



Planutredning

Del av Ekmarksberg 1:1 (Parkgården) i Tranås

Dnr: BMN 2023/73
Datum: 2023-08-25



TRANÅS
KOMMUN

Sammanfattning

Planområdet är lokaliserat vid Östra Vägen, norr om Junkaremålsskolan. Planområdet är cirka 2600 kvadratmeter och omfattar del av den kommunägda fastigheten Ekmarksberg 1:1. Syftet med planen är att möjliggöra nya lokaler för korttidsvistelse/boende och korttidstillsyn för barn och ungdomar (Parkgårdens verksamhet).

På platsen finns idag en grusad bollplan, ett brett dike och en del träd. Förslaget innebär att en enplansbyggnad med tillhörande utegård byggs på platsen. Angöring sker via en befintlig tillfartsväg från Östra Vägen.

Området är sedan tidigare planlagt för allmän platsmark Natur, Park och Gata. Översiktsplanen anger Verksamheter/Offentlig service samt Utvecklingsområde för bostäder. I planarbetet bedöms bland annat trafik, buller, VA och dagvatten, geoteknik, klimateffekter såsom skyfall och värmeböljor samt eventuellt markmiljö behöva studeras vidare.

Detaljplanen planeras att handläggas med utökat förfarande.

Orientering



Planområdets läge i Tranås markerad med svart ring.

Inkommen ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller del av Ekmarksberg 1:1, norr om Junkaremålsskolan längs Östra Vägen.

Fastighetsägare

Tranås kommun är ägare.

Sökande

AB Tranås bostäder inkom med planansökan 2021-09-24 som kompletterades 2022-01-13 för del av fastigheten Grusåsen 3 del 5 f.d Läroverket (Holavedsgymnasiet). Bygg- och miljönämnden beslutade 2022-04-25 om planuppdrag. Tillväxtavdelningen har initierat ärendet med en alternativ lokalisering under våren 2023 i dialog med Tranås bostäder och berörda förvaltningar.

Huvudsakligt syfte

Syftet är att möjliggöra lokaler för korttidsvistelse/boende och korttidstillsyn för barn och ungdomar (Parkgårdens verksamhet).

På det nuvarande Parkgården bedrivs idag två parallella verksamheter. Dels korttidsvistelse eller korttidsboende för barn och yngre vuxna med någon form av funktionsnedsättning. Syftet med denna verksamhet är dels att erbjuda den funktionshindrade individen ett stimulerande miljöombyte samt rekreation, men också att möjliggöra för anhöriga att få avlösning i omvårdnadsarbetet. Insatsen kan också kunna ses som ett led i att bryta beroende mellan barn och föräldrar. På korttidsboendet har individen möjlighet att bo i eget rum ett till flera dygn i månaden. Det är viktigt att miljön på boendet är hemligt och inte har institutionell prägel.

Den andra verksamheten som bedrivs är korttidstillsyn för skolungdom över 12 år. Den kan liknas vid ett förlängt fritids för yngre vuxna med funktionsnedsättningar som har svårt att klara sig själva innan och efter skoltid, samt under skolloven. Syftet med verksamheten är att ge dessa personer en trygg och meningsfull fritidssysselsättning. Korttidstillsynen är ett komplement till den fritidsverksamhet som kommunerna enligt skollagen är skyldiga att erbjuda alla skolbarn till och med vårterminen det år eleven fyller 13 år. Behovet av tillsyn och verksamhet kan vara mycket varierande kopplat till deltagarens funktionshinder. Det innebär att verksamheten måste kunna utformas flexibelt med utrymme för individuella lösningar.

Byggnaden bör ha ett centralt läge nära lekplats, skolor, badhus, bibliotek och kulturskola för att underlätta ett rikt fritidsliv för kundgruppen. En geografisk närhet till kundernas skolor understödjer självständighet för de kunder som med närhet till korttids själva kan ta sig till lokalen efter sin skoldag. Alternativet är att barnen måste transporteras mellan verksamheterna, vilket är både fördyrande och har en negativ inverkan på barnet. Närheten till övrig skola ger också goda förutsättningar för verksamheten och barnen att inkluderas i den ordinarie skolmiljön. Ett centralt läge erbjuder även att skolan enklare kan nyttja lokalerna för boendeträning under skoldagen då verksamheten har en lägre beläggning.

