

Granskningsutlåtande

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

Tranås kommun, Jönköpings län
Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas de viktigaste synpunkterna bland inkomna yttranden.

Under granskningstiden inkom Länsstyrelsen med ett yttrande att det i bullerutredningen saknas hänsyn till framtida trafik. Planen behöver kompletteras med en bedömning av framtida bullersituation och eventuella åtgärder som är nödvändiga för att riktvärden ska uppfyllas. Detta behöver säkerställas i planen vilket gäller både för bostäders fasad, uteplatser samt för skola.

I planen finns det en bestämmelse om utfartsförbud mellan olika områden med kvartersmark. Det finns ingen möjlighet i PBL att införa utfartsförbud i andra situationer än mot en eller flera allmänna platser. Två fastighetsägare på Skylgatan vill utöka några fler meter än de 6 meter som granskningsförslaget medger. En fastighetsägare är oroad att planen kommer påverka deras tomt och dricksvatten negativt.

Ändringar efter granskningen

Efter inkomna synpunkter så har planen ändrats efter granskningen. En uppdatering av bullerutredningen har tagits fram efter Länsstyrelsen synpunkt. Planbeskrivningen och plankarta har justerats i enlighet med den. Utfartsförbud har justerats på plankartan och beskrivning av markanvisning och markreservat för gemensamhetsanläggning har förtydligats i planbeskrivningen efter Lantmäteriets synpunkter. För fastigheterna längsmed Skylgatan, kvarteren Tätörten och Tusenskönan, ges möjlighet att utöka fastigheterna med ytterligare 2 meter, det vill säga totalt 8 meter. Det tillgodoser till viss del inkomna synpunkter. Det innebär att grönområdet mellan nya och befintliga bostadstomter minskas något men bedöms som en mindre ändring då avståndet ändå är minst 20 meter.

Utöver har redaktionella ändringar och mindre justeringar gjorts i planbeskrivningen.

Synpunkter som inte har tillgodosetts i planen utökning på 15 meter för fastighetsägare längsmed Skylgatan har inte möjliggjorts, men en utökning som genererar totalt 8 meter. Matargatan kommer inte bli enkelriktad. Detta för att Sävängsvägen ska få samma utformning som den befintliga och för att få god tillgänglighet till det nya området. Flera av Naturskyddsföreningens synpunkter har inte tillgodosetts, se kommentar på Naturskyddsföreningens yttrande.

Granskningsförfarande

Bygg- och miljönämnden har 2024-01-29 beslutat om granskning. Detaljplanen har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 2024-03-12 till 2024-04-09. Underrättelse om granskning har skickats till sakägare och remissinstanser. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Stadshuset, hos Tranås Direkt och på kommunens hemsida. Granskningen kungjordes på kommunens anslagstavla och med annons i Tranås tidning. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från Trafikverket, Kommunstyrelsen, Teknik- och griftegårdsnämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Barn- och utbildningsnämnden och Eon.

Yttranden med synpunkter

Yttrande med synpunkter har inkommit från

Statliga och regionala myndigheter m.fl.: Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Postnord.

Föreningar: Naturskyddsföreningen

Sakägare: Fastighetsägare 1, Fastighetsägare 2, Fastighetsägare 3

Yttranden med synpunkter

Yttranden från fastighetsägare har sammanfattats. Yttrande från myndigheter och föreningar är i sin helhet. Alla yttranden finns tillgängliga hos kommunen i sin helhet.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till överprövningsgrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet kopplat till buller behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet, buller

Det är positivt att kommunen låtit ta fram en bullerutredning men Länsstyrelsen kan inte se att hänsyn tagits till framtida trafik som kan ha betydelse för bullersituationen såsom 8§ i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger. Enligt Boverket ska buller beräknas med utgångspunkt från dagens bullersituation och kompletteras med bedömningar av den framtida situationen. Enligt Boverket är det rimligt att utgå från en situation upp till femton år framåt i tiden.

Bullerutredningen anger att *”riktvärdet för högsta ekvivalenta ljudnivå 50 dB(A) och maximal ljudnivå 70 dB(A) vid uteplats överskrids på delar av planområdet och hänsyn kan behövas tas vid val av placering av uteplatser”*.

Planbeskrivningen anger att bostadstomterna justerats efter bullerutredningens framtagande och Länsstyrelsen har därför utifrån aktuellt underlag svårt att avgöra hur stora delar av tillkommande bostadsfastigheter som har utomhusriktvärden som bedöms överskridas. Länsstyrelsen vill skicka med att eftersom det i bygglovsskedet inte är möjligt att ställa några ytterligare krav på lokalisering, placering eller utformning avseende omgivningsbuller så behöver bullerfrågan vara utredd och klar i detaljplanen och om nödvändigt så ska planen säkerställa att riktvärden för buller kan uppfyllas.

Planen behöver sammanfattningsvis kompletteras med en bedömning av framtida bullersituation och eventuella åtgärder som är nödvändiga för att riktvärden ska uppfyllas behöver säkerställas i planen, detta gäller både för bostäders fasad, uteplatser samt för skola.

Kommentar: Angående buller så har kommunen tagit fram en kompletterande bullerutredning för framtida trafik. Planbeskrivningen har uppdaterats efter den nya bullerutredningen och plankartan har justerats med bestämmelse för de bostäder med uteplats där inte föreskrivna riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnation klaras. Där gäller att bostaden ska ha tillgång till minst en skyddad uteplats, gemensam eller privat, där riktvärden för uteplats klaras.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Utfartsförbud endast tillåtet mot allmänna platser

I planen finns det en bestämmelse om utfartsförbud mellan olika områden med kvartersmark, dels mellan områden med användningen LC och P samt dels mellan områden med användningen B och P. I dessa två fall är ingen av användningarna allmän plats. Det finns ingen möjlighet i PBL att införa utfartsförbud i andra situationer än mot en eller flera allmänna platser, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken. Detta behöver ses över.

Delar av planen som bör förbättras:

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Lantmäteriet vill upplysa om att en gemensamhetsanläggning inte kan bildas för vilka ändamål som helst. Det grundläggande villkoret för bildande av gemensamhetsanläggning är att ändamålet ska vara av stadigvarande betydelse för de fastigheter som deltar. Detta villkor är, till skillnad från flera av villkoren i 5-11 §§ AL inte möjligt att avtala bort och måste vara uppfyllt även om samtliga berörda fastighetsägare är överens om att bilda gemensamhetsanläggningen.

Att anläggningen ska vara av stadigvarande betydelse innebär att den måste tillgodose ett behov för de delägande fastigheterna och inte enbart ett behov för den som vid ett visst tillfälle äger fastigheten.

Om det inte finns någon överenskommelse mellan de fastigheter som är berörda av gemensamhetsanläggningen, behöver det dessutom vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha del i gemensamhetsanläggningen. Fördelarna av ekonomisk, eller annan art, måste även överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Om det saknas överenskommelse bestämmer Lantmäteriet andelstal för de berörda fastigheterna utefter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta och användning av den aktuella anläggningen. Lantmäteriet vill vidare upplysa om att det inte är någon självklarhet att en gemensamhetsanläggning kan bildas för ändamålet odling och centrum (samlingslokal). Detta får prövas i en framtida anläggningsförrättning.

Om det är tänkt att gemensamhetsanläggningen ska bildas med stöd av överenskommelser bör det framgå av genomförandeavsnittet i planbeskrivningen.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning.

I planbeskrivningen anges att avtal om markanvisning ska tecknas i senare skede.

När avsikten är att genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna med dess nuvarande redovisning är lite för otydliga och behöver därför kompletteras.

Det finns information på lite olika ställen i planbeskrivningen om vad som är tänkt att regleras i avtalen. Det vore en fördel om tänkt innehåll samlades under den rubrik i genomförandeavsnittet som hanterar avtalsfrågor.

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det enligt förarbetena tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen

- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna av att planen avses att genomföras med stöd av markanvisningsavtal (se ovan).

Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration.

Kommentar: Angående utfartsförbud mellan olika områden med kvartersmark har detta justerats i plankartan. Gemensamhetsanläggningen ska bildas i anslutning till avstyckning av bostadsfastigheterna i området där varje fastighet får en andel. Markreservat för gemensamhetsanläggning och markanvisning har förtydligats i planbeskrivningen.

Naturskyddsföreningen

Positiva hänsyn

Vi ser fortfarande positivt på att hänsyn tagits till naturvärdesinventeringen, så att NVO1 och NVO4 lämnas orörda. Att den gamla åkern i NVO3 och omgivande naturområde lämnas orörd är också positivt. De insprängda naturfälten och områdena för ev odling är sympatiskt. Positivt att träd/buskar planteras mellan bilväg och cykelbana.

De skyddsvärda samt rödmarkerade träden som föreslås lämnas i de sk ”naturområdena” mellan husen, ser bra ut i planen, det är också positivt.

Tänkbara risker

Men förslaget innebär dock att den sammanhängande värdefulla naturmiljön fragmenteras. Fladdermöss och fågelarter kommer att påverkas, enligt detaljplanen. Här noteras att ”om möjligt får bebyggelsen anpassas efter växtligheten, vilket efterföljs genom markanvisningen”. Det är positivt, men kanske blir svårt att realisera. I de exploateringar som gjorts i naturmark tex i Norraby och Smörstorp har nybyggarna tagit saken i egna händer och avverkat och röjt upp i områden som skulle utgöra naturmark, med i de fallen, gällande strandskyddsbestämmelser.

På sid 33 vid Miljöbedömning, tas upp att länsstyrelsen under samrådet ansåg, att betydande miljöpåverkan inte går att utesluta. Att det fanns risk för störningar som är förbjudet enligt artskyddförordningen. Ex för mindre hackspett och entita. Efter ett undersökningssamråd i maj 2023 lämnade länsstyrelsen ett nytt yttrande, om att det inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan. Naturskyddsföreningen menar dock att det säkerligen blir fallet.

Förslag till justeringar

Det mest optimala vore att helt utesluta bebyggelse på ovansidan av hela Fältgatan, mot tidigare bebyggelse, samt nedom Fältgatan mot gångstråket och vattendraget i naturmarken. Naturskyddsföreningen framförde i tidigare planprocess 2021 att skydda området över och på båda sidor runt den kraftledning som var belägen längs med den äldre bebyggelsen. Vi föreslog att området skulle lämnas som orörd mark och inte bebyggas, eftersom merparten av värdefulla äldre löv- och hålträd finns i det området. Förluster av biologisk mångfald går i rasant fart i takt med mänsklig påverkan och utbredning, samt pågående klimatförändringar.

Byggnader och natur

Det är positivt att det i markanvisningen planeras sättas krav i samband med bygglovet på mindre klimatnegativa byggmaterial. Viktigt med mindre betong och mer trä. Åtgärder som underlättar/stimulerar till att sätta upp solpaneler på hustaken behövs också. Elnätet bör dimensioneras för laddstationer till elbilar, både privata och publika.

Naturskyddsföreningen föreslår att stora hårdgjorda ytor vid uppfarter undviks. Det underlättar för vattnet att sugas upp av marken. Bra att man upphört att tala om 100-årsregn, utan i stället anger 5-årsintervall. De senaste åren har vi haft 2 skyfall med stora konsekvenser. Bra förslag att bostadsägarna uppmanas att anlägga vattentankar eller regntunnor som samlar vatten. Risker för översvämningar och att förorenat vatten rusar obehindrat ned i vattendrag finns alltid. Bevuxen mark, växter och träd ger oss välkända ekosystemtjänster.

Trafik

För att skapa en säker väg för skolbarn/fotgängare/cyklister till o från område SB för skola/bostäder/el liknande, bör en planskild undergång anläggas istället för upphöjt hinder vid en av korsningarna. Om cykel- o gångvägar är säkra kan det bidra till att färre barn skjutas med bil, så att fossila utsläpp minskas.

Att det blir genomfart genom området mot Sävängsvägen är olyckligt, eftersom det ökar risken för oönskad "rundkörning" och störningar för boende i nya området, liksom inom nuvarande bebyggelse i Tostås. Nästan all fordonstrafik bidrar till fossila utsläpp i dagsläget. Vi föreslår att enbart en enkelriktad körbana för buss anläggs mot Sävängsvägen. Bedömning av miljöpåverkan på sida 22 redovisar en ökning av trafiken med 40% på Sävängsvägen. Därför är bedömningen att ingen påverkan kommer att ske, inte korrekt.

Hållbarhet

Intressant att det föreslås test av nya koncept för att främja hållbara perspektiv. Kraven är dock vagt formulerade och riskerar att inte ge verkliga resultat. Bör vara skarpare uttryckt. Området skulle kunna bli ett visningsområde med högre miljö- och klimatkrav. För att möta klimatkrisen krävs riktlinjer som gör det "lätt att göra rätt" för inflyttande. Enligt EU ska alla länder och därmed kommuner ha reducerat sina koldioxidutsläpp med 55% till år 2030 – det är om 6 år. I dagsläget minskar inte Tranås kommun sina utsläpp alls enligt kraven. Därför krävs en reduktion med 36% varje år till dess, för att nå målet i vår kommun.

Tranås kommuns antagna hållbarhetsstrategier förpliktigar. Klimat- och miljöprogrammet som beskriver ekologisk hållbarhet enligt Agenda 2030, med bl.a "Hållbara städer". Detta fokus kommer att locka nya kategorier innevånare, särskilt målgruppen 30-50-åringar, som i allt större utsträckning har krav på att kunna bidra i den gröna omställningen.

Kommentar: Fladdermöss och fågelarter kommer att påverkas av en exploatering i området. Förutsättningarna för vidare förekomst av arterna (mindre hackspett och entita) på landskapsnivå bedöms som goda till mycket goda även efter genomförandet av planen. Kommunen bedömer därmed att artskyddsförordningens stoppförbud enligt paragraf 4 inte inträder och att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka bevarandestatusen på mindre hackspett eller entita på landskapsnivå.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan 2023-05-26 visar på att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan enligt 6 kap Miljöbalken.

Förslag på justeringar för bebyggelse vid planområdets norra del kommer ej att ändrats efter granskningen. Området har inga höga värden enligt naturvärdesinventeringen delar av området är klassade klass 4, visst naturvärde. Kommunen har tagit hänsyn till de högsta naturvärdena söder om planområdet klass 3, påtagligt naturvärde.

Hänsyn har tagits tidigare till synpunkterna under rubriken byggnader och natur. På kvartersmark måste minst 40% av fastighetsarean vara genomsläpplig. Detta för att förhindra att hela fastigheten blir hårdgjord och för att underlätta naturlig infiltration.

En planskild undergång kommer inte att genomföras utan det blir upphöjda hinder vid fyrvägs korsningarna. Gatan får begränsad trafik och motiverar därför inte en planskildhet. En

gångtunnel skulle innebära flera konsekvenser, bl.a. kan den upplevas som en otrygg miljö. Cykelöverfart placeras vid Sävängsvägen närmast skoltomten för att få en säker passage i närheten av en eventuell förskola, där även en busshållplats blir möjlig. Även en cykelöverfart planeras vid befintliga Sävängsvägen mot Vetegatan för att skapa en säkrare gång- och cykelväg till och från Fröafallskolan. Det kommer ej genomföras enbart en enkelriktad körbana för buss. Inom området går det idag ingen busslinje men planen möjliggör för en busshållplats på båda sidor av Sävängsvägen i området. Detta för att beroende på vilken färdriktning busslinjen får så finns förutsättningar för placering av en busshållplats. Trafikpåverkan redovisas i planbeskrivningen med att viss ökning sker men det bedöms vara en rimlig trafikmängd för Sävängsvägen.

Planområdets placering intill befintlig bebyggelse och infrastruktur, och med goda cykelförbindelser till skola/förskola och till centrum, möjliggörande av sociala mötesplatser som odling, samlingslokal och lekytor bedöms bidra positivt till målet om Hållbara städer. I detaljplanen finns inte möjlighet att styra tekniska lösningar såsom krav på solceller mm. Det finns en risk att de förslag på hållbara lösningar kommunen vill genomföra i markanvisningen inte blir av. Men ambitionen är att ställa krav på detta vid markanvisning och tomtförsäljning.

Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar: Informationen om lådsamling och fastighetsbox finns beskrivet i planbeskrivningen. Diskussion kommer föras med postnord om placering för lådsamling i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägare 1

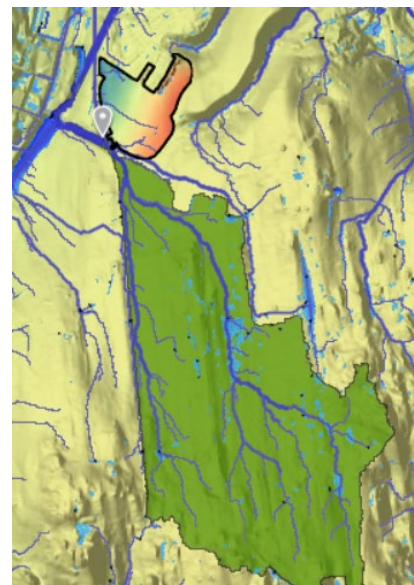
Fastighetsägare 1 vill framföra en synpunkt på detaljplanen då de bor i närheten. De är oroadade att planen kommer att påverka deras tomt och dricksvatten negativt.

Estetisk anledning: De har en fin bäck på gränsen av tomten. De vill inte att den försvinner på grund av allt kommunen kommer att göra med vatten.

Praktisk anledning: De är också oroadade att dricksvattennivån i deras brunn kommer att påverkas negativt. De hoppas att de kan få en garanti att så är inte fallet.

Kommentar: Bäckens bör inte påverkas. Avrinningsområdet och rinnvägarna till bäcken passerar utanför planområdet. Det finns en befintlig trumma under Majmålavägen som ska få vara kvar. Vad som görs inom planområdet bör dock inte ha någon större påverkan då den största delen av avrinningsområdet rinner utanför planområdet.

I och med att man exploaterar marken så minskar andelen infiltrerat vatten och därmed minskar grundvattenbildningen något. Detta vatten leds istället mot dammen längre norrut. Den generella marklutningen är västerut och vanligtvis följer grundvattenströmningen markytans lutning. Längs vägen går redan idag ett avskärande dike så en viss del av den ytliga avrinnningen leds vidare norrut även i dagsläget. Bedömningen är att brunnen inte bör påverkas men det går dock inte att säga med säkerhet exakt hur grundvattenströmningen ser ut och vilken påverkan exploateringen har på brunnen.



Figur 1. Grönt område visar avrinningsområde, blått är rinnvägar. Planområdet färglagt i norr

Kommunen avleder dagvattnet i öppna system och låter det återinfiltrera inom planområdet. Planområdets påverkan på nybildning av grundvatten är därmed försumbar. Om exploateringen av planområdet påverkar brunnen och detta kan påvisas blir kommunen ersättningskyldig.

Fastighetsägare 2 (Fastighetsägare 2 i samrådsredogörelsen)

Enligt förslaget till detaljplan ges möjlighet till utökning av tomter för boende på Skylgatan med udda gatunummer med 6 meter. Fastighetsägaren önskar utöka tomten med upp till 15 meter från nuvarande tomtgräns istället för föreslagna 6 meter.

Anledningen är att marken behövs för vedhantering (klyvning, torkning och lagring av ved) samt trädgårdsodling. Uppvärmning + varmvatten till fastigheten sker med vedpanna + solfångare.

Kommentar: Fastigheterna längsmed Skylgatan kvarteren Tätörten och Tusenskönan har möjlighet att utöka med ytterligare 2 meter totalt 8 meter. Kommunen kommer inte tillåta 15 meter då det ska finnas en bredd i stråket för natur mellan det befintliga och nya området. Som närmast med utökad mark så är stråket som minst mellan fastighetsgränserna 20 meter.

Fastighetsägare 3

Fastighetsägare 3 vill gärna utöka mark till sin fastighet men vill gärna utöka några fler meter än de sex meter som föreslås, på grund av att baksidan är liten. Tomten planerades efter att den skulle gränsas mot naturområde. Kommunen sa då att det aldrig skulle bebyggas bakom deras tomt eftersom marken där var alldeles för fuktig.

Kommentar: Se kommentar till fastighetsägare 2. En stad utvecklas med åren och området pekades ut som utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan, beslutad 2022.

Klara Nilsson
planarkitekt