



# Planutredning

## Biljarden 14 i Tranås

Dnr: BMN 2023-101  
Datum: 2024-02-02



**TRANÅS**  
KOMMUN

## Sammanfattning

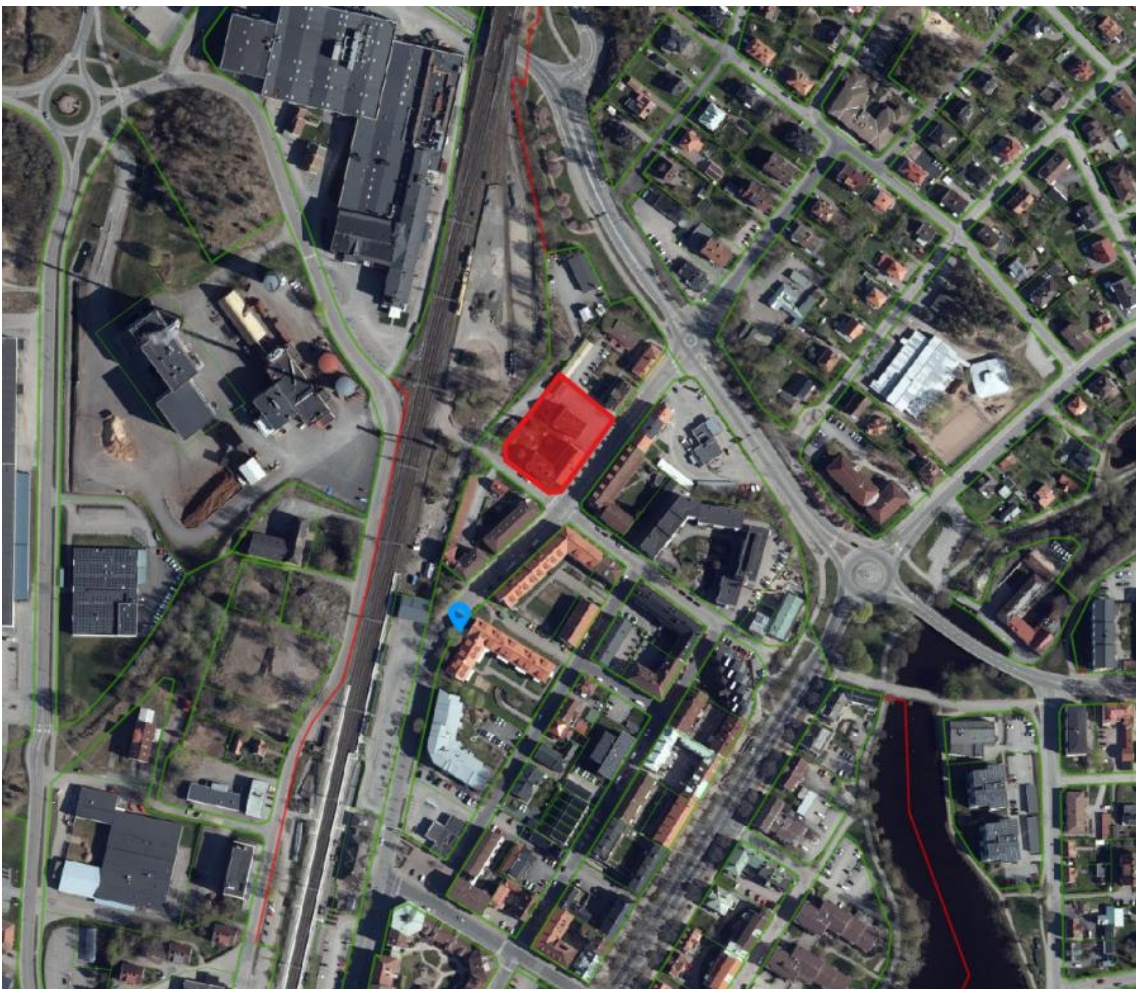
Ägaren till Biljarden 14 vill ändra gällande detaljplan för fastigheten för att öka exploateringsgraden och på ett yt- och kostnadseffektivt sätt kunna producera hyresrätter i ett attraktivt centralt läge.

Gällande detaljplan för Biljarden 14 är från 1988 och anger fastigheten för bostäder. Inom fastigheten fanns två flerbostadshus med 3 våningar samt källarvåning. Uthus och dylikt fanns i fastighetens norra del. Resten av fastigheten är prickad mark och får därmed inte bebyggas.

