



TRANÅS
KOMMUN

Detaljplan för
Skytteln 19, Sommenforum
i Tranås
Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i februari 2015, reviderad 2021 av Tillväxtavdelningen,
Dnr 2014-282



LAGA KRAFT

Antagen av Bygg- och miljönämnden
Laga kraft

2022-01-31
2022-02-28

Innehåll

1. PLANFÖRFARANDE	3
2. PLANHANDLINGAR	4
3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
3.1 BAKGRUND	4
3.2 SYFTE.....	4
4. FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 kap. MB	4
4.1 FÖRENLIGHETEN MED 3-4 KAPITLET I MILJÖBALKEN	4
4.2 FÖRENLIGHETEN MED 5 KAPITLET I MILJÖBALKEN	5
5. PLANDATA	5
5.1 LÄGESBESTÄMNING	5
5.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
6.1 ÖVERSIKTSPLANER.....	6
6.2 DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, FÖRORDNANDEN, SKYDD.....	6
6.3 HÖGHASTIGHETSJÄRNVÄG	7
6.4 MILJÖBEDÖMNING	7
7. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
7.1 NATUR.....	7
7.2 MILJÖFÖRHÅLLANDEN	9
7.3 RISK OCH SÄKERHET	14
7.4 BEBYGGELSEOMRÅDEN	15
7.6 STRANDSKYDD	18
7.7 GATOR OCH TRAFIK	22
7.8 TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
7.9 SOCIALA FRÅGOR	25
8 PLANFÖRSLAG	25
8 GENOMFÖRANDE	29
8.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
8.2 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	29
8.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	30
8.4 TEKNISKA FRÅGOR.....	30
9. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	31
9.3 FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING	33
10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN	33

1. PLANFÖRFARANDE

Kommunens har ansvar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. Under processen att ta fram en detaljplan prövas platsens lämplighet för ny bebyggelse, förändring eller bevarande.

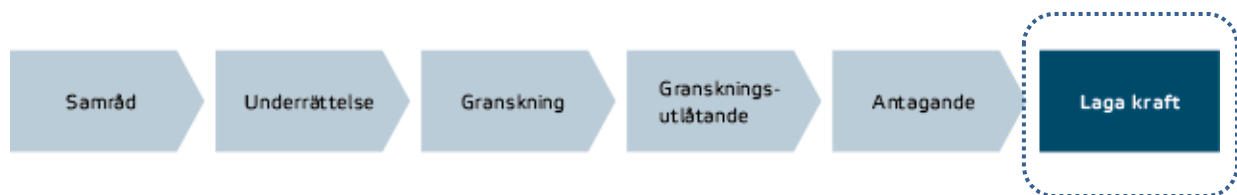
Kommunen ska i detaljplanen redovisa användning av platser för allmänheten, vägar, torg och parker, och för kvartermark. Detaljplanen är en del av kommunens verktyg för att förverkliga kortsiktiga och långsiktiga mål i översiktsplanen och den lokala byggpolitiken. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygg-, mark-, och rivningslov både under och efter genomförandetiden.

Detaljplanen för Skytteln 19 handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Efter granskning har en dessa ändringar genomförts:

Planbeskrivningen har förtydligats gällande förorenad mark kopplat till befintliga byggnader och planerade. Utlåtande från Länsstyrelsen och Arbetsmiljö- och medicin från Linköping har beskrivits.

På plankartan har användningen gymnasieskola tagits bort samt kravet på gastät grund.

2. PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta

3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

3.1 BAKGRUND

Hamnen är ett område för båtliv och rekreation, men samtidigt finns här stora företagsbyggnader som på senare år har fått liv genom andra verksamheter än vad gällande detaljplan medger. I mitten av 1990-talet omformades byggnaderna i stora delar till ett kontorshotell och undervisningslokaler och idag finns inga industriverksamheter kvar. Den pågående verksamheten innebär ett behov av planändring där ändamålet stämmer överens med verksamheten som bedrivs.

Under 2014 har ett planprogram tagits fram för hamnen, där man har tagit ett helhetsgrepp på båda sidor om vattnet. I planprogrammet ingår Skytteln 19, även kallad Sommenforum. Tanken är att planprogrammets stora område skulle delas upp i etapper för vidare detaljplanering.

Planområdet ligger vid Tranås inre hamn öster om Tranås centrum och söder om Svartån invid Fabriksgatan och Ydrevägen.

3.2 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från industri till utbildning för vuxna, kontor, centrumverksamhet och bostäder. Det innebär en legalisering av pågående verksamhet med möjlighet till utökning i form av, restauranger, butiker, samlingslokaler m.m. Befintliga byggnader ska ej medges för boende eller annan övernattningsmen ett nytt avgränsat område vid Svartån möjliggör bostäder i form av ett flerbostadshus med krav på centrumverksamhet i bottenplan.

4. FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 kap. MB

I Miljöbalkens tredje, fjärde och femte kapitel finns bestämmelser som är centrala för tillämpningen av plan- och bygglagen. Miljöbalkens lagstiftning syftar till att leda samhällsutvecklingen mot en hållbar utveckling, det innebär bland annat att Sveriges riksintressen skyddas enligt tredje och fjärde kapitlet. Det är länsstyrelsens uppgift att se till att riksintressena inte på ett påtagligt sätt utsätts för skada vid exempelvis nya byggprojekt.

4.1 FÖRENLIGHETEN MED 3-4 KAPITLET I MILJÖBALKEN

Kapitel tre och fyra reglerar grundläggande bestämmelser för hushållning av mark och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Placering och utformning av

kvartersmarken ska ta hänsyn till det allmänna intresset och verka för en god hushållning av mark- och vattenområden. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Lagstiftningen pekar i fjärde kapitlet i Miljöbalken ut geografiska områden som är av särskilt intresse och där extra hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden. Landskapet runt Skytteln är inte ett sådant landskap som står angivet i Miljöbalken. Förslaget till detaljplan innebär en god hushållning av mark- och vattenområden enligt Miljöbalkens tredje och fjärde kapitel, eftersom placeringen inte stör några riksintressen eller övriga allmänna intressen, och inte sker på ett ekologiskt känsligt område.

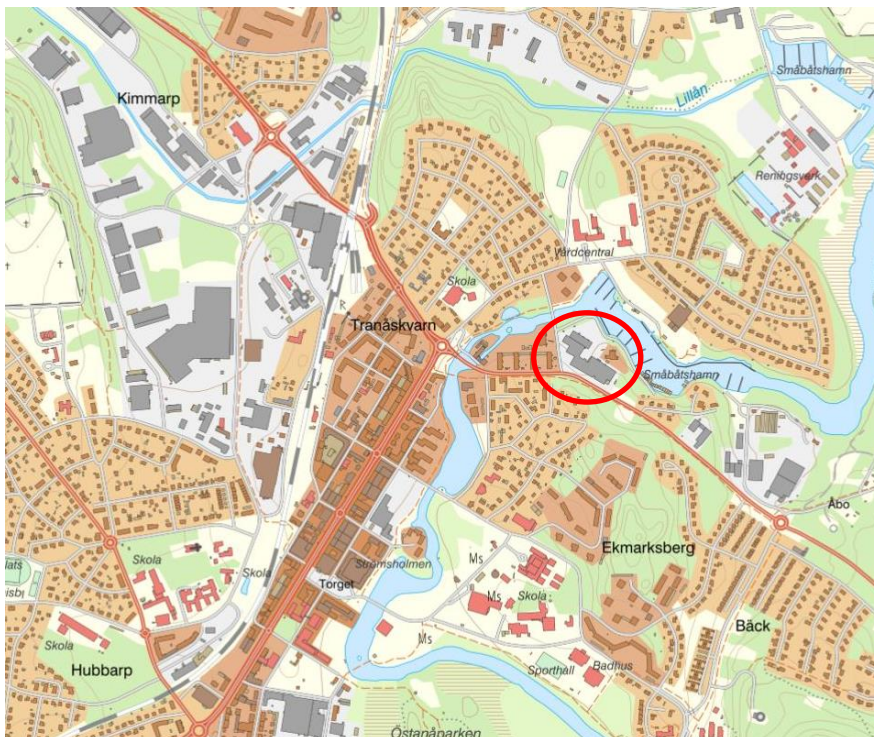
4.2 FÖRENLIGHETEN MED 5 KAPITLET I MILJÖBALKEN

Kapitel fem i Miljöbalken reglerar miljö kvalitetsnormer. En miljö kvalitetsnorm innebär ett definierat gränsvärde för vad naturen och människan tål, som inte får överskridas. Miljö kvalitetsnormer reglerar gränsvärden för buller, luft- och vattenkvalitet, och ska även bidra till att uppnå Sveriges miljömål. En övergång från industriändamål till utbildning, kontor, centrumverksamhet och bostäder i ett relativt centralt läge i orten innebär en positiv inverkan avseende miljö kvalitetsnormerna.

5. PLANDATA

5.1 LÄGESBESTÄMNING

Fastigheten Skytteln 19 är belägen i Tranås nordöstra del söder om Svartån och avgränsas av Fabriksgatan i väster och Ydrevägen i söder. Planområdets areal uppgår till knappt 2 hektar.



Planområdet är lokaliserat i Tranås tätort.

5.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas av större delen av fastigheten Skytteln 19 som är privatägt.

