



Planutredning

# Hästen 5 i Tranås

Dnr: BMN 2022-34  
Datum: 2022-11-08



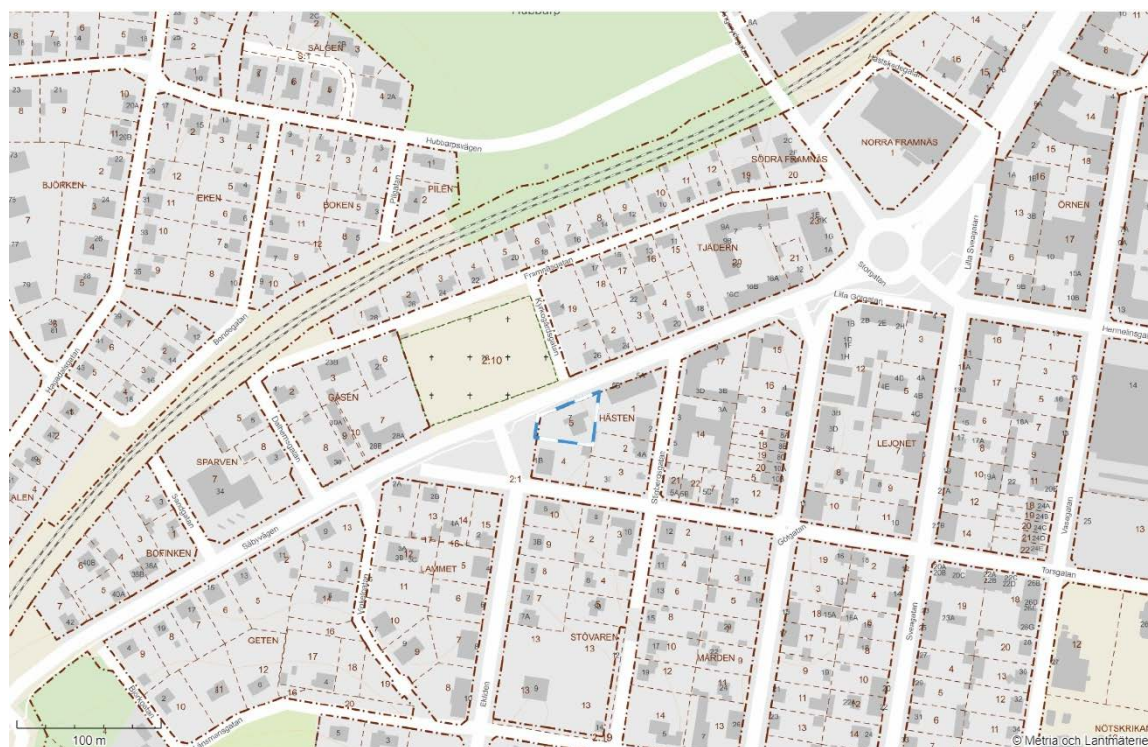
**TRANÅS**  
KOMMUN

# Sammanfattning

Kommunen köpte fastigheten Hästen 5 år 2018 med avsikt att planlägga för bostäder och centrumändamål. Syftet är att höja fastighetens värde genom att ha en färdig detaljplan som tillåter detta.

Planområdet ligger centralt i Tranås, i anslutning till Säbyvägen, inom befintlig infrastruktur med närhet till service, vård, utbildning, kommunikationer och naturområde. Läget gör det fördelaktigt att exploatera för bostäder och arbetsplatser ur ett hållbarhetsperspektiv. Ur ett tillväxtperspektiv finns flera kvalitéer som barnfamiljer och yrkesverksamma mitt i livet likväl kan uppskatta.

# Orientering



*Planrådets läge i staden*

# Bakgrund till planbesked

## Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller Hästen 5 som ligger på Säbyvägen 7.

## Fastighetsägare

Tranås kommun är ägare sedan 2018.

## Sökande

Tillväxtavdelningen har initierat ärendet i januari 2022.

## Huvudsakligt syfte

Syftet är att planlägga för bostäder och centrumändamål, för att höja fastighetens värde, genom att ha en färdig detaljplan vid försäljning som tillåter detta.

## Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Förslaget innebär att man kan uppföra en byggnad i tre våningar med sluten fasad mot gatan som kan innehålla 18 lägenheter. Parkeringsplatser och sophantering på gården. Illustrationen är endast ett förslag.



*Skiss till förslag för möjlig bebyggelse*



# Platsens förutsättningar

## Bakgrund

Marken har varit bebyggd med en bensinstation, som efter nedläggning använts för upplag och hantverkare. Byggnaden är nu riven och marken har sanerats. I väntan på annan användning har marken gjorts till en blomsteräng och en provisorisk grusad parkeringsplats.

## Områdets läge och omfattning

Förslaget omfattar hela fastigheten Hästen 5 som ligger vid Säbyvägen, södra infarten. Den ligger 300 meter från Coops livsmedelsbutik och 1,5 kilometer med bra cykelbana från tågstationen. Arealen är cirka 1 000 kvm.



Ortofoto över området

## Översiktsplan

Området är inte särskilt utpekad eller omnämnt. Området ingår i tätortens övergripande tätortsutveckling för bostäder och verksamheter.

## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Hästen 5 är från 2010 och tillåter kontor, handel och hantverk.

## Riksintressen

Detaljplanen ligger inom utredningsområdet för Götalandsbanans utredningskorridor.

## Farligt gods

Området ligger 130 meter från spår där farligt gods transporteras.

## Förorenad mark

Fastigheten är sanerad men osäkert till vilken nivå. För bostäder krävs nivå KM, känslig markanvändning.

## VA, och dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. En servis för dagvatten verkar finnas i gatan, men det är oklart om den går hela vägen fram till fastigheten. Fastigheten har tidigare varit ansluten till det kommunala VA-nätet. Servisen är bortgrävd, men möjlighet för återanslutning bedöms att finnas.

## Gång och cykel

Huvudnät för gång- och cykelväg finns vid Säbyvägen.

## Brand

Närmaste brandpost finns vid Säbyvägen, 40 meter från fastigheten.

## Träd

Inom gatuområdet på Säbyvägen finns två inventerade skyddsvärda björkar som 2014 klassades som friska.

## Geologi

Marken bedöms enligt SGUs karta som fast och med hög genomsläpplighet. Skattat jorddjup är 5-10 meter med isälvssediment.

## Trafik

Säbyvägen har en medeldygnstrafik på 7 284 fordonsrörelser.

Torsgatan har en medeldygnstrafik på 432 fordonsrörelser.

Ekliden har en medeldygnstrafik på 1 442 fordonsrörelser.

## P-norm

Planområdet 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.

## Sophantering

Sophämtning skulle kunna ske via Ekliden med backning beroende på hur fastigheten kommer att disponeras.

## Tillväxtstrategi - 30-50 åringar

Förslaget möjliggör för bostadsbebyggelse med fokus på målgruppen, 30-50 år i arbete, eller arbetsplatser centralt i staden.

## Vägar

Fastigheten har infart både från Säbyvägen och Ekliden, men det är lämpligast att använda Ekliden för att Säbyvägen är mer trafikerad.

# 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 kan handläggas med standardförfarande.

## Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Detaljplanen är inte prioriterad planarbetet kan påbörjas 2023 och bedöms ta cirka 1,5-2år. Detaljplanen kan preliminärt antas fjärde kvartalet 2024. Bedömningen av tidsåtgång förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.

## Utredningsbehov

### **Buller**

Området är påverkat av buller och för att bygga bostäder krävs en bullerutredning.

### **Dagvatten**

Utredning krävs av kapaciteten för dagvatten och läge på servis.

I förslag till verksamhetsområden för dagvatten ligger fastigheten med i dagvatten gata och den kommer även att tas med i dagvatten fastighet när den bebyggs.

### **Potentiellt förorenade områden**

Marken behöver kontrolleras för att säkerställa att den uppnår nivå för känslig markanvändning. I samband med rivning av byggnader på fastighetens sanerades mark och avsikten var då att sanera till nivå som är lämplig för bostäder. I samråd med miljökontoret har det uppkommit frågetecken kring nivån på saneringen som utfördes. Undersökningar görs nu för att klarlägga om det finns föroreningar kvar i marken. Innan detaljplanen kan antas behöver föroreningsnivå underskrida riktvärden för bostäder, vilket är en känslig markanvändning.

Klorerade lösningsmedel är en fråga som behöver undersökas noggrannare.

### **Skyddsvärda träd**

Längs Säbyvägen finns en allé med behov av framtida förstärkning för att upprätthålla funktion. Avstånd mellan allé och bebyggelse bör klargöras för att undvika framtida konflikter där träden ska utvecklas av för arten naturligt växtsätt.

### **Sophantering**

Eftersom anslutningen av Ekliden mot Säbyvägen har gjorts om, så finns det en bit mark på Åsvallehult 2:1, som kan föras till Hästen 5, för att uppnå en bättre trafiklösning för angöring och sopbil.

Från och med 2024 tar kommunen över ansvaret för insamling av förpackningar och enligt förordningen ska hämtning göras vid fastigheten. Tillräckligt utrymme för utökad sortering behöver finnas på fastigheten.

### **Trafik**

Fastigheten är försedd med tillfartsvägar från Säbyvägen och Ekliden. Gatuavdelningen anser att det är mest lämpligt med infart från Ekliden. Infart från Säbyvägen korsar både befintlig gång- och cykelbana.