

Kungörelse - samråd

Bygg- och miljönämnden har 2022-12-19 beslutat om samråd gällande:

Detaljplan för
del av Tostås 2:1 i Tranås
Tranås kommun, Jönköpings län
Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde, med fokus på villabebyggelse enligt "Inriktning för tillväxt". Området kompletteras med grupphus i olika former samt en större fastighet som tillåter kommunal verksamhet, skola eller boende. Det finns plats för 50 till 80 bostäder beroende på fördelning mellan villor, grupphus och flerbostadshus. Ny bebyggelse i området ska ha fokus på äganderätter men även övriga upplåtelseformer, storlek och prisnivåer.

Planområdet omfattar cirka 16,3 hektar och ligger söder om befintligt bostadsområde i Tostås, cirka 3 kilometer från Tranås centrum. I öster finns kommunens största friluftsområde, Illerns naturreservat och i väster begränsas området av Majmålavägen och Hjälmalyds industriområde.

Samrådstiden gäller från 2023-01-10 till 2023-02-28

Samrådsmöte för sakägare och allmänhet

Torsdagen 2 februari kl 18.00

i Fröafallskolans matsal, Snövädersgatan 1, Tranås. **Välkomna!**

Planhandlingar finns att hämta i Stadshuset måndag - fredag kl. 08 -16 och hos Tranås direkt, Storgatan 22. Handlingarna finns också på kommunens hemsida, sök pågående detaljplaner eller ange www.tranas.se/tranas-kommun/bo-miljo-och-trafik/samhallsplanering/detaljplanering/pagaende-detaljplaner

Information och upplysningar om planhandlingarna lämnas av planarkitekt Klara Nilsson tel 0140 – 681 80
E-post: klara.nilsson@tranas.se

Senast den 28 februari 2023 kan du framföra dina synpunkter på detaljplanen till Tranås kommun, Tillväxtavdelningen, 573 82 Tranås eller via E-post till: tillvaxt@tranas.se

Tillväxtavdelningen

Besöksadress
573 82 Tranås
Tfn 0140-681 00
Fax 0140-176 50
www.tranas.se

Sändlista

Namn	Samråd
Enligt fastighetsförteckning	X
Länsstyrelsen	X
Lantmäteriet	X
Trafikverket	X
Kommunstyrelsen	X
Barn- och utbildningsnämnden	X
Kultur- och fritidsnämnden	X
Socialnämnden	X
Teknik- och griftegårdsnämnden	X
Räddningstjänsten	X
Tranås Energi	X
Skanova	X
E.ON Sverige AB	X
AB Tranås bostäder	X
Naturskyddsföreningen Tranås	X
Funktionsnedsattas Samarbetsråd i Tranås, FST	X
Fastighetsägareföreningen Tranås för Tillväxt, TFFT	X
Tranås direkt	X



Samråds
handling

Detaljplan för del av Tostås 2:1 i Tranås

Dnr: BMN 2022-24
Datum: 2023-01-04



TRANÅS
KOMMUN

Så här upprättas en detaljplan i Tranås



Planbesked

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

Planuppdrag

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

Samråd

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

Granskning

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

Antagande

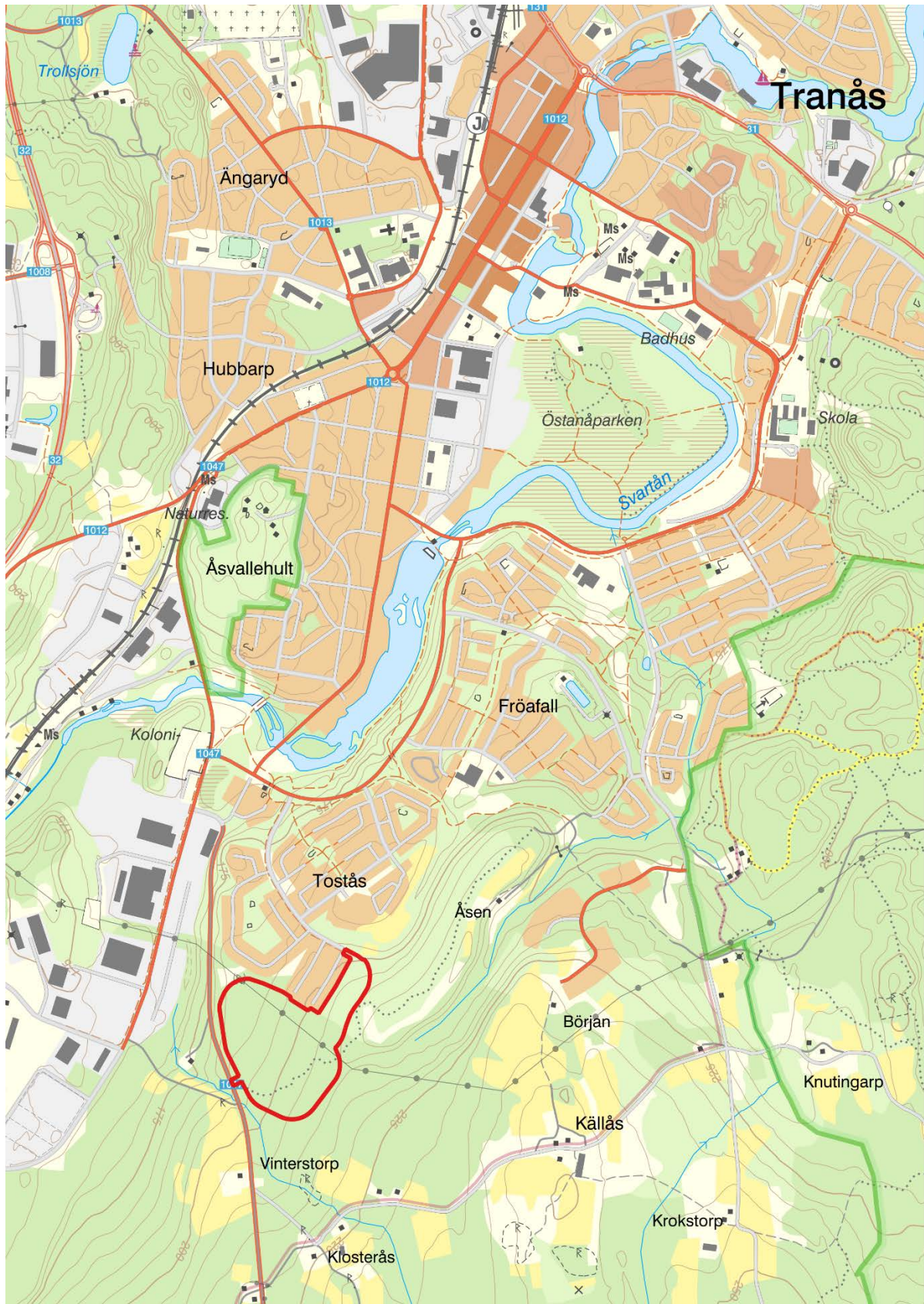
Bygg- och miljönämnden får anta detaljplaner som har stöd i översiktsplanen eller som inte är av principiell betydelse. I andra fall är det kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige som beslutar om antagande av detaljplanen. En underrättelse om beslutet skickas till sakägare och myndigheter.

Tid för överklagan

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

Laga kraft

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



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

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	4
2. Inledning.....	5
3. Planens syfte och bakgrund	6
4. Tidigare ställningstagande	6
5. Förutsättningar.....	9
6. Planförslag	19
7. Genomförande	25
8. Medverkande	26

1. Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde, med fokus på villabebyggelse enligt "Inriktning för tillväxt". Området kompletteras med grupphus i olika former samt en större fastighet som tillåter kommunal verksamhet, skola eller boende. Det finns plats för 50 till 80 bostäder beroende på fördelning mellan villor, grupphus och flerbostadshus. Ny bebyggelse i området ska ha fokus på äganderätter men även inblandning av övriga upplåtelseformer, storlek och prisnivåer.

2. Inledning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Andra bilagor och underlag:

- Arkeologisk rapport 2020:17. Jönköpings läns museum
- Arkeologisk rapport 2020:28. Jönköpings läns museum
- Mifo fas 1 för Tranås Cementvarufabrik på Borrsvängen 1 2022-05-05, VOS
- Geoteknik - PM Översiktlig undersökning för detaljplan del av Tostås 2:1 Tranås kommun 2020-08-21 Tyréns
- Naturvärdesinventering Tostås Tranås kommun 2020 Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB
- Trafikbuller utredning, 2022-09-12, Brekke strand
- VA-utredning Borrsvängen/Tostås 2021-08-27 Norconsult
- Utredning av fågelfaunan i området vid Tostås 2022-09-13, Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB
- Inventering av fladdermöss i Tostås, Tranås kommun, 2022-08-25, Nattbakka Natur
- Planprogram Tostås 2:1 Tranås stad, Samrådsredogörelse 2022-02-03
- Parkeringsstrategi Tranås 2022-03-14, Norconsult
- Parkeringsnorm Tranås 2022-03-14 Norconsult
- Inriktning för tillväxt, Antagen av kommunfullmäktige 2021-06-07 § 86
- Översiktsplan 2022, Tranås kommun

Planförfarande

Detaljplanen för del av Tostås 2:1, handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Samrådet kungörs med annons och handlingar skickas till sakägare som påverkas av planens genomförande och till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och Trafikverket. Syftet med samrådet är förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter på förslaget.