6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

6.1 ÖVERSIKTSPLANER

I "Översiktsplan Tranås kommun", antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13 anges följande inriktning och prioriteringar för till planområdet angränsande grönområden:

Öster om centrum rinner Svartån fram i nordlig riktning ut mot sjön Sommen. Området närmast Svartån präglas av ett stråk med parker och mer eller mindre tillgängliga grönområden. (...) Längst i norr av detta stråk med parker och offentliga miljöer ligger Tranås inre hamn som omges av såväl bostadsbebyggelse som verksamhetsområden och offentliga miljöer på ömse sidor. Framförallt sommardag är hamnområdet välbesökt och det bedöms ha en stor utvecklingspotential. (...) Den inre hamnen erbjuder en miljö som kan tillföra Tranås en maritim känsla. Länkarna mellan hamnområdet och centrum bör förstärkas genom tydligare stråk samtidigt som själva hamnen utvecklas med bostäder och offentliga miljöer samt gång och cykelbanor i ett sammanhängande stråk på båda sidor av ån.

I Tranås stadsvision beskrivs hamnen som Tranås port mot sjön Sommen. Med attraktiva bostäder, båthus för uthyrning, lång bryggpromenad och ankringsplatser för fikasugna har hela omgivningen potential att utvecklas till något stort. Målet är att förstärka upplevelsen av Tranås som en sjönära stad.

Tranås kommun tar fram en ny översiktsplan som är på granskning under hösten/vintern 2021/2022 men den är inte antagen än. Området där Skytteln 19 ingår i inre hamnen. Området behåller samma inriktning som gällande översiktsplan och beskrivs som ett utvecklingsområde för bostäder och verksamheter med en förtätning av bostäder och icke störande verksamheter längs Svartån från fabriksbron till Bullagärdet.

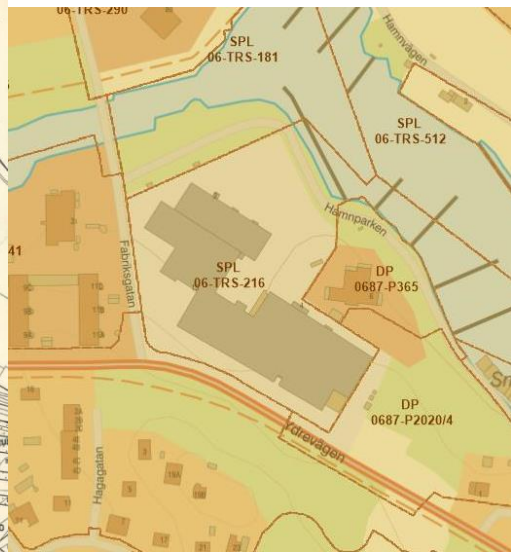
6.2 DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, FÖRORDNANDEN, SKYDD

För aktuellt planområde gäller idag en detaljplan (06-TRS-216), antagen 1959 med användning industri. Direkt norr om området gäller detaljplan (06-TRS-181) antagen 1953 med användning allmän plats park. Gällande detaljplan nordost (0687-P365) antogs 2011 och har användningen bostadsändamål. Sydöst om planområdet ligger detaljplan (0687-P2020/4) som antogs 2020 och medger flerbostadshus, parkering samt gemensam in och utfart till området. Söder om planområdet gäller stadsplan från 1981 (06-TRS-613) med användning allmän plats gata eller park. Väster ut gränsar planområdet även mot detaljplan från 2002 (0687-P241) med användning huvudgata för Fabriksgatan.

Ingen fördjupad översiktsplan eller områdesbestämmelser föreligger för området. Strandskyddet som är utsläckt återinträder i samband med planarbetet, men avses på nytt släckas ut i det nya planförslaget.



Gällande stadsplan från 1959 för Kv Skytteln m.fl.



Plangränser för planer runt Skytteln 19

6.3 HÖGHASTIGHETSJÄRNVÄG

Planområdet ligger inom utredningsområdet för höghastighetsjärnväg. Med hänvisning till detaljplanens syfte utgår Trafikverket från principen att fastighetsägaren ska kunna fortsätta att bruka och utveckla sin befintliga egendom för samma ändamål och verksamhet som den nuvarande. Den som planerar åtgärder i utredningsområdet bör dock informera sig om planeringsläget för den framtida järnvägen, för att kunna ta ställning till förutsättningar för genomförande av den planerade åtgärden.

6.4 MILJÖBEDÖMNING

En aktuell behovsundersökning har tagits fram för att avgöra behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

7.1 NATUR

Inga kända naturvärden återfinns inom planområdet enligt GIS-data från Länsstyrelsen i Jönköpings län och Skogsstyrelsen.

7.1.1 Mark, vegetation och djurliv

Området består till största delen av hårdgjorda ytor med inslag av enstaka lövträd kopplat till parkeringsytan i nordväst. Närmast ån består av ett gräsbelagt område med planteringar, gångar och sittytter.



Grönyta norr om planområdet

7.1.2 Landskap

Terrängen i området upplevs som ganska flack trots att höjden varierar mellan 147 meter i områdets norra del invid Svartån till 154 meter mot Ydrevägen. På fastigheten Skytteln 20 uppfördes ett flerbostadshus 2018 på tidigare bergklack som sprängts ner i samband med byggnation. 2020 vann detaljplanen Skytteln 20 m.fl laga kraft vilket möjliggör ytterligare ett liknande flerbostadshus öster om planområdet. Arbete med att ta fram denna nya byggnad pågår efter att bygglov gavs 2021.

Söder ut är planområdet omgärdat av höjdparter delvis bestående av berg i dagen med höjdpunkter på mellan 160 till 170 meter.



Befintliga marknivåer i planområdet.

7.1.3 Rekreation

Området har inget värde som rekreationsområde. Befintligt stråk i form av grusad väg norr om planområdet är däremot av stort värde för tillgängligheten till vattnet. I planen kommer ett område på 884 m² att övergå till Tranås kommun för att förbättra tillgängligheten till hamnområdet.

7.1.4 Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade eller kända fornlämningar.

7.1.5 Markens beskaffenhet

Planområdet är till stor del bebyggt och de kvarvarande markytor som finns runt eller mellan byggnaderna är till största delen hårdgjorda i form av asfalt. Mellan den norra byggnadsdelen och Svartån finns en gräsbevuxen grönyta med markerad stödmur mot Svartån.

7.2. MILJÖFÖRHÅLLANDEN

7.2.1 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken 1999. Normerna bygger på kunskaper om vad människa och natur tål, och ska bidra till att uppnå Sveriges miljömål. Normerna reglerar vattenkvalitet för både grund- och ytvatten, utomhusluft och buller. För buller finns inga fastställda värden som inte får överskridas, utan istället anges rekommenderade riktvärden som inte bör överskridas.

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2 kap 2 §) får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids. Detaljplanen bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids.

7.2.2 Förorenad mark

Inom fastigheten Skytteln 19 har flera industriella verksamheter bedrivits. Från 1919 och fram till 1992 har verksamheterna omfattat sågverk, metallbearbetning, ytbehandling m.m. Sedan 1990-talet har verksamheten ändrats och använts som utbildningslokaler, kontor, gym, kommunens dagligverksamhet m.m.

I samband med en fastighetsöverlåtelse till TRIAB 2014 utfördes en översiktlig miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten samt miljöstatusbedömning inom planområdet. Provtagningarna delades upp i etapper med en omfattande miljöhistorisk inventering. Utifrån informationen från den historiska inventeringen utfördes provtagning för att bedöma fastighetens miljöstatus avseende inomhusmiljö, mark och grundvatten.

Med hänsyn till tidigare verksamheter på fastigheten var undersökningen fokuserad på oljor, metaller och klorerade lösningsmedel. Undersökningen visade att klorerade lösningsmedel, främst i form av trikloreten (tri), förekommer inom Skytteln 19. Uppmätta halter är inte alarmerande, men lösningsmedel har påvisats i samtliga medium där det har provtagits. Inom planområdets norra obebbyggda del mot Svartån fanns en känd markförorening av olja och metaller med uppmätta halter över riktvärden för industri. Denna härrör från tidigare järnbearbetning och har mifo-klassats som klass 2. På

Länsstyrelsens inrådan har ytterligare undersökningar genomförts för att klargöra föroreningssituationen och identifiera avgränsning för erforderliga saneringsåtgärder.

Gällande den kända markföroreningen fick Sweco uppdraget att utföra en bedömning av eventuella risker relaterat till föroreningar som finns inom fastigheten samt att bedöma vilka eventuellt åtgärdsbehov som föreligger på den öppna ytan mot Svartån. Den öppna ytan mot Svartån innehöll metallhalter över KM samt mycket höga halter metaller i grundvattnet och Sweco föreslog att efterbehandlingsåtgärder genomförs i samband med en detaljplaneändring. Sweco kartlade området som bör saneras och efter samrådan med Länsstyrelsen och kommunen utfördes saneringen 2017 vilket sammanfattades i en rapport (*Slutrapport efter avhjälpandeåtgärd på fastigheten Skytteln 19 - 2017*).

Vid saneringen utgick man från fyra åtgärds mål:

- Människor som bor och dagligen vistas på platsen ska inte utsättas för oacceptabel risk. (jmf ånga och intag jord)
- Spridning av metaller från området till Svartån ska inte generera oacceptabla miljörisker för vattenkvaliteten i recipienten Sommen. (jmf skydd grundvatten/ytvatten)
- Föroreningarna ska inte påverka markmiljön i den omrättade zonen, ovan grundvattennivån. (jmf markmiljö)
- Marken inom området skall efter utförda saneringsåtgärder kunna användas för de ändamål som kommande detaljplan för området anger. Enligt kommande detaljplan ska inte odlingsmöjligheter eller uttag av dricksvatten från grundvatten förekomma.

Rapporten redovisar att den genomförda saneringen bedöms uppfylla fastställda åtgärds mål.



