

Kungörelse - samråd

Bygg och miljönämnden har 2023-11-20 beslutat om kungörelse och samråd gällande:

Detaljplan för
Norraby 3:3 m.fl. (Norrabynäs)
Tranås kommun, Jönköpings län
Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus och mindre stugor för tillfällig vistelse samt möjlighet till en publik centrumverksamhet så som restaurang. All bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och närheten till sjön Sommen. Syftet är också att förbättra allmänhetens tillgänglighet till platsen genom en ny anslutningsväg från norr och ett nytt gångstråk på brygga längs Svartån.

Planområdet gäller del av Norraby 3:1 och hela Norraby 3:3 som ligger i Norraby vid Svartåns utlopp omgivet av sjön Sommen och Tranås golfbana.

Ett förslag till detaljplan har varit föremål för samråd. Planen har nu utökats med en allmän väg och området längs Svartån, där strandskydd ska upphävas. Planen är förenlig med översiktsplanen men eftersom det allmänna intresset nu är större handläggs planen med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen PBL 2010:900.

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6 § Miljöbalken, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte ska upprättas.

Samrådstiden gäller från 2023-12-19 till 2024-01-31

Planhandlingarna finns i Stadshuset måndag - fredag kl. 08 -16, och hos Tranås Direkt. Handlingarna finns också på kommunens hemsida www.tranas.se/detaljplaner

Information och upplysningar om planhandlingarna lämnas av arkitekt Susanna Alexandersson tel 0140 – 681 74 (deltid)
e-post: susanna.alexandersson@tranas.se

Senast den 31 januari 2024 kan du framföra dina synpunkter på detaljplanen till Tranås kommun, Tillväxtavdelningen, 573 82 Tranås eller via e-post till: tillvaxt@tranas.se

Sändlista

Namn	Samråd	Granskning
Enligt fastighetsförteckning	X	
Övriga som yttrat sig i första samrådet	X	
Länsstyrelsen	X	
Lantmäteriet	X	
Trafikverket	X	
Kommunstyrelsen	X	
Barn- och utbildningsnämnden		
Kultur- och fritidsnämnden	X	
Socialnämnden		
Teknik- och griftegårdsnämnden	X	
Räddningstjänsten	X	
Tranås Energi	X	
Boxholms kommun	X	
Skanova	X	
E.ON Sverige AB		
AB Tranåsbostäder		
Naturskyddsföreningen Tranås	X	
Sommens Sjöråd	X	
Funktionsnedsattas Samarbetsråd i Tranås, FST		
Svensk Handel i Tranås		
Fastighetsägarföreningen Tranås för Tillväxt, TFFT		
Tranås Direkt	X	



Samråds-
handling

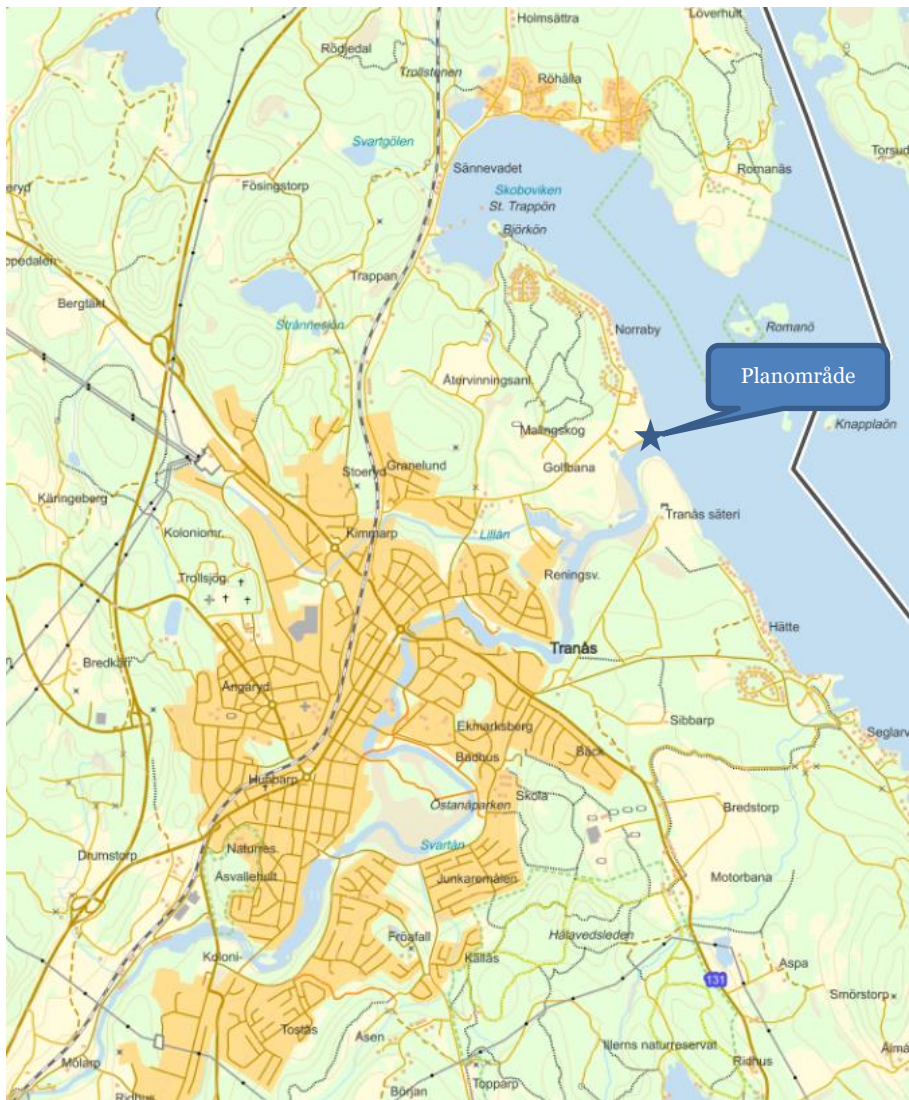
Planbeskrivning

Detaljplan för
Norraby 3:3 m.fl., (Norrabynäs) i Tranås



Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
1. Inledning.....	4
2. Tidigare ställningstagande.....	5
3. Förutsättningar.....	7
4. Planförslag.....	13
5. Konsekvenser.....	18
6. Genomförande.....	20
7. Medverkande.....	24



Planområdets läge i staden. Bakgrundskarta lantmäteriets topografiska karta.



Befintlig bostadsbebyggelse på Norraby 3:3 sett från öster.

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Norraby 3:3 har fått ett positivt planbesked. En ny detaljplan ska upprättas för att möjliggöra ett flerbostadshus, på denna tomt vid Svartåns mynning till sjön Sommen. Befintligt hus ska rivras och ersättas av ett flerbostadshus med en exklusiv karaktär och en utformning som passar i miljön vid sjön Sommen och Golfklubben. Planen kommer medge en byggnad i 5 våningar med ett suterrängplan mot vattnet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus och mindre stugor för tillfällig vistelse samt möjlighet till en publik centrumverksamhet så som restaurang. All bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och närheten till sjön Sommen. Syftet är också att förbättra allmänhetens tillgänglighet till platsen genom en ny anslutningsväg från norr och ett nytt gångstråk på brygga längs Svartån.

