



Planutredning

Ametisten 1 m.fl. i Tranås Junkaremålens strand

Dnr:

BMN 2023-2

Datum:

2023-02-07

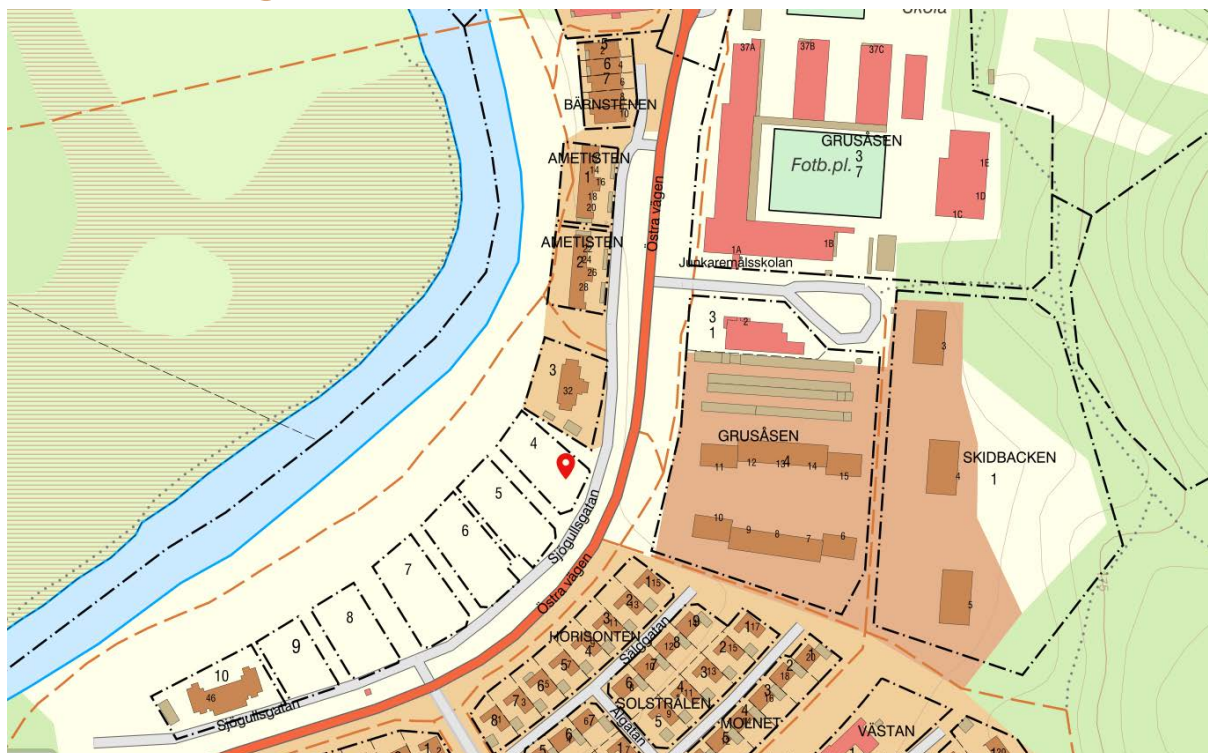


TRANÅS
KOMMUN

Sammanfattning

Syftet är att möjliggöra för nybyggnation av bostäder i enlighet med framtaget förslag till områdesplan, där ett par byggnader inte ligger inom kvartersmark för bostäder enligt gällande detaljplan. Ansökan gäller de sex obebyggda tomterna inom Ametisten 4-9, så att dessa kan bebyggas planenligt. En ny detaljplan behöver tas fram för hela gällande detaljplan för Junkaremålens strand.

Orientering



Figur 1. Planområdets läge i staden Lantmäteriets fastighetskarta.

Bakgrund till planbesked

Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller för Ametisten 1 m.fl. i Tranås, Junkaremälens strand.

Fastighetsägare

AB Tranås bostäder är ägare av fastigheten Ametisten 3 och 10. Bostadsrättsföreningen Ametisten i Tranås är ägare för Ametisten 1 och 2. Kommunen är ägare av Ametisten 4, 5, 6, 7, 8, 9 som Tranås bostäder har rätt att förvärva enligt markanvisningsavtal. Kommunen är även ägare för stamfastigheten Junkaremälens 2:1.

Sökande

AB Tranås bostäder ansökte om planbesked 2022-12-22.

Huvudsakligt syfte/ändamål med ansökan

Syftet är att möjliggöra för nybyggnation av bostäder i enlighet med framtaget förslag till områdesplan, där ett par byggnader inte ligger inom kvartersmark i gällande detaljplan. Ansökan gäller de sex obebyggda tomterna på Ametisten så att de kan bebyggas planenligt. En ny detaljplan behöver tas fram för hela gällande detaljplan för Junkaremälens strand.

Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Nybyggnad av bostäder i form av radhus och flerfamiljshus i två våningar, sammanlagt 12 byggnadskroppar. Tänkt upplåtelseform är äganderätter och hyresgäster. Tengbom Arkitekter har arbetat med utformningen av områdesplanen.

Bostäderna är en kombination av radhus och flerfamiljshus i två våningar. Skalan ansluter till omgivande villaområden och samtliga lägenheter har utsikt mot strandstråket. Flerfamiljshusen ligger Sjögullstigen. Lägenheternas balkonger/uteplatser ligger mot strandstråket och har kvällsol. Bakom byggnaderna finns en gemensam trädgård. Husen har möjlighet till uteplats på båda sidor och får på så sätt tillgång till sol och skugga över hela dagen.



Figur 2. Situationsplan framtagen av Tengbom Tranås bostäder.

Bilagor:

- Ansökan 2022-12-22
- Junkaremälens strand Tranås 2022-06-23

Platsens förutsättningar

Bakgrund

Att bebygga Junkaremålens strand är resultatet av den parallella idéutredningen som Tranås kommun genomförde under våren 2009 och som ligger till grund för Tranås stadsvision. I uppdraget ingick att föreslå områden för centralt belägna bostäder som förtätar staden, utnyttjar dess befintliga infrastruktur och reducerar behovet för expansion i perifera lägen. Flera av arkitektbyråerna föreslog ganska samstämmigt detta område som ett framtida bostadsområde samt att Östanåparken sparas från exploatering och utvecklas för rekreation.

Gällande detaljplan möjliggör för 10 stycken bostadstomter varav fyra är bebyggda.

Områdets läge och omfattning

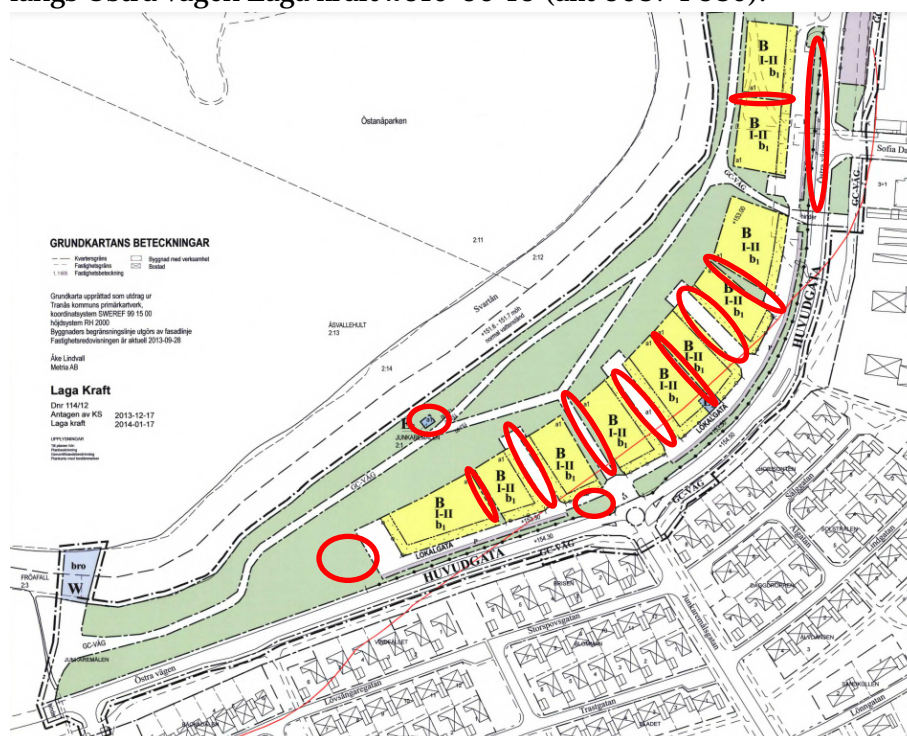
Området har ett centralt läge i Tranås stad och gränsar till Svartån och Östra vägen. Via bron över Östanåparken finns GC-stråk till Tranås centrum på cirka 1 kilometers avstånd. Med bil och allmänna kommunikationer är avståndet 2 kilometer. Skola och förskola finns inom gångavstånd. Övrig service finns lättillgänglig i Tranås centrum. Svartåns stränder och Östanåparken erbjuder rika naturvärden.

Översiktsplan

Översiktsplanen beskriver området som bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår eller kan ingå.

Gällande detaljplan

En detaljplan för området vann Laga kraft 2010-12-02 (akt 0687-P369). Denna ersattes av detaljplan med Laga kraft 2014-01-17 (akt 0687-P389) då den tidigare ansågs vara för detaljerad. En ändring av detaljplanen har tillkommit med syfte att ändra kravet på bullerplank längs Östra vägen Laga kraft 2019-06-10 (akt 0687-P389).



Figur 3. Gällande detaljplan för Junkaremålens strand (akt 0687-P389). Röd markering är punkter där detaljplanen behöver ändras.

Gällande detaljplan för Junkaremälens strand (akt 0687-P389).

Endel svårigheter finns med gällande detaljplan som behöver justeras bland annat finns smala stråk mellan kvartersmark som utgörs av parkmark. Dessa behöver ändras till kvartersmark för att bli mer flexibla för byggrätterna samt att stråken är så smala att kommunal skötsel är svårt. Stråken har dessutom lite eller ingen betydning för allmänheten att nå Svartåns strand. Placering av Transformatorstation skall tas bort närmast GC-väg då det ej finns behov. Lokalgata, vändplats och parkering behöver justeras.

Riksintressen

Området ligger inte inom något riksintresse.

Strandskydd

Största delen av området är inom strandskydd. Strandskyddet måste upphävas vid upprättande av ny detaljplan.

Förorenad mark

Industriell eller annan verksamhet har inte förekommit inom, i anslutning till området. Det finns därmed inga misstankar om att markområdet kan vara förorenat. Fyllnadsmassor under bollplanerna kommer från närområdet vid exploatering av Junkaremälens bostadsområde på 60-70- talet.



Figur 4. Länsstyrelsen i Jönköpings Läns publika Webbkartor. Blå markering Strandskyddsområde och grön markering inventerade skyddsvärda träd.

Träd

Söder om Östra vägen finns inventerade skyddsvärda träd från Länsstyrelsens databas. Vilket är Pilar närmast villabebyggelsen och Lindar närmast flerfamiljshusen.

Geologi

En geoteknisk undersökning har genomförts under hösten 2009. Undersökningen visar på varierande djup till fast mark. Översta skiktet utgörs av torv/gyttja, förstärkningsåtgärder krävs i samband med byggnation.

Översvämningsrisk

Området är beläget i anslutning till Svartån och delar av området planlagt för bostäder finns markerat på kommunens riskinventeringskarta som översvämmas vid ett 100- års flöde. Detaljplanen har angett lägsta sockelhöjd för boningshus är 153,2 möh vilket är 1.5 m över Svartåns medelvattennivå.

VA, och dagvatten

Ny bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Vägar

Området angörs via rondell på Östra vägen och bostadsfastigheterna nås längsmed den nya matargatan Sjögullsgatan.

Gång och cykel

Gång- och cykelväg finns längsmed Svartån och Östra vägen.

Trafik och buller

Bullerutredning från 2010-03-24 medförde en planbestämmelse om att ett bullerplank skall uppföras på 1.0–1.3 meter och placeras 2 meter från körbanekanten. Denna bestämmelse tillkom planen från 2010-12-02 och bullerutredningen utgick från denna detaljplan där förslaget innebar att bostäderna låg mycket närmare Östra Vägen. För gällande detaljplan 2014-01-17 ändrades dock dispositionen och den nya bebyggelsen fick ett större avstånd till vägen. Bestämmelsen blev kvar vid upprättandet av gällande detaljplan då ingen ny bullerutredning gjordes.

En ny trafikbullerutredning har tagits fram för Junkaremälens strand i Tranås för att studera om ett bullerplank behövs. Utredningen från 2018-08-07 har utgått från att byggnader uppförs i det mest utsatta lägena. Av resultaten framgår att de dygnsekvivalenta ljudnivåerna är som högst 57 dBA vid bostadsfasaderna vilket innebär att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls utan ytterligare bullerskydd mot Östra vägen.

Senaste trafikmätningen närmast området på Östra vägen 2007 då uppmättes 3404 fordon/dygn. Mätning gjordes 2021 på Östra vägen söder om området där uppmättes trafiken med 2647 fordon / dygn.

P-norm

Området ligger inom zon-B (Tranås tätort). Inom området förordas 0,5 – 0,8 p-platser per lägenhet för boende och 0,1 p-platser för besökare per lägenhet. Enligt förslaget så ska parkering ordnas för en bilplats/ lägenhet. Parkering för rörelsehindrade ordnas vid husens angöring eller vid bostadsgatan nära entré inom 25 meters avstånd. Cykelparkering sker för flerfamiljshusen vid trapphus entré och i läsbara cykelförråd. Viss besöksparkering till radhusen kan ske som långsparkering på gata.

Sophantering

Gemensamt miljöhus för sopor och återvinning ordnas i byggnad i anslutning till huvudgatan. På så sätt behöver inte sopbilen köra på bostadsgatorna och bidra till en mer trafiksäker miljö.

Tillväxtstrategi - 30-50 åringar

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse med fokus på målgruppen, 30-50 år i arbete med en småskalig, barnvänlig och grön miljö.

Slutsats

Lämplig planprocess

Planansökan anses vara förenligt med översiktsplanens, inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse samt inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen kommer handläggas med standardförfarande.

Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Planarbetet beräknas påbörjas fjärde kvartalet 2023 och bedöms ta cirka 1 år. Bedömningen av tidsåtgången förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.