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I denna detaljplan anser kommunen att det är av betydande intresse för allmänheten då ett större naturområde som gränsar till bebyggelse kommer att planläggas för bostäder.



3. Planens syfte och bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde, med fokus på villabebyggelse enligt "Inriktning för tillväxt". Området kompletteras med grupphus i olika former samt en större fastighet som tillåter kommunal verksamhet, skola eller boende. Det finns plats för 50 till 80 bostäder beroende på fördelning mellan villor, grupphus och flerbostadshus. Ny bebyggelse i området ska ha fokus på äganderätter men även inblandning av övriga upplåtelseformer, storlek och prisnivåer.

Lokalgator och bebyggelse ska 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 nordvästra del reserveras en yta för torrdamm som kan fördröja och rena dagvatten innan det leds vidare till Svartån.

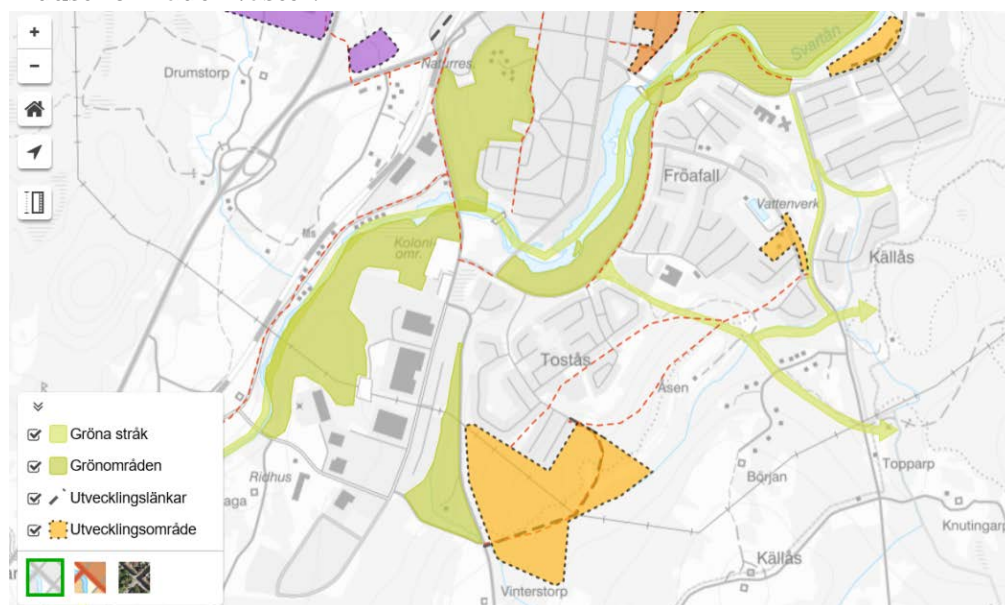
Den huvudsakliga väganslutningen blir från Majmålavägen, med en fortsatt vägkoppling till Sävängsvägen. Denna är utformad som en matargata i Tostås sedan 1980-talet och planerad för en fortsättning. Större delar av området har frigjorts när en luftledning fått en ny sträckning och lagts ner i marken med kabel.

Detaljplanen har förgåtts av ett planprogram.

4. Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen 2022-06-13, är området ett utvecklingsområde. Det är utpekad för bostäder med blandad bebyggelse som ska komplettera det befintliga utbudet i området. Särskilda hänsyn ska tas till områdets tätortsnära natur med betydelse för rekreation och friluftsliv, framförallt i de östra delarna. Partier med höga naturvärden och potentiella spridningssamband från söder och ut längs fastigheten Åsen, mot Illerns naturreservat. Hänsyn måste tas avseende buller och övrig påverkan från Hjälmaryds industriområde i väster.



Figur 3. Utdrag ur gällande översiktsplan från 2022.

Inriktningsplan för tillväxt

Tranås kommuns "Inriktning för tillväxt", antagen 2021-06-07, gäller tills vidare som dokument för ekonomisk hållbarhet. Denna samt strategierna för social och ekologisk hållbarhet är en konkretisering av vägen till kommunvisionen.

"Inriktning för tillväxt" har en fokusgrupp i åldern 30-50 år i arbete. Detta är en grupp som vill öka i kommunen. Gruppen önskar att bo i villa- och villaliganande bostäder, som överensstämmer med inriktningen för detta projekt, som dessutom erbjuder kvalitéer, som närhet till natur och service, som attraherar denna grupp. Flyttningsstatistik visar ett positivt flyttnetto för de närliggande och liknande områdena Fröafall och Tostås-Källås, framförallt i gruppen 30-39 år.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt förutom en liten del i anslutning till Sävängsvägen, där området är planlagt som park eller plantering enligt Förslag till utvidgning av stadsplan för del av Tostås i Tranås kommun, 06-TRS-537, med laga kraft 1978-04-13.

Planprogram

Detaljplan har föregåtts av ett planprogram, som var föremål för samråd under tiden 2021-09-21 till och med 2021-11-02. Yttranden under samrådet sammanställdes i en samrådsredogörelse som utgör underlag för fortsatt detaljplanearbete enligt beslut i Bygg- och miljönämnden.

Ett samrådsmöte för allmänheten hölls 12 oktober 2021. Ett 30-tal deltog under mötet och minnesanteckningar fördes. Många av de synpunkter som framfördes på mötet har inkommit som yttranden.

Agenda 2030

Tranås kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som "en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov". Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

Tranås kommun ska bidra till de globala målen på lokal nivå genom att implementera Agenda 2030 i det strategiska arbetet. Implementeringen av Agenda 2030 resulterar i ett hållbart samhälle.

Inriktning för tillväxt samt strategierna för social och ekologisk hållbarhet är en konkretisering av vägen till kommunvisionen.

Kommunvision 2040

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

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 till stor del.

Sverige var ett av de första länder att ratificera Barnkonventionen (FN:s konvention om barns rättigheter) som 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.

En kommunal verksamhet som en förskola ska möjliggöras i området. Det är därmed viktigt i planeringen att placeringen har ett läge med goda förutsättningar för lek och upplevelser vilket främjar sociala aktiviteter och barnens utveckling. Även kring bostadsområdena är det viktigt att planera för de gröna ytorna som ska vara tillgängliga för barnen.

Frageställningar 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.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har genomförts 2022-11-25. 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.

5. Förutsättningar

Läge och avgränsning

Planområdet ligger cirka 3 kilometer söder om Tranås tätort och omfattar cirka 16,3 hektar. Området begränsas i norr av befintligt bostadsområde Tostås. I väster av Majmålavägen och Hjälmaryds industriområde. I öster finns kommunens största friluftsområde Illerns naturreservat.

Markägarförhållanden

Tranås kommun är fastighetsägare till all mark som ingår i planområdet.

Mark och natur

Större delen av området sluttar mot nordväst och består huvudsakligen av skog med stort inslag av lövträd. Längre åt sydost avbryts sluttningen av en skarp brant som bildar naturlig gräns för expansion. Naturen i området har en relativt god tillgänglighet och är ett populärt strövområde för framförallt omkringboende.

Området är trädbevuxet med olika bestånd som varierar i sammansättning vad gäller träd- och buskslag, täthet m.m. Enda egentliga undantaget från detta är en liten åker i östra delen, men den håller dock på att växa igen. Rakt genom området har det gått en luftledning, denna är anledningen till att skogen inte har tillåtits växa i en 25 meter bred korridor.

Bebyggelseområde

I norr gränsar området till bostadsområdet Tostås. Villaområdet byggdes successivt ut under senare delen av 1970-talet. I detaljplanen angavs inga särskilda krav på gestaltning. Främst är det fristående hus i två våningar men även sammanbyggda hus. Centralt inom bostadsområdet finns ett större grönområde. I väster, som närmast 150 meter från planområdet, finns Hjälmaryds industriområde.

Arkeologi

Under april månad 2020 genomfördes en arkeologisk utredning som skulle fastställa eventuell förekomst av forn- och kulturlämningar inom området. Den inledande kartstudien och fältinventeringen följdes av en sökschaktning på utvalda områden. I den västra delen påträffades anläggningar av förhistorisk karaktär, en härd, 17 stolphål och tre nedgrävningar.

I övrigt karterades knappt 100 röjningsrösen. Några av röjningsrösen gav intryck av äldre karaktär, dessa var ett fåtal och bildade inte ett sammanhängande område. När det gäller området med röjningsrösen, kan inte fornlämning konstateras och Länsstyrelsen bedömer att ytterligare antikvariska åtgärder inte krävs för den delen. Dock ska hänsyn tas enligt Miljöbalken så långt som möjligt för att undvika onödig skada på den fossila åkern. Är inte detta möjligt för att verkställa detaljplanen, får de tas bort. För det krävs inget tillstånd från Länsstyrelsen.