Ett första planförslag var föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2022-06-07 till 2022-09-27. Planförslaget har omarbetats med hänsyn till inkomna synpunkter under samrådet. Bygg- och miljönämnden har 2023-03-28, § 49 beslutat att utreda möjligheten att utvidga planområdet att gälla hela fastigheten Norrby 3:3. Planområdet utökas med området längs Svartån med befintlig anslutningsväg. Planförslaget förändras i så hög grad att ett nytt samråd genomförs.

De större ändringar som skett sedan första samrådet är att planområdet utökats för att möjliggöra en ny anslutningsväg från norr och en stugby i väster längs Svartåns strand samt att bostadsändamålet kompletterats med centrumändamål.

1. Inledning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Andra bilagor och underlag:

Översiktsplan 2022

Planprocessen

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan, men bedöms kunna vara av betydande intresse för allmänheten med avseende på platsens synliga läge vid Svartåns mynning i Sommen, och upphävande av strandskydd inom området.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). På grund av stora förändringar i planförslaget genomförs ett nytt samråd.

Utökat förfarande



Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus och mindre stugor för tillfällig vistelse där all bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och närheten till sjön Sommen. Syftet är även att förbättra allmänhetens tillgänglighet till platsen genom ett nytt gångstråk och möjlighet till en publik centrumverksamhet så som restaurang. Planen möjliggör en ny anslutningsväg från norr.

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.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-03-22 om planuppdrag för Norraby 3:3 och planarbetet påbörjades under 2021.

Bygg- och miljönämnden har 2023-03-28, § 49 beslutat att utreda möjligheten att utvidga planområdet att gälla hela fastigheten Norraby 3:3. Planområdet har utökats med strandområdet längs Svartån med befintlig anslutningsväg.

2. Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

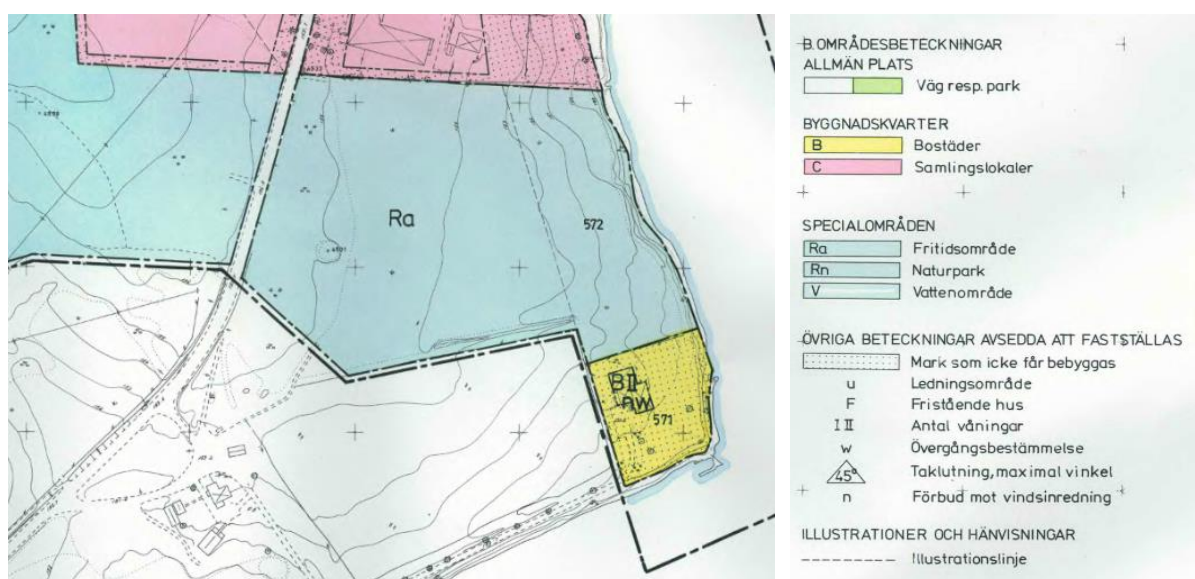
I tidigare översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011 beskrivs hela Norraby som ett område som successivt bör omvandlas mot ett område för bostadsbebyggelse och rekreationsändamål. I den nya översiktsplanen, som blev antagen 2022-06-13, ingår hela Norrabyområdet i tätortsutvecklingen. Själva Norraby är inte särskilt utpekad 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 ianspråktaggen 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.



Utklipp ur byggnadsplan 06-TRS-616 där Norraby 3:3 ingår.

Gällande detaljplaner

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

Det finns strandskyddsdispens för det uppförda båthuset. Marken norr om Norraby 3:3 är planlagd för fritidsområde och omfattas inte av strandskydd då planen ingick i en generalplan som antogs av Kommunfullmäktige 1972. Den västra delen av planområdet är inte detaljplanlagd sedan tidigare men omfattades av generalplanen från 1972 där det i Norraby ska finnas en skola och på 1990-talet bo ca 200 personer, vilket innebär att detta gäller som områdesbestämmelser.

Strandskydd

Fastigheten omfattas inte av strandskydd och inte omgivande mark heller då detta område ingick i generalplan från 1971. Vid upprättande av en ny detaljplan inträder strandskyddet och när den nya detaljplanen vinner laga kraft upphävs strandskyddet enligt de administrativa bestämmelserna som återges på plankartan.

Grönstruktur

Grönstrukturen i Tranås tätort präglas av centrala parker och naturområden som löper längs Svartån, med Ekmarkspark och Östanåparken som mest utmärkande. Svartån har sitt utlopp vid planområdet och är ett sammanhängande stråk av vatten och grönska som har betydelse för hela tätorten. Detta grönstråk påverkas inte av 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. Planområdet är omgivet av vattenområdet Sommen – Västra med ekologisk status klassad som måttlig. Skälet till att området inte uppnår god ekologisk status är framförallt närsaltbelastning (övergödning). Målet är att uppnå god ekologisk status 2033.



Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

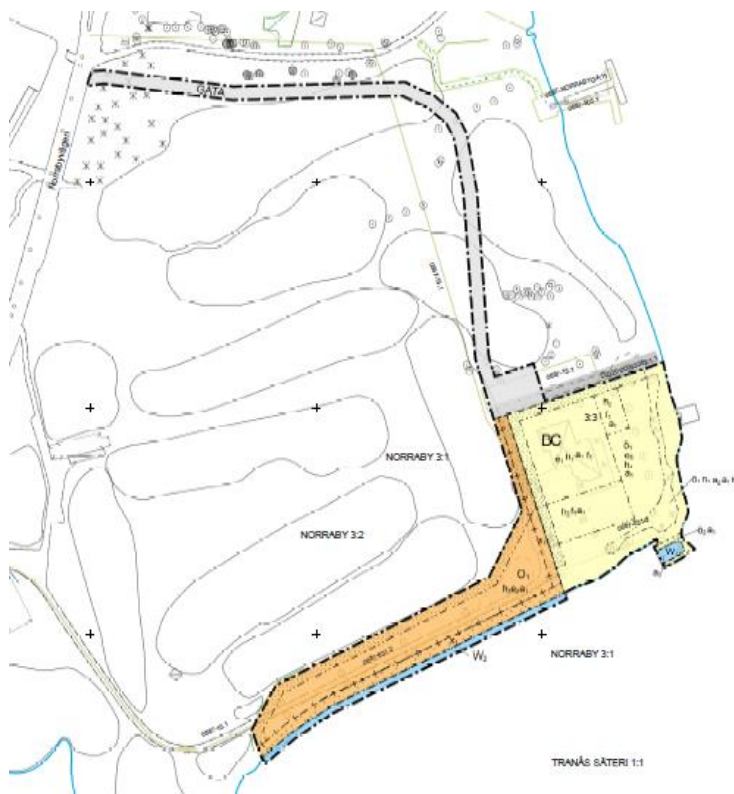
En undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har genomförts 2022-04-06. Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig.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

3. Förutsättningar

Läge och avgränsning

Norraby 3:3 ligger vid Svartåns utlopp och är omgivet av sjön Sommen och Tranås golfbana.