Bild över fastigheten Skytteln 19 med markering för åtgärdsområdet och ny fjärrvärmeledning

Klorerade lösningsmedel – befintliga byggnader

Swecos undersökningar 2014 och 2015 och även SGI:S undersökning 2010 visade att klorerade lösningsmedel (främst i form av Trikloret) förekommer inom fastigheten. De klorerade lösningsmedlen har förekommit i medium som porgas, inomhusluft och grundvatten. Rapporterna beskriver att uppmätta halter inte är alarmerande, men på grund av att de förekommer i samtliga medier bör föroreningsituationen undersökas ytterligare. För att få en bättre bild av föroreningsituationen fick WSP uppdraget att ta fram en resultatrapport vars syfte var att ligga till grund för en riskbedömning med avseende på klorerade lösningsmedel.

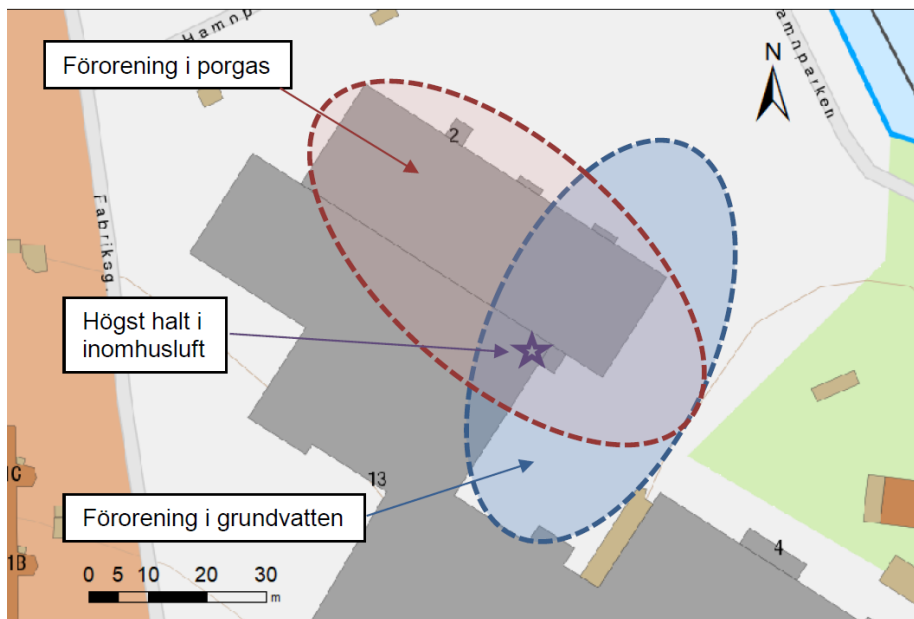
Utifrån WSP bedömning (Miljöteknisk undersökning inför detaljplan – resultatrapport 2018) där resultatet visade att det inte tyder på att det finns så höga halter under eller i nära anslutning till byggnaderna att de medför någon risk för människors hälsa med avseende på inomhusluften vid nuvarande markanvändning, dock indikerar uppmätta halter i porluften på att det skulle kunna uppstå halter i inomhusluften som kan vara högre än acceptabla referenskoncentrationer.

2019 fick Sweco uppdraget av Tranås kommun att ta fram en riskbedömning avseende klorerade lösningsmedel för Skytteln 19 kopplat till den detaljplaneändring som planeras. Syftet med undersökningen är att bedöma om föroreningarna av klorerade kolväten innebär risk för människan inom fastigheten med den användning som föreligger på fastigheten och om detaljplaneändringen kan tillåtas. I riskbedömningen besvarades även om till- eller nybyggnation kan tillåtas utan oacceptabla risker för människors hälsa.



Mätningarna för porgas och inomhusluft avgränsades till byggnaderna A,B,C där det tidigare uppmätts halter av Trikloret.

Provtagningarna som genomfördes var de fjärde i ordningen under en period på 5 år under olika årstider. Det bedöms som sannolikt att källorna till föroreningshalterna i inomhusluft förekommer under byggnad A samt nordväst om byggnaden (se bild nedan) De högsta porgashalterna av trikloret respektive tetrakloret har uppmätts under byggnad A:s nordvästra respektive sydöstra del. De högsta uppmätta halterna i grundvatten är nordväst om byggnad A och B samt på innergården i sydväst.



Ungefärlig lokalisering av föroreningsförekomst samt högsta uppmätta halt inomhus.

Resultat från denna och tidigare undersökningar besvarade frågan om föroreningen innebär en risk för människan utifrån att planen tillåter bostäder (känslig markanvändning, KM) eller befintlig verksamhet (mindre känslig markanvändning, MKM).

I undersökningen togs platsspecifika riktvärden fram för grundvatten och porgas. Platsspecifika riktvärden för jord har inte bedömts relevanta att ta fram eftersom jordprovtagning inte utförts under byggnader. De jordprover som tagits utanför byggnaderna har samtliga haft halter under Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM gällande klorerade kolväten.

Halterna av klorerade lösningsmedel i inomhusluft på de platser där mätning utförts har i samtliga mätningar utom den senast utförda varit under referensvärden för inomhusluft vid känslig användning (KM). Vid den senaste mätningen överskreds ett referensvärden för inomhusluft i bostadsmiljö. Beräknade platsspecifika riktvärden visar att lågriskvärden för inomhusluft riskerar att överskridas vid markanvändning som tillåter bostäder, baserat på de inomhuslufthalter som uppmätts.

På Länsstyrelsen inrådan i samrådsyttrandet genomfördes även en inomhusluftmätning på byggnaden D-I. Man passade även på att mäta inomhusluften i en lokal i byggnad B i den punkt där de högsta värden av tri hittats i tidigare mätningar.

Mätningen av inomhusluft i byggnad D-I utfördes i sex punkter mellan 28 januari och 10 februari (2021) av Sweco som tidigare utfört mätningar i byggnaderna. Värdena visade på endast låga eller inga halter av klorerade kolväten långt under gränsvärden för KM, dock kommer inga bostäder tillåtas i dessa byggnader så det är MKM som blir ett jämförvärde. Mätningen i byggnad B visade en uppmätt halt som var högre än tidigare mätningar men under den beräknade acceptabla halterna inomhusluft vid användning av MKM.

Enligt uppgifter från fastighetsägaren förekom under mätningsperioden ingen verksamhet på grund av Covid-19 i lokal dentallab (byggnad b) där den högsta halten uppmättes. Eftersom ingen verksamhet förekommer var ventilationen i lokalen vid provtagningen under januari-februari på en miniminivå, vilket

troligen är den huvudsakliga orsaken till att uppmätt halt är högre än vad som tidigare uppmätts. Utöver ventilationen bidrar även folks rörelser mellan lokalerna under normal verksamhet till luftutbyte och därmed utjämning av skillnader i halter mellan lokaler. Därför beslutades det om att mäta om punkten med normaldrift på ventilationen. Resultatet av följande provtagning med ventilation i normaldrift visade halter ca hälften av de först uppmätta och därmed mer i nivå med tidigare uppmätta halter. Anledningen till den första högre uppmätta halten är sannolikt en kombination av säsongsvis fluktuationer baserat på lufttryck, temperaturgradienter, ventilationsdrift etc där den begränsade ventilationen bedöms som den största påverkan.

Om nuvarande markanvändning (MKM) bibehålls i de befintliga lokalerna finns det baserat på hittills genomförda mätningar inget som tyder på att referensvärden för inomhusluft överskrids. De platsspecifika riktvärden för porgas och grundvatten som beräknats för nuvarande markanvändning överskrids inte heller av hittills uppmätta halter. Swecos bedömning är därför att ånginträngning i dagsläget inte orsakar oacceptabel exponering för människor som vistas i befintliga byggnader inom Skytteln 19.

Efter granskningen har Länsstyrelsen tagit hjälp av Mark- och miljömedicin där man tittat på verksamheten och de uppmätta värdena av tri i inomhusluften. Vid beräkning av risker i inomhusluften utgick Mark- och miljömedicin från att det högsta detekterade värdet fanns i hela byggnaden som används 8 timmar om dagen 5 dagar i veckan. Även med detta värde är riskerna låga och inga referensvärden överskrids. Utifrån Arbetsmiljö- och medicins bedömning gör även Länsstyrelsen den bedömningen att ändringen av detaljplanen inte borde medföra oacceptabla risker för människors hälsa. Beräkningarna utgår från att ingen gymnasieskola tillåts vilket har tagits bort från detaljplanen.

Ny bostadsbebyggelse

I norra delen av planen närmast Svartån planläggs ett begränsat område för flerbostadshus. Området sanerades 2017 gällande metall- och oljeföreningar. Sweco gör bedömningen att de höga halter av trikloreten som uppmätts i porgas finns främst under redan befintliga byggnader. Risken för överskridande av acceptabla halter i inomhusluft i nya byggnader (utanför källområdet) bedöms därför som liten

Grundvattenspridning kan ske från de områden där högst halter påträffats, men halterna nedströms bör då vara lägre till följd av utspädning med icke förorenat grundvatten från kringliggande områden. Föreningsspridningen har redan pågått i ett stort antal år och några höga halter längre nedströms från källområdet har inte påvisats i tidigare genomförda undersökningar.

I riskbedömningen beskrivs att en exponering möjligen kunna ske genom påverkan på dricksvattnet om dricksvattenledningar ligger i områden med höga föroreningshalter. Detta bedöms dock inte som sannolikt utifrån uppmätta halter under aktuella byggnader, tidigare provtagning av dricksvatten samt med tanke på läge för inkommande vatten till befintliga byggnader och planerad ledningsdragning för eventuella kommande byggnader.