En arkeologisk förundersökning av området med stolphål och härd genomfördes i september 2020 av Jönköpings läns museum. Den visar att området har använts av och till under lång tid, från äldre stenålder till äldre järnålder alltså drygt 6000 år.

Länsstyrelsen bedömer att det inte krävs någon ytterligare undersökning i det utredda och förundersökta området.

Länsmuseets notering om den trädridå och stig som ligger vid villatomterna norr om undersökningsytan, visar att det finns risk för dolda anläggningar. I det fall den ytan ska tas i anspråk, för ytterligare exploatering, i samband med den nya bostadsbebyggelsen, ska kommunen kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

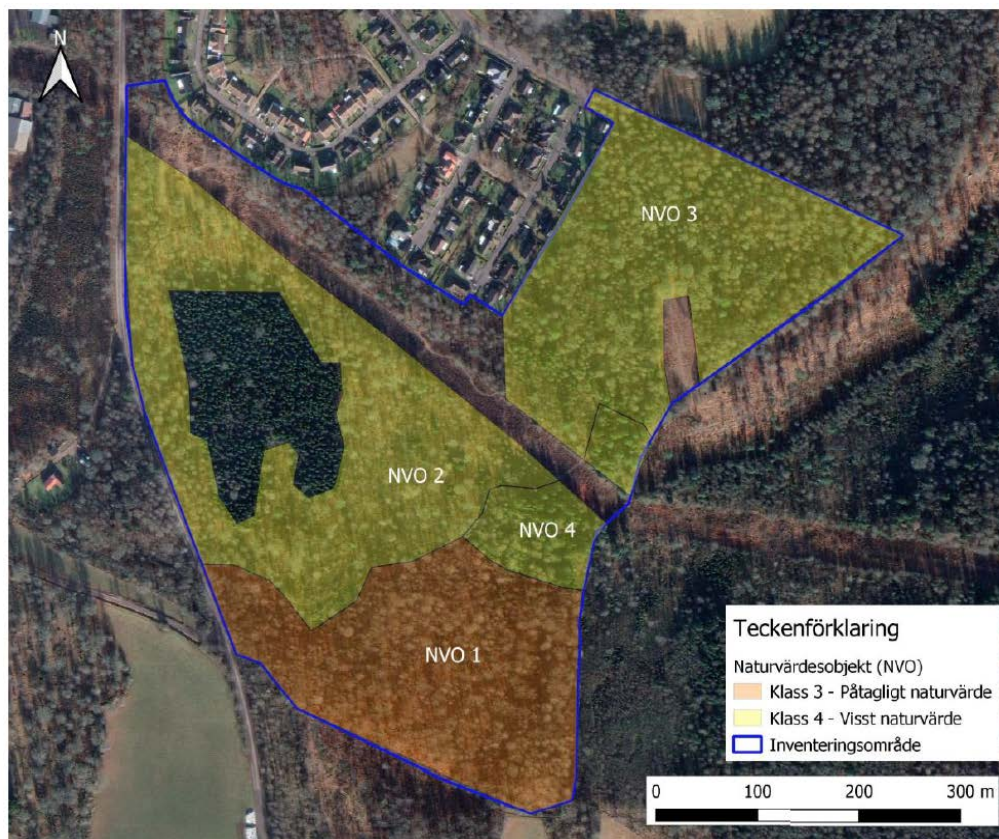
Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventeringen identifierar fyra naturvärdesobjekt med förhöjda naturvärden. Ett område hade naturvärden motsvarande klass 3 (påtagligt naturvärde) och tre hade naturvärden motsvarande klass 4 (visst naturvärde). En viktig grund för klassningen är att det är ett lövdominerat område med inslag av ädellövträd och hassel där det förekommer äldre exemplar av träd och buskarna. Den rikliga mängden död ved i södra delen höjer värdet i det området, men död ved förekommer även i andra delar och bidrar till naturvärdena.

Områden som inte bedömts nå upp till naturvärdesklass 4, består av den lilla åkern, kraftledningsgatan som delar området på mitten, en tät granskog samt en remsa mellan kraftledningen och villorna.

Landskapsanalys

En landskapsanalys av området konstaterar att inventeringsområdet hör till det lövträdsrika stråk som sträcker sig söder- och västerut från Tranås. Träden inom inventeringsområdet kan på sikt stärka upp det nätverk av värdefulla ekar och andra skyddsvärda träd som finns i områdets direkta närhet. Inom området finns också många hålträd, framförallt av asp, samt en stor mängd hålträd i närområdet ger förutsättningar för starka populationer av hålhäckande fåglar, fladdermöss och inte minst insekter.



Figur 4. Identifierade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet.

Artskydd

Fladdermöss

I naturvärdesinventeringen Tostås 2020 nämns att inom inventeringsområdet finns en hög täthet av hålträd, framförallt av asp, som tillsammans med en stor mängd hålträd i närområdet ger förutsättningar för starka populationer av hålhäckande fåglar, fladdermöss och inte minst insekter. Därefter togs en inventering av fladdermöss fram i Tostås. Syftet med inventeringen är att ta reda på vilka fladdermusarter som finns i området under yngelperioden (maj-juni) och på vilket sätt området nyttjas i form av födosök och eventuella boplatser, samt att rekommendera åtgärder för att gynna fladdermusfaunan.

Sammanlagt identifierades fem olika fladdermusarter större brunfladdermus, nordfladdermus, dvärgpipistrell, brunlångöra och mustasch/tajgafladdermus. Alla arter av släktet *Myotis* är svåra att skilja på ljud, särskilt mustasch- och tajgafladdermus, vilka oftast anges som en. Även vattenfladdermöss som flyger över land kan blandas ihop med dessa och det är inte omöjligt att någon av dessa inspelningar är en sådan.

De vanligast förekommande arterna var större brunfladdermus och nordfladdermus, vilka förekom över hela området och var särskilt aktiva över den lilla ängen. Antalet inspelningar speglar inte antal individer utan är snarare ett mått på aktivitet. Sammanlagt rör det sig om enstaka individer av varje art. Ingen fladdermus anlände inom 45 minuter från solnedgång. Det är alltså troligt att de bor någon annanstans och bara jagar inom området. Det aktuella området kan ses som en viktig passage och plats för jakt inom ett större område.

Området är litet och i regional skala påverkas fladdermuspopulationerna troligen lite. Mer lokalt riskerar dock jaktområden och flygvägar att försvinna. Både nordfladdermus och brunlångöra är rödlistade. Den förra är dock fortfarande en av våra vanligaste arter men är under minskning. Den senare drabbas hårt av exploatering när belysning och öppna ytor breder ut sig på bekostnad av skog och bryn. Därför rekommenderas att exploateringen tar hänsyn till detta och bibehåller stora delar grönyta samt arbetar med faunavänlig belysning. Särskilt viktigt är att det fortsatt finns länkar med omgivande landskap, så att fladdermössen fortsatt kan utnyttja ett större område.

Fågelfaunan

Området har inventerats genom en förenklad revirkartering. Inventeringen utformades på sådant sätt att en så komplett artlista som möjligt för området prioriterades framför en hög precision av antalet häckande par. Tre fältbesök gjordes, datumen för dessa var 16 april, 10 maj och 14 juni. Utifrån resultatet av inventering samt tidigare observationer (från Artportalen och SLU Artdatabanken) har en bedömning gjorts av vilken påverkan den planerade exploateringen kan få på fågelfaunan.

Sammanlagt noterades 32 fågelarter i området under de tre fältbesöken 2022. Sett till vilka landskapstyper som är av betydelse för dessa arter så är skog av stor betydelse för i princip samtliga. Spillkråka och mindre hackspett har pekats ut som särskilt intressanta arter. Av dessa gjordes inga observationer av spillkråka men däremot noterades mindre hackspett vid samtliga besök och vid tredje besöket kunde det konstateras att den häckade på två platser inom inventeringsområdet.

En exploatering av det aktuella inventeringsområdet i sin helhet kommer oundvikligen påverka fågellivet. För de flesta av de arter som noterades kommer en exploatering innebära minskat livsutrymme och en lokal tillbakagång då skog är en landskapstyp av stor betydelse för dem. Entita, mindre hackspett och rödvingetrast är arter som har konstaterats eller bedöms häcka i området och som samtidigt är rödlistade och/eller prioriterade i Skogsvårdslagen, samtliga dessa kommer missgynnas av en exploatering som innebär att de tätare skogspartierna och döda, stående träd försvinner. Mindre hackspett är mycket ortstroga och en individ som en gång börjat häcka i ett område lever oftast där resten av livet, vilket gör arten känslig för förändringar.

För andra arter som svartvit flugsnappare som ofta häckar i människors närhet, behöver en exploatering inte innebära lika stor påverkan om anpassningar görs genom att spara lämpliga hålträd eller sätta upp holkar.