Planförslaget gäller hela fastigheten Norraby 3:3, som år 2012 utökades med 3444 kvm, ett område som är ianspråktaget för befintlig anslutningsväg. Fastigheten har nu en areal på 8810 kvm. I planområdet ingår också den nya anslutningsvägen från norr med plats för vändplan på del av Norraby 3:1. Planområdets areal är 11 632 kvm (1,2 ha).



Bilden visar planområdet.

Markägarförhållanden

Norraby 3:1 och vattenområdet ägs av Tranås kommun. Fastigheten Norraby 3:3 är privatägd och bebyggd med ett enfamiljshus.

Mark och natur

På Norraby 3:3 finns en stor villa med tillhörande båthus och bryggor. Det finns ett flertal planterade träd bl.a. gultall, svarttall och Weymouthtall. Markvegetationen består av klippt gräsmatta som inramas av större träd i ytterkanterna. I norra delen av trädgården finns flera mindre fruktträd och intill huset står vintergröna buskar. Längs västra och norra sidan löper en stenmur, som kan ha biologiska värden.

Vid husets entré står en stor hästkastanj och infarten i sydvästra hörnet omgärdas 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.

Anslutningsvägen längs Svartån är asfalterad. Den är omgiven av klippt gräsmatta och kantas av en trädallé av pellarasp. Mot golfbanan avgränsad med staket.

Norr om Norraby 3:3 ligger korthålsbanan, med några trädrader i gräns mellan banorna. Strandbrinken är ganska hög, med synliga stenar, och blandad buskvegetation.



Bild ger en överblick av tomten och dess träd.

Bebyggelseområde

Villan uppfördes i slutet av 30-talet som en läkarbostad. År 1958 fick byggnaden en andra våning. 1973 byggdes huset ut med en pooldel och en stor terrass i sydvästläge. Byggnaden har kallats Stigavillan då den ägdes av Stiga AB och var bostad för direktören. Sedan 2003 har villan haft en privat fastighetsägare.

Området kring fastigheten präglas av sjön Sommen, Svartåns utlopp och golfbanan, där korthålsbanan omger fastigheten. Närmaste bebyggelse ligger cirka 200 meter norrut och består av villor samt hotell och konferensområde längs Sommens strandlinje. Därefter 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 behövs en geoteknisk utredning 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 idag via en smal väg från Norrabyvägen över golfklubbens fastighet Norraby 3:2. Vägen passerar en parkering och fortsätter genom golfbanan där hål 10:s bana korsar körbanan. Efter en kort sträcka över Norraby 3:1, kommunen fastighet, når den Norraby 3:3. Norraby 3:3 har ett servitut för att använda vägen över Tranås Golfklubbs och Tranås kommuns fastighet sedan fastigheten avstyckades 1931.



Bild visar infartsvägen till planområdet.

Parkering

På Norraby 3:3 finns möjlighet till parkering på fastigheten. 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. Parkering ska anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten. Om huset planeras för 18 lägenheter, behövs det mellan 13 och 18 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. Parkering behöver även anordnas på kvartersmark för stugbyn.

Gång- och cykelvägar

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

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger cirka 1 km bort.

Båttrafik

Fastigheten ligger vid Svartåns utlopp, med farleden 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.

Kommersiell och kommunal service

Fastigheten ligger drygt två kilometer från Tranås centrala delar med den kommersiella service som finns där. Förskola finns inom cirka två kilometers cykelavstånd, och det gör även Granelundsskolan med årskurs F-6 som invigs år 2025.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Vid exploatering behöver nya ledningarna anläggas för att kunna hantera ett större flöde av vatten och avlopp. En ny pumpstation behövs för att klara det ökade flödet från det nya bostadshuset. Helst ska denna ligga på fastigheten men får placeras norr om fastigheten på Norraby 3:1. När läget är fastställt söks bygglov och eventuell strandskyddsdispens.

Dagvatten

Planförslaget medger en större byggrätt och andelen hårdgjord yta kan utökas något. 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. Med fördel kan nya takytor täckas med sedumväxter, vilket fördröjer 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 försämrats 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 krantömmade system för insamling av hushållsavfall från flerbostadshus. Kommunens föreskrifter om avfallshandling för Tranås kommun ska följas.

Elkraft

Fastigheten är ansluten till Tranås Energis ledningsnät. En ny byggnad med flera bostäder kan kräva ledningar med utökad kapacitet.

Fjärrvärme

Det finns idag ingen nära anslutning till fjärrvärmenätet.

Bredband

Fastigheten är kopplad till fibernät som beräknas klara det ökade behovet.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

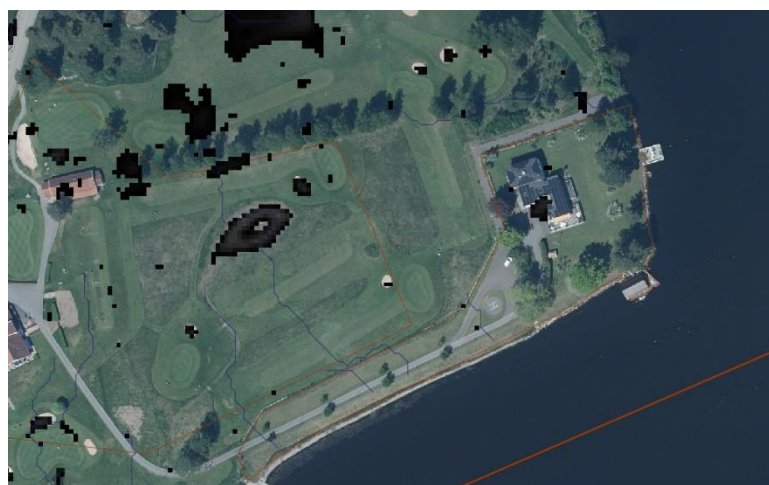
Eftersom planområdet ligger både mot Svartån och sjön Sommen får höga flöden i Svartån väldigt liten effekt för området. Enligt översvämningskarteringen för Svartån kommer inte beräknade högsta flöde påverka området mer än längs strandkanten. Planerad bebyggelse påverkas ej av höga vattenflöden i Svartån.



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

Skyfall/avrinning

På tomten finns endast en större lågpunkt, 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. År 2004 gjordes en radonmätning på byggnaden som visade låga värden. I samband med ny bebyggelse ska radonhalten kontrolleras.

Buller

Norrabyvägen ligger cirka 230 meter från planerad bebyggelse. Enligt trafikmätning från i maj 2021 är medeldygnstrafiken 1526 fordon. Norr om planområdet byggs ett nytt bostadsområde, med cirka 60 bostäder, vilket kommer leda till ökad trafik på Norrabyvägen. Även med 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, längs Svartån, 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.

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.



Bild visar strandlinjen mot öster.