Planområdet ligger i nära anslutning till Södra stambanan som är av riksintresse för kommunikation och en av de mest trafikerade järnvägslinjerna i Sverige. Järnvägen är utpekad led för farligt gods.

Planförslag bygger på idén om ca 40 lägenheter i 4 våningar som ska anpassas till kringliggande byggnader och ges ett modernt uttryck.

## Orientering



Figur 1. Planområdets läge i staden

# Inkommen ansökan om planbesked

## Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller Biljarden 14 som ligger vid korningen Vallgatan/Tranåskvarngatan.

## Fastighetsägare

AB Tranåsbostäder står som ägare till fastigheten.

## Sökande

En ansökan om planbesked inkom 2023-10-06.

## Huvudsakligt syfte

Planförslaget syftet är att utöka exploateringsgraden på fastigheten för att på ett yt- och kostnadseffektivt sätt kunna producera hyresrätter i ett attraktivt centralt läge.

## Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Förslaget bygger på fyra våningshus med uppemot 40 lägenheter fördelade på 2rok och 3rok. Storleken på lägenheterna varierar mellan 40-80 kvm. Komplementbyggnader i form av skyddsrum och förrådsytor ska placeras på bottenplan. Byggnaderna ska anpassas till kringliggande byggnader och ges ett modernt uttryck.

# Platsens förutsättningar

## Bakgrund

AB Tranåsbostäder har inkommit med en ansökan om ny detaljplan för fastigheten Biljarden 14. Tanken är att man ska utöka byggrätten för fastigheten för att få det mer ekonomiskt gångbart att bygga nya hyresrätter på platsen.

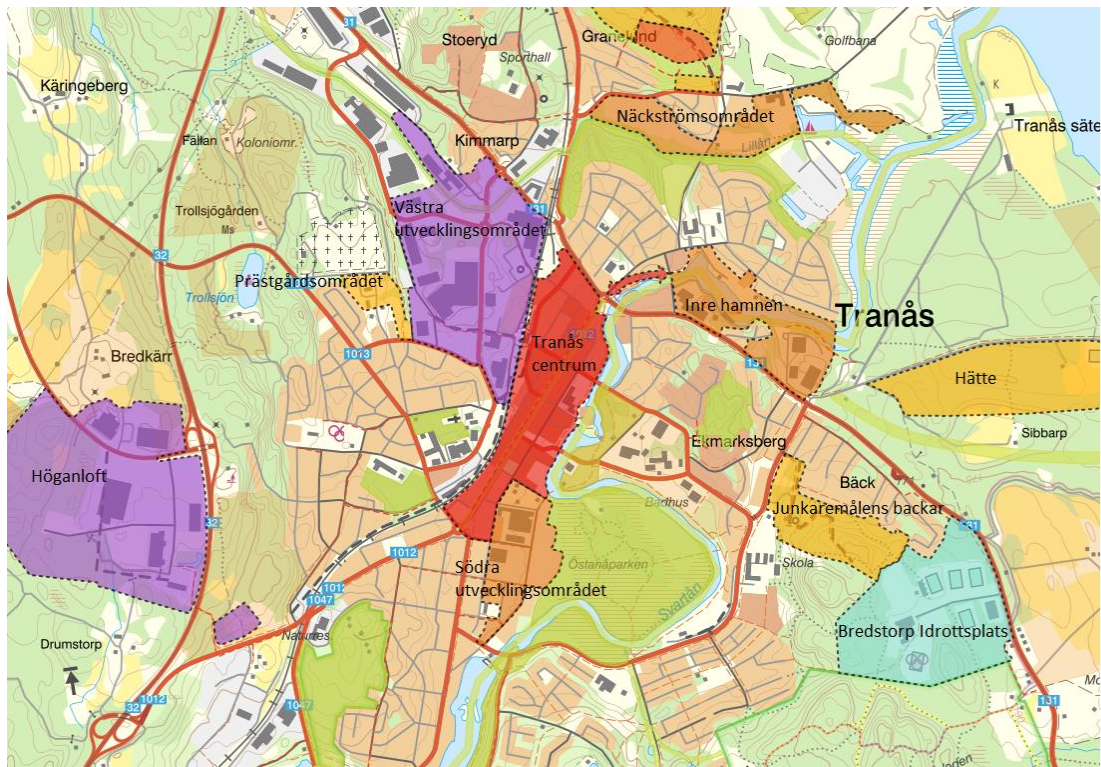
Marken har sen tidigare varit bebyggd med två flerbostadshus med tre våningar samt källare. Huvudbyggnaderna hade stomme i betong med putsat fasad i gulaktig kulör. Idag har all bebyggelse rivits ner i väntan på ny detaljplan.