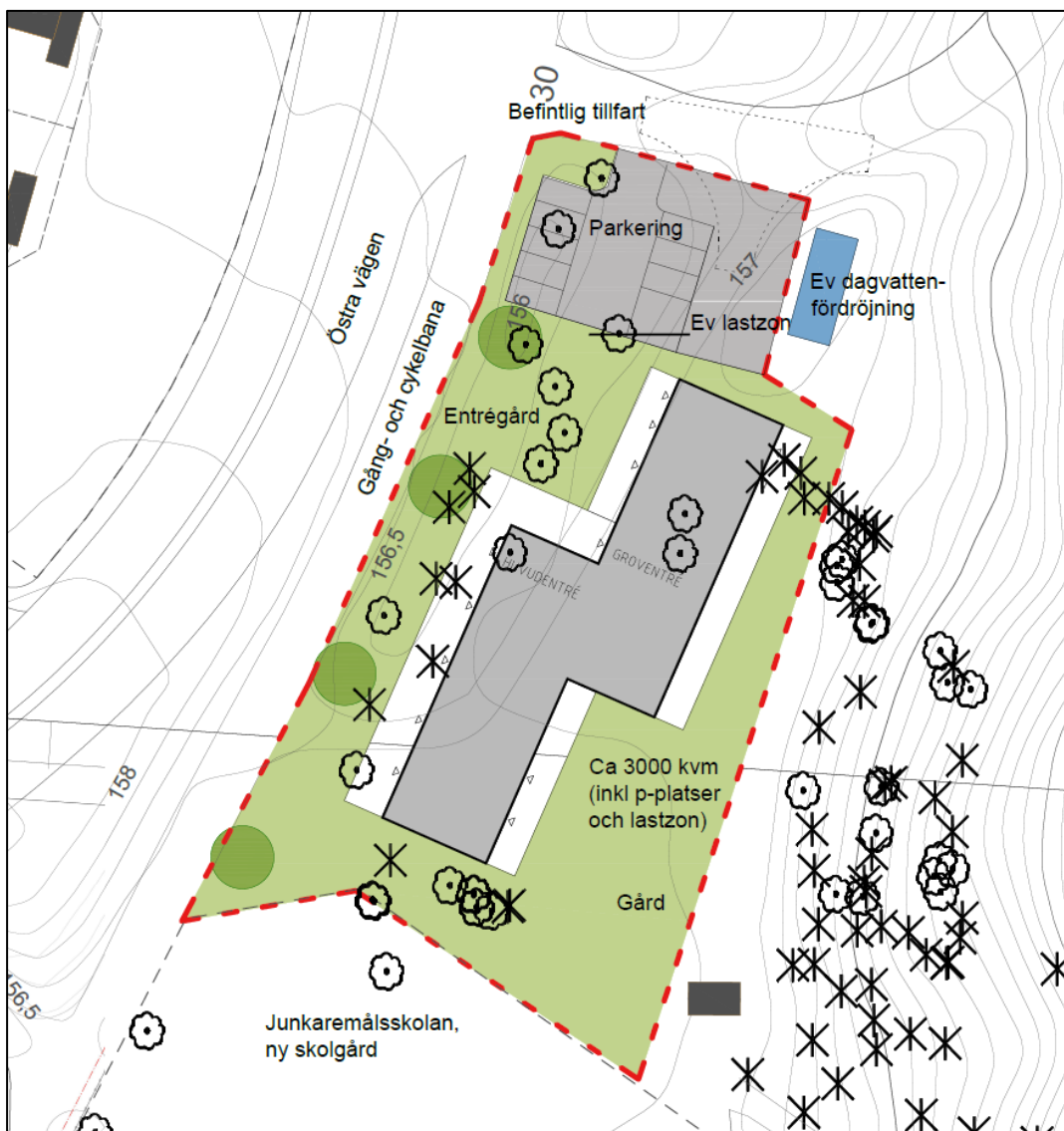
Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Förslaget innebär att en ny byggnad för Parkgårdens verksamhet med tillhörande utegård lokaliseras på grusplanen norr om Junkaremålsskolan. Tillfart sker via en befintlig tillfartsväg från Östra Vägen mot reservvärmeverket. Parkeringsplatser löses inom kvartersmark.