Rättigheter

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

Vägservitut 0687-15.1

Servitutet gäller vägen som förbinder Norraby 3:3 med Norrabyvägen. Vägen går igenom Tranås golfklubbs parkering och längs korthålsbana. Vägservitutet inrättades 1931 och fullbordades 1933. Syftet var att ägaren av Alsnäs, numera Norraby 3:3, för all framtid skulle kunna angöra från hemmanet Norrabys väg, Norrabyvägen. Vägen har fram till 2004 legat på kommunens mark, Norraby 3:1, men efter ett markbyte med Tranås Golfklubb ligger vägen med vägservitut över fastigheten Norraby 3:2 som ägs av golfklubben. Detta finns noterat i förändringsbeslutet (2004 akt 0687-630). n

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

Jordvärmeservitut 0687-15.1

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

Avloppsservitut 0687-15.1

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

Gångservitut 0687-631.2

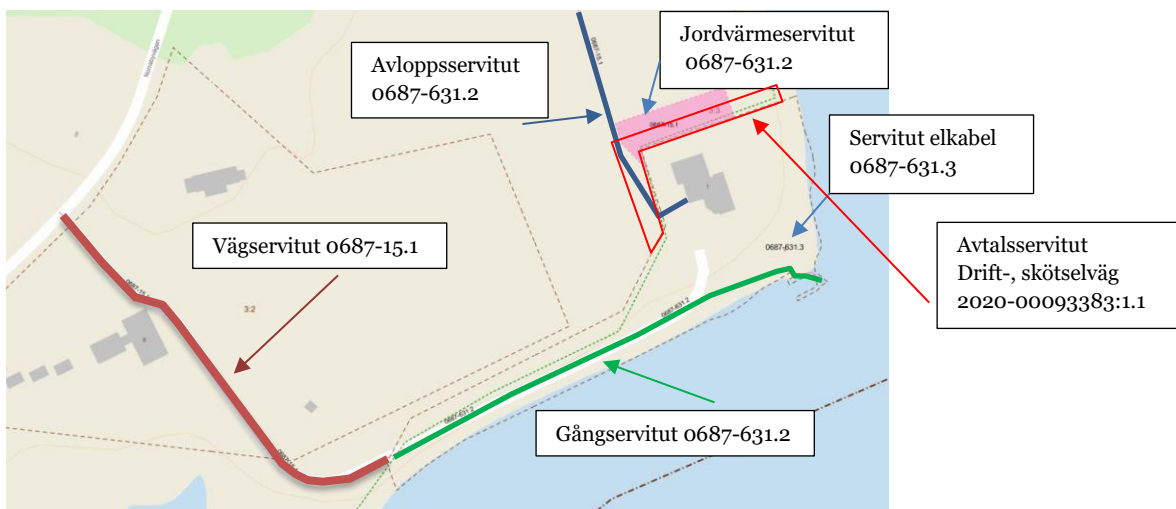
Rättighet för Norraby 3:1 att ha gångväg fram till befintlig angöringsfyr, längst ut på udden.

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.

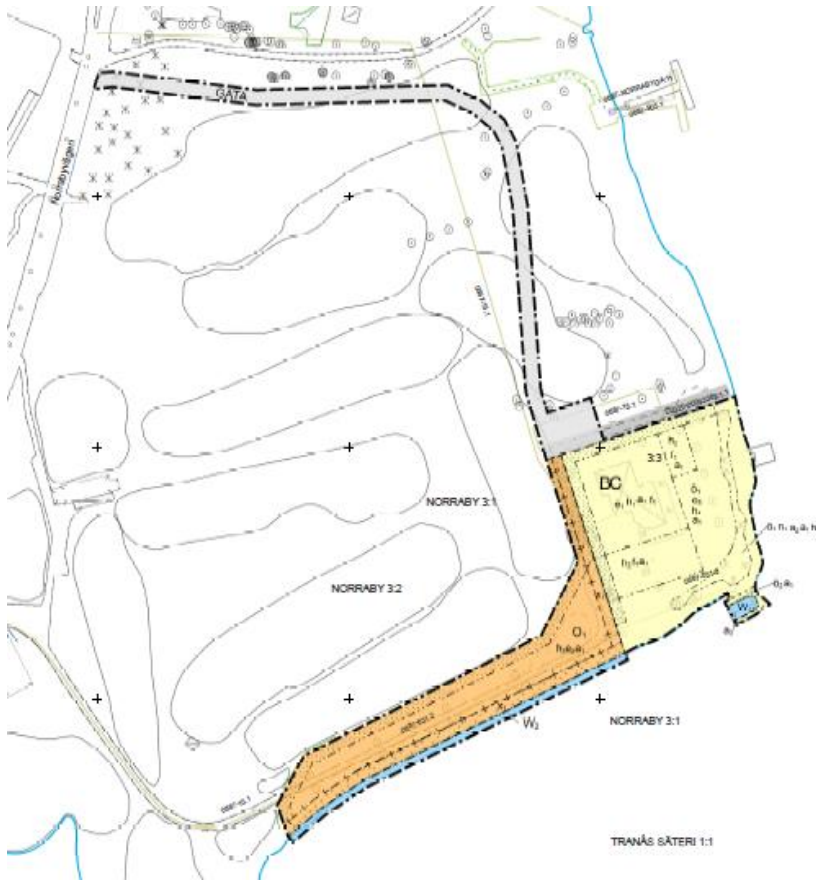
Avtalsservitut 2020-00093383:1.1

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

Planförslag



Bilden visar plankartan



Bilden visar en illustration med exempel på vändplan, gångstråk och bryggor.

Allmän plats

Ny anslutningsväg från norr, planläggs som allmän plats, gata (GATA), och ingår i planområdet. Vägområdet planläggs 6 meter brett, tanken är att anlagd väg kan hålla en bredd på 3,5 meter och ha minst en mötesplats. Vid Norraby 3:3 planläggs för att kunna anlägga en vändplan.

Vägområdet passerar genom ett område planlagt för fritidsändamål i byggnadsplan 06-TRS-616 och omfattas inte av strandskydd. Inom område kan vändslinga och P-plats för allmänhetens behov anläggas. Tillgängligheten för fritidsändamål kan förbättras genom stigar, trappor och brygga vid stranden.

I förlängningen av vägen, från nordvästra hörnet av Norraby 3:3, planläggs marken, på Norraby 3:1, som kvartersmark för tillfällig vistelse, stugby, för att medge en anslutningsväg till Norraby 3:3. Marken får inte förses med byggnad (prickmark) och utgör också markreservat som tillåter allmän gångtrafik, ett x-område. X-området fortsätter över Norraby 3:3 ner mot Svartåns strand och längs denna mot väster, både på strandkant och på brygga över vatten.

Kvartersmark

Planförslaget föreslår användning bostäder samt centrum, **(BC)**. Inom användning centrum kan bostäder kompletteras med kontor, spa, restaurang eller liknande. Byggnaden får uppföras inom avgränsat område med en högsta byggnadsarea på 1500 kvadratmeter (**e₁**) vilket motsvarar cirka 28 % av den ursprungliga tomten. Med den nya anslutningsvägen finns ingen anledning att begränsa antalet lägenheter.

Tillåten högsta nockhöjd varierar från +167 till +163,5 meter över nollplanet (**h₁**, **h₂**) med lägsta höjden i södra och östra delen. Det skapar variation i byggnaden och en vänligare avslutning mot udden och sjön. Höjden medger 5 våningar och en suterrängvåning mot vattnet i syd och öst medger höjden 4 våningar. Befintlig marknivå är 150 – 152 meter. Byggnadsdelar för 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 (**f₁**). Denna bestämmelse medför en viss flexibilitet i byggnadssättet utan att tillåta att ytterligare ett helt våningsplan byggs.