Enligt genomförd riskutredning ges en rekommendation att *"vid etablering av nya byggnader inom detaljplaneområdet rekommenderas ändå att dessa uppförs med gastät grundläggning alternativt med möjlighet till att aktivt skapa ett undertryck under byggnaden (ventilationslösning) för att säkerställa att*

låg riskvärden för inomhusmiljön inte överskrids". Efter ett förtydligande från Sweco gällande denna formulering avser detta inte ett faktiskt behov utan en information om att man vid byggnation kan skapa en extra säkerhetsmarginal och eftersom Tranås ligger inom ett område för hög radonrisk är det sannolikt att denna typ av grundläggning ändå behövs för att förhindra problem med markradon. Utifrån genomförd riskbedömning bedöms det inte finnas något framtida kontrollbehov av inomhusmiljön med avseende på klorerade lösningsmedel i byggnader som etableras inom den del av planområdet som är aktuell för bostäder. Kravet för gastät grundläggning tas bort från plankartan men rekommendationen finns kvar utifrån ovan beskrivning.

Tranås kommuns slutsats utifrån de utredningar och synpunkter från myndigheter och konsulter att detaljplanen med föreslagen ändring inte medför en oacceptabel risk för människors hälsa.

7.2.3 Radon

En översiktlig radonutredning för Tranås kommun har utförts av Sveriges Geologiska AB 1984-05-30. Aktuellt område är i denna utredning utpekad som ett eventuellt högriskområde då det består av isälvsavlagringar med grövre material. Framtida ny bebyggelse ska därför uppföras med radonsäkert utförande.

7.2.4 Buller och övriga störningar

Detaljplanen hanterar en legalisering av befintlig skol- och kontorsverksamhet samt att en avveckling av pågående industri genomförts anser kommunen att dagens trafiksituation förändras till det bättre. En eventuell trafikökning till följd av användning bostäder och handel anses marginell. Trafiken på Ydrevägen bedöms inte öka pga aktuell planändring.

Bullret är framförallt kopplat till Trafiken på Ydrevägen och påverkar framförallt de byggnader som ligger i direkt anslutning till gatan. I dessa byggnader medges inga verksamheter där krav ställs på buller, dessutom är det på ytan bakom byggnaderna ner mot Svartån där utomhusvistelsen sker.

Bostäder på ytan närmast Svartån ligger så pass långt från Ydrevägen ca 120 m och skyddas av befintliga byggnader varav en bostadsbyggnad bedöms klara bullerkraven.

7.3 RISK OCH SÄKERHET

7.3.1 Transporter av farligt gods

De blivande verksamheterna kommer inte att generera några transporter med farligt gods. Ydrevägen är inte en rekommenderad väg för transporter av farligt gods men enligt MSB passerar 3 riskklasser förbi planområdet, framförallt är gods med flytande bränsle i form av diesel och bensin. Vid planering av byggande inom 150 meter från rekommenderad led ska en riskbedömning göras. En riskutredning har genomförts av Tyréns gällande farligt gods på Ydrevägen.

Utredningen visar att planrådets individ- och samhällsrisik är acceptabla och att skyddsåtgärder inte erfordras för att ytterligare reducera risken förknippad med farligt gods-olyckor på Ydrevägen. Det har konstaterats att olyckor med ADR-klass 3 (brandfarliga vätskor) bidrog med den största, men acceptabelt låga, individrisken till planområdet.

7.3.2 Geoteknik

Planområdet består av morän vilket visar översiktligt bra grundförhållande. Inom området närmast ån som medger byggrätt i detaljplanen har en översiktlig geoteknisk undersökning genomförts för att undersöka markförhållandena. De geotekniska förhållandena är sådana att de ej hindrar eller ger allvariga restriktioner för pågående detaljplanearbete. Om grundläggning utan pålning planeras ska detta utredas tillsammans med sakkunnig.

7.3.3 Översvämningsrisk

Under 2014 genomfördes en flödeskartering för Svartån i samarbete mellan Tranås, Nässjö och Aneby kommun. Ett arbete med att inventera och planera åtgärder pågår. Aktuellt planområde gränsar till Svartån. Karteringen visar att befintliga byggnader inte berörs av 50- eller 100-årsflöden. Således beläggs inte den berörda marken med byggförbud men att byggnadens tekniska utförande ska klara översvämmande vatten upp till 149,5 meter över nollplanet så att inte byggnaden skadas vilket är 1 meter högre vattennivå än vid 100-årsflöde.



Översvämningskartering vid 100-årsflöde..

7.4 BEBYGGELSEOMRÅDEN

7.4.1 Industri

Idag finns ingen industriverksamhet kvar på området. De tidigare industrilokalerna kommer istället att rymma skola, gym, och annan typ av centrumverksamhet.

Den befintliga industribyggnaden uppfördes i etapper under 1950-talet. Den högra teglade delen med trapphuset uppfördes redan 1949. Sen byggde man på den vänstra teglade delen 1952, och 1957 slutfördes byggnaden genom uppförandet av betongfasaden. Den beskrivna teglade fasaden samt

betongfasaden mot Ydrevägen ska bevaras i sin nuvarande utformning med tegelfasad, glasbetong, rundade hörn och trapphusfasad samt betongfasad med glasbetong. Detaljplanen möjliggör att bygga på befintliga byggnader, detta ska göras med hänsyn till den skyddade fasad i planen vilket beskrivs med k_1 i plankartan. Bygger man ytterligare våning ska den harmonisera med tegel på den teglade delen och betongen på den andra. Närmast fasaden på den teglade delen och ca 10 meter in får inte påbyggnad ske utan nuvarande höjd bibehålls. Detta görs för att intrycket av befintlig industrifasad inte ska försvinna. På betongfasaden gäller 5 meter då denna byggnad inte har någon påbyggnad som den teglade har.



Teglad del av industrifasaden som skyddas av q_1 och r_1 i detaljplan.



Betongfasad med betongglas som skyddas av q_2 och r_1 i detaljplan.

7.4.3 Kontor och utbildningslokaler

I västra området ner mot Svartån består byggnaden av utbildningslokaler samt kontor. Byggnaderna varierar i höjd med en högre del mot Fabriksgatan och Ydrevägen för att sedan ner mot Svartån bli lägre.



Entré mot Sommenforum, bild från Fabriksgatan.



Kontorsbyggnad sett från Svartån.

7.4.3 Naturmiljö

Detaljplanens genomförande kommer att innebära mycket små effekter på naturmiljön. Ett område motsvarande 884 m² kommer i plan att överföras från dagens industriändamål till park för att förstärka tillgängligheten till Hamnparken söder om Svartån.

7.4.4 Förändringar jämfört med tidigare gällande detaljplan

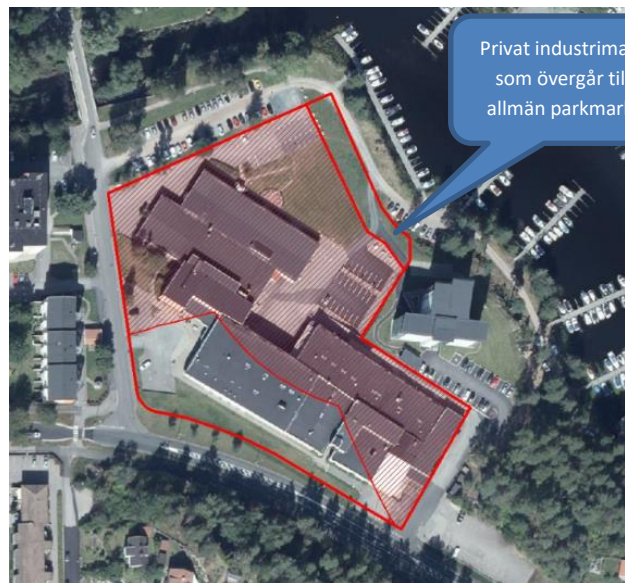
Områdets markanvändning övergår i och med detaljplanens genomförande från industriändamål till skola, handel, kontor och bostäder. Industriverksamhet har successivt omlokaliseras och idag pågår ingen industriverksamhet. Planen innebär en anpassning till befintliga förhållanden och möjliggör en framtida utveckling i linje med översiktsplan och stadsvisionen.

7.6 STRANDSKYDD

I samband med framtagande av aktuell detaljplan återinträder strandskyddet som uppgår till 100 meter från Svartåns strandlinje vid normalt vattenstånd vilket omfattar större delen av planområdet. Genom den nya planen avses strandskyddet att åter upphävas för kvartersmark, vilket regleras med administrativ gräns och bestämmelse a₁ i plankartan.

Område för upphävande

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för skola, kontor, centrum och bostäder. Tranås kommun avser att förvärva ett markområde från Skytteln 19 mot strandområdet som omfattar 884 m² i syfte att trygga och utöka allmänhetens tillgång till strandområdet. Området övergår från nuvarande industriområde med obegränsad byggrätt till parkmark. Den begränsade byggbara kvartersmarken går som närmast 18 meter ifrån strandlinjen, vilket bedöms som tillräckligt för att kunna garantera en fri passage. Strandskyddet föreslås upphävas enligt det skrafferade området på kartan.



Strandskyddets syfte

Syftet med strandskyddet är att dels ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, och dels att skydda goda livsvillkor för det växt- och djurlivet som finns både på land och i vattnet. För att kunna avgöra om upphävandet är lämpligt måste en beskrivning av planområdets värden, utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

Befintliga naturvärden – Planområdet består av en stor byggnad som omges av hårdgjorda ytor med inslag av enstaka lövträd kopplat till parkeringsytan i nordväst. Närmast Svartån finns en parkeringsplats och sydost om denna finns ett anlagt gräsområde med gångar och sittplatser. Den allmänna ytan ner mot Svartån består av en grusväg med en strandkant av gräs. Direkt utanför strandlinjen ligger en båtbro längs med hela planområdet. Det finns inga träd längs med planområdet mot Svartån och inga registrerade naturvärden. Enligt en nyligen genomförd naturvärdeskartering för Tranås tätort är Svartån ett grönstrukturstråk vars spridning och kontinuitet inte påverkas av detaljplanen. Svartån blir känsligare närmare sjön Sommen där stora vassområden kan utgöra viktiga habitat för till exempel fåglar, även området längs med Östanåparken beskrivs som mer känsligt. Eftersom detaljplanen

medger en ny parkremsa längs med Svartån finns möjlighet för kommunen att utöka växtligheten längs med Svartån.