Majoriteten av barnen på Parkgården har idag sin skolgång på Junkaremålen. Närheten till skolan ökar möjligheten till inkludering med andra barn. Det finns potential för samverkan/samnyttjande av lokaler och utemiljö med intilliggande Junkaremålsskolan.

Det sammanlagda ytbehovet för verksamheten bedöms vara cirka 2600 kvm, varav byggnadsarea cirka 635 kvm. Byggnaden planeras som en enplansbyggnad.

Planen ska möjliggöra skoländamål och tillfälligt boende.



Skissförslag möjlig bebyggelse. Illustrationen är endast ett förslag.

Platsens förutsättningar

Bakgrund

Parkgårdens verksamhet drivs idag i Ekmarkspark i lokaler som inte är ändamålsenliga eller planlagda för verksamheten. Det är bakgrunden till att en annan plats planläggs för verksamhetens behov.

På platsen vid Junkaremålsskolan finns sedan lång tid tillbaka en grusad bollplan. Den senaste tiden har ytan använts för tillfälliga skolpaviljonger, byggbodas och parkering under ombyggnationen av Junkaremålsskolan. Längs gång- och cykelbanan i väster finns ett brett och ganska djupt dike. Där finns det björkar och en talldunge.

Närheten till Junkaremålsskolan möjliggör framtida samarbete, både när det gäller utnyttjande av personal, lokaler samt utemiljö. Den nu pågående nybyggnationen av Junkaremålsskolan F-6 samt anpassad grundskola kommer att ge både inomhus- och utomhusmiljöer anpassade för målgruppen.

Områdets läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat vid Östra Vägen, norr om Junkaremålsskolan. Planområdet är cirka 3 000 kvadratmeter och omfattar del av fastigheten Ekmarksberg 1:1. Planområdet gränsar i väster till en gång- och cykelbana, i norr av en tillfartsväg, i öster av en hög skogsslänt och i söder av Junkaremålsskolan.

Översiktsplan

Området anges som markanvändning Verksamheter/Offentlig service, Junkaremålsskolan i översiktsplanen.

Norra delen ingår i ett större Utvecklingsområde för bostäder (Junkaremålens backar). Där anges att hänsyn ska tas till:

- Expansionsmöjligheter för Junkaremålsskolan
- Utrymme för lek och aktivitet i anslutning till skolan.
- Populära rekreationsområden
- Omhändertagande av dagvatten

Expansionsmöjligheterna för Junkaremålsskolan begränsas norrut när platsen bebyggs. Dock stämmer planansökan med markanvändningen Verksamheter/Offentlig service. Detaljplanen bör även möjliggöra skoländamål för att kunna användas av skolan vid eventuella behov i framtiden.

Gällande detaljplan/stadsplan

För större delen av området anges i gällande detaljplan Allmän platsmark, Natur (Detaljplan för kvarteret Tallbacken, 0687-P43,1988). I sydvästra delen finns ett mindre område planlagd som Park och Gata (Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Norra delen av Junkaremålen, 06-TRS-305, 1972)

Riksintressen

Inga riksintressen påverkas. Planområdet ligger inom påverkansområdet för riksintresse luftfart, MSA Linköping.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Farligt gods

Det finns inte någon utpekad transportled för farligt gods inom 300 meter från planområdet.