Innanför fastighetsgräns i väster och norr får ett område med en bredd på 4 meter från fastighetsgräns inte förses med byggnad (prickmark). Syftet är att skapa ett skyddsavstånd till befintlig stenmur och underlätta skötsel av byggnad inom egen fastighet. Det minskar även påverkan för markanvändning på intilliggande fastighet.

Övrig del av fastigheten tillåter endast komplementbyggnader (**ö₁**), exempelvis förråd, uthus, paviljong och cykelgarage. Största byggnadsarea är 150 kvadratmeter sammanlagt (**e₂**), men arean ska fördelas i mindre byggnader med största byggnadsyta på 50 kvm och högsta tillåtna nockhöjd är 3,5 meter (**h₃**).

Längs strandlinjen finns träd som ska bevaras. De har ett värde för platsen och landskapsbildningen. Träden får endast tas ner om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (**n₁**), men markklov måste ändå sökas för fällning (**a₂**).

I planområdets sydöstra del finns en pir och ett båthus som är uppfört med strandskyddsdispens. Inom detta område får marken förses med bastu, båthus, sjöbod eller kallbadhus (**ö₂**).

Längs Svartån planläggs marken för tillfällig vistelse, stugby (**O₁**). Den sammanlagda byggnadsarean får uppgå till 400 kvm men ska delas upp i enheter på högst 50 kvm, högsta tillåtna nockhöjd är 6,5 meter.

Längs den norra gränsen, mot golfbanan, får byggnad inte uppföras på en bredd av 4,5 meter (prickmark). Längs Svartån sparas ett område på 4 meter som planläggs för allmännyttig gång- och cykeltrafik, x-område, och mark där får bryggor och trädäck uppföras (korsprickadmark).

Inom hela kvartersområdet föreslås att strandskyddet upphävs (**a₁**).

Vattenområde

Befintligt båthus är byggt över vatten. Området planläggs med (**W₁**) som tillåter detta. Även för denna yta upphävs strandskyddet (**a₃**).

Vattenområdet längs Svartån omfattas av strandskydd i vattnet. Det finns en ansökan om att bygga brygga längs stranden. Vattenområdet planläggs med en bredd på 3 meter för att kunna bygga över med brygga (**W₂**) och ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (**x**). För vattenområdet föreslås att strandskyddet upphävs (**a₃**).



Bilden är en tidig illustration från exploatören som visar förslag på uthyrningsstugor längs Svartån. Illustrationen är inte helt uppdaterad med plankartan, exempelvis kommer stugorna att placeras minst 4 meter från strandkanten enligt planförslaget. (Illustration: Tranark AB)



Bilden är en tidig illustration från exploatören som visar ett förslag till visuell uppdelning av byggnadsvolymen i flera huskroppar. Utformning av byggnaden kommer att detaljeras och prövas vid bygglov. (Illustration: Tranark AB)

Bebyggelseförslag

Efter samrådet har fastighetsägaren efter diskussioner inkommit med ett nytt skissförslag till bebyggelsens utformning. Byggnaden delas upp i tre volymer med olika höjd. Mellan dessa placeras trapphus med dagsljus och genomsikt. Detta ger en variation i den långa fasaden och en nedtrappning av höjden mot udden. Längs befintlig anslutningsväg föreslås sex uthyrningsstugor i 2 våningar med en höjd på 6,5 meter. Uteplatser placeras mellan stugorna och på trädäck i trappsteg ner mot gångbryggan längs Svartån. Gränsen mellan uteplats och

gångbrygga bör markeras med nivå skillnad och/eller staket så att det tydligt framgår att bryggan är tillgänglig för allmän gångtrafik.

Planbestämmelserna detaljerar inte exakt utformning av nya byggnader utan medger en flexibilitet för olika lösningar som följer planens syfte att all bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och närheten till sjön Sommen. Det kan innebära en utmärkande men välgestaltad byggnad likväl som en byggnad som anpassas i form, färg och material för att smälta in på platsen. Bebyggelsens utformning för att uppnå planens syfte prövas i bygglovsskedet.

Parkering

Parkeringen för de boende planeras i ett underjordiskt garage med utrymme för cyklar. Parkering för stugorna löses inom egen fastighet.

Tekniska anläggningar

För att klara det utökade behovet att ta hand om avloppsvatten behöver en pumpstation anläggas. Kommunens VA-avdelning har anvisat en lämplig plats som ligger norr om Norraby 3:3 där marknivån är lägre än flerbostadshuset och tillgänglig för framtida underhåll. Pumphusets utformning bör anpassas till omgivande miljö för att smälta in. När den slutliga placeringen är bestämd söks bygglov och eventuell dispens från strandskyddet.

Strandskydd

Strandskyddets syfte

Syftet med strandskyddet är att ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, och 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.

I samband med framtagande av en ny detaljplan återinträder strandskyddet. Detta uppgår till 100 meter från Svartåns och Sommens strandlinje vid normalt vattenstånd vilket omfattar nästan hela planområdet. När den nya detaljplanen vinner laga kraft är strandskyddet upphävt för ny anslutningsväg och kvartersmark, vilket regleras med administrativ gräns och bestämmelser i plankartan.

Område för upphävande

Allmän plats - Anslutningsväg

För att skapa en ny anslutningsväg måste mark inom ett område planlagt för fritidsändamål tas i anspråk. Detta område omfattas inte av strandskydd då det ingår i en generalplan från 1971. Marken är lagligen i anspråk tagen för anlagd golfbana, med klippta gräsytor och några trädtrader.

Strandskyddet ska upphävas för den delen som ligger inom strandskyddsområdet. Vägen kan inte placeras på annat sätt. Men skäl för upphävande är att marken är i anspråk tagen. (Miljöbalken 7 kap. 18 c §, punkt 1)

Den nya vägen ökar allmänhetens tillgänglighet till stranden och passage över Norraby 3:3.

Kvartersmark - Bostad – Centrum

Den ursprungliga tomten, som ligger inom befintlig detaljplan, avgränsas av en stenvägg mot land och är lagligen i anspråk tagen sedan 1930-talet. Tomten är bebyggd med ett bostadshus med tillhörande trädgård, planterade träd och klippt gräsmatta. Runt bostadshuset finns en

etablerad hemfridszon som inte varit tillgänglig för allmänheten. På en mindre vattenyta, som idag är överbyggt av ett båthus, kommer också strandskyddet att upphävas.

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet är att marken och vattenområdet redan är i anspråk tagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (Miljöbalken 7 kap. 18 c §, punkt 1)

Kvartersmark - stugby

Den sedan tidigare inte planlagda delen av fastigheten med befintlig anslutningsväg omfattas idag inte av strandskydd då den finns redovisad i en generalplan från 1971. Fastighetsägaren har sökt bygglov för uthyrningsstugor och brygga längs Svartån. Nu planläggs marken för stugby. Marken är i anspråk tagen med belagd väg, planterade alléträd, klippta gräsmattor och omgiven av staket. Stranden mot Svartån är utsatt för påverkan av svallvågor när båtar saktar in farten. Kanten har stabiliserats med stenar. Strandskyddet ska upphävas när detaljplanen vinner laga kraft.

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet är att marken redan är i anspråk tagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (Miljöbalken 7 kap. 18 c §, punkt 1).

