

Handläggare
Klara Nilsson
Planarkitekt
Kommunledningsförvaltningen
0140-68180
klara.nilsson@tranås.se

Mottagare
Bygg- och miljönämnden

Detaljplan för del av Tostås 2:1 m.fl. (Lindelund) i Tranås - beslut om antagande

Förvaltningens förslag till beslut

- att** godkänna upprättat granskningsutlåtande med förslag på ändringar.
- att** godkänna detaljplanen och överlämna till kommunstyrelsen för antagande.

Sammanfattning

Inom planområdet möjliggörs ett nytt bostadsområde för cirka 50 villatomter och 6 områden för grupphus/flerbostadshus. Ett område är avsatt för förskola eller annan kommunal anläggning som LSS-boende. Framförallt är området tänkt som förskola om det behövs på sikt. Om det inte finns behov av detta möjliggörs även kvarteret för bostäder.

För att ta hand om dagvattnet i området finns ett stråk igenom området med användningen natur. Detta område är även avsatt för rekreation och lek. I planområdets nordvästra del reserveras en yta för torrdamm som kan fördröja och rena dagvatten innan det leds vidare till Svartån. Inom planområdet ingår även 12 befintliga bostadsfastigheter som ges möjlighet att utöka sina fastigheter.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde som anpassas till områdets topografi och medger gemensamma grön- och odlingsytor. Planen ska framförallt möjliggöra småhusbebyggelse för att tillgodose kommunens beslutade tillväxtmål för bostäder. Planen möjliggör även inslag av grupphusbebyggelse och mindre flerbostadshus så kallade villalikhande bebyggelse samt samlingslokaler och en fastighet för kommunal service. Sävängsvägen ska uppfattas som en huvudgata med separat gång- och cykelväg samt trädallé, där det påkrävs något högra bebyggelse närmast vägen. I norra delen av planområdet ska området få ett helhetsintryck med tightare gaturum vilket regleras med placering av huvudbyggnad. Planens syfte är även att möjliggöra mindre utökning av befintliga bostadsfastigheter som angränsar till det nya området.

Bygg- och miljönämnden godkände 2022-02-28 ett planprogram och

Samrådsredogörelse för Tostås 2:1 i Tranås. Planprogrammet ska utgöra underlag för att upprätta detaljplaner i området. Planområde i detaljplanen har reducerats i yta efter samråd kring planprogrammet. De delar av området med högsta naturvärden har tagits bort, för gynna även i fortsättningen ett rikt djurliv.

Bygg- och miljönämnden tog beslut om samråd 2022-12-19.

Bygg- och miljönämnden tog beslut om granskning 2024-01-29. Sammanlagt inkom 13 yttranden på granskningsförslaget, kommunen har kommenterat dessa yttranden i granskningsutlåtandet. Detaljplanen har justerats efter granskningen med bakgrund av inkomna yttranden. Synpunkter som inte har tillgodosetts i planen är bland annat utökning av mark på 15 meter för fastighetsägare längsmed Skylgatan, en utökning på 8 meter har medgetts. Matargatan kommer inte bli enkelriktad. Flera av Naturskyddsföreningens synpunkter har inte tillgodosetts, se granskningsutlåtandet.

Inom planområdet möjliggörs ett nytt bostadsområde för cirka 50 villatomter och 6 områden för grupphus/flerbostadshus. Ett område är avsatt för kommunal service. Framförallt är området tänkt som förskola om det behövs på sikt, i annat fall kan området nyttjas för bostäder.

För att ta hand om dagvattnet i området finns ett stråk igenom bostadsområdet med användningen natur. Detta område är även avsatt för rekreation och lek. I planområdets nordvästra del reserveras en yta för torrdamm som kan fördröja och rena dagvatten innan det leds vidare till Svartån. Inom planområdet ingår även 12 befintliga bostadsfastigheter som har möjlighet att utöka sina fastigheter.

Samråd

Detaljplanen har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 2024-03-12 till 2024-04-09. Granskningshandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset och på kommunens hemsida. Granskningen kungjordes på kommunens anslagstavla och med annons i Tranås tidning.

Under tiden planprogrammet och detaljplanen var ute på samråd hölls samrådsmöten om förslagen där cirka 20 personer närvarade på mötena. Då hade allmänheten möjlighet att få information om förslaget samt möjlighet att ställa frågor och föra sina synpunkter.

Förslaget har upprättats i samråd med avdelningar inom kommunens berörda förvaltningar och projektering genomförs parallellt för att kvalitetssäkra detaljplanen och för en snabbare exploateringsprocess.

Ekonomi

Avsikten är att området exploateras i en etapp, men att tomtförsäljning sker i mindre etapper utifrån marknadens efterfrågan. Beroende på när detaljplanen vinner laga kraft och upphandling av entreprenad sker, kan exploatering påbörjas sista kvartalet 2024 och fortsätta 2025 med tomtförsäljning i slutet av 2025.

Den totala exploateringskostnaden uppskattas i nuläget till 66 mkr som fördelas med 40 mkr på VA-kollektivet och resterande 26 mkr på skattekollektivet.

Omfördelning av kostnader mellan kollektiven kan komma att ske.

VA-kollektivet återhämtar kostnaderna genom kommunfullmäktiga beslutade VA-taxor och skattekollektivet återhämtar kostnaderna genom markförsäljning.

Tomtpriset fastställs utifrån exploateringskostnaderna och ska vara företagsekonomiskt lönsamt, men hänsyn skall även tas till marknaden.

I kostnaderna för detaljplanearbetet ingår förutom framtagande av planhandlingar ett antal utredningar som arkeologi, natur, fågel, geoteknik och miljö, VA, skissarbeten och förprojektering av vägar mm. Kostnaderna belastar KS/TVA driftbudget och finansieras genom planavgifter i samband med bygglov.

Lagstöd

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2024-04-26

Granskningsutlåtande preliminär 2024-04-26

Planbeskrivning preliminär 2024-04-26

Plankarta preliminär 2024-04-26

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Tillväxtavdelningen

Kommunledningsförvaltningen

Godkänd via e-post av:

Pär Thudeen
Kommundirektör

Tom Johannesen
Tillväxtchef