## Områdets läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat vid Vallgatans södra del. Fastigheten Biljarden 14 är ca 3 100 kvm. Området ligger centralt i staden, ca 200 meter från Storgatan och tågstationen. Den centrala placeringen med bra infrastruktur, närhet till vård, service och kommunikationer gör platsen fördelaktig för förtätning av bostäder.

## Översiktsplan

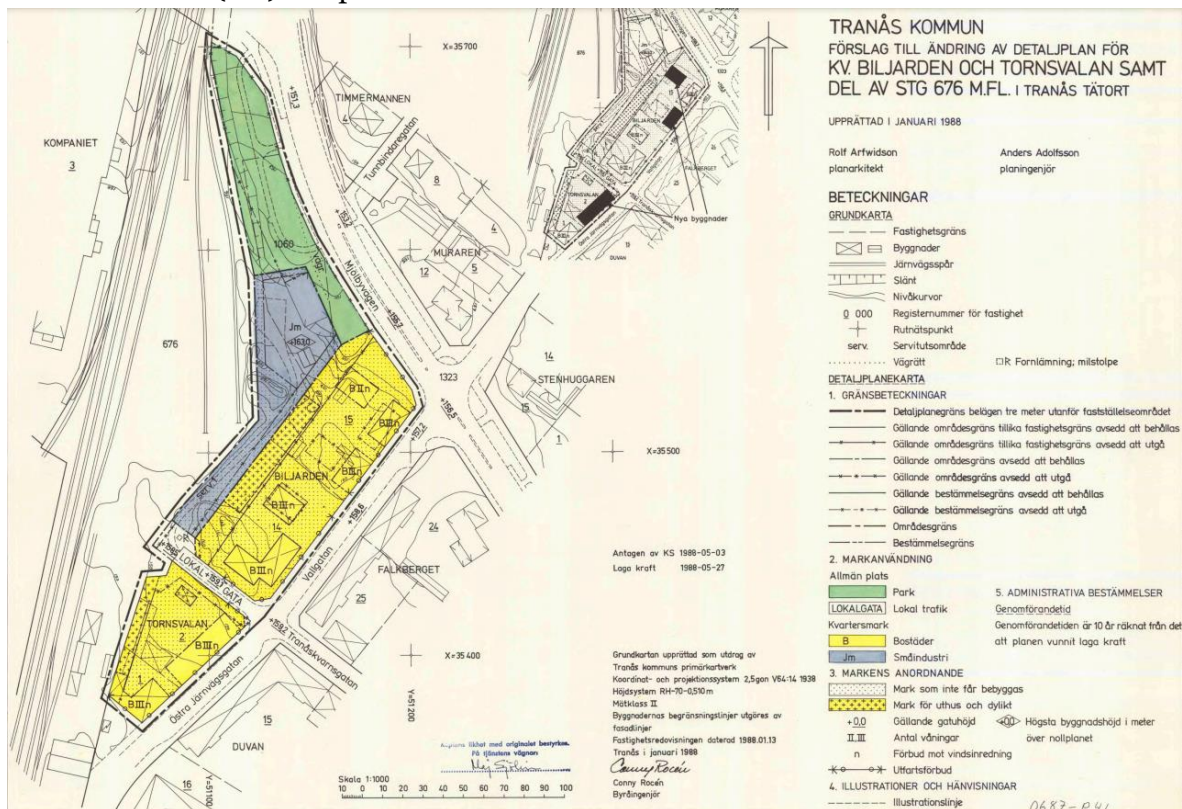
Planområdet ingår, tillsammans med Storgatan och resecentrum, i det som kallas för utvecklingsområdet Tranås centrum. Området ingår i tätortens övergripande tätortsutveckling för bostäder och verksamheter. De möjligheter som finns att förtäta i anslutning till Storgatan bör tillvaratas med hänsyn till riksintresset och stadskaraktären. Förslaget på ändring av detaljplan ligger i linje med översiktsplanens intentioner för området.



Figur 2. Utvecklingsområden i Tranås stad

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Biljarden 14 är från 1988 och anger fastigheten för bostäder i 3 våningar där vinden inte får inredas. Inom fastighetens norra del får uthus och dylikt anläggas, resten av fastigheten är prickad mark. Områden norr om planområdet är planlagt för småindustri (Jm) och park.



Figur 3. I gällande detaljplan är fastigheten planlagt för småindustri och park.

## Riksintressen

Planområdet ligger i nära anslutning till Södra stambanan som är av riksintresse för kommunikation och en av de hårdast trafikerade järnvägslinjerna i Sverige. I gällande översiktsplan bedömer kommunen att nybebyggelse bör ha hänsynsavstånd på 30-50 meter och för bostäder krävs det i regel längre avstånd för att klara riktvärden för buller och minimera risker från transport av farligt gods.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

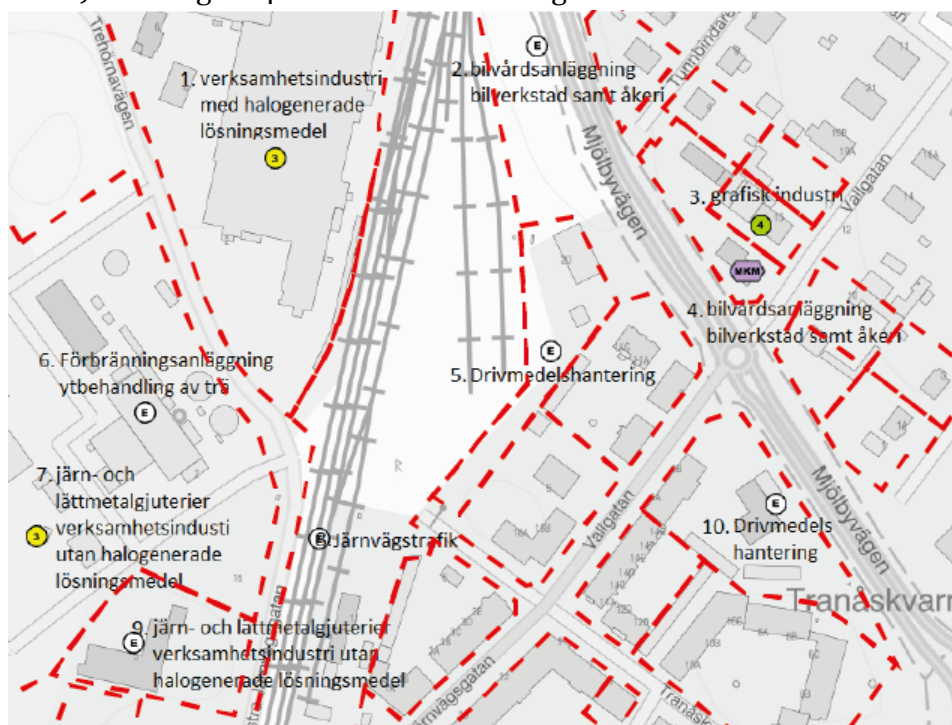
## Farligt gods

Planområdet ligger nära järnvägen som är utpekad transportled för farligt gods. Avståndet från räls till fastighetsgräns varierar mellan 20- 50 meter. Befintlig byggnation är placerad ca 65 meter från närmsta räls. Mellan planområdet och rälsen finns parkeringsplatser samt en smal remsa med vegetation.

## Förorenad mark

Runt om planområdet finns en del fastigheter där man har hanterat klorerade lösningsmedel och andra ämnen som fortfarande kan finnas kvar i marken.

- 1) Kompaniet 4 – verksamheter med halogenerade lösningsämnen.
- 2) Biljarden 16 – bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri.
- 3) Muraren 5 – grafisk industri.
- 4) Muraren 12 - bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri.
- 5) Biljarden 16 – drivmedelhantering.
- 6) Södra vaken 17 – förbränningsanläggning, ytbehandling av trä.
- 7) Södra vaken 17 – järn och lättmetalgjutier, verksamhetsindustri utan halogenerade lösningsmedel.
- 8) Södra Stambanan
- 9) Östra vaken 12 – järn och lättmetalgjutier, verksamhetsindustri utan halogenerade lösningsmedel.
- 10) Falkberget 24 – drivmedelhantering.



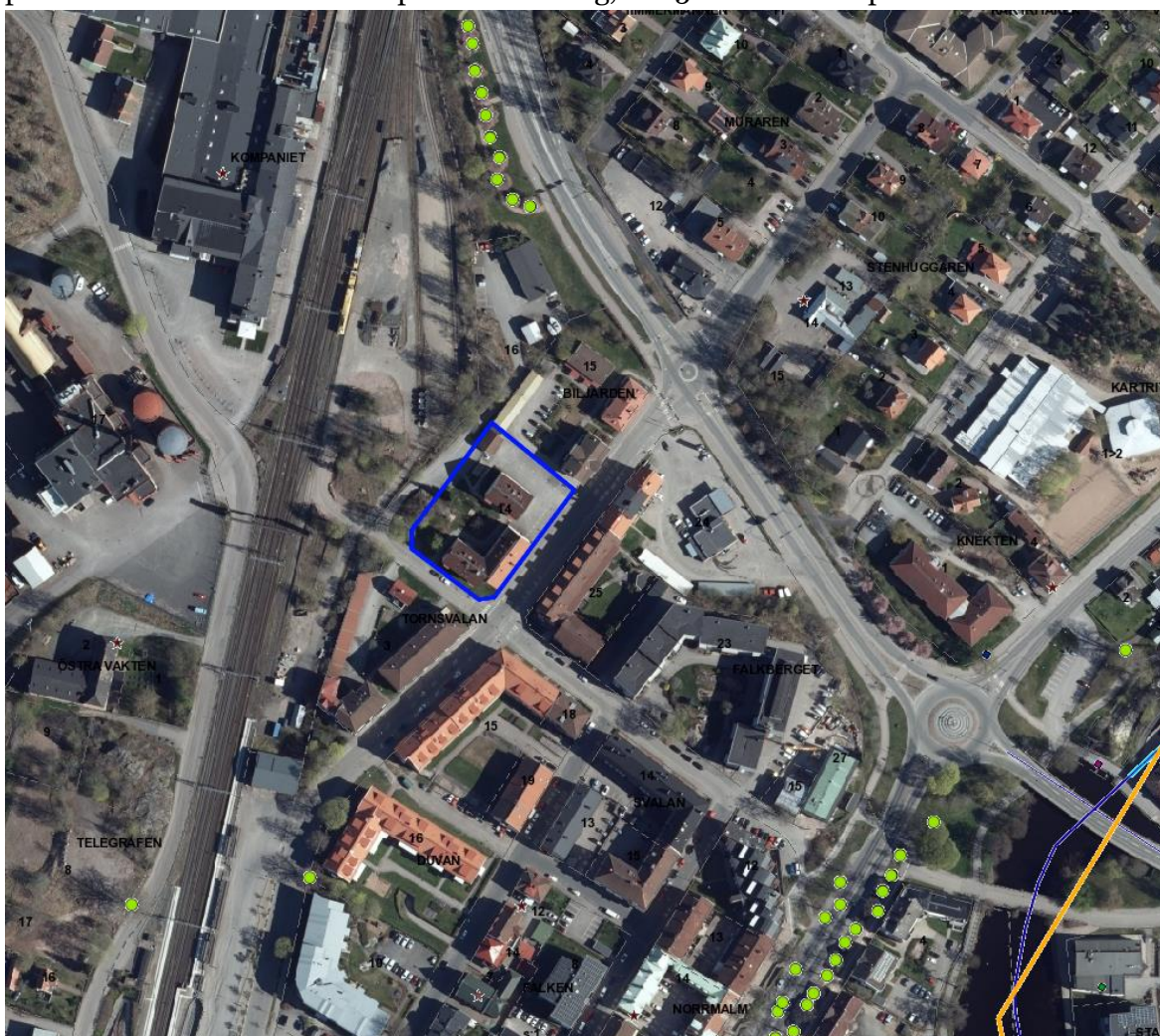
Figur 4. EBH-karta med potentiella förorenade områden runt planområdet

## Geologi

Marken bedöms enligt SGUs kartvisare som fast och med hög genomsläpplighet. De underliggande jordlagren utgörs av isälvsediment med fyllnad ovanpå. Skatta jorddjup är 1-3 meter.

## Natur och friluftsliv

I dagsläget finns en del träd, buskar och grönytor inom planområdet, men det finns ingen plan för hur många som kommer att finnas efter den planerade byggnationen. Dessa grönytor i staden är av betydelse för bland annat upptagande av dagvatten, habitat och rörelsevägar för olika arter och för bättre lokalt klimat. Träden är inte utpekade som skyddsvärda i länsstyrelsens kartunderlag men kan anses ha stor betydelse då området i övrigt har mycket låg krontäckningsgrad. Inga fynd av rödlistade arter finns i planområdet enligt Artportalen och i kommunens naturvårdsprogram är inte planområdet klassat att ha några naturvärden. Närmsta grönområde är Ekmarkspark som ligger ca 500 meter sydost om planområdet och närmaste lekplats är Uvaberg, ca 250 meter ifrån planområdet.



Figur 5. Skyddsvärda träd

## VA, dagvatten och skyfall

Fastigheten omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Det finns två separata serviser till fastigheten. En VA-utredning krävs för att säkerställa kapaciteten i dem. Vidare krävs en dagvattenutredning samt en skyfallsutredning när byggrätten utökas och om delar av innegården blir hårdgjord.

## Avfall

Sophämtning skulle kunna ske via Vallgatan utan backning enligt kommunens avfallsföreskrifter. Max dragväg för avfall bör ej överstiga 40 meter. Vid lösning med krantömmande bil för restavfall behövs ett miljöhus på 45-60 kvm beroende på om man har samtliga fraktioner i huset.

## Brand

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är 2:30 minuter.

## Skyddsrum

Tidigare fanns två skyddsrum på fastigheten enligt MSB:s skyddsrumskarta. Under rådande situation i vår direkta omvärld, bör det under planprocessen undersökas om de behöver byggas upp på nytt igen.

## Gång och cykel

Huvudnät för gång- och cykelväg finns direkt utanför planområdet, vid Vallgatan, bestående av kombinerad gång- och cykelväg på båda sidor av vägen. Planområdet har även bra

## Vägar och kollektivtrafik

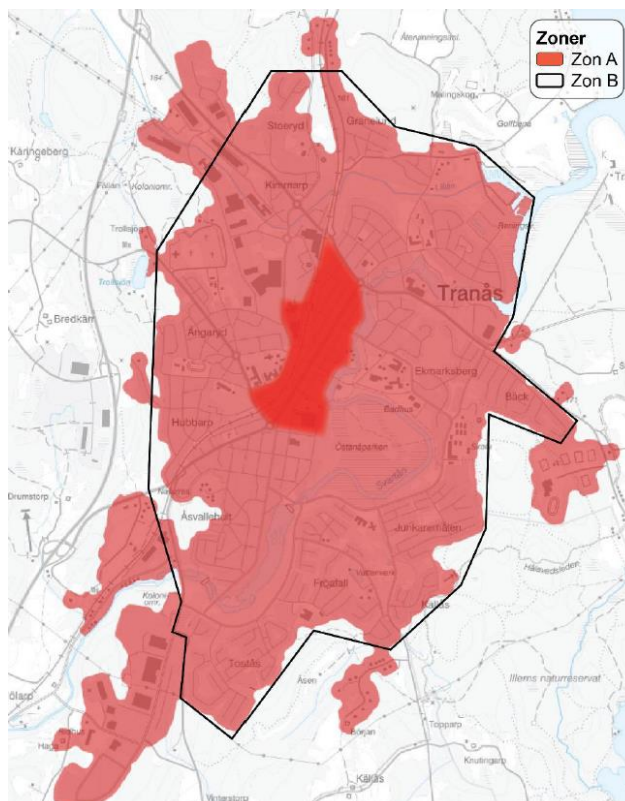
Fastigheten är försedd med tillfartsvägar från Vallgatan och Tranåskvarngatan. Planområdet ligger i nära anslutning till Tranås resecentrum med både buss och tåg förbindelser.

## Trafik och buller

En bullerutredning kommer att behövas med hänsyn till järnvägen, bangården och Mjölbyvägen. Dessa genererar både trafik och buller som kommer att påverka framtida bebyggelse inom planområdet. Senaste trafikmätningen närmast planområdet är från 2021 och gjordes längst med Mjölbyvägen. Den uppmätta trafiken beräknades till 7754 fordon per dygn varav 154 var tunga fordon.

## Parkeringsnorm

Planområdet ligger inom zon-A (Tranås centrum). Inom området förordas 0,2 – 0,5 p-platser per lägenhet för boende och 0,1 p-platser för besökare per lägenhet.



Figur 6. Parkeringszoner i Tranås kommun

## **Inriktning för tillväxt**

Tranås kommuns Inriktning för tillväxt är antagen 2021-06-07 och gäller tills vidare som dokument för ekonomisk hållbarhet. Inriktning för tillväxt har en fokusgrupp i åldern 30-50 år i arbete. Detta är en grupp som vi önskar öka i kommunen. Sett till den demografiska befolkningskurvan för Tranås kommun så behöver andelen invånare öka i åldersspannet 30-50 år för att kommunen ska få en jämnare åldersfördelning.

För att nå detta mål har kommunen tagit fram en åtgärdsplan som lägger fokus på

1. Kraftig ökning av beståndet av villor i områden med olika beskafterheter. Detta kan i andra hand också handla om villalikhande former typ radhus, parhus.  
Upplåtelseform: Äganderätt alternativt i andra hand bostadsrätt.
2. Måttlig ökning av lägenhetsbeståndet med upplåtelseform bostadsrätt/äganderätt i syfte att stimulera flyttkedja samt som mindre komplement i nya bostadsområden för blandad upplåtelseform.
3. Bibehålla och förädla befintligt bestånd av hyresrätter. Huvudprincip: nyproduktion i syfte att förädla befintligt bestånd eller som mindre komplement i nya bostadsområden för blandad upplåtelseform.

I detta projekt planeras hyresrätter vilket ingår i en naturlig förädling av det befintliga bostadsbeståndet.

## **Social hållbarhet**

Boende- och närmiljö är en viktig komponent i ett socialt hållbart samhälle. Det kan bidra till att bygga bort segregation och strukturella skillnader inom och mellan grupper och olika delar av staden. Planområdets geografiska läge gör att man med lätthet kan ta del av de attraktiva sociala mötesplatserna som finns i form av park och torg samt handel och service.

## **Ekologisk hållbarhet**

Tranås kommun arbetar för en hållbar stads- och landsbygdsutveckling som växer i balans med våra naturtillgångar. I detta projekt innebär det att man förtätar inom befintlig bebyggelsemiljö och kan därmed bevara jungfrulig mark och biologisk mångfald på andra platser. Man bör försöka att tillföra grönska inom planområdet så att man motverkar värmeböljor och hålla sommar-temperaturen nere.

# Slutsats

## **Utredningsbehov**

Efter att ansökan har varit ute på internremiss i de olika förvaltningarna har följande utredningar påtalats:

- En bullerutredning ska tas fram för att kunna avgöra hur bostadslägenheter kan placeras och vad som är möjligt på denna bullerutsatta plats.
- Riskutredning ska tas fram för att avgöra hur närheten till järnvägen samt transporter av farligt gods kan påverka den framtida bostadsbebyggelsen.
- Miljöutredning kopplad till markföreningar från kringliggande verksamheter.
- Dagvattenutredning krävs för att kunna utreda kapaciteten på de befintliga ledningarna, hur ökad bebyggelsegrad påverkar dem samt hur det kommer påverka MKN för vatten.
- En skyfallsutredning för att kunna avgöra hur planområdet påverkas vid skyfall samt hur man kan hantera det.



- Sol- och skuggstudie ska tas fram för att se hur högre bebyggelse på verkar omgivning.

### **Lämplig planprocess**

Planansökan anses vara förenligt med översiktsplanens, inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse samt bedöms i detta läge inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen planeras att handläggas med standardförfarande.

### **Medborgardialog**

Vid framtagandet av detaljplanen bedömer kommunen preliminärt att samråd enligt Plan- och bygglagen är tillräckligt, då frågans komplexitet inte föranleder andra samrådsaktiviteter.

### **Uppskattad tid för framtagande av detaljplan**

Planarbetet beräknas påbörjas år 2025 och bedöms ta cirka 1,5-2år. Detaljplanen preliminärt ska kunna antas tredje kvartalet 2026. Bedömningen av tidsåtgång förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.