Vattenområden

Vid Svartån av den ursprungliga tomten är en mindre vattenyta överbyggd med ett båthus. Båthuset är uppfört med strandskyddsdispens. Strandskyddet ska upphävas.

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet är att marken redan är i anspråk tagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (Miljöbalken 7 kap. 18 c §, punkt 1).

Längs fastighetens strand mot Svartån planeras en längsgående gångbrygga. Vattnet omfattas av strandskydd. Vattenområdet planläggs för brygga 3 meter ut över vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas av det särskilda skälet att en sådan anläggning måste ligga vid vatten (Miljöbalken 7 kap. 18 c §, punkt 3).

Naturvärden

Naturvärden som djur- och växtlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt eller oacceptabelt sätt av aktuell plan då områden som berörs redan är i anspråk tagna och saknar höga naturvärden. Befintlig stenmur 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. Efter att kommunen beviljat marklov får endast de träd som är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk tas ner.

Allmänhetens tillgänglighet

Norr om Norraby 3:3 är marken planlagd för fritidsområde, Ra, i byggnadsplan 06-TRS-616 från 1981. Med den nya anslutningsvägen blir området mer tillgängligt för allmänheten. Det finns ett gällande bygglov för båtbyggor längs stranden. Strax norr om Norraby 3:3 föreslås att en vändslinga anordnas och en p-plats som kan betjäna bryggor och allmänhet som vill promenera. Då denna plan ingick i en generalplan från 1971 omfattas den inte av strandskydd. För vägen som ingår i planområdet ska strandskyddet upphävas. Tillgänglighet för allmänheten förbättras på ett tydligt sätt.

Den ursprungliga tomten på Norraby 3:3 har varit en privat bostadstomt sedan 1930-talet och avgränsas av en stenmur mot land. Trädgården är anlagd med planterade träd, stensatta ytor och gräsmatta. Tomten har inga inslag av naturområden som skulle kunna upplevas som

ett allemansrättsligt område. Längs strandlinjen finns en brygga och ett båthus. Tomten är lagligen i anspråk tagen och utformning med inhägnad bostadstomt med anlagd trädgård visar tydligt att platsen inte är allmänt tillgänglig.

Ägaren till Norraby 3:3 är positiv till att öka allmänhetens tillgång till stranden och medger att ett x-område för allmän gångtrafik planläggs över den västra delen av fastigheten. Över Norraby 3:3 planläggs ett område tillgängligt för allmän gångtrafik, x-område, som tillåter allmänheten att passera del av Norraby 3:3 längs nuvarande anslutningsväg åt sydväst samt att använda planerad gångbrygga längs Svartån.

Samlad bedömning

Sammantaget kommer planförslaget tillvarata läget vid vattnet där fler får möjlighet att bosätta sig än idag. Tranås kommun eftersträvar attraktiva boendeplatser för att locka nya invånare vilket detta är ett exempel på. Bebyggelsen i den västra delen begränsas till uthyrningsstugor på cirka 50 kvm. 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.

Konsekvenser

Konsekvenser för genomförande av planen

Kulturhistoria

Byggnaden uppfördes på 1930-talet men har genomgått till- och ombyggnader. Från att ha varit ett envåningshus med vinkel, har huvudbyggnaden, i vit puts, fått två våningar och i vinkeln en stor terrass med loggia. Denna blev senare ett poolrum, i modern stil, med röda tegelpelare och stora lutande glaspartier. I källaren finns garage. Mot sjön övergår terrassen i klippta gräsmattor ner mot bryggan vid sjön. Byggnaden var länge en direktörs- och representationsvilla för Stiga AB. Byggnaden har en intressant historia men har med alla ombyggnader inte något särskilt kulturhistoriskt värde. Befintlig byggnad kommer att rivas.

Fastigheter och rättigheter

Planens genomförande innebär inga fastighetsregleringar.

Den nya anslutningsvägen, utgör allmän plats, och förläggs i norra kanten av golfbanan, som inte påverkar golfspelet i samma utsträckning som befintlig. Den blir ett intrång på den mark som arrenderas av Tranås Golfklubb och påverkar 4 korthålsbanor. När den nya anslutningsvägen är byggd behöver Norraby 3:3 inte längre något servitut för anslutning från Norrabyvägen genom Tranås golfklubbs fastighet Norraby 3:2 och detta kan upphävas.

I förlängning av den allmänna vägen anläggs ett x-område, tillgängligt för allmän gångtrafik, vilket ökar allmänhetens tillgänglighet till stranden. Ett servitut för x-området måste upprättas.

Miljö

Planen medger inte någon verksamhet som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det är befintlig bostadstomt som tas i anspråk. Planen möjliggör större byggnader på befintlig bebyggd tomt som är i anspråk tagen. Befintlig anslutningsväg är mark som idag är i anspråk tagen, att här tillåta en stugby 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. Träd med särskilt naturvärde skyddas genom planbestämmelse.

Närmiljö – Landskapsbild

Planförslaget kommer till viss del påverka landskapsbilden. Hur stor påverkan blir beror på den slutliga utformningen – framförallt hur byggnaden delas upp i volym samt fasadmateriell och kulör. Planbestämmelserna detaljerar inte exakt utformning utan medger en flexibilitet för olika lösningar som följer planens syfte att all bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och närheten till sjön Sommen.

Norrabynäs ligger avskilt från annan bebyggelse. Platsen är unik, på udden, vid Svartåns mynning till Sommen. Nuvarande byggnad syns i fonden på långt håll när man närmar sig på Norrabyvägen från söder. Byggnaden är omgiven av träd men utanför fastighetsgränsen finns golfbanan, något kuperad, med öppna gräsytor. Byggnaden är orienterad med utsikt mot öster, ut över sjön, mot Blåvik. Byggnaden är omgiven av träd på båda sidor.

En ny byggnad kommer att vara större i höjd och utbredning. Befintliga träd har en ungefärlig höjd som planerad byggnad. Från sjösidan kommer huset upplevas högre då det går att bygga en suterrängvåning mot sjön. Även mot sjön finns flera större träd som mildrar uttrycket av huset i landskapet. De större träden mot strandlinjen kommer att skyddas i planen. Husets höjd är högre än de befintliga hus som ligger längs strandkanten norrut.

Fastighetsägaren har lämnat in en ny skiss på hur en planerad byggnad kan utformas. Byggnaden delas upp i tre delar med varierad höjd som ger en vänligare övergång mot stranden. Förslaget visar också hur byggnaden kan göra ett lättare intryck genom mellanliggande vertikala partier som innehåller trapphus och tillåter genomsikt. De olika förslagen har haft olika tyngd och kulör. För att tona ner byggnadens volym kan man välja en kulör som i ljusstyrka blir mera diskret, alltså inte lysande vit. Sedan 1930-talet har udden haft en byggnad som stått helt solitärt, den nya byggnaden blir större men står fortfarande som en solitär.

Sociala

Ett genomförande av planen med ny anslutningsväg i norra kanten av golfbanan kommer inte att påverka golfspelandet på ett betydande sätt. Om trafiken upplevs som en störning kan staket mot vägen monteras eftersom vägen inte korsar någon golfbana. Detta bidrar till en ökad trygghet för oskyddade trafikanter. Tranås golfklubb kan utveckla sin närhet till Svartån med en brygga för gäster till Tranås Golfklubb och restaurangen, vilket dock inte ingår i denna plan.

