreförhållanden, grad av övergödning eller försurning och möjligheten för växt- och djurliv att sprida sig upp- och nedströms. Vattenområdet som omger planområdet tillhör: Sommen – Västra. Området ekologiska status är klassat som måttlig. Skälet till att området inte uppnår god ekologisk status är framförallt närsaltbelastning (övergödning). Målet är att uppnå god ekologisk status 2033.



## Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har genomförts 2022-04-06. Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

## 3. Förutsättningar

### Läge och avgränsning

Området ligger i Norraby vid Svartåns utlopp omgivet av sjön Sommen och Tranås golfbana. Planförslaget gäller delar av Norraby 3:3 och är 5366 kvm, hela Norraby 3:3 har en areal på 8810 kvm. År 2012 utökades fastigheten med 3444 kvm som omfattar anslutningsvägen, den nuvarande ägaren ville bekosta en reparation av vägen och förstärka strandlinjen mot erosion i Svartån varav en fastighetsreglering genomfördes. Den utökade delen är ej planlagd och kommer inte ingå i planen då det kan vara aktuellt med markbyte gällande alternativa infartsvägar.



Bilden visar Norraby 3:3 där planområdet är markerat i rött.

1. Område för pumpstation, ingår i planerat planområde, tillhör kommunens fastighet Norraby 3:1.
2. Område för bostäder, ingår i planområde, tillhör fastighet Norraby 3:3.
3. Ingår ej i planområde, tillhör fastighet Norraby 3:3.

### Markägarförhållanden och befintlig byggnad

Fastigheten Norraby 3:3 är privatägd. Villan på tomten uppfördes i slutet av 30-talet som en läkarbostad. 1958 ändrades byggnaden och ytterligare en våning lades på befintligt hus. 1973 gjordes den sista ändringen av villan där huset byggdes ut med en pool-del samt en stor terrass i sydvästläge. Villan har under en period kallats Stiga-villan eftersom den ägdes av Stiga AB som bostad för Stigas: vd. Sedan 2003 har villan ägts av en privat fastighetsägare och använts som bostad.

## Mark och natur

Fastigheten är bebyggd med en stor villa med tillhörande båthus och bryggor. Anslutningsvägen längs Svartån är en relativt nysatt trädallé (utanför planområdet). På tomten finns flertalet planterade träd. Här hittas bl.a. gultall, svarttall och Weymouthtall. Markvegetationen består av klippt gräsmatta, och inramad av träd i ytterkanterna, står de större träden planterade. I den norra delen av trädgården finns flera mindre fruktträd och in till huset står vintergröna buskar. Längst västra och norra sidan löper en stenmur, som kan ha biologiska värden.

Vid den västra entrén står en stor hästkastanj. I sydvästra hörnet omgärdas entrén in av två rödekar. Många av träden norr om dessa är i dåligt skick.

Överlag har tomten en klassisk trädgårdskaraktär med tydlig inhägnad, klippt gräsmatta, planterade träd, båthus och brygga.



*Bild visar en överblick av tomten och dess träd.*

## Bebyggelseområde

Området kring fastigheten präglas framförallt av sjön Sommen och Svartåns utlopp samt golfbanan där korthålsbanan omsluter fastigheten. Närmaste bebyggelse ligger ca 200 meter norr ut och består av villor samt hotell och konferensområde längs Sommens strandlinje. Sedan följer ett större flerbostadshus i tre våningar. I övrigt domineras området av enfamiljshus. Väster om fastigheten ligger Tranås golfklubbs lokaler med tillhörande restaurang.

## Arkeologi

I området finns inga arkeologiska fynd enligt Länsstyrelsen data.

## Geoteknik

Planområdet består av morän med goda förutsättningar för bebyggelse. Eftersom ny bebyggelse planeras bli högre och större än idag kommer en geoteknisk utredning tas fram för att ge svar på bästa sättet för grundläggning i dessa markförhållanden.

## Förorenad mark

Området har inte historiskt haft någon verksamhet som skulle kunna generera föroreningar varav inga misstankar finns om föroreningar i marken.

## Trafik och infrastruktur

### Biltrafik

Anslutning till fastigheten sker via en smal väg från Norrabyvägen genom Tranås golfklubbs fastighet som först passerar en parkering för att sedan passera golfbanan där hål 10:s bana korsar körbanan. Efter att vägen passerat Tranås golfklubbs gräns passerar den en kort sträcka över kommunen fastighet Norraby 3:1 innan den ansluter Norraby 3:3. Det finns ett servitut för fastigheten Norraby 3:3 att använda vägen över Tranås Golfklubbs och Tranås kommuns fastighet.



Bild visar infartsvägen till planområdet.

### Parkering

På Norraby 3:3 finns möjlighet till parkering på fastigheten och befintligt hus har även underjordisk garage. Tranås kommun har tagit fram en parkeringsnorm som ännu inte är politiskt antagen. Där beräknas antalet parkeringsplatser för bilar och cyklar vid ny exploatering beroende på geografisk lokalisering och boendestorlek. Planområdet ligger inom zon C (övriga orter och landsbygd) och räknas som flerbostadshus i kategorin normalstora lägenheter.

Flerbostadshus	Bilplatser per lägenhet		Cykelplatser per lägenhet	
	Boende	Besökare	Boende	Besökare
<b>Små lägenheter (&lt;40 m<sup>2</sup>)</b>				
Zon A	0,2–0,5	0,1	> 1,0	> 0,5
Zon B	0,3–0,6	0,1	> 1,0	> 0,5
Zon C	0,5–0,8	0,1	> 1,0	> 0,5
<b>Normalstora lägenheter (&gt;40 m<sup>2</sup>)</b>				
Zon A	0,4–0,7	0,1	> 2,0	> 0,5
Zon B	0,5–0,8	0,1	> 2,0	> 0,5
Zon C	0,7–1,0	0,1	> 2,0	> 0,5

Grundvärden för parkering i flerbostadshus

I planerat hus, med 18 lägenheter, behövs det mellan 13 och 18 p-platser för bil till boende samt 2 platser för besökare. För cyklar minst 36 platser för boende och 9 för besök. Parkering för rörelsehindrade ska ligga inom 25 meters gångavstånd från byggnadens entré.

### GC-vägar

Längs Norrabyvägen finns en gång- och cykelbana som förbinder hela Norraby bostadsområdet med Tranås centrum.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger ca 1 km från utfarten vid Norrabyvägen.

### **Båttrafik**

Fastigheten ligger precis vids Svartån utlopp med farleden in till inre hamn. Vid utloppet finns en brygga med båthus som tillhör fastigheten, på denna brygga finns en fyr som ska leda båttrafiken rätt vid mörker. Fyren sköts av Sommens sjöråd och det finns även ett servitut som ger möjlighet till drift och skötsel.

### **Rättigheter**

För Norraby 3:3 och omgivande fastighet finns olika servitut, gällande väg, avlopp, jordvärme gångväg m.m.

#### **Vägservitut 0687-15.1**

Vägen, som servitutet gäller, förbinder Norraby 3:3 med Norrabyvägen genom Tranås golfklubbs parkering och längs med korthålsbanan. Vägservitutet inrättades 1931 och fullbordades 1933. Syftet var att ägaren av Alsnäs (numera Norraby 3:3) för all framtid ska kunna angöra från hemmanet Norrabys väg (Norrabyvägen). Vägen har fram till 2004 legat på kommunens mark men efter markbyte med Golfklubben hamnade vägservitutet på fastighet Norraby 3:2, vilket noterats i förändringsbeslutet (2004 akt 0687-630).

2012 utökades Norraby 3:3 mark som täcker den del av vägen som löper längs Svartån, för att fastighetsägaren skulle bekosta och genomföra underhåll av vägen som skadats av vågsvall. Detta innebär att vägservitutet gäller från Norrabyvägen fram den nya fastighetsgränsen för Norraby 3:3, en sträcka på ca 200 meter.

#### **Gångservitut 0687-631.2**

Rättighet för Norraby 3:1 att ha gångväg fram till befintlig angöringsfyr, längst ut på udden.

#### **Servitut elkabel 0687-631.3**

Rättighet för Norraby 3:1 att bibehålla och förnya befintlig elkabel från bostadsbyggnaden på Norraby 3:3 fram till angöringsfyren.

#### **Jordvärmeservitut 0687-631.2**

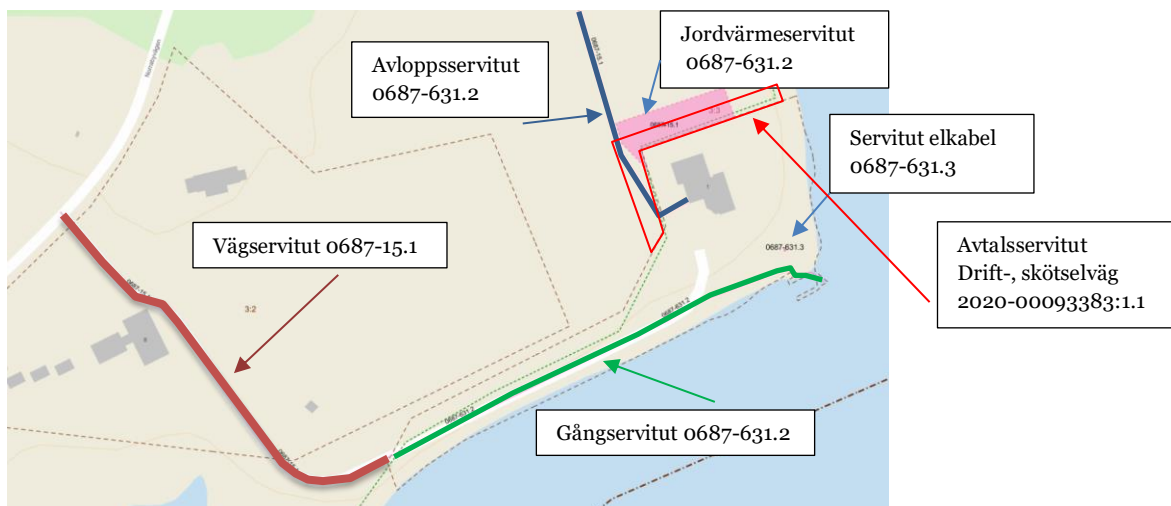
Rättighet för Norraby 3:3 inom området behålla, underhålla och förnya ledningar och andra anordningar till en jordvärmeanläggning på Norraby 3:1.

#### **Avloppsservitut 0687-631.2**

Rättighet för Norraby 3:3 -att nedlägga, underhålla och förnya avloppsledning med tillhörande brunnar på Norraby 3:1.

#### **Avtalsservitut 20202-00093383:1.1**

Ett digitaliserat avtalsservitut gällande en skötselväg på Norraby 3:1. Servitutsområdet får användas som drift- och skötselväg för Norraby 3:3. Servitutsområdet är 6 meter från fastighetsgräns och rättighetshavaren får inom upplåtet område anlägga, bibehålla, utföra tillsyn och underhålla väg.



*De olika servituten inritade på karta*

## Kommersiell service

Fastigheten ligger drygt två kilometer från Tranås centrala delar med den kommersiella service som finns där.

## Teknisk försörjning

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Vid exploatering behöver ledningarna bytas ut för att kunna hantera ett större flöde av vatten och avlopp. En ny pumpstation behövs i anslutning till Norraby 3:3 för att klara det ökade flödet från det nya bostadshuset.

### **Dagvatten**

Planförslaget medger en större byggrätt och andelen hårdgjord yta kan utökas något, utanför det område som idag är hårdgjort. Byggrätten ligger på det högst belägna området vilket möjliggör naturlig avrinning mot sjön med olika typer av rening, till exempel infiltrationer eller översilning innan vattnet når recipienten. Nuvarande förslag till byggnad har ett tak belagt med sedumväxter, vilket minskar mängden dagvatten. Ett annat alternativ är att dagvattnen leds in till ett underjordiskt avsättningsmagasin via brunnar och ledningar, där det fördröjs och renas, främst genom sedimentation.

Med de möjligheter som finns för rening av dagvattnet så bedömer kommunen att miljö kvalitetsnormen för vattnet inte kommer att försämrans utifrån dagens situation.

### **Avfall**

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området. Gemensamma utrymmen och anordning för avfallshandling ska vara tillgänglighetsanpassad samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Kommunen förordar krantömmande system för insamling av hushållsavfall från flerbostadshus. Kommunens föreskrifter om avfallshandling för Tranås kommun ska följas.

### **Elkraft**

Fastigheten är kopplad till Tranås Energi ledningsnät men om fastigheten ska utökas för 18 nya bostäder behöver ledningar till fastigheten bytas ut med utökad kapacitet.

### **Fjärrvärme**

Det finns idag ingen nära anslutning till fjärrvärmenätet.

## **Bredband**

Fastigheten är kopplad med fiber som beräknas klara det ökade behovet.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Översvämningsrisk**

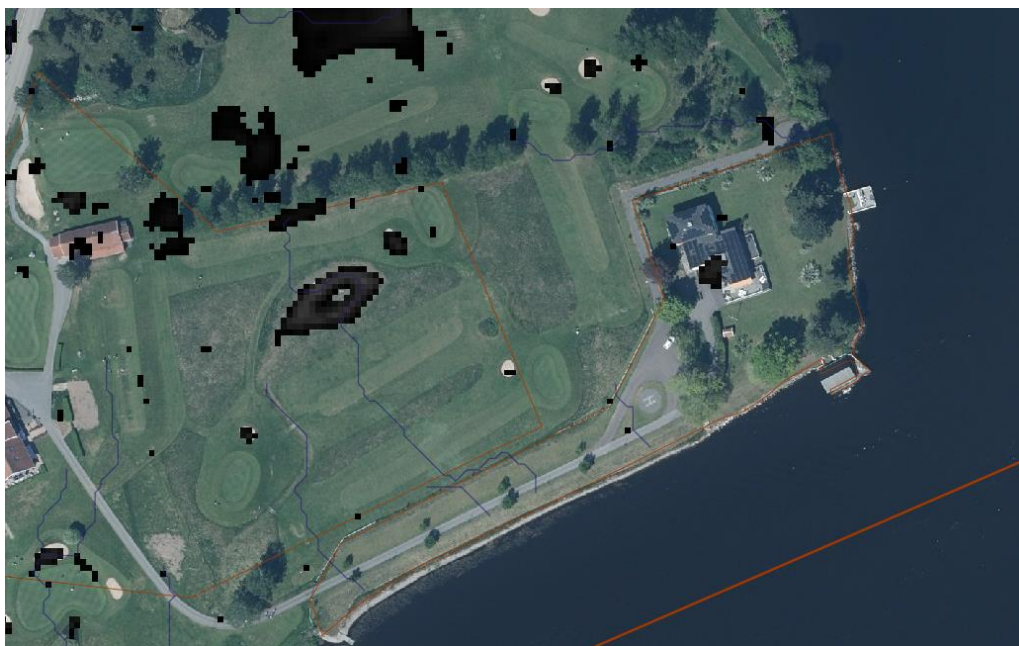
Eftersom planområdet ligger både mot Svartåns utlopp och sjön Sommen får höga flöden i Svartån väldigt liten effekt för området. Enligt översvämningskarteringen för Svartån kommer inte beräknade högsta flöde påverka området mer än längs med strandkanten. Planerad bebyggelse påverkas ej av höga vattenflöden i Svartån.



*Markerat område visar vattnets utbredning där Svartåns flödes är som högst.*

### **Skyfall/avrinning**

På tomten finns inga större lågpunkter mer än ett mindre område vid husets garage. Avrinningen från omgivningen sker främst ut i Sommen norr om fastigheten samt en del i området mot Svartån där vägen går. Området runt fastigheten består nästan uteslutande av gräsytor där största delen av vatten tas om hand.



*Kartan visar lågpunkter samt avrinningsvägar.*

### **Radon**

Utredningar av markradon i omgivande markmiljö har visat att radonhalten är hög. 2004 gjordes en radonmätning på byggnaden som visade låga värden. I samband med att ny bebyggelse kontrolleras radonhalten.

### **Buller**

Norrabyvägen ligger ca 230 meter från planerad bebyggelse. Enligt trafikmätning från i maj 2021 är medeldygnstrafiken 1526 fordon. Norr om planområdet byggs ett nytt bostadsområde, med ca 60 bostäder, vilket kommer leda till ökad trafik på Norrabyvägen. Även den ökning av trafik som det nya bostadsområdet genererar, bedöms Norrabyvägen ligga för långt ifrån planerat flerbostadshus för att bullernivåerna ska påverka utformningen av bebyggelsen.

### **Ras och skred**

Längs fastighetens södra, del i linje med Svartåns utlopp, har strandremsan stabiliserats efter att tillfartsvägen påverkats av erosion. Denna skapas framförallt av svallvågor som uppstår av accelererande och inbromsande båttrafik. Strandlinjen har i övrigt förstärkts med natursten.



*Bild visar strandlinjen mot öster.*

### **Brand**

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter. Brandvattentillgång finns i kommunens brandpostnät. Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon. Tillfartsvägen bedöms klara de krav som ställs för stegbil.

## **4. Planförslag**

### **Allmän plats**

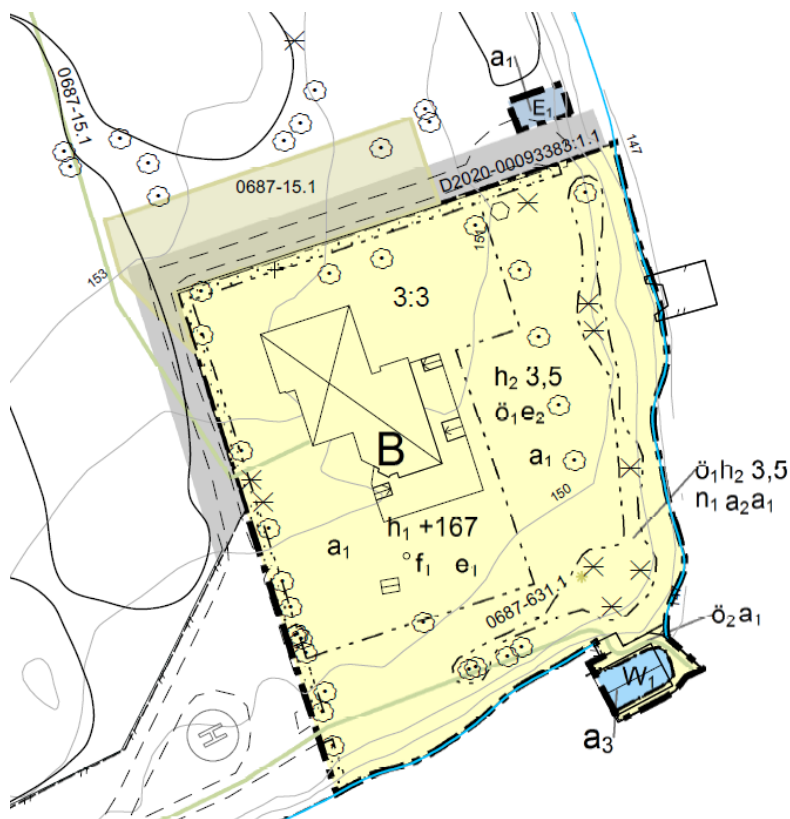
Inom planområdet finns ingen allmän plats.



## Kvartersmark

Planförslaget föreslår användning bostäder (**B**). Hela planområdet har användning bostad men platsen där en byggrätt för flerbostadshus planeras är avgränsat till området där befintlig byggnad är placerad. Byggrätten medger en maximal byggnadsarea på 1500 kvadratmeter (**e<sub>1</sub>**) vilket motsvarar ca 28 % av fastigheten.

Högsta nockhöjd över nollplanet sätts till 167 meter (**h<sub>1</sub> + 167**) vilket medger 4 våningar mot golfbanan och 4 våningar plus en suterrängvåning mot vattnet i syd och öst. Byggnadsdelar som ventilation, hiss eller liknande får vara högre än nockhöjden. Planen medger att dessa byggnadsdelar får sticka upp max 3 meter över taknock och inte överstiga mer än 10 % av underliggande byggnadsarea (**f<sub>1</sub>**). Denna bestämmelse medför en viss flexibilitet i byggnadssättet utan att tillåta att ytterligare ett våningsplan byggs.



Inom hela planområdet föreslås att strandskyddet upphävs (**a<sub>1</sub>, a<sub>3</sub>**).

Området runt byggrätten tillåter endast komplementbyggnader (**ö<sub>1</sub>**). Här tillåts byggnader som komplementerar huvudbyggnaden så som förråd, uthus, paviljong, cykelgarage m.m. Inom detta område tillåts dessa byggnader till en maximal byggnadsyta av 150 kvadratmeter tillsammans (**e<sub>2</sub>**). Höjden på dessa byggnader får maximalt vara 3,5 meter i nockhöjd (**h<sub>2</sub> 3,5**).

Längs strandlinjen finns träd som ska bevaras, för att de har ett värde för platsen och landskapsbilden. Träden får inte fällas om de inte utgör en säkerhetsrisk eller är sjuka (**n<sub>1</sub>**). När omständigheter som bestämmelsen anger föreligger (**a<sub>2</sub>**) måste marklov sökas för fällning, men detta avser bara träden som är skyddade enligt **n<sub>1</sub>**.

I planområdet sydöstra del ligger ett båthus på en pir. Inom detta område får marken försees med, bastu, båthus, sjöbod eller kallbadhus (**ö<sub>2</sub>**).

Inom hela kvartersområdet föreslås att strandskyddet upphävs (**a<sub>1</sub>**).

Längs med fastighetsgräns i väster och norr läggs ett två meter brett område med prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) för att skapa ett skyddsavstånd till befintlig stenmur.

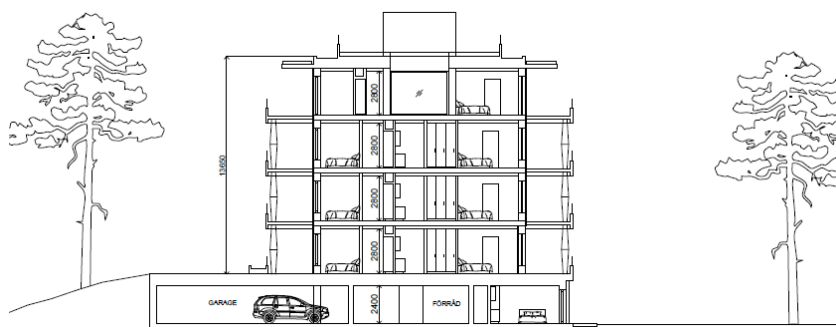
Norr om planområdet för bostäder ligger en avgränsad yta för användning av pumpstation (**E<sub>1</sub>**). Platsen är lämplig utifrån markhöjd i förhållande till platsen där flerbostadshuset ska placeras. I denna yta upphävs strandskyddet (**a<sub>1</sub>**).

## Vattenområde

Det avgränsade vattenområdet i planen (**W<sub>1</sub>**) är idag överbyggd med ett båthus. Detaljplanen kommer att tillåta detta med bestämmelsen att denna yta får överbyggas. Även för denna yta föreslås att strandskyddet upphävs (**a<sub>3</sub>**).

## Bebyggelseförslag

Det planerade flerfamiljshuset består av en suterrängplan på ca 1700 kvm där garagedelen ligger nordväst under markplan och den södra och östra delen ligger i marknivå med mindre övernattningsrum. Resterande byggnad är i 4 våningar. Plan 1-3 är på ca 800 kvm och består av 5 lägenheter per plan. Översta våningen har 3 så kallade penthouse-lägenheter med takterass. Runt byggnaden planeras en tre meter bred balkong. Huset planeras ha en mörk framtning och byggs i betong, trä och tegel.



*Sektionsskiss över de olika planen på föreslagen husbyggnad, Andersson & Stare arkitekter.*



*Illustration från söder, Andersson & Stare arkitekter.*



*Illustration från öster, Andersson & Stare arkitekter.*

### **Parkering**

Parkeringen för de boende planeras i ett underjordiskt garage med 18 parkeringsplatser och utrymme för cyklar.

### **Tekniska anläggningar**

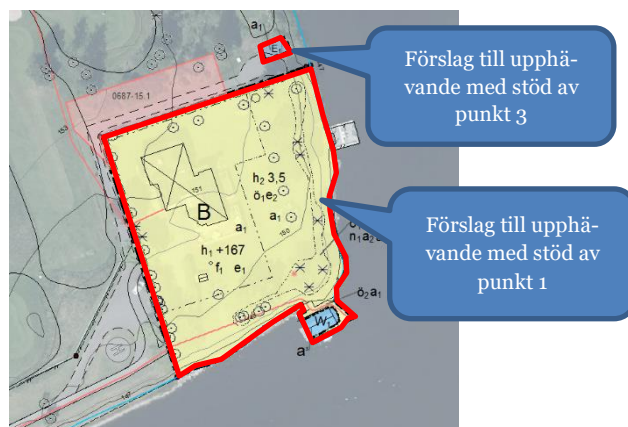
För att klara det utökade behovet att ta hand om va behöver en pumpstation anläggas (E<sub>1</sub>). Pumpstationen är placerad norr om Norraby 3.3 där marknivån ligger lägre än placering för flerbostadshuset och platsen är tillgänglig för framtida underhåll. Placeringen av pumphuset ligger i ett område där utformningen bör anpassas till omgivande miljö för att smälta in.

### **Upphävande av strandskydd**

I samband med framtagande av en ny detaljplan återinträder strandskyddet. Detta uppgår till 100 meter från Svartåns och Sømmens strandlinje vid normalt vattenstånd vilket omfattar hela planområdet. När den nya detaljplanen vinner laga kraft är strandskyddet upphävt för kvartersmark, vilket regleras med administrativ gräns och bestämmelse a<sub>1</sub> och a<sub>3</sub> i plankartan.

## Område för upphävande

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs för den ursprungliga tomten som ligger inom befintlig detaljplan. Syftet är att tomten ska innehålla bostäder i form av flerbostadshus i stället för nuvarande villa för en familj. Byggrätten är begränsad till samma område som befintligt hus. För resterande del av området, där möjlighet till komplementbyggnader tillåts, kommer också strandskyddet att upphävas. På en mindre vattenyta som idag är överbyggt av ett båthus kommer också strandskyddet att upphävas samt inom området för placering av pumphus. Den totala ytan för detta är ca 5 500 kvm.



Markerat område där strandskyddet upphävs.

## Strandskyddets syfte

Syftet med strandskyddet är att dels ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, och dels att skydda goda livsvillkor för det växt- och djurlivet som finns både på land och i vattnet. För att kunna avgöra om upphävandet är lämpligt måste en beskrivning av planområdets värden, utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

## Befintliga naturvärden

På tomten finns flertalet planterade träd. Här hittas bl.a. gultall, svarttall och Weymouthtall. Markvegetationen består av klippt gräsmatta inramad av större träd i ytterkanterna. I den norra delen av trädgården finns flera mindre fruktträd och intill huset står vintergröna buskar. Längst västra och norra sidan löper en stenvmur, som kan ha biologiska värden.

Vid den västra entrén står en stor hästkastanj. I sydvästra hörnet omgärdas entrén in av två rödekar. Många av träden norr om dessa är i dåligt skick.

Naturvärden som djur- och växtlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt eller oacceptabelt sätt av aktuell plan då området som berörs redan är ianspråktaget och saknar höga naturvärden. Befintlig stenvmur planeras att vara kvar och området kring muren förses med prickmark för att skapa ett skyddsavstånd. De större träden mot sjösidan som är inplanterade skyddas i planen där de endast får tas ner om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk efter att kommunen beviljat marklov. Området för pumpstation består av grus och gräsytor.



### **Allmänhetens tillgänglighet**

Området har varit en privat bostadstomt sedan 1930-talet och avgränsas av en stenmur mot land och resterande del mot sjön Sommen och Svartån. Omgivande markområde är idag en golfbana och sedan byggnaden uppfördes på tomten har den inte varit tillgänglig för allmänheten. Områdets karaktär och lokalisering visar tydligt med utformning av inhägnad bostadstomt med anlagd trädgård att platsen inte är allmänt tillgänglig.

**Kommunen** får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det punkt 1 och punkt 3 som åberopas.

Punkt **1** - redan har tagit i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Området är lagligen i anspråk tagen med de befintliga byggnader som är uppförda. I slutet på 1930-talet byggdes huset och har sedan byggts ut i omgångar där den senaste utbyggnaden med poolhus och terrass utfördes 1973. Bryggor och båthus har också bygglov och är lagligt i anspråk tagna. Tomten har inga inslag av naturområden som skulle kunna upplevas som ett allemansrättsligt område. Trädgården är anlagd med planterade träd, stensatta ytor och gräsmatta. Längs med strandlinjen finns en brygga och ett båthus.

Punkt **3** – behövs för en anläggning som för sin funktion inte kan tillgodoses utanför området.

Området berör en yta på ca 40 kvm där en pumpstation ska placeras. Pumpstationen är placerad på en lägre markhöjd närmare vattnet än huset för att ta hand om avlopp från flerbostadshuset. Att placera pumpstationen utanför strandskydd skulle inte tekniskt fungera med höjdsättning för en pumpstation. Placering är på ett område som ligger i hörnet av en grusad vändplan och in på ett grönområde.



*Område för placering av pumphus.*

### *Samlad bedömning*

Sammantaget kommer planförslaget tillvarata läget vid vattnet där fler får möjlighet att bosätta sig på området än idag. Tranås kommun eftersträvar attraktiva boendeplatser för att locka nya invånare vilket detta är ett exempel på. Bebyggelsen kommer att försättningsvis begränsas i den nordvästra delen. Med utgångspunkt att området är lagligen i anspråk taget samt att inga höga naturvärden bedöms påverkas anser Tranås kommun att strandskyddet kan upphävas för de bedömda områdena enligt punkt 1 och 3.

## **5. Konsekvenser**

### **Konsekvenser för genomförande av planen**

#### ***Fastigheter och rättigheter***

Planens genomförande innebär inga fastighetsregleringar.

Vägservitutet som idag löper genom Tranås golfklubb:s fastighet bildades 1933 för att säkerhetsställa väganslutning till den fastighet som idag är Norraby 3:3, avsedd för en bostadsfastighet. Detta var ca 20 år innan Tranås golfklubb bildades. Ett genomförande av planen där 18 nya bostäder planeras kommer öka belastningen på detta vägservitut. Den ökade belastningen bedöms, enligt ett juridiskt utlåtande på ärendet, som möjligt, utifrån tidigare rättsfall, litteratur och rättspraxis. Utlåtandet finns att ta del av på kommunens hemsida.

### **Miljö**

Planen medger inte någon verksamhet som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det är befintlig bostadstomt som tas i anspråk. Bebyggelsen begränsas till samma område som idag redan är bebyggt och beräknas inte ha betydande negativa konsekvenser för djur- och naturmiljön. Genom att tillåta tätare bebyggelse utnyttjas markens resurser och infrastruktur på ett mera ekonomiskt sätt.

### **Närmiljö**

Planförslaget kommer till viss del påverka landskapsbilden. En enskild tomt i skyddat läge med ett enfamiljshus kommer att ersättas med ett flerfamiljshus i 4 våningar med sutterrängplan. Tomten är omgiven av högre träd där huset höjd kommer vara i ungefärlig höjd med befintliga träd. Från sjösidan kommer huset upplevas högre då det är en extra sutterrängvåning mot sjön. Även mot sjön finns fler större träd som mildrar uttrycket av huset i landskapet. De större träden mot strandlinjen kommer att skyddas i planen för att mildra det uttryck som ett flerfamiljshus ger i denna miljö. Huset höjd är högre än de befintliga hus som ligger längst med strandkanten norrut. Huset står solitärt och närmaste bebyggelse är ca 200 meter bort vilket gör att det inte påverkar landskapsbilden för de befintliga husen.

### **Sociala**

Ett genomförande av planen kommer framförallt att påverka Tranås golfklubbs verksamhet. Enda tillfartsvägen till området går igenom golfbanan och vid byggnation kommer tung byggtrafik behöva använda vägen vilket påverkar omgivningen. Vid färdig byggnation kommer tillfartsvägen användas mer frekvent än idag. Tranås golfklubbs hål 10 korsar vägbanan och mer trafik påverkar spelet i den mån att det blir med väntetid vid utslagen.

### **Trafik**

Den ökade trafiken genom golfbanan kommer framförallt påverka golfspelet. Det är sträckan mellan Norrabyvägen och golfrestaurangen som påverkas när det gäller trafiksäkerhet. Anslutningsvägen till planområdet passerar först en parkering och sedan en sträcka mellan golfrestaurangen och korthålsbanan där många golfare rör sig under golfsäsongen. En ökad trafik medför alltid en större risk för tillbud men sträckan har dock god genomsikt och den smala vägen och miljön i området uppmanar till låga hastigheter.

För att uppskatta hur mycket trafik 18 nya lägenheter genererar kan man utgå från att varje lägenhet genererar i snitt 4 resor per dygn. Utöver detta lägger man till nyttotrafiken (service-, godstransporter och besöks trafik) på 15 % . Detta genererar ca 83 fordonsrörelser per dygn. För att beräkna ut hur mycket fordonsrörelser det är under den timme på dagen som har mest trafik (maxtimme) beräknas att 11,4 % (*Vägar och gators utformning – stödjande kunskap, Trafikverket*) av den totala trafiken sker då. Det skulle innebära under timmen med högst trafikflöde passerar ca 9-10 fordon. Denna timme brukar vara vardagar efter arbetstid (16-18). Tiden på dygnet när flest fordon passerar genom golfbanan sammanfaller inte med den tid som flest golfare befinner sig på banan. Högsäsong för golfen, när flest golfare är ute är på helgerna i juni till september.

Alternativa infartsvägar har diskuterats mellan Tranås golfklubb, fastighetsägare till Norraby 3:3 och Tranås kommun för att minska påverkan på Tranås golfklubb. Detaljplanen utgår från att befintlig tillfartsväg används men alternativa lösningar kan också användas i denna plan om parterna kommer överens.

#### ***Mellankommunalt***

Planförslaget påverkar inte mellankommunala intressen.

#### ***Miljö kvalitetsnormer***

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna negativt.

#### ***Strandskydd***

Strandskyddet kommer upphävas inom planområdet, det blir ingen påverkan då området idag inte har strandskydd och är lagligen i anspråk taget.

#### ***Riksintresse***

Området ligger inom riksintresset för naturvård och det rörliga friluftslivet men påverkas inte då området redan är i anspråk taget med en privat tomt.

## 6. Genomförande

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### ***Förändrad fastighetsindelning***

Ett genomförande av planen kräver ingen ny fastighetsindelning.

#### ***Rättigheter***

Norraby 3:3 är omgett av rättigheter för bland annat avlopp, väg och jordvärme. Vissa av dessa rättigheter behöver ses över och upphävas i samband med ett genomförande. Nedläggning av va-ledningar kan framförallt påverka servitutet för jordvärme. Ledningarna för jordvärme kan tas bort och servitutet upphävas då ett nytt bostadshus planeras med borrard bergvärme.

### **Tekniska frågor**

#### ***Utbyggnad vatten och avlopp***

För att kunna hantera ett flerbostadshus med 18 lägenheter krävs att högre kapacitet på va-ledningar. Utöver nya ledningar behövs en pumpstation. Stationen placeras nordöst om fastigheten där marken ligger lägre. Pumpstationen måste få en anpassad utformning för att passa i miljön i närhet av Sommens strandlinje, närliggande golfbana och flerbostadshus.

#### ***Drift av vatten och avlopp***

Tranås kommun ansvarar för drift av vatten och avlopp.

### **Ekonomiska frågor**

#### ***Planekonomi***

Tranås kommun ansvarar och bekostar utbyggnad av vatten och avlopp med tillhörande pumpstation till fastigheten. Ny servisavgift och anslutningsavgift tas in av Tranås kommun i samband med bygglov.

#### ***Planavgift***

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Planavtal är tecknat med fastighetsägaren för Norraby 3:3 för detaljplanens kostnad.

## Tidplan preliminär

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2021-03-21
Beslut om samråd	2022-05-23
Samrådstid (preliminär)	2022-06-02 till 2022-07-06
Beslut om underrättelse och granskning (preliminär)	Nov
Granskningstid (preliminär)	Dec
Beslut om antagande kan tas av BMN (preliminär)	Februari
Laga kraft (preliminär)	mars 2023

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

## 7. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Linus Leion-Welin på Tillväxtavdelningen i samarbete med övriga inblandade förvaltningar.

### *Planförfattare*

Linus Leion-Welin

Tom Å Johannesen

### *Planarkitekt*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen

### *Tillväxtchef*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen



# Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning

Detaljplan för

## Norraby 3:3 i Tranås

Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen.

En undersökning genomförs enligt 6 kap 6 § Miljöbalken för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra en betydenade miljöpåverkan. Undersökningen är en analys som leder fram till ett ställningstagande om en strategisk miljöbedömning ska göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska en strategisk miljöbedömning göras och en MKB tas fram för en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Checklistan används också för att identifiera frågor som bör utredas vidare i planarbetet trots att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede kan det under processens gång tillkomma ny kunskap och inriktningen på planförslaget kan ändras vilket innebär att denna bedömning ska ses som preliminär.

## Begrepp

Undersökning

Bedömning om en plan behöver MKB eller inte

Strategisk miljöbedömning

Processen för miljö- och konsekvensbeskrivningsarbetet

Miljökonsekvensbeskrivning

Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen

## Kort beskrivning av planens syfte

Syftet är att ändra detaljplanen så att det finns möjlighet att bygga ett flerbostadshus med ca 18 lägenheter på denna tomt vid Svartåns mynning till sjön Sommen. Byggnaden ska ha en exklusiv karaktär som i utformning passar i miljön vid sjön Sommen och Golfklubben. Gentemot nu gällande byggnadsplan kommer byggrätten utökas med en större byggnadsarea och högre byggnadshöjd.

Fastigheten Norraby 3:3 ägs av en privat fastighetsägare som använder den som bostadstomt. Tomten har varit bebyggt sen 1930-talet och omges av Svartån, sjön Sommen och Tranås Golfbana.

## Motiverat ställningstagande

Undersökningen av planens påverkan i nedanstående checklista visar på att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Tranås 2022-04-19

Linus Leion-Welin,  
planarkitekt

## Checklista - Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning

	Ja	Nej	Kommentar
<b>GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN</b>			
<b>1. Förordnanden/skydd</b>			
Berör planen:			
områden med lagligt skyddad natur enligt miljöbalken 7 kap. (t.ex. naturreservat, landskapsbild, strandskydd, biotopskyddsområde)	X		Området är omgivet av strandskydd och strandskyddet avses att upphöra i samband med ny detaljplan.
kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen		X	
<b>2. Riksintresse för natur- kulturminnesvård och rörligt friluftsliv</b>			
Kommer planen att beröra			
område av riksintresse för naturvården		X	
område av riksintresse för kulturminnesvården		X	
område av riksintresse för det rörliga friluftslivet, MB kap 3:6		X	Området ligger inom riksintresset men påverkan kommer inte ändras vid genomförd detaljplan.
område av riksintresse för skyddade vattendrag, MB kap. 4:6		X	
område av riksintresse för kust- turism- och friluftsliv, MB kap. 4:6		X	

område som ingår i nätverket Natura 2000		<b>X</b>	
<b>3. Högt naturvärde</b> Kommer planen att beröra:			
område med högt regionalt naturvärde		<b>X</b>	
område utpekad i kommunal naturvårdsplan		<b>X</b>	
område som är utpekad i skogsstyrelsens nyckel-biotop eller sumpskogsinventering		<b>X</b>	
<b>4. Ekologiskt särskilt känsligt område</b> Kommer planen att beröra:			
område vilket anses ekologiskt särskilt känsligt (enligt kommunens översiktsplan)		<b>X</b>	
<b>5. Skyddsavstånd</b> Kan planen innebära att:			
verksamhet/ -er lokaliseras så att riktvärde för skyddsavstånd till befintlig bebyggelse enligt "Bättre plats för arbetet" inte uppfylls		<b>X</b>	
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
<b>EFFEKTER PÅ MILJÖN</b>			
<b>6. Mark</b> Kan planens genomförande orsaka:			
instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc.		<b>X</b>	Tomten är idag redan bebyggd med en större villa och området norr om strandlinjen är också bebyggd. I samband med planarbetet kommer en geoteknisk undersökning tas fram för att kontrollera om några risker finns för skred eller liknande.
skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation		<b>X</b>	
risk för erosion	<b>X</b>		Området ligger vid Svartåns mynning där många båtar passerar in till Tranås hamn vilket riskerar erosion. Strandlinjen är idag skyddad med natursten som skydd.
förändrade sedimentations- förhållanden i vattendrag, sjöar eller havsområde		<b>X</b>	
har området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats, industri mark eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken		<b>X</b>	Tomten har historiskt endast varit bebyggd med en enfamiljvilla.
<b>7. Luft och klimat</b>			

Kan ett genomförande av planen medföra			
väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvaliteten		X	
obehaglig lukt		X	
förändringar i luftrörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)		X	
<b>8. Vatten</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
hantering av risk för översvämning av 100- års regn eller beräknat högsta flöde		X	
förändring av grundvattenkvalitet		X	
förändring av flödesriktningen för grundvatten		X	
minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt		X	
förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning eller uttorkning		X	
förändring i ytvattenkvalitet (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur och omblandning)		X	
förändrat flöde eller riktning eller strömförhållanden i något vattendrag, sjö eller havsområde		X	
att vattendom krävs		X	
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
<b>9. Vegetation</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
Betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen		X	
Minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle		X	
Införande av någon ny växtart		X	
<b>10. Djurliv</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
Betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, reptiler, skaldjur, insekter)		X	

Minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad djurart		X	
Införande av någon ny djurart i området, eller verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelser		X	
Försämring av fiskevatten eller jaktmarker		X	
<b>11. Stads- och landskapsbild</b> Kan ett genomförande av planen medföra			
En förändring av någons utsikt eller landskapsmässigt skönhetsvärde eller skapas någon för allmänheten obehaglig landskapsbild/stadsbild		X	Landskapsbilden kommer förändras utifrån att tomten får en större och högre byggnad med fler boende på området. Området ligger enskilt och närboendens utsikt påverkas inte betydande inte heller landskapsbilden bedöms få en betydande påverkan.
<b>12. Miljöpåverkan från omgivningen</b>			
Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet		X	
Ligger befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen på otillräckligt skyddsavstånd enligt "Bättre plats för arbete"		X	
<b>EFFEKTER PÅ HÄLSA</b>			
<b>13. Störningar, utsläpp buller, vibration</b> Kan ett genomförande av planen medföra			
Ökade utsläpp av farliga ämnen		X	
Ökning av nuvarande ljudnivå		X	
Att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärde		X	
Vibrationer som kan störa människor		X	
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
<b>14. Ljus och skarpt sken</b> Kan ett genomförande av planen medföra			
Nya ljussken som kan var bländande		X	
<b>15. Säkerhet</b> Kan ett genomförande av planen medföra			
explosionsrisk		X	
risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka		X	

att människor utsätts för hälsofara inklusive mental ohälsa		X	
att människor utsätts för joniserande strålning (radon)	X		Tranås tätort ligger på radonmark varav detta ska tas i beaktning vid byggskedet.
ge upphov till förändrade risker i samband med transport av farligt gods		X	
<b>EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER</b>			
<b>16. Mark- och vattenanvändning</b> Kan ett genomförande av planen medföra			
avsevärd förändring av mark- och vattenanvändning i området		X	
<b>17. Naturresurser</b> Kan ett genomförande av planen medföra			
avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar resurs		X	
att mål och riktlinjer i grushushållningsplanen motverkas		X	
<b>18. Transporter och kommunikationer</b> Kan ett genomförande av planen medföra			
ge upphov till betydande fordonstrafik		X	
<b>19. Rekreation, rörligt friluftsliv</b> Kan ett genomförande av planen medföra			
försämrar kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, rekreativ anläggning)		X	
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
<b>20. Kulturminnesvård</b> Kan ett genomförande av planen medföra			
negativt påverka ett område med forn lämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull miljö (kulturminnesvård)		X	
<b>MILJÖBALKEN</b>			
<b>21. Bestämmelser i miljöbalken</b>			

Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3 kap och 4 kap i miljöbalken	X		
Iaktas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken	X		
Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken		X	

## Fastighetsförteckning

2022-04-11

Aktualitetsdatum i fastighetsregistret, 2022-04-08

Ärendenummer

1052390

### Fastighetsförteckning till detaljplan för Norraby 3:3, Tranås kommun, Jönköpings län

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

#### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Norraby 3:3	Johansson, Carl-Christer Norrabynäs 1 573 43 Tranås	
-------------	---	--

#### MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Inga kända

#### ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Inga kända

#### RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Serv, 0687–631.2 Till förmån för: Norraby 3:1	Se Fastigheter utanför planområdet	Officialservitut Gångväg
Serv, 0687–631.3 Till förmån för: Norraby 3:1	Se Fastigheter utanför planområdet	Officialservitut Elkabel





Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Serv, 0687–15.1 Till förmån för: Norraby 3:3	Se Fastigheter inom planområdet	Officialservitut Väg, avlopp, jordvärme- anläggning

## FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET (Enligt planarkitekten)

Norraby 3:1	Tranås Kommun 573 82 Tranås
Norraby 3:2	Tranås Golfklubb Norrabyv 8 573 43 Tranås
Norraby 3:33	Bostadsrättsföreningen Norrabystrand C/O Birgit Lövmo Norrabyvägen 10 B 573 43 Tranås
Norraby 3:35	Wärnelöv, Johny Arne Norrabyvägen 8 C 573 43 Tranås
	Wärnelöv, Helena Ewy Maria Norrabyvägen 8 C 573 43 Tranås
Norraby 3:36	Gomér, Pia Cecilia Norrabyvägen 8 A 573 43 Tranås
	Ahlm, Karl Sören Norrabyvägen 8 A 573 43 Tranås
Norraby 3:38	Norraby Hotell AB Norrabyvägen 8 573 43 Tranås

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Tranås Säteri 1:1	Stiftelsen Tranås Säteri Kindstugatan 16 111 31 Stockholm	

#### ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET (enligt planarkitekten)

Norraby GA:2 Delägande fastigheter: Norraby 3:35-3:36, 3:38	Se Fastigheter utanför planområdet	Vattenledning med tillbehör
Norraby 3:37	Sarenäs, Annsofie Charlotta Norrabyvägen 8 D 573 43 Tranås	
	Linder, Björn Dennis Roland Norrabyvägen 8 D 573 43 Tranås	
Norraby GA:3 Delägande fastigheter: Norraby 3:35-3:38	se Norraby GA:2	Spillvatten- ledning med tillbehör
Norraby GA:4 Delägande fastigheter: Norraby 3:35	Se Fastigheter utanför planområdet	Dagvatten- ledning med tillbehör
Norraby 3:37	Se Norraby GA:2	
Norraby GA:5 Delägande fastigheter: Norraby 3:36 och 3:38	Se Fastigheter utanför planområdet	Dagvatten- ledning med tillbehör
Norraby GA:6 Delägande fastigheter: Norraby 3:35-3:38	Se Norraby GA:2	Dagvatten- ledning med tillbehör

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Norraby GA:9 Deläggande fastigheter: Norraby 3:62	Andersson, Ulla Christina Bågsträngsgatan 26 387 37 Borgholm	Utfartsväg
Norraby 3:35-3:36	Se Fastigheter utanför planområdet	
Norraby 3:37	Se Norraby GA:2	
Norraby GA:11	Golfvägens bryggas samfällighetsförening C/o George Gyalog Golfvägen 9 57343 Tranås	Brygga

#### RÄTTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Serv, D2020-00093383:1.1 Till förmån för: Norraby 3:3	Se Fastigheter inom planområdet	Avtalsservitut Väg
Serv, 06-IM3-20/112.1 Till förmån för: ej angiven fastighet		Avtalsservitut Vattenreglering Ej lokaliserat Belastar: Norraby 3:1 m.fl.

#### UPPLYSNING

Utredningen saknar servitut som tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtals- och nyttjanderättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning

Fastighetsförteckningen upprättad enligt LMV-Rapport 1999:10, 5kap. 9§ PBL.

**Fastighetsförteckningen upprättad av**

**Fastighetsförteckningen bestyrks**

*Monika Andersson*

*Hanna Andrén*

Monika Andersson

Hanna Andrén