Förorenad mark

Det finns inte misstanke om markföroreningar på platsen. Närmaste områden med potentiellt förorenade områden är Tallbacken 1 (förbränningsanläggning), cirka 70 meter från planområdet och Bärnstenen 1, cirka 80 meter från planområdet. Tidigare verksamhet på fastigheten Bärnstenen 1 är okänd. På fastigheten finns det ett äldre bostadshus där det tidigare också drivits café. Det har inte framkommit någon information om varför fastigheten är utmärkt som potentiellt förorenad. Det kan eventuellt behöva studeras vidare.

Geologi

Marken bedöms enligt SGUs jordartskarta som isälvsediment, sand i västra delen och som morän i den östra och norra delen.

Området ingick i en geoteknisk utredning från 2018 för Junkaremålens backar (Tyréns, 2018-05-04) där fokus dock var på planerade nya lokalgator. En kompletterande geoteknisk utredning kan därför behövas för nu aktuellt planområde inklusive radonmätning. Eftersom Tranås ligger på högriskmark för radon kan det finnas ett behov av att bygga radonsäkert.

Natur och friluftsliv

I direkt anslutning till planområdet i öster finns ett större naturområde som i översiktsplanen är utpekad som hänsynsområde *Friluftsliv rörligt – allmänt intresse* där särskild hänsyn tas till tätortsnära friluftsliv. Sydost om planområdet finns en gångväg som leder upp i naturområdet. Tillgängligheten för allmänheten till gångvägen bör finnas kvar. Det finns träd inom området som försvinner. När det bebyggs på natur/parkmark påverkar detta området och dess upplevelse. Dock finns det ytterligare gröna stråk och träd i närområdet.

Det finns inga sedan tidigare utpekade skyddsvärda träd inom planområdet.

VA, dagvatten och skyfall

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Befintlig VA-anläggning bör utredas under planarbetet för att se om det behövs åtgärder i denna.

Området ligger inom ett stråk där hänsyn till miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten behöver tas hänsyn till då det är otillfredsställande kemisk status för grundvattnet.

Planområdet ligger nedanför en höjd och avrinningen från denna höjd kommer att belasta planområdet. Befintligt dike i västra delen planeras att förändras och kan behöva ersättas av annan fördröjningsåtgärd. Exempelvis kan fastigheten behöva höjas och en avskärande åtgärd kan behövas för att dagvatten från intilliggande höjd inte ska rinna in i området. Åtgärderna behöver ta hänsyn till närliggande områden så de inte påverkas negativt av vattenavrinningen. Det finns risk för översvämning vid skyfall enligt skyfallskarteringen för Tranås (WSP, 2022-06-14). Dagvatten- och skyfallshantering behöver utredas under planarbetet.

Avfall

Utrymme för avfallshantering/miljöhus behöver lösas inom fastigheten. Vändmöjlighet utan backning behöver finnas för renhållningsfordon.

Övriga tekniska förutsättningar

Det finns en fiberkabel inom området som kan behöva flyttas.

Brand

Insatstid klaras för planområdet. Det finns inte behov av extra brandvatten.

Gång och cykel

Huvudnät för gång- och cykelväg finns i direkt anslutning till planområdet längs Östra Vägen. En del av eleverna går på Holavedsgymnasiet och gångavståndet från planområdet till gymnasiets huvudbyggnad är cirka 650 meter. Det är även närhet till centrum och fritidsaktiviteter med gångväg:

- Bibliotek cirka 1,3 km
- Kulturskola cirka 1,1 km
- Simhall cirka 350 meter
- Bredstorps idrottsplats cirka 1 km

Vägar och kollektivtrafik

Från Östra Vägen finns idag en tillfartsväg norr om planområdet som leder till reservvärmeverket på höjden. Denna väg föreslås som anslutningsväg till planområdet. Vägen används även av gående och cyklister till bostadsområdet Bäck och den korsar huvudcykelvägen längs Östra Vägen. Åtgärder kan behövas för att säkerställa en trafiksäker lösning för oskyddade trafikanter. Trafiksäker passage bör utredas.