Eventuell anpassning av detaljplanen så att vissa mer viktiga miljöer undantas kan medföra att påverkan inte blir så stor. Den väg som anlagts i sydost i samband med nergrävning av 40kv koncessionskabel har sannolikt redan haft en negativ påverkan.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning för området har tagits fram. Området visar att jordlagren översiktligt består av ett ytligt skikt organisk jord ovan friktionsjord. Den organiska jorden består av mulljord som överlag har en mäktighet på ca 0,2 meter. Lokalt inom området förekommer organisk jord ned till cirka 0,5 meter. Friktionsjorden består av sand och sandmorän. Enligt utförda hejarsoneringar är lagringstätheten i friktionsjorden generellt sett fast till mycket fast, bortsett från den översta halvmeteren närmast markytan.

Djup till berg har ej undersökts. Bergfritt djup enligt utförda undersökningar är minst 4 meter. Enligt SGU:s översiktliga kartverk uppgår djup till berg inom området till mellan 10-30 meter.

Jordbruksmark

Öster om planområdet finns en åker på cirka 3000 kvm inom kommunalägd mark. Marken har ingått i kommunens långsiktiga markinnehav för exploatering främst bostäder. Den lilla åkern har ej brukats sedan flera år tillbaka och är idag igenväxt. Den kommer ej att planläggas i detta skede men kan komma att utnyttjas som aktivitetsyta då det är en plan öppen yta för aktiviteter som lek och bollplan.



Figur 5. Bild över åkern.

Förorenad mark

Marken inom planområdet är inte klassat som ett potentiellt förorenat.

Det finns flera identifierade objekt på angränsande fastigheter inom cirka 100–200 meters avstånd vid Hjälmaryds industriområde. Flera av dessa objekt antingen hanterar eller har hanterat bland annat drivmedel och klorerade lösningsmedel. Kommunens bygg- och miljöförvaltning har gjort en utredning om eventuella föroreningar på Bågfilen 1. I samråd med handläggare på Länsstyrelsen ändras det till verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel i EBH-stödet. Alltså har risken för potentiell förorening minskat betydligt.

För Borrsvängen 1 är en Mifo 1 utredning gjord 2022-05-05 där noteras att lokalisering av förorenad mark teoretiskt kan förekomma kring dieselcistern och vid förvaringsplats för olja och cement etc. som visas på bifogad karta. Det skulle kunna förekomma föroreningar av olja, diesel eller cement. Inga föroreningar har dock konstaterats och det finns inga uppgifter om större spill eller läckage.

Dieselcistern har funnits på samma plats sedan mitten på 1970-talet och invallningen är troligen gjord tidigt 2000-tal. Cisternen är placerad under skärmtak. All övrig förvaring av kemikalier och produkter (oljor, inblandningsmedel, cement etc.) har skett inomhus under hela perioden. Farligt avfall förvaras i container med uppsamling.

Om det finns föroreningar som klorerade lösningsmedel och drivmedel i Hjälmaryds industriområde så anser kommunen dock att det är osannolikt att dessa föroreningar kan ha spridit sig 13 meter uppåt i terrängen till planområdet i Tostås.

På flygbild från 1960 utgörs området av en åker men på bild från 1975 syns byggnader i områdets nordvästra del. Byggnaden finns redovisad på grundkartan till stadsplan (06-TRS-537) för Tostås från år 1977. Det finns inget noterat i stadplanens beskrivning eller i bygglovarkivet.

Vid intervjuer har det framkommit att byggnaderna användes av byggfirman Bröderna Karlsson. Under 1970-talet byggdes det mycket i Tranås så byggfirman hade här sitt lager för byggmaterial. Företaget byggde nytt på Bågfilen 1 och flyttade dit 1978 men flyttade ännu en gång längre söderut i Hjälmaryds industriområde. Platsen användes under ett fåtal år för lager av byggmaterial. Kommunen bedömer att det är mycket liten risk för föroreningar och att området ej behöver utredas vidare i detaljplanarbetet.



Figur 6. Utdrag från stadsplan med Lantmäteri id 06-TRS-537

Trafik och infrastruktur

Sävängsvägen utgör angöring för cirka 150 bostäder och kommer vara en av anslutningsmöjligheterna till det nya bostadsområdet vid Tostås. Trafiken mättes en vecka i maj 2019 vid Sävängsvägen och uppgick då till 986 fordon/dygn med 3,2% tung trafik. Skyltad hastighet 50 km/h.

Vid Majmålavägen mättes trafiken 2021 av Trafikverket med 620 fordon/dygn varav 6,4% av dessa består av tung trafik.

Från trafikbulerutredningen har trafikdata för Majmålavägen och Sävängsvägen tagits fram med beräkningar att det nya området kommer att generera cirka 650 nya rörelser per dygn. I beräkningssyfte är det antaget att cirka 60% av de nya rörelserna per dygn kommer att vara på Majmålavägen och att cirka 40% kommer att vara på Sävängsvägen. Andel tunga fordon antas förbli den samma.

Kollektivtrafik

Avstånd till busshållplats är som närmast 500 meter.

GC-vägar

Längs Majmålavägen finns idag ingen cykelväg. Gång- och cykelväg till Tranås centrum eller Fröafallskolan går längs Sävängsvägens och är separerad från körbanan med en trädallé i växtbädd.



Figur 7. Gång- och cykelväg längs Sävängsvägen.

Luftledning

Genom området går en kraftledningsgata med en 45 kV luftledning som ska rivas när den nya markförlagda kabeln söder om planområdet tas i bruk. Detta har varit förutsättning för att planlägga området. Ovanpå den nya markkabeln kommer ett nytt stråk för promenad och ridning att anläggas.

Kommersiell service

Närmaste kommersiell service finns i Tranås centrum.

Teknisk försörjning

En VA-utredning har gjorts över Tostås 2021-04-12. Markhöjden inom området varierar från cirka +220 meter i syd till +175 meter i nordväst. Utlopp för dagvatten från befintliga områden i Tostås (norr om planområdet Tostås) sker via ledningsnät och diken till två utloppspunkter, strax öster respektive väster om bropassagen Sveagatan och vidare till Svartån.

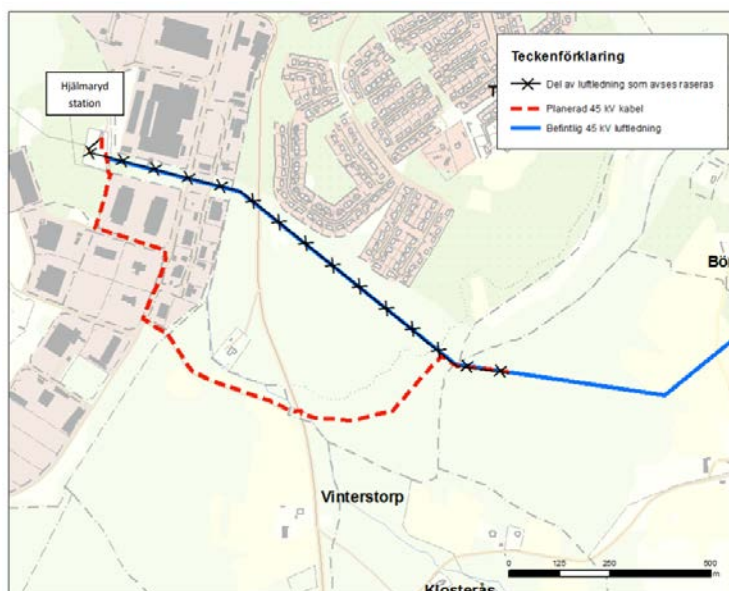
Dagvatten från utbredningsområdet Tostås avrinner i huvudsak ytledes i nordvästlig riktning medan mindre delar i nordöstra avleds i nordöstlig riktning. I båda fallen avleds dagvattnet slutligen till Svartån. Målsättningen är att en stor del av dagvattenvattnet leds i öppna diken.

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Det planerade bostadsområdet delas upp i två avrinningsområden, västra och östra för spillvatten och dagvatten med traditionell ledningsdragning med självfall. Teknisk lösning för vattenförsörjning blir högtryckszon med anslutning från Sävängsvägen. Spillvatten från västra delen ansluts med självfall till befintlig spillvattenledning som korsar Majmålavägen. Spillvatten från östra delen ansluts med självfall till befintlig spillvattenledning i Sävängsvägen.

För östra avrinningsområdet föreslås en öppen dagvattenlösning nerströms exploaterat område åt norr över stora naturtytor som kan tjäna som stora översilningsytor med mycket trög avrinning där inget ytvatten når Svartån utan att först genom perkolation nå grundvattnet. Översvämningsrisken bedöms vara obefintlig men ska ändå kontrolleras i detaljprojektering där eventuell risk kan tas bort med enkla åtgärder.