Exploatörsförslaget innebär 18 exklusiva lägenheter i attraktivt sjönära läge samt sex stugor för tillfällig vistelse (uthyrning). Detaljplanen begränsar omfattningen på byggnationen men inte antalet lägenheter eller stugor vilket kan innebära olika sociala konsekvenser beroende på vad som slutligen byggs. Ett exklusivt bostadshus på udden skulle kunna innebära ett tillstängt och privat område. Om det blir en publik verksamhet i del av byggnaden kan området delvis öppnas upp för allmänheten och bli en social mötesplats i Norraby, som det är få av idag. Med x-området som tillåter allmän gångtrafik från norr, ner till Svartåns strand och in mot väster, ökar tillgängligheten för allmänheten jämfört med idag och det kan på sikt möjliggöra ett gångstråk längs vattnet. Gångstråket ska utformas för att vara tillgängligt för alla, oavsett funktionsnedsättning. Hur stugbyn utformas och antal stugor kan påverka om platsen upplevs privat eller allmänt tillgänglig.

Platsens läge vid sjön ger en vacker boendemiljö som ligger enskilt men ändå relativt nära befintliga bostadsområden i Norraby och är anslutet till gång- och cykelbana från befintlig gata. Skola finns inom cykelavstånd vilket innebär en möjlig rörelsefrihet för barn att själva ta sig dit. Planområdet är omgärdat av golfbana som begränsar rörelsefriheten i närområdet. Naturområdet Malingskog med stigsystem ligger på cirka 300 meters gångavstånd från planområdet och ger möjlighet för lek och promenader. Närlek och uteplatser anordnas inom egen fastighet men det kan även finnas möjlighet för närlek på grönområdet norr om bostadsfastigheten (idag golfbana). Kommunal lekplats finns cirka 900 meter från planområdet.

Platsen är vindutsatt men befintliga träd ger visst vindskydd. Mikroklimatet med sol- och vindförhållanden påverkas av hur bebyggelsen och utemiljön utformas.

Trafik

Med flera bostäder ökar trafiken till och från fastigheten. När vägen är placerad i norra kanten av golfbanan påverkar detta inte golfspelet som befintlig anslutningsväg.

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 beräknas nyttotrafiken (service-, godstransporter och besöks trafik) till 15 %. Detta genererar cirka 83 fordonsrörelser per dygn. Man beräknar att 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 att högst trafikflöde är att cirka kl. 9-10 fordon passerar under en timme. Denna timme brukar vara vardagar efter arbetstid kl. 16-18.

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 som inte påverkas då området redan är i anspråk taget med en privat tomt.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av planen kräver ingen ny fastighetsindelning.

Rättigheter

Ny rättighet ska anordnas för allmännyttig gång- cykeltrafik, område markerat med x på plankartan. Rättigheten ger allmänheten rätt till gångväg och tillgång till Strandlinje utmed Svartåns inlopp.

Gångväg 0687-631.2

Rättigheten avser gångväg för drift och skötsel av angörningsfyr för båtar, vid inloppet till Svartån. Rättigheten ersätts delvis av ny rättighet för allmän gångväg markerat x på kartan samt delvis av rättighet från x markerat område fram till angörningsfyr.

Angörningsfyr 0687-631.3

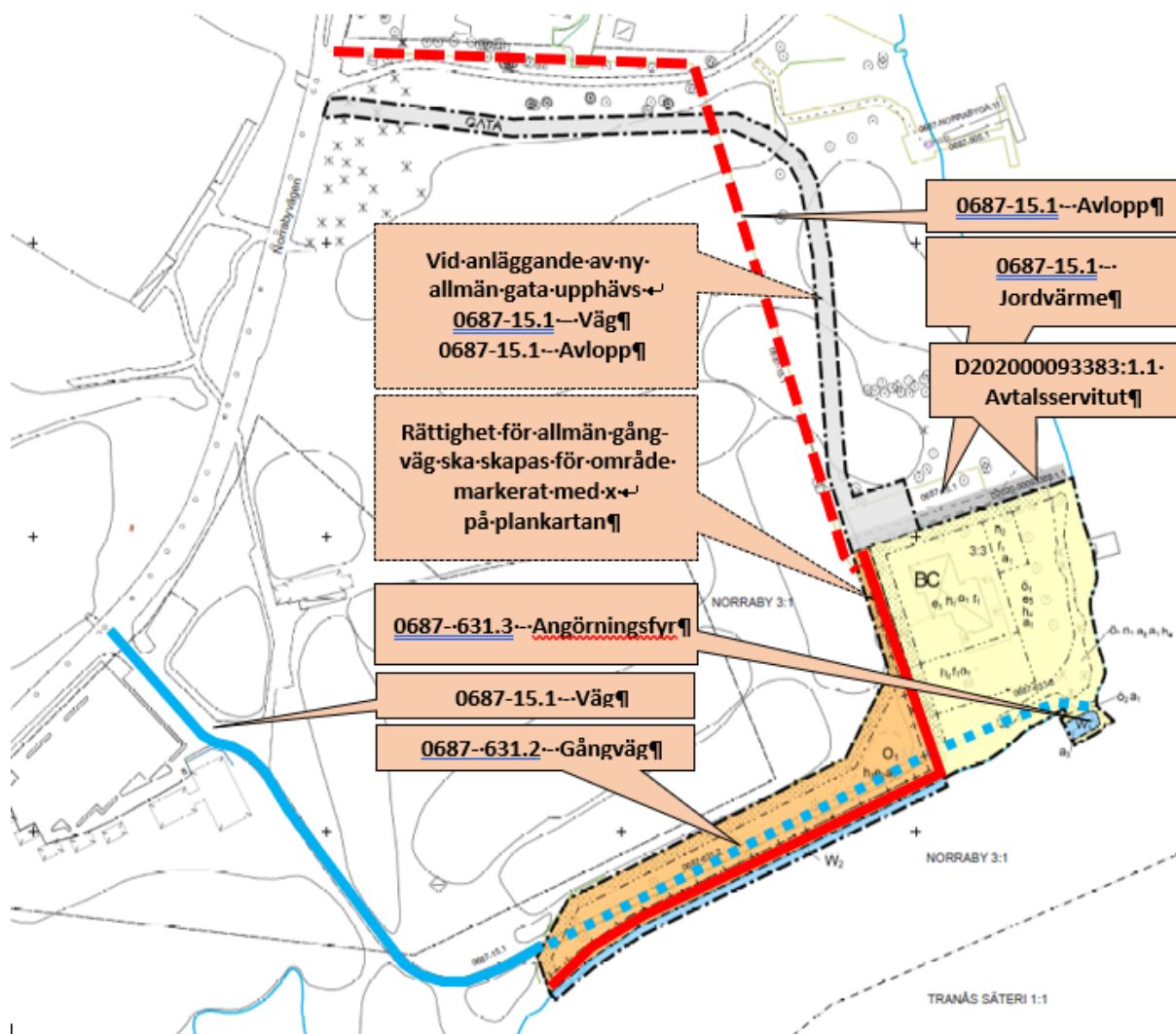
Rättigheten avser angörningsfyr för båtar vid inlopp till Svartån. Rättigheten kvarstår.

Väg/Avlopp/Jordvärme 0687-15.1

Rättigheten avser bland annat väg och avlopp till Norraby 3:3. I samband med anläggande av ny allmän gata och ny anslutning till det kommunala va-nätet upphör rättigheten att gälla. Rättighet för jordvärme avses att justeras till att omfatta ny anläggning.