Tillfarten från Östra Vägen är endast enkelriktad. En framtida utredning planeras för att omvandla Östra Vägen från tvåfilig till enfilig väg. Viss samordning bör ske under planarbetet.

Östra Vägen är i översiktsplanen ett utpekad stråk för kollektivtrafik. Det går ingen stadsbuss- trafik där för närvarande. Närmsta hållplats är Junkaremålsskolan, cirka 400 meter från planområdet (buss 155).

Trafik och buller

Östra Vägen har en medeldygnstrafik på 2718 fordonsrörelser (uppmätt 2016). En bullerutredning kan behövas för att klargöra bullernivån så att uppsatta riktvärden vid husfasad och uteplats klaras.

Parkeringsnorm

Planområdet ligger inom zon B (Tranås tätort). För denna typ av verksamhet anges inga parkeringstal utan det föreslås att en särskild parkeringsutredning görs för att avgöra parkeringsbehovet. För anställda används de generella parkeringstalen för arbetsplatsparkering. För zon B anges 0,15-0,4 bilplatser per anställd samt > 0,5 cykelplatser per anställd.

Inriktning för tillväxt

Planen möjliggör för ändamålsenliga lokaler för Parkgårdens verksamhet som riktar sig till barn och unga med särskilda behov. Det bidrar till Tillväxtstrategins mål att behålla kommuninvånare i åldern 30-50 år i arbete, genom att ge goda förutsättningar för dem och deras barn när behov finns.

Social hållbarhet

Att en bollplan intill en skola bebyggs kan innebära mindre ytor för lek och rörelse för skoleleverna.

Närheten till skolan ökar möjligheten för Parkgårdens verksamhet till inkludering med andra barn. En del av barnen kommer själva kunna ta sig till Parkgården från Junkaremålsskolan och Holavedsgymnasiet vilket är positivt både för hälsan och för barnens självständighet.

Platsen har gångavstånd till natur, idrotts- och fritidsaktiviteter vilket ökar möjligheten för barnen och ungdomarna i verksamheten att delta i dessa, vilket stämmer överens med strategins mål om en meningsfull fritid.

Eftersom platsen även är en boendemiljö för en del av barnen är utformningen av närmiljön och bullersituationen viktig.

Ekologisk hållbarhet

Av Sveriges 16 miljö kvalitetsmål bedöms begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö vara berörda.

Inriktningar från kommunens strategi för ekologisk hållbarhet som är särskilt relevanta för denna plan är att använda sunda byggmaterial som minskar miljö- och klimatpåverkan samt eftersträva livscykelperspektiv och bästa möjliga energiteknik vid nybyggnation. Även minskad energianvändning och närproducerad energi.

Förhållningssätt till klimatanpassning med bl.a. värmeböljor och skyfall är viktigt att ta med i kommande planarbete.

Slutsats

Utredningsbehov

I samband med detaljplaneläggandet behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat trafik, buller, VA och dagvatten, climateffekter såsom skyfall och värmeböljor samt en översyn av geoteknik och markmiljö.

Utredningar som kan behövas tas fram:

- Bullerutredning
- Trafikutredning
- VA, dagvatten- och skyfallsutredning
- Geoteknisk utredning
- Eventuell solstudie
- Eventuell översyn markmiljö (Bärnstenen 1)

Lämplig planprocess

Planansökan anses vara förenligt med översiktsplanen, inte i övrigt av stor betydelse samt bedöms i detta läge inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen bedöms dock kunna ha ett betydande intresse för allmänheten då befintlig bollplan planlagd som allmänplatsmark natur tas i anspråk.

Detaljplanen planeras att handläggas med utökat förfarande.

Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Planarbetet beräknas påbörjas under hösten år 2023 och bedöms ta cirka 1,5 år. Detaljplanen bedöms preliminärt kunna antas vid årsskiftet 2024/2025. Bedömningen av tidsåtgång förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.