För västra avrinningsområdet föreslås att i samband med detaljprojektering undersöka möjligheter till att utöver traditionell ledningsdragning utföra öppna lösningar, troligen i form av bäck och biofilter. Direkt efter det planerade bostadsområdet finns utrymme och lämplig topografi för öppna dagvattenanläggningar som t.ex. torrdamm och våtdamm. För föroreningsberäkningar har exempel med torrdamm följt av våtdamm används. Efter dammarna släpps dagvattnet vidare i dike som övergår till översilning av naturtytor och vidare i kort rör genom Majmålavägen för vidare översilning av naturtytor ner emot industriområdet. Före industriområdet kommer planrådets dagvatten att ansluta till stor och djup sänka dit även en bäck från annat område rinner. Vid behov kan inloppröret till industriområdet göras mindre och därmed utnyttja sänkans mycket stora volym för att ytterligare fördröja större skyfall. Direkt efter industriområdet mellan Majmålavägen och Toståsvägen finns ytterligare en sänka



Figur 8. Karta visar den nya markkabelsträckningen samt luftledning som ska rivas.

där dagvatten från industriområdet passerar som öppen lösning. Denna föreslås utvecklas för rening av dagvatten vilket skulle reducera föroreningar från både planområdet och industriområdet.

Programmet StormTac har använts för beräkningar på flöden, fördröjningsvolymerna samt föroreningar. Det finns utrymme för att ta hand om och fördröja dagvatten. För detta har befintlig situation med 10-årsregn jämförts med exploaterad situation med 10-årsregn med klimatfaktor. Där konstateras även att föroreningsmängder kommer öka oavsett vilka lösningar för rening som används i och direkt efter planerat bostadsområde. Möjligheter finns längre nerströms att bygga om öppen dagvattenyta för bättre rening som kompensation och samtidigt rena dagvatten från industriområdet. Detta bör utredas och ingå i detaljprojektering.

Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området. Gemensamma utrymmen och anordning för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassad samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Kommunen förordar krantömmande system för insamling av hushållsavfall från flerbostadshus. Inom området för bostäder bör det finnas utrymme för att kunna samla in förpackningar och tidningar till återvinning. Kommunens föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun ska följas.

Detta område kan bli ett testområde för ny fastighetsnära bostadsinsamling. Vilket innebär att varje fastighet inte får en egen soptunna utan att ett par återvinningsstationer placeras ut inom området för sophanteringen. Fördel är att ha avfallshanteringen nära parkeringsplatser, där det är naturligt att passera. Så få stopp som möjligt för sopbilen med möjlighet för rundkörning.

Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätområde. Nya ledningar och utrymme för transformatorstation behöver etableras inom planområdet för att säkra elförsörjningen. Ett område 10 x 10 meter behövs för transformatorstation.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i det befintliga bostadsområdet Tostås. Möjlighet för att ansluta området till fjärrvärme studeras.

Bredband

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

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Enligt länsstyrelsens kartlager för skyfallshantering görs bedömningen att det inte finns någon större risk för översvämningsrisk. Analysen har utgått från ett flöde vid ett 100-årsregn, ett extremväder som har en återkomsttid på 100 år. Dagvatten ska avledas i ett gemensamt system.

Radon

Enligt utförda mätningar uppgår markradonhalten i området till mellan 17-65 kBq/m³. Markförhållandena bedöms därför generellt i området inneha risk för högradonmark. Enligt Boverkets konstruktionsregler (BFS 1993:58) ska byggnader som uppförs på högradonmark ges ett radonsäkert utförande, vilket bevakas i bygglovsskedet.

Ras och skred

Översiktlig analys av höjdkurvor i grundkartan visar att befintliga slänter brantare än 1:1,5 endast förekommer lokalt längs Majmålavägen. Ras och skredrisk bedöms överlag ej föreligga. Permanenta jordslänter i förekommande friktionsjord bör ej ställas med en brantare lutning än 1:2 i närheten av planerad byggnation för att säkerställa att stabilitetsproblem ej föreligger.

Inga vattendrag som bidrar till skadlig erosion eller känsliga slänter med erosionsrisker bedöms finnas inom området.

Brand

Räddningstjänstens insatstid till området är under 15 minuter. Skydd mot brandspridningen mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden. Brandvattentillgång finns tillgänglig i kommunens brandpostnät. Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon. Det finns inga byggrätter för höghus i området.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av transporter av farligt gods.

Industribuller

Hjälmaryds industriområde ligger som närmast 150 meter från föreslagna bostadsanvändning. Ett naturområde kommer att ligga kvar mellan det nya bostadsområdet. Fördel finns att bevara den ridå av lövskog och buskskikt utmed Majmålavägen som ger en visuell avskärmning och till viss del dämpar buller från industriområdet samtidigt som naturvärden bevaras. Idag finns befintliga bostäder som närmast cirka 50 meter från industriområdet. Inga klagomål har inkommit angående buller.

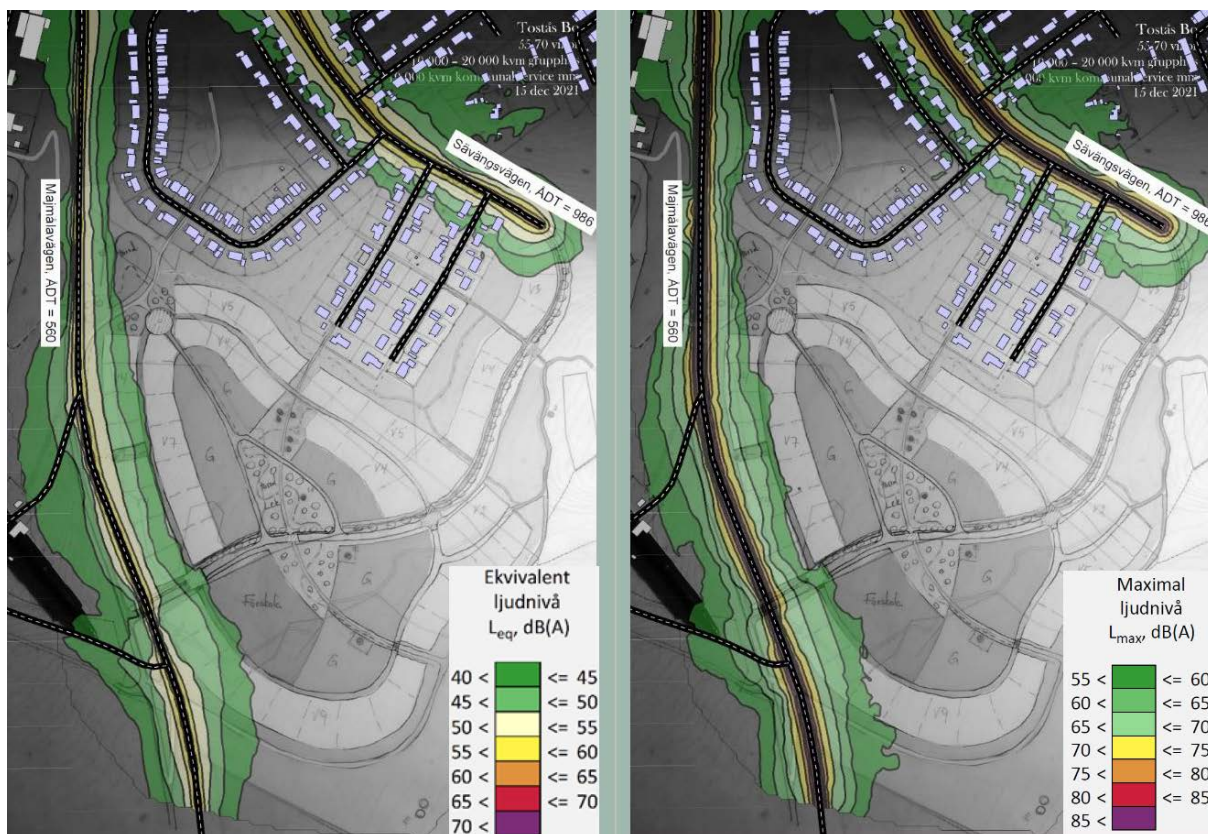
Trafikbuller

Brekke och Strand akustik har utfört en trafikbullerutredning för området. Resultatet redovisas i form av bullerutredningskartor.