Allmänhetens tillgänglighet – Strandlinjen är idag lättillgänglig genom möjligheten att ta sig till grusväg från väst eller öst som slingrar sig längs med Svartån, området är även belyst vilket ytterligare ökar tillgängligheten hela året. Grusvägen används framförallt av gående och cyklister men även för viss biltrafik som ska ta sig till båthusen eller fastigheten Skytteln 19. Planförslaget syftar delvis till att förtäta staden och skapa attraktiva boendeformer i stads- och vattennära områden. Därtill möjliggörs att tillgängligheten till vattnet förbättras och att förutsättningarna för allmänhetens tillgänglighet till strandområdet stärks.

Särskilda skäl

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det punkt 1 och punkt 5 som åberopas.

- 1. Redan har tagit i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.**
- 5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området.**

1. redan har tagit i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Fastigheten Skytteln 19 är till allra största delen lagligen i anspråk tagen med de befintliga byggnader som är uppförda.

Närmast ån är en del av ytan parkeringsplats och öster om denna en gräsyta med gångar och sittplatser tillhörande fastigheten. Det obebyggda området närmast ån är idag kvartersmark med bygg rätt enligt gällande detaljplan. Området har även varit bebyggt med industribyggnader vilket kan ses på äldre flygfoton. Området är inte idag anspråk taget med några byggnader även om den privata parkeringsyta som finns inte upplevs som allemansrättsligt tillgänglig.



Flygbild över området, foto taget 1955-1967.



Flygbild över området, foto taget 2019.

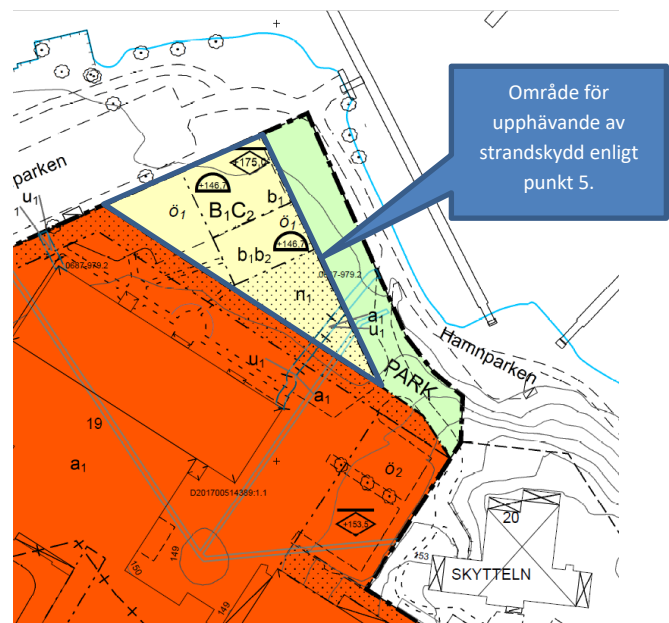
Med utgångspunkt från att området är lagligen i anspråk taget samt att det inte finns några naturvärden och att allmänhetens tillgänglighet kommer förbättras utifrån tidigare detaljplan anser Tranås kommun att strandskyddet kan upphävas för de bebyggda delar och dess närhet enligt punkt 1.

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Som en del i målsättningen att nå 20 000 invånare eftersträvar Tranås kommun en förtätning i centrala delar. Dels för att det finns en efterfrågan på att bo centralt och dels då det är ett sätt att hushålla med mark och infrastruktur. Förtätning bidrar också till att minska beroendet av personbilsresor då det innebär en närhet till handel, service och resecentrum.

Förtätningens möjligheter i centrala delar är samtidigt begränsade. Skälen till detta är flera, bland annat kan nämnas trafikbuller, förorenad mark, natur- och rekreationsvärden samt inte minst markåtkomst. Möjliga alternativ begränsas även av pågående planering för nya stambanor för höghastighetståg. Därför måste kommunen arbeta brett med flera alternativ och bedömningen är att de områden som kan vara lämpliga för bostäder förr eller senare kommer att bebyggas.

Det aktuella området för upphävandet av strandskyddet har ett centralt läge, gränsar mot ett sammanhållet vatten- och promenadstråk men berör inga särskilda rekreations- eller naturvärden varför det sammantaget bedöms som både lämpligt och attraktivt för ny bostadsbebyggelse. Bostäder utgör numera ett allmänt intresse enligt PBL och i det aktuella området finns en möjlighet att koppla ihop bostäder med befintlig infrastruktur inom ett befintligt bostadsområde.



Tranås kommun tycker att det är av stor vikt att tillvarata strändernas attraktionskraft som en del i boendemiljön, friluftslivet och turismnäringen, samtidigt som zonen närmast vattnet är viktig för växt och djurlivet vilket inte påverkas av detaljplanen. I detta fall innebär att en central plats som tidigare bara tillåter industribyggnader nu kan få fortsätta med skola, kontor och bostäder samt att ytan närmast stranden utökas för allmänheten.

I Tranås stadsvision beskrivs området som ligger i Tranås hamnområde som ett område som ska vara stadens port mot sjön Sommen med bland annat attraktiva bostäder och med inriktningen att förstärka hamnområdet. Hamnen är en viktig målpunkt i Tranås med närhet till bland annat vårdcentrum, förskola och grundskola och med fler bostäder förstärks målpunkten och får även en bättre koppling till stadens centrum. Även i kommunens översiktsplan redovisas detta område för bostäder.

I detaljplanen planeras ett flerbostadshus i norra delen av planen på en begränsad yta där resterande mark är belagd med prickmark och korsmark för att hålla ytan öppen mot vattnet. Området är idag en privat parkeringsplats och ses inte som allemansrättsligt tillgängligt område. För att möjliggöra bostäder på denna yta men också förbättra allmänhetens tillgång till området tillåts endast bostäder om någon annan verksamhet finns i bottenvåningen. En restaurang i bottenvåningen öppnar upp området för allmänheten mer än bara ett bostadshus där ytan söder om byggrätten kan hållas grön och där byggnader eller parkering inte får förekomma.

Alternativ lokalisering direkt utanför planområdet skulle innebära att byggnation söder om Ydrevägen. Denna lokalisering är mindre lämplig ur trafiksäkerhetssyn med ytterligare en utfart mot Ydrevägen samt att ny utfart/infart skulle behöva kors ett vältrafikerat gång- och cykelstråk. Vägområdet har även genomgått flera trafiksäkerhetsåtgärder som gynnar en lokalisering norr om Ydrevägen.

Tranås kommun arbetar med att få fram nya områden för bostäder vilket har lett till att en förtätningsskarta har tagits fram (se bilaga 2). Området som planeras i denna detaljplan medger en högre byggnad, denna typ av bebyggelse bör finna sitt sammanhang. Tranås kommun har få höghus och endast två i central miljö. Höghuset hamnar i samma miljö som befintligt höghus på fastigheten Skytteln 20 och kommande Skytteln 21 med fokus på den vackra hamnmiljön som benämns i översiktsplanen och stadsvisionen.

Förtätningsskartan visar på hur Tranås tittar på områden och visar på att det finns flera områden för bostadsbebyggelse. Andra områden är redan påbörjade eller så är de av andra skäl inte lämpliga för denna typ av bebyggelse (se bilaga och kommentarer). De områden som skulle vara lämpliga för denna typ av höghus har en sämre lokalisering på grund av tillgänglighet och framför allt säker trafikanslutning till området. Här måste nya anslutningar byggas mot Trafikverkets väg över huvudstråk för gång- och cykelbana samt att ytterligare område måste anslutas genom befintligt område som också ligger högt och inte är tillgängligt på samma sätt som detaljplaneområdet.

Det särskilda skälet bedöms uppfyllas i och med det allmänna intresset för Tranås tätortsutveckling som inte kan tillgodoses på annan plats eftersom alternativ lokalisering inte bedöms som lämplig i närområdet.

Samlad bedömning

Genom planförslaget tillvaratas läget vid vattnet på ett bättre sätt än i dagsläget. Detta kan antas bidra till utvecklingen av hamnområdet, vilket är viktigt för stadens utveckling ur ett långsiktigt hållbart perspektiv. Om inte detaljplanen ändras finns risk för att tillgängligheten till stranden begränsas och att etablering av industribyggnader ej kan nekas vid bygglov.

Planförslaget innebär en förtätning i befintlig bebyggelsemiljö med bibehållna värden för natur, rekreation och friluftsliv vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Då förslaget är i linje med både översiktsplan och stadsvision är det av stor betydelse för helheten och ortens utveckling.

Utifrån ovan nämnda skäl samt beskrivningen av allmänhetens tillgång till strandområdet och beskrivna naturvärden anser Tranås kommun att intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses i detaljplanen motiverar ett upphävande av strandskyddet.

7.7 GATOR OCH TRAFIK

7.5.1 Gatunät

Planområdet omfattar ingen gatumark. Planområdet förses med ett utfartsförbud mot Ydrevägen för att säkerställa att inga fler utfarter tillkommer. Tillfarten till fastigheten kommer att som tidigare ske från Ydrevägen och Fabriksgatan. Trafikverket genomförde 2018 ett nytt vänstersvängfält från Ydrevägen till fastigheten, i samband med arbetet utfördes på kommunens begäran även en passage för att underlätta för övriga trafikanter att korsa Ydrevägen mot fastigheten Skytteln 19 och 21.

Syftet med detaljplanen är att legalisera pågående verksamhet vilket inte innebär några större förändringar avseende trafiken. Den tunga trafiken har minskat i och med att industriverksamheten har försvunnit, men en utökad verksamhet samt bostäder medför mer persontrafik.



Bild visar ny gångpassage och vänstersvängfält in mot planområdet från Ydrevägen.

7.5.2 Gång- och cykelväg

Längs med Svartån löper en grusad väg främst för gångare och cyklister men fungerar även för fordon som ska till båthusen och fastigheten Skytteln 19 och 20. Det finns även gång- och cykelväg längs Ydrevägens södra sida och Fabriksgatans västra sida.

7.5.3 Kollektivtrafik

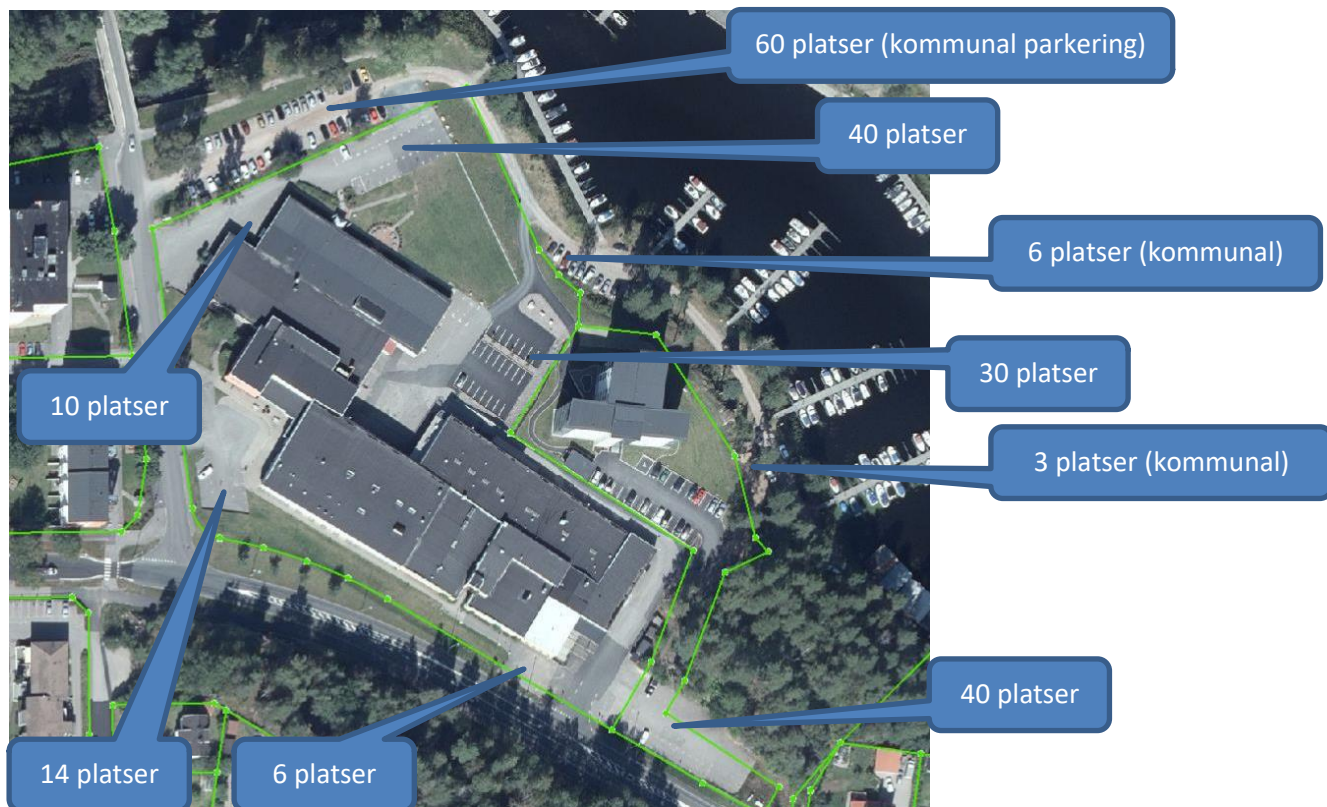
Ydrevägen trafikeras av buss både från Östgötatrafiken linje 630 och Jönköpings länstrafik linje 41. Järnvägsstationen ligger knappt en kilometer sydväst ut från planområdet.

7.5.4 Parkering

Parkering löses idag inom kvartersmark men också på den kommunala parkeringen norr och öster om planområdet. Största behovet är under kontorstid på vardagar mellan klockan 8:00 och 17:00. Den kommunala parkeringen mot Svartån har sedan något år tillbaka utökats ytterligare. Behovet skiljer sig också över årtiderna. Under sommartid hålls många verksamheter inom Skytteln 19 stängda samtidigt som den kommunala parkeringen används av båt användarna. Den kommunala parkeringen tillåter idag 72 timmars parkering vilket har lett till att parkeringen delvis nyttjas som boendeparkering för närliggande bostadsfastigheter. För att bättre anpassa parkeringen till de som behöver kan parkeringstiden minskas till exempelvis 12 timmar för att slippa långtidsparkering. Under sommarhalvåret kan man öka tiden igen till förmån för de som parkerar för att ta sin båt. Parkeringen är också anvisad av kommunen som ställplats för husbil vilket ska beaktas.

Genom att märka upp parkeringsplatserna, förbättra och organisera ytorna kan användningen blir mer effektiv. Det uppskattade behovet av parkeringsplatser är ca 20 platser per 1000 m² byggnadsarea, vilket skulle innebära ett behov på ca 160-180 platser. Antalet parkeringsplatser inom och i direkt anslutning till planområdet uppskattas genom föreslagna åtgärder att uppfylla behovet för befintliga och tillkommande verksamheter inom Sommenforum.

Ett nytt flerbostadshus medges i planen på befintlig parkeringsplats vilket innebär att vissa parkeringar försvinner och behovet ökar. Det extra behovet av parkeringsplatser kan lösas genom garagelösning inne på fastigheten samt att planer finns för att utöka parkeringsytorna mot Ydrevägen.



7.8 TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.8.1 Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avlopps nät. Befintliga allmännyttiga ledningar inom planområdet förses med ett skydd i form av ett 6 meter brett u-område med ledningen i dess mitt. Nätansvarig är Tranås kommun.

Vid byggnation av ett flerbostadshus kommer VA behöva pumpas från fastigheten till självfallsledning i Fabriksgatan.

7.8.2 Dagvatten

Befintliga byggnader är anslutna till det lokala dagvattennätet. På grund av den förhållandevis genomsläppliga fyllningen bedöms jorden som lämplig för LOD genom infiltration vid nybyggnation av flerbostadshus. Ytlig och spridd infiltration kan sannolikt utföras under förutsättning att marklutningar skapas från hus.

7.8.3 Energi, fiber och telefoni

Området ligger inom Tranås Energi fjärrvärmenät. Området ligger inom Tranås Energis ansvar för ledningsförsörjning och kommunens datanät TRAMAN är tillgängligt i Ydrevägen. De ledningar som berör planområdet förses med ett skydd i form av u-område med en bredd av 4 meter för fjärrvärme respektive 2 meter för optokabel. Vid en framtida om- eller tillbyggnad som kräver en flytt av befintliga

ledningar skall kostnaden för detta belasta exploitören. Ledningsinnehavaren skall alltid kontaktas innan en byggnation påbörjas.

7.9 SOCIALA FRÅGOR

7.9.1 Tillgänglighet

Planen förutsätter att såväl bebyggda ytor som utomhusmiljöer anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler gällande tillgänglighet.

Planområdet ligger centralt och tillgängligheten bedöms som god med flera gång- och cykelvägar inom i anslutning till byggnaderna.

Alla byggnader ska vara tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. Avståndet mellan räddningsfordonet uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter.

8 PLANFÖRSLAG

Allmän plats

I området närmast Svartån planläggs en del av fastighetsmarken som parkmark (PARK). Den nya planen kommer att öka tillgängligheten mot Svartån genom denna ändring.

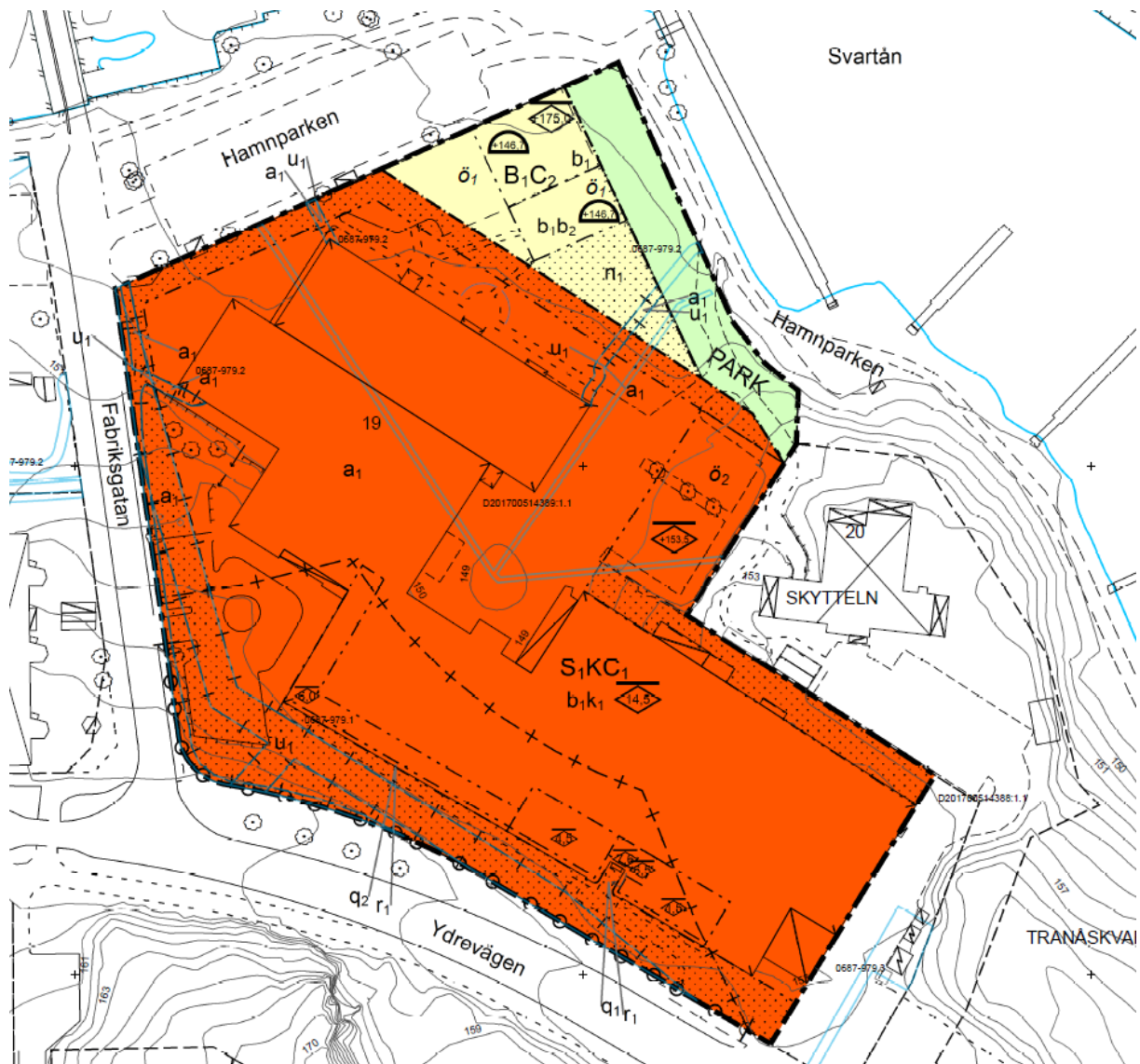
Kvartersmark

Användningen av kvartersmarken är uppdelad i två huvudsakliga användningsområden, ett område som idag inte är bebyggt och där bostäder möjliggörs med krav på centrumverksamhet i bottenvåningen samt ett område där stor del redan är utbyggt med pågående verksamheter.

Område för bostäder (**B₁**, **C₂**) är på ca 1250 kvm med en begränsad byggrätt på ca 330 kvm. Byggrätten är framtaget som lämplig plats för punkthus som på ett bra sett harmoniserar med landskapsbilden och kringliggande byggnader. Användningen medger ett punkthus på ca 6-8 våningar vilket skulle kunna innehålla ca 15-20 lägenheter. Högsta nockhöjd sätts till 175 meter över nollplanet vilket är i samma höjd med 8-våningshuset på andra sidan Fabriksgatan och 6-våningshuset sydöst som ligger högre placerad. Huset skulle exempelvis kunna ha en restaurang i bottenplan med en terrass i sydläge mot hamnen. Under terrassen och byggnaden kan ett halvt försänkt garage uppföras (**b₂**). På denna yta ställs krav på att hänsyn tas till höjda vattennivåer i Svartån vilket regleras i detaljplan (**b₁**). Området har även en bestämmelse om att endast schaktning får ske till ett visst djup för att inte schakta under ytan som är sanerad. Området runt byggrätten tillåts endast för kompletteringsbyggnader (**ö₁**) med en nockhöjd på 3,5 meter. På den södra ytan närmast Svartån tillåts inte parkering eller bebyggelse för att hålla ytan öppen mot befintlig fastighet (**prickmark + n₁**) och Svartån.

Ytan direkt väster om grannfastigheten Skytteln 20 är idag en asfalterad parkering, här möjliggörs att bygga ett tak för att skydda parkerade bilar alternativt bygga ytterligare en våning för garage eller annan kompletteringsbyggnad med en maximal nockhöjd på + 153.5 meter över nollplanet (**ö₂**).

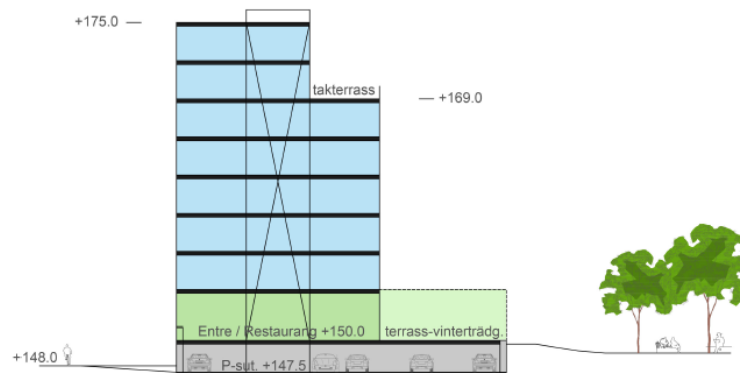
Föreslagen markanvändning för det bebyggda området (**S₁,K,C₁**) syftar till att legalisera den användning som pågår idag där tidigare industribyggnader är ombyggda och används för högskola, folkhögskola (**S₁**), kontor (**K**), gym m.m. För att ytterligare utveckla området i enlighet med översiktsplan och stadsvisionen kommer även olika typer av centrumverksamheter (**C₁**) tillåtas i området. Inom användning centrum får inte hotell eller vandrarhem finnas då dessa byggnader inte ska innehålla någon nattbefolkning. Användningen skolan är preciserad och tillåter endast högskola och vuxenutbildning.



Nästan hela fasaden mot Ydrevägen ska bevaras, det gäller både den östra delen med tegelfasad (**q₁**) och den västra med betongfasad (**q₂**), dessa fasader får inte rivas (**r₁**). Längs med den teglade skyddade fasaden får inte takets bebyggas på en yta av 10 meter in från fasaden och 5 meter in från betongfasaden. Vid påbyggnad ska hänsyn tas till den skyddade fasaden så att de harmoniserar (**k₁**).

Nockhöjden är satt till 14,5 meter vilket ungefär motsvarar ytterligare två till tre våningar på befintlig byggnation. Alla enskilda planbestämmelser finns förklarade i bilaga 2.

För att utreda möjligheten till lämplig bebyggelse vid Svartån har arkitektbolaget SM²L tagit fram skissförslag på lämplig byggnad utifrån omgivningen vilket planförslaget utgått ifrån. Punkthuset ska ha en tydlig vertikalitet på 6-8 våningar. Platsen (hamnen) är en viktig plats för Tranåsborna och i bottenvåningen ges plats för en restaurang med terrass i sydläge med hamn- och parkutsikt. För att förstärka parkkänslan kan garage halvt förskjutas under byggnaden och parken släntas upp mot byggnaden.

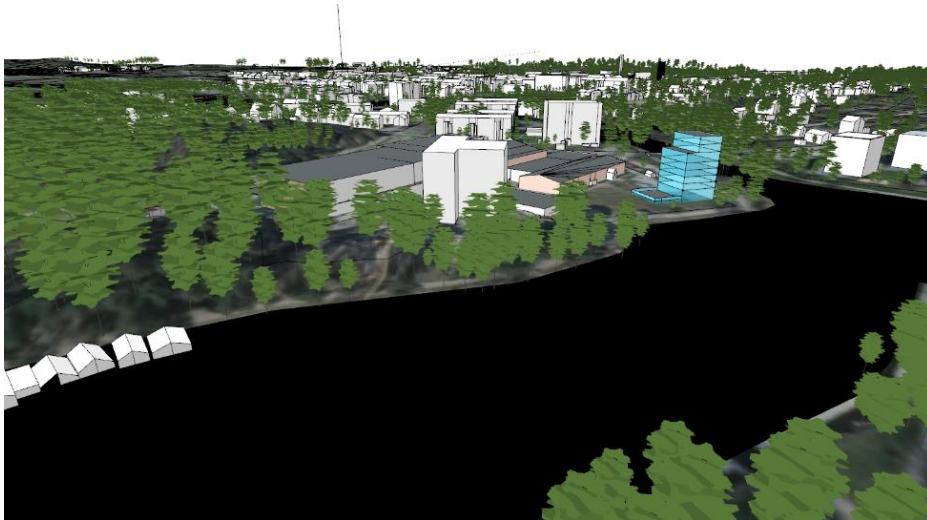


Sektionsskiss av Studio M2L Arkitektur & urban design

På de befintliga byggnaderna finns inga planer att utöka byggnaden och därav heller inga skisser framtagna. Bilderna visar volymer vid utbyggt planområde där nytt punkthus finns inlagt med maximal höjd.



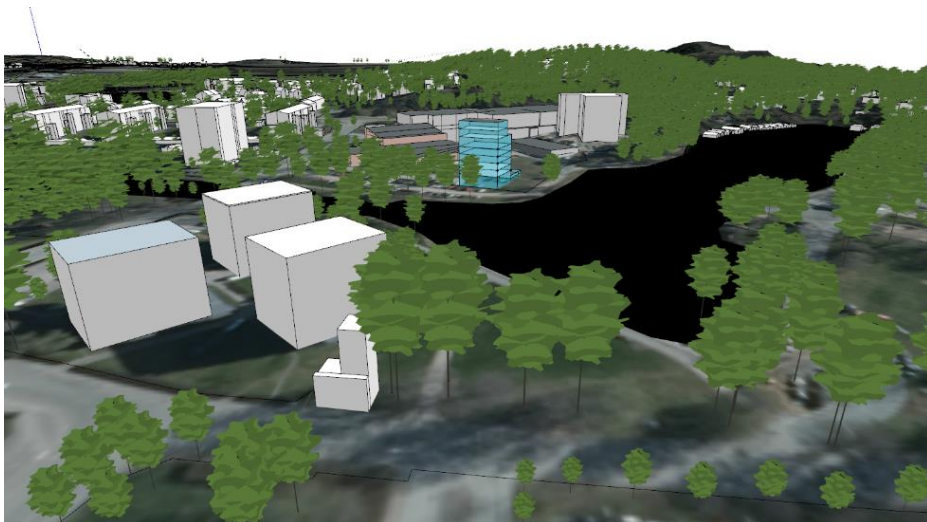
Vy väster ifrån.