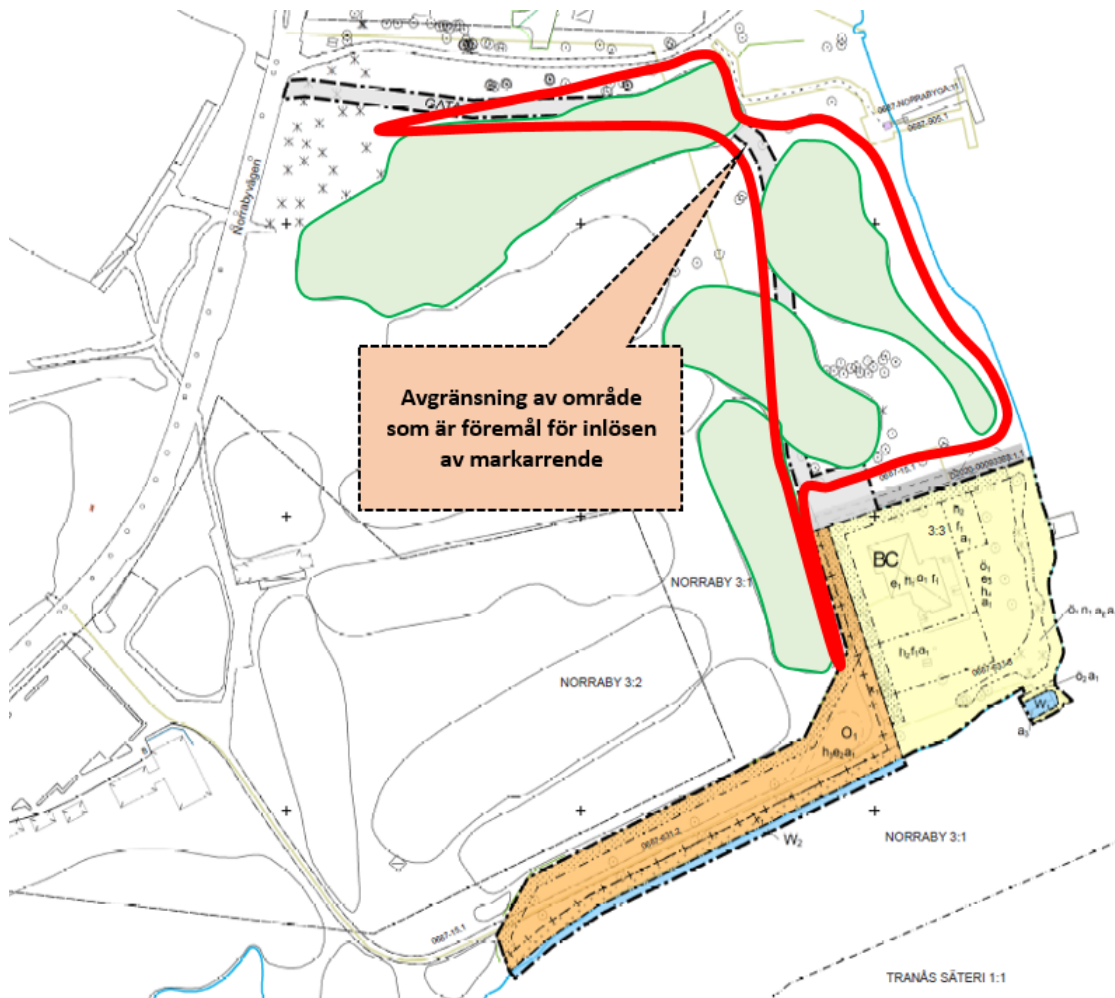
Avtalsservitut D202000093383:1.1

Rättighet utgörs av väg som ger Norraby 3:3 rätt att sköta stenmur och åtkomst till fastigheten. Denna kan behöva justeras.



Inlösen

Den nya anslutningsvägen är planlagd som allmän plats, väg., över mark som arrenderas av Tranås Golfklubb. Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för (6 kap. 13 § PBL). Marken är kommunens men arrendet måste lösas in. Tranås Golfklubb har rätt till ersättning. Fyra stycken korthålsbanor berörs. Lantmäteriet bistår med beräkningar för en skälig ersättning.



Tekniska frågor

Vatten och avloppsanläggning

Norrabynäs 3:3 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, dvs att kommunen ansvarar för utbyggnad och anslutning av fastigheten till det kommunala va-nätet. Nuvarande ledningsnät har ej kapacitet för planerad bebyggelse och ska ersättas. Ny pumpstation behövs i närhet av Sommens strandlinje och ska ha anpassad utformning till kringliggande miljö.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Tranås kommun ansvarar för utbyggnad av det kommunala va-nätet. Detta finansieras genom anslutningsavgift.

Tranås kommun ansvarar för utbyggnad av allmän gata. Finansiering av gata ska ske med 50% av kommunala investeringsmedel och med 50% genom exploateringsavtal med fastighetsägare till Norraby 3:3.

Tranås kommun ansvarar för ansökan/överenskommelse om ändringar i rättigheter som genomförande av planen medför. Tranås kommun finansierar lantmåteriförrättningarna med max 60 000 kr. Överstigande, 60 000 kr finansieras av fastighetsägare till Norraby 3:3.

Anläggande av ny allmän gata sker på kommunägd mark, men medför intrång på arrendet för Tranås Golfklubb. Klubbens korthållsbana påverkas. Intrångsersättning till klubben ska bekostas av fastighetsägare till Norraby 3:3. Storleken på ersättningen avgörs i lantmåteriförrättningen.

Exploateringsavtal

Mellan Tranås kommun och fastighetsägare till Norraby 3:3 ska exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen får antas.

Avtalet ska reglera ansvar- och kostnadsfördelning för anläggande av allmän gata, brygga och inlösen av markarrende.

Fördelningen ska vara enligt beskrivning under avsnittet Planekonomi och omfattar projektering, upphandling och utbyggnad av gata. För eventuell tillkommande parkering ska respektive part erlägga i kostnad proportionellt vad den får tillgång till. Va-ledningar anläggs i gata och sedvanlig fördelning av kostnaderna för gata respektive VA ska ske. Va-ledningar bekostas av VA-kollektivet.

Inlösen av markarrende ska erläggas av fastighetsägare till Norraby 3:3 till Tranås Golfklubb.

Brygga och gångväg till brygga som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik, markerat med x på plankartan, ska bekostas av fastighetsägare till Norraby 3:3.

Planavgift

Planavtal är tecknat mellan Tranås kommun och fastighetsägaren till Norraby 3:3 för detaljplanens kostnad. Bygglov på Norraby 3:3 i enlighet med denna detaljplan är befriad från planavgift.

Tidplan preliminär

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden 2021-03-21

Efter diskussioner om väganslutning och Bygg- och miljönämndens beslut att utvidga planområdet är förändringarna så stora att ett nytt samråd planeras.

Kungörelse och Samrådstid 2 januari 2024

Beslut om underrättelse och granskning (preliminär) april 2024

Granskningstid (preliminär) maj 2024

Beslut om antagande kan tas av BMN (preliminär) augusti 2024

Laga kraft (preliminär) september 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Linus Leion-Welin på Tillväxtavdelningen och sedan av Susanna Alexandersson, arkitekt SAR/MSA på Tillväxtavdelningen i samarbete med övriga inblandade förvaltningar.

Planförfattare

Susanna Alexandersson

Tom Å Johannesen

Arkitekt SAR/MSA

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen