

Handläggare
Jimmy Karlsson
Planerare
Kommunledningsförvaltningen

Mottagare
Kommunstyrelsen

jimmy.karlsson@tranås.se

Detaljplan för Norraby 3:3 m.fl. (Norrabynäs) - samråd

Förvaltningens förslag till beslut

- att** då förslaget är förenligt med gällande översiktsplan föreslås kommunstyrelsen att inte ha något att erinra,
- att** ytterligare yttrande från kommunstyrelsen inte behöver inhämtas i granskningskedet, förutsatt att det inte inkommer någon allvarlig erinran från allmänheten eller någon myndighet.

Sammanfattning

Bygg- och miljönämnden har beslutat om samråd 2023-11-20 gällande detaljplan för Norraby 3:3 m.fl. (Norrabynäs). Planens syfte är att möjliggöra flerbostadshus och mindre stugor för tillfällig vistelse samt möjlighet till en publik centrumverksamhet såsom restaurang. Syftet är också att förbättra allmänhetens tillgänglighet till platsen genom en ny anslutningsväg från norr och ett nytt gångstråk på brygga längs Svartån.

I gällande översiktsplan redovisas området som befintligt område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår eller kan ingå.

Beskrivning av ärendet

Kommunen har ansvar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. I processen att upprätta en detaljplan prövas platsens lämplighet. Detaljplanen är också en del av kommunens verktyg för att förverkliga kortsiktiga och långsiktiga mål i översiktsplanen och den lokala byggpolitiken. När detaljplanen har vunnit laga kraft innebär det i princip en rätt att bygga enligt det som planen medger. Att upprätta en detaljplan följer en process med flera väl definierade faser: samråd, granskning och antagande.

Detaljplanen för Norraby 3.3 m.fl. handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (PBL). Förslaget befinner sig i samrådsskedet. Syftet med samrådet är att samla in synpunkter på det reviderade förslaget.

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 rivas och ersättas av ett flerbostadshus. Planen kommer medge en byggnad i fem 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 såsom restaurang. 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 Norraby 3:3.

Planområdet utökas i förslaget 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.

I gällande översiktsplan redovisas området som befintligt område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår eller kan ingå.

Samråd

Ärendet handläggs av bygg- och miljönämnden med standardförfarande enligt PBL. Kommunstyrelsen är remissinstans under såväl samråd som granskning.

Ekonomi

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 procent av kommunala investeringsmedel och med 50 procent 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 lantmäteriförrättningarna med max 60 tkr. Överstigande 60 tkr finansieras av fastighetsägare till Norraby 3:3.

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

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

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.

Lagstöd

4-6 kap. plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande kommunledningsförvaltningen 2024-01-03

Norrabynäs –Planbeskrivning

Norrabynäs plankarta samråd

Information om förlängd samrådstid 2023

Beslutet skickas till

Diariet

Bygg- och miljönämnden

Ansvarig planhandläggare

Kommunledningsförvaltningen

Pär Thudeen
Kommundirektör

Tom Å Johannesen
Tillväxtchef