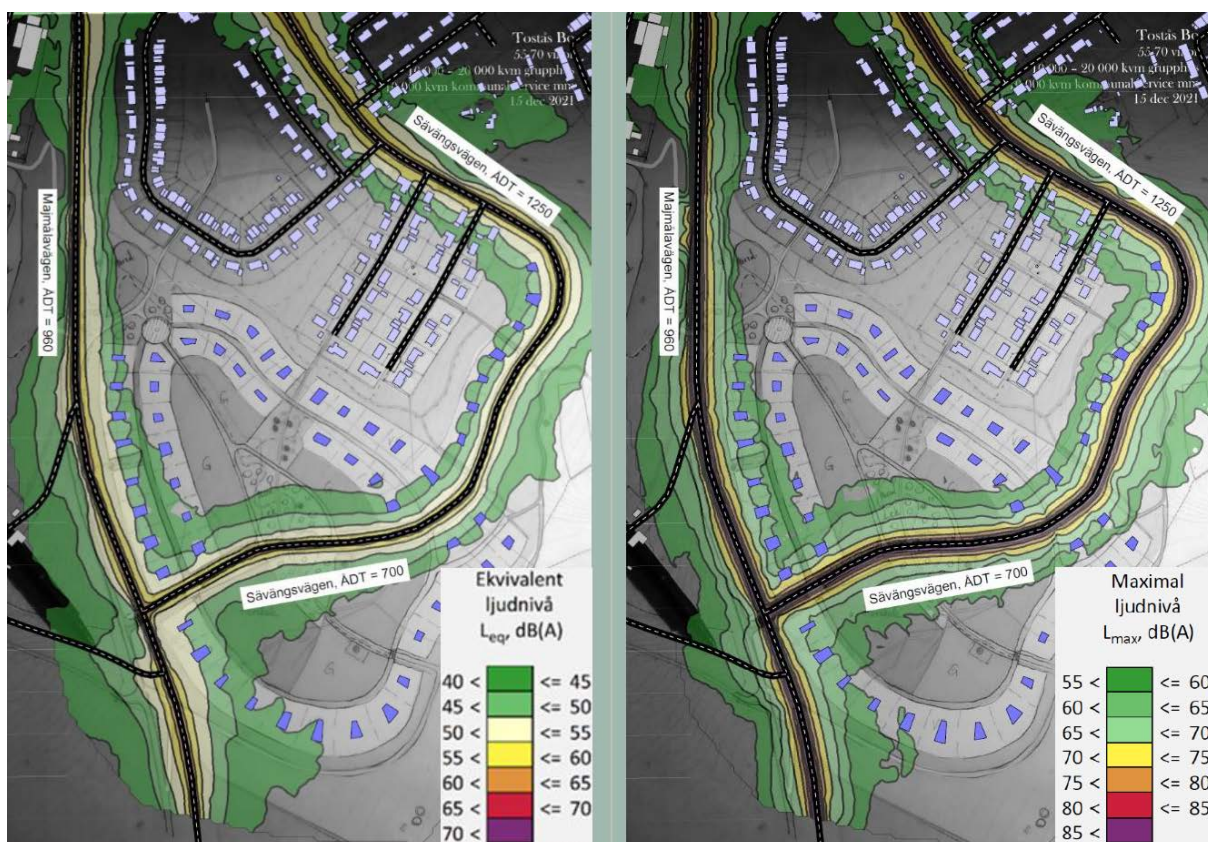
Ekvivalenta- och maximala ljudtrycksnivåer från vägtrafik har beräknats på planområdet och vid närliggande bebyggelse, samt vid fasader på antagen framtida bebyggelse på planområdet och vid existerande närliggande bebyggelse. Resultaten från bullerberäkningarna visar att gällande riktvärde 60 dB(A) för ekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls för husens samtliga fasader.

Riktvärdet för högsta ekvivalenta ljudnivå 50 dB(A) och maximal ljudnivå 70 dB(A) vid uteplats överskrider på delar av planområdet, vilket betyder att hänsyn kan behöva tas vid val av placering av uteplatser. Bullerriktvärden för förskolans gård har även goda möjligheter att klara Naturvårdsverkets riktlinjer. Detta bör inte utgöra något problem men bör studeras närmre längre fram och kan sannolikt lösas genom att förlägga skolbyggnaden som bullerskärm mellan vägbullret och skolgården.

Förändringen i ekvivalenta ljudtrycksnivåer för befintlig bebyggelse, mellan en nulägesituation och en utbyggd situation, visar öknings på 1 – 3 dB(A) nära Sävängsvägen. Bullernivån vid fasad överskrider dock inte 55 dBA. Enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53, och anknytande dokument från centrala myndigheter räknas bullernivåer under 55 dBA i normalfall som god miljö kvalitet, vilket medför att åtgärder ej är nödvändiga.



Figur 9. Nuläge. Högsta ekvivalenta- och maximala ljudnivåer vid uteareal. Ekvivalent-vänster, maximal-höger.



Figur 10. Utbyggnadsalternativ. Ekvivalent- och maximala ljudnivåer vid uteareal. Ekvivalent – vänster, maximal – höger.

6. Planförslag

Allmän plats

Området angörs från Majmålavägen med en väg som förlängs fram till Sävängsvägen. Gatan får samma utförande som Sävängsvägen, med trädallé och separat gång- och cykelväg (GC-väg). Bredden på gatuområdet (**GATA**) är 14 meter som omges av naturmark (**Natur**) cirka 4 meter på båda sidor.

Till matargatan ansluts ett antal mindre lokalgator med en bredd på 8 meter.

Mot befintlig bebyggelse i Tostås planläggs området som natur (**NATUR**). Längs med området från söder till norr finns ett stråk med användning natur för att möjliggöra passage och som också ska ta hand om dagvatten genom öppna diken.

Kvartersmark

För större delar av planförslaget föreslås markanvändning bostäder (**B**) med friliggande byggnadsätt, dvs villabebyggelse. Högsta tillåten utnyttjandegrad är 25% av fastighetens area (**e₁ 25%**). För att underlätta naturlig infiltration så ska minst 40% av fastighetsarean vara genomsläpplig (**b₂**). Minsta fastighetsstorlek är 800 m² (**d₁ 800**). För dessa områden får garage eller carport (**f₁**) sammanbyggas med intilliggande fastighet.

I det centrala området finns fyra områden där det är tillåtet att uppföra sammanbyggd bebyggelse exempelvis kedjehus, radhus eller små flerbostadshus med en utnyttjandegrad på 40% av fastighetsarean (**e₂ 40%**). Minst 20% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (**b₁**).

För hela området är högsta tillåtna nockhöjd 8,5 meter (**h₁ 8,5**), vilket medger ett enplans hus med 45 graders takvinkel s.k. en och enhalvplanshus, eller ett tvåvåningshus med flackare tak. Samtliga fastigheter omges av en placeringsbestämmelse (**p₁**) byggnad närmare än 4,0 meter från gräns till byggbar tomt, ska utformas med brandskydd som motsvarar en likadan byggnad med samma avstånd på andra sidan gränsen. Ändrad lovplikt gäller för hela området som innebär att det inte krävs bygglov för altaner, murar och plank upp till 0,8 meters höjd (**a₁**). Den ändrade lovplikten gäller under planens genomförandetid.

I södra delen planläggs ett område med markanvändning för skola och bostäder (**SB**), där kommunal verksamhet som t ex förskola eller någon form för serviceboende kan uppföras. Högsta nockhöjd på skola är 15 meter (**h₂ 15**). Uppstår inte behovet för kommunal verksamhet kan gruppboende uppföras motsvarande i övriga delar av området.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark) 4 meter från allmän platsmark gata och naturområdena närmast matargatan. Byggnadsfritt avstånd på 2 meter gäller från resterande naturområde.

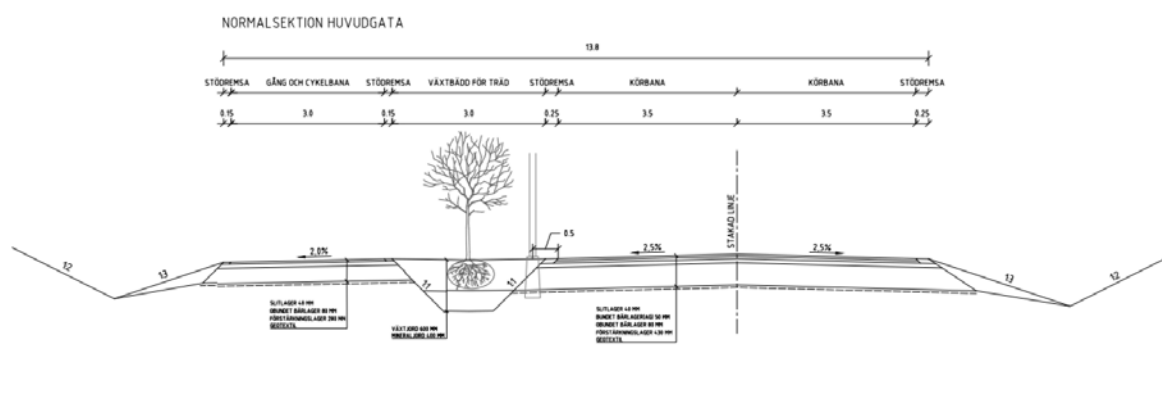
I områdets centrala del planläggs området för odling (**L₁**) för att ge möjlighet för gemensamma odlingslotter och plats för en byggnad för delningsekonomi. Största byggnadsarea är 250 m² inom användningsområdet (**e₃ 250**). Centralt finns också ett område för transformatorstation som är 10 x 10 meter (**E₁**).

Trafik, infrastruktur, parkering och ridväg

Gator

Området angörs från Majmålavägen med en väg som förlängs fram till Sävängsvägen. Gatan får samma utförande som Sävängsvägen med trädallé och separat gång- och cykelväg. Körbanans bredd är 8 meter. Gatan har en parallell GC-väg på 3 meter som avskiljs från gata

med en växtbädd för träd på 3 meter detta för bättre trafiksäkerhet och gestaltning. Till huvudgatan ansluts ett antal mindre lokalgator med en bredd på 8 meter med inslag av trädgrupper i gatan. Gatunätet inom området är utformade utan vändplatser för att underlätta för drift och skötsel.



Figur 11. Sektion över huvudgatans utformning.

Trafiksäkerhet

Huvudgatan är till stor del utan direkt anslutning från kvartersmark. I två punkter föreslås 4 vägkorsning mellan huvudgata och lokalgata. I dessa punkter krävs särskilda trafiksäkerhets-höjande åtgärder. Lokalgatorna utformas med trädgrupper i gatan, för bättre trafiksäkerhet och gestaltning. Gatunätet utformas utan vändplatser vilket reducerar risken för onödiga backningsrörelser dessutom sprids trafikbelastningen och risken för högre trafikflöden i vissa punkter reduceras.

Parkering

Vid ny exploatering beräknas antalet parkeringsplatser för bilar och cyklar beroende på geografisk lokalisering och boendestorlek. Planområdet ligger inom zon B (Tranås tätort). Parkering för bostäder ska anläggas inom den egna fastigheten d.v.s. på kvartersmark. För parkering vid bostäder är det även viktigt att möjligheten finns att lämna bilen hemma hela dagen. Detta är en förutsättning för att kunna välja andra färdmedel exempelvis till arbete. Cykelparkering vid bostäder bör prioriteras för att främja en ökad andel hållbara resor.

För små lägenheter rekommenderas minst 1 cykelparkeringsplats per lägenhet och för normalstora lägenheter rekommenderas minst 2 platser per lägenhet för de boende. Ytterligare cykelparkering med 0,5 platser per lägenhet rekommenderas för besökare.

Parkeringsbehovet för skolor skiljer sig kraftigt åt beroende på lokalisering och årskurs. Parkeringsnormen anger därför inget skarpt grundvärde för det totala parkeringsbehovet vid förskolor och skolor utan en särskild parkeringsutredning rekommenderas. I en särskild parkeringsutredning bör även angöringsplatser utredas. Om möjligt bör hämtning och lämning med bil vid grundskolor anordnas en bit från skolans entré för att skapa en tryggare och säkrare trafiksituation intill skolan med mindre biltrafik. Mellan parkeringsplatsen och skolan krävs dock en säker och tillgänglig gångväg samt hastighetssäkrade passager.

Vid förskolor finns det för cykel framför allt ett behov av korttidsparkering för vuxna som hämtar och lämnar. Behovet av korttidsparkering finns för både cykel och bil. För barnen på förskolan kan det finnas ett visst behov av cykelparkering av exempelvis trehjulingar

och springcyklar. Även behov av parkeringsplatser för mer utrymmeskrävande cyklar som lådcyklar bör tillgodoses. Tomt för skola inom området har anlagts i områdets södra del för att gynna trafik till och från Majmålavägen till förmån för Sävängsvägen.

Laddning av elbil

Laddstationer för elbilar bör finnas på flera olika parkeringar i kommunen och öka i takt med utvecklingen. Vid om- och nybyggnad av parkeringarna bör det förberedas för installation av ytterligare laddplatser. Vid området som möjliggör kommunal verksamhet är en bra placering för laddning.

Gång- och cykelvägnät

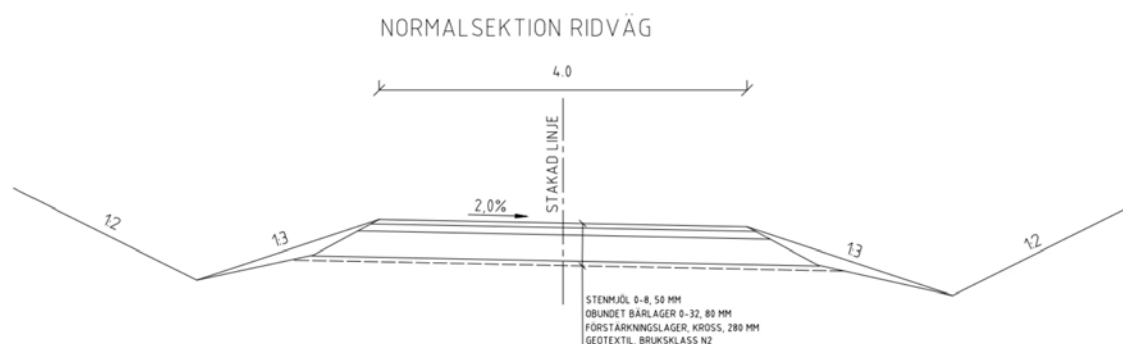
Gång- och cykelnätet utformas så att man med fördel väljer gång- eller cykel som färdmedel till förmån för bilen. Området ligger högt i förhållanden till centrum vilket är en extra utmaning. Förutsättningen är att på ett enkelt och säkert sätt nå skolor och intilliggande rekreativsområden men även fångar upp gående och cyklande från landsbygden i söder. Längs Majmålavägen, utanför planområdet kommer en gång- och cykelväg anläggas med anslutning till Hjälmaryds industriområde. Det kommer att finnas flera gång- och cykelvägar genom området, dels parallellt med den nya matargatan men även genom bostadsområdets naturmiljö.

Kollektivtrafik

Områdets utformning med genomfart för Sävängsvägen gör att kollektivtrafiken på ett enklare sätt kan ta sig genom och vidare till arbetsplatser inom Hjälmaryds industriområde.

Ridväg

I området har stigar kunnat användas för ridning, både av hästgårdar i närliggande bostadsområde Åsens hagar och av Tranås ridklubb i Hjälmaryd. Den nya stigen följer markkabelns sträckning och utformas som grusad ridväg. Den kan också användas som en promenadväg om man är medveten att det kan dyka upp hästar. Ridvägen behöver skyltas ordentligt.



Figur 12. Sektionsritning över ridväg.

Grönområde/Naturmark

Den befintliga naturen, med betydelse för rekreation och friluftsliv, kräver omsorg i gestaltningen. Målsättningen är att knyta ihop det nya bostadsområdet med befintligt naturområde och dess värden. De ytorna som inte planläggs för bostäder ska utvecklas till ett attraktivt och sammanhängande naturområde.

Hänsyn ska tas till de naturvärdena i området. I möjligaste mån ska de äldre träden stå kvar och bli en del av naturen inom bebyggelsen. Flera av de som finns i området är stora ekar vilket ofta kan vara uppskattade träd att ha kvar inom bebyggelse också ur andra än biologiska perspektiv. Att de är högväxta med stora kronor gör att de lämpar sig bra i parker eller mindre grönområden där de kan ge skugga åt lekplatser och bänkar, samtidigt som de ger ett pampigt och estetiskt tilltalande intryck.

Lek, idrott och rekreation

Åkern öster om området kan utnyttjas som en öppen yta för lek och spel. De öppna ytorna kan användas till spontanidrott och bollspel som även kan användas som en samlingsplats för boende i Tostås. I det centrala området i närheten av en eventuell förskola skulle kunna vara en bra placering för en anlagd lekplats. Genom att göra en större gemensam lekplats, i stället för flera mindre, effektiviseras skötsel och underhåll i framtiden.

För lek kan det lämpa sig att spara områden med hassel under vilken det bildas valv och små rum och en miljö som kan uppskattas av barn att leka i samtidigt som det ger skugga för dem, under soliga dagar. Barn som leker kan dock innebära slitage så det gäller att spara tillräckligt mycket så att trycket inte blir för stort utan att naturvärdena också får utrymme att utvecklas.

De gröna passagerna ska kunna utnyttjas för rekreation exempelvis kan en naturstig skapas för att få mer rörelse i området.

Hållbarhet

Det finns förutsättningar att detta bostadsområde kan testa nya koncept för att främja ett hållbarhetsperspektiv exempelvis planera plats för gemensamma postfack, odlings möjligheter, återbrukslokal och andra gemensamhetsytor som skapar sociala aktiviteter. Parkeringsplatser med laddstationer för elbilar och möjlighet för bilpool i området. Bilpooler leder till ett minskat bilbestånd, vilket innebär att färre parkeringsplatser behövs. Det frigör ytor i bostadsområden som kan användas till att anlägga mötesplatser, lekplatser och grönytor istället.

Förutsättningar finns att i ett nytt bostadsområde planera för solenergi. På kommunägd mark kan markupplåtelseavtal upprättas för att ställa krav på användning av solenergi.

Kommunal verksamhet

Planområdet planeras för en bred målgrupp och därmed genererar detta behovet av kommunal service. Det ska därför finnas utrymme för exempelvis en förskola eller LSS-boende. Denna yta bör kunna användas för traditionella grupphus om behovet ej uppstår för en kommunal verksamhet.

För en förskola ställs krav i plan- och bygglagen på att det ska finnas tillgång till tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola och barnen och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan.

En fördel är närheten till naturen som då ger möjlighet till en mer varierad miljö och goda förutsättningar till olika typer av lek. Delar av området kommer att fortsätta vara natur vilket innebär att det finns goda möjligheter att skapa en bra utemiljö för barnen. Fördel finns om

naturen kan komma in på gården för att ge möjlighet till spontanlek och bli en del i pedagogiken.

Konsekvenser

Konsekvenser för genomförande av planen

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 värnar om de gröna miljöerna i området och eftersträvar att så långt som möjligt behålla de högsta naturvärdena och sammanhållna gröna områden som är viktigt för vår hälsa och vårt välbefinnande. De stimulerar till fysisk aktivitet och sänker stressnivåer. Gröna och blå miljöer bidrar också till att anpassa bebyggelse och landskap till ett förändrat klimat som blir både varmare och blötare. Parker och grönområden och vattendrag är viktiga rumsskapande element som strukturerar och organiserar bebyggelsen.

I Tranås efterfrågas bostäder, framförallt villor, därför är det ett väsentligt samhällsintresse för att anlägga bostäder. Kommunen har som målsättning att fokusera på villatomter och i detta område genereras mellan 50 till 80 bostäder beroende på fördelning mellan villor och grupphus. Kommunen äger marken i detta område och ser stora nyttor i befintlig infrastruktur.

Sociala konsekvenser

Blandningen av olika boendeformer och storlekar på lägenheter och typer av hus bidrar till att sammansättningen av hushållen blir varierad, vilket är något som kommunen eftersträvar. Möjlighet finns för gemensamma ytor som odlingslotter som bidrar till mötesplatser som ska binda samman det nya området.

Jämställdhet

Genom att området förses med nya gator och stråk, underlättas möjligheten att röra sig i området och med det skapas möjligheter till möten. I projekteringen är det viktigt att tänka på att gator och stråk görs tydliga, orienterbara och väl upplysta för att skapa en god trygghetsupplevelse. Området möjliggör olika former av bostäder som möter olika människors behov. Bostadsnära skola och förskola finns i området. Området ligger i nära anslutning till kollektivtrafik och möjlighet finns att få en hållplats i det nya området.

Barnperspektivet

Planområdet kommer att bilda en ny stadsdel i Tranås och en stor del av hushållen kommer att troligen bestå av barnfamiljer. Området har ett bra gång- och cykelvägnät som gör att man kan ta sig runt på ett trafiksäkert sätt. Kommunal verksamhet som en förskola möjliggörs i området och kan nås på ett trafiksäkert sätt. Gång- och cykelvägarna är separerade från de större gatorna. Det finns vissa delar där man måste korsa trafikerade gator, där är det viktigt att dessa görs översiktliga och väl upplysta. Området utgörs av gröna områden som innebär lektytor.

Tillgänglighet

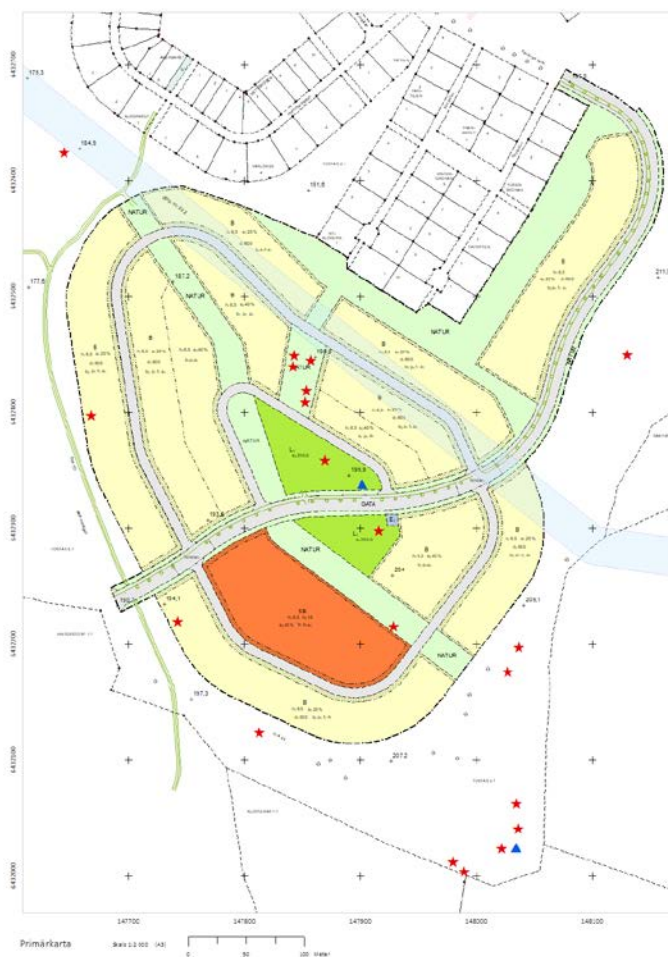
Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området har en kuperande terräng så

ur ett tillgänglighetsperspektiv behöver utformningen av utemiljön beaktas för att skapa en bra tillgänglighet.

Landskapsbild

Landskapsbilden i området kommer att förändrats då naturområden kommer att exploateras. Utifrån naturvärdesinventeringen har kommunen utformat området så att de naturvärden med högst värden kan bevaras. Den södra delen kommer att lämnas orörd då den har högst naturvärdesklassning. I planförslaget bevaras naturområden och flertalet skyddsvärda träd som är utpekade. I största möjligaste mån kommer de biotopskyddade områdena, stenmur och odlingsrösen att vara kvar. Vilket utgör ett värde i området.

Fladdermöss och fågelarter kommer att påverkas av en exploatering i området. Den ena identifierade häckningsplatsen för Hackspätt lämnas orörd då den ligger söder om planområdet. Den andra är inom området planlagt för odling. Anpassning har gjorts genom att lämna större gröna områden orörda och gröna passager. Flera anpassningar kan göras i genomförandet genom att lämna lämpliga hålträd och sätta upp holkar i området.



Figur 13. Röd markering skyddsvärda träd enligt naturvärdesinventeringen. Blå markering konstaterade häckningar av mindre hackspett.

7. Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planen har bestämmelser för minsta fastighetsyta 800 kvm för friliggande villabebyggelse.

Förändrad fastighetsindelning

Planen möjliggör avstyckning för bostäder samt eventuellt skola från stamfastigheten Tostås 2:1. Gator, naturmark och kvartersmark för odling skall finnas kvar i kommunens stamfastighet.

Fastigheter och rättigheter

Ledningsrätten 0512-11/22.2 för luftledning kan upphävas. Ny rättighet för markkabeln ska upprättats men ligger utanför planområdet.

Tekniska frågor

Fjärrvärme

Utredning kring området anslutning till fjärrvärmenätet pågår och ska klargöras innan exploatering påbörjas.

Utbyggnad och drift av allmänplats

Kommunen är ansvariga för utbyggnad och drift av allmän plats inom planområdet.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp (VA)

VA-kollektivet är ansvarig för utbyggnad och drift av allmänna underjordiska va-ledningar.

Ekonomiska frågor

Exploateringsekonomi

Utbyggnad av gator, gc-vägar, parkmiljöer och naturområden bekostas genom Kommunstyrelsen investeringsbudget. Detta finansieras genom tomtförsäljning som ska vara företags ekonomisk men även anpassad till marknaden.

Utbyggnad av det kommunala va-nätet bekostas av VA-kollektivet och finansieras genom fastställd va-taxa vid anslutningstillfället.

Utbyggnad av el, fiber och eventuellt fjärrvärmenät bekostas av Tranås Energi och finansieras genom anslutningsavgifter och förbrukningsavgifter.

Planavgift

Detaljplanen bekostas genom planavgift enligt av Kommunfullmäktiges fastställd taxa och erläggas i samband med bygglov.

Organisatoriska frågor

Avtal

Ett avtal som reglerar övertagande av Majmålavägen behöver upprättas mellan Trafikverket och kommunen innan planens antagande.

Intentionen är att avtal om markupplåtelse även kommer att reglera anslutning till fjärrvärmenätet samt gynna köpare som väljer installation av solceller.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2022-02-28
Beslut om samråd	2022-12-19
Samrådstid minst 3 veckor	2023-01-10 till 2023-02-28
Beslut om underrättelse och granskning	maj/juni 2023
Granskningstid minst 3 veckor	juli/avg/sep 2023
Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden	nov 2023
Laga kraft	tidigast 4 veckor efter antagande - 2023

Ansvarsfördelning

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

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år (120 månader) från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

Huvudmannaskap

Trafikverket är huvudman för Majmålavägen. Avsikten är att kommunen ska överta detta i samband med planens genomförande. Detta gäller från områdets anslutningsväg fram till Hjälmarydsvägen i det fall parterna inte överenskommer om annat.

Kommunen har därefter rådighet över exploateringsområdet och är huvudman för allmän platsmark.

Exploateringsområdet förväntas att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp samt dagvatten. Därefter är VA-kollektivet huvudman för VA och dagvatten.

8. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson på Tillväxtavdelningen.

Planförfattare

Klara Nilsson

Tom Å Johannesen

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen

Kommunledningsförvaltningen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen

Kommunledningsförvaltningen