Vy öster ifrån



Vy söder ifrån.



Vy norrifrån

8 GENOMFÖRANDE

8.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

8.1.2 Tidplan

Detaljplanen gick ut på granskning i maj 2021 och beräknas vinna laga kraft januari 2023.

8.1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

8.1.4 Huvudmannaskap

Tranås kommun är huvudman för allmän plats i form av park i planen.
Ledningsnät och eldistribution är Tranås Energi AB huvudman för.

8.1.5 Ansvarsfördelning

För exploatering inom kvartersmark svarar fastighetsägaren.

8.1.6 Avtal

Tranås kommun har ingått ett avtal med Erik Hemberg Fastighets AB om överlåtelse av fastigheten Skytteln 19 vilket ligger till grund för aktuell planändring.

8.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

8.2.1 Fastighetsbildning

1. Tranås kommun avser att förvärva ett markområde från Skytteln 19 mot hamnområdet som omfattar 884 m². Syfte är att säkerställa hamnmiljön för allmänheten. Området kommer att överföras till fastigheten Tranåskvarn 1:1 först efter att planen har vunnit laga kraft. Om en överenskommelse av avtalet inte sker har Tranås kommun med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren.

2. Möjlig avstyckning för bostad – vid fastighetsbildning ska det finnas ett vägservitut för angöring via Skytteln 19.



8.2.2 Fastighetskonsekvenser

A. Fastighetsreglering mellan Skytteln 19 och Tranåskvarn 1:1.

B. Servitut skall bildas till förmån för Skytteln 19 för rätten att behålla och underhålla dagvattenledning inom Tranåskvarn 1:1.

C. Allmän nyttjanderätt skall upprättas till förmån för Tranås Energi för fiberkabel inom byggnad.



8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

8.3.1 Planekonomi

Tranås kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. De fastighetsrättsliga kostnader som uppstår i samband med förändrad fastighetsindelning gällande Tranås kommuns förvärv av parkyta och upprättande av avtalsservitut bekostas av Tranås kommun. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

8.4 TEKNISKA FRÅGOR

8.4.1 Tekniska utredningar

En rad olika miljötekniska undersökningar har genomförts av Sweco och WSP. Mer om detta återfinns under punkt 7.2.2 Förorenad mark. De miljötekniska rapporterna finns att tillgå hos Tranås kommun.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Mitta AB.

En riskanalys av hanteringen av farligt gods är utförd av Tyréns.

9. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

9.1 MILJÖKONSEKVENSER, SAMMANFATTNING AV MKB

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för området. En positiv effekt är att tillgängligheten till Hamnparken och Svartån säkras genom att parkområdet utvidgas.

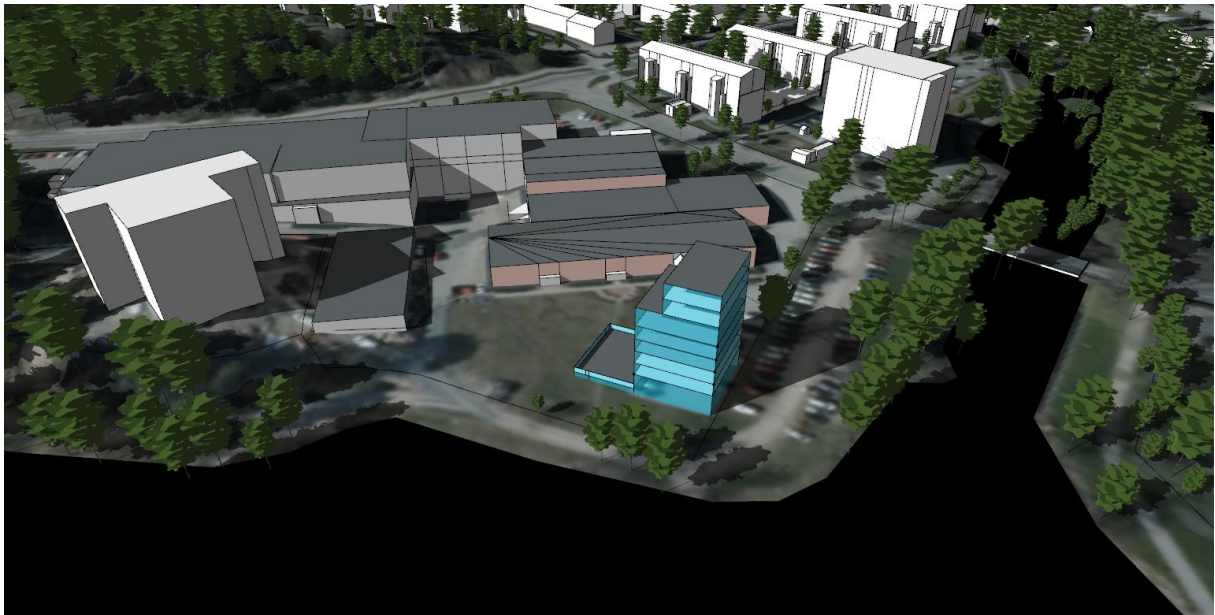
9.2 SOCIALA KONSEKVENSER

Planen möjliggör att pågående skolverksamhet kan utvecklas vilket kan tillskapa nya arbetsplatser. Möjlighet till boende i attraktivt läge kan skapa tillväxt och snabba på flyttkedjan vilket ligger i linje med Tranås tillväxtmål.

De dagliga transporter till området kan komma att förändras och antalet persontransporter med bil kan komma att öka till förmån för tidigare transporter till och från industriverksamheterna.

Skuggning

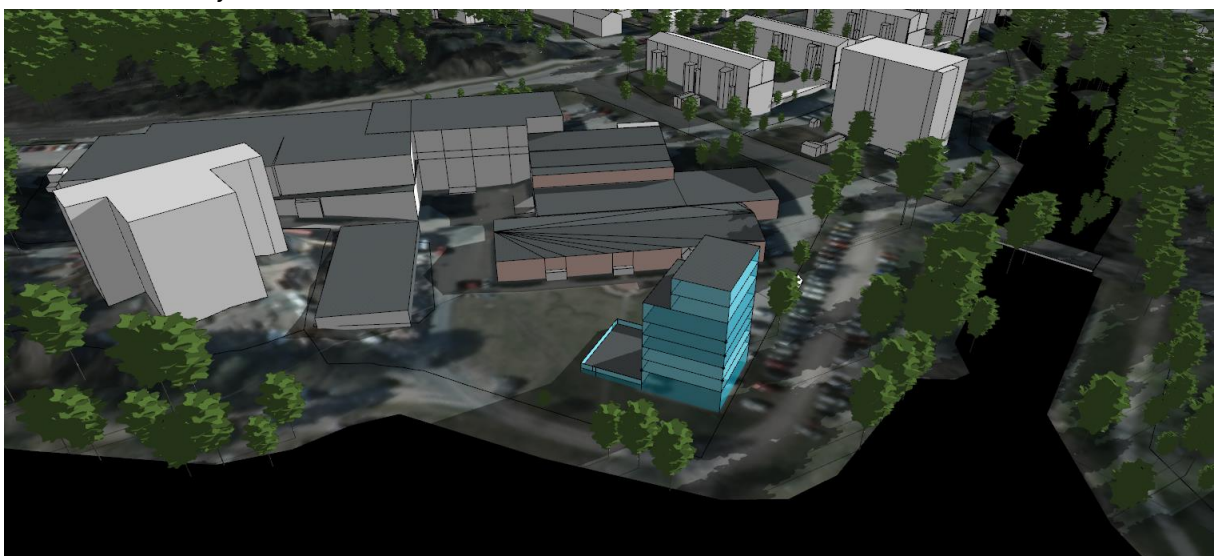
I en simulerad modellbild har skuggning studerats. Modellbilden innehåller miljön runt Skytteln 19 med utbyggnad enligt planförslag och med befintligt trädbestånd. Tre bilder är framtagna som visar hur skuggan faller vid midsommarsolstånd klockan 09, 12 och 19. Den modellerade nya byggnaden är ca 80 meter från närmaste bostadsfastighet vilket är Skytteln 20. Det nya huset skuggar inte Skytteln 20 dessa tider. Eventuellt kan en viss skugga falla på huset tillsammans med träden sista minuterna innan solen går ner. Bortsett från perioden när solen står som högst på sommaren kommer solen gå ner innan någon skugga faller på byggnaden.



Klockan 9.00 den 21:e juni



Klockan 12.00 21:e juni



Klockan 19.00 den 21:e juni

9.3 FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Fastighetens yta kommer i samband med detaljplanens genomförande att minska med 884 m² då detta område övergår i kommunal ägo för att säkra en allmänrättslig tillgänglighet till hamnområdet. Värdet på fastigheten inom planområdet kommer trots det att öka i samband med detaljplanens genomförande genom att användningen förändras och ger möjlighet till nya och fler användningsområden inom ett attraktivt område.

10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planarbetet har utförts av planarkitekt Linus Leion-Welin på Tillväxtavdelningen i samarbete med berörda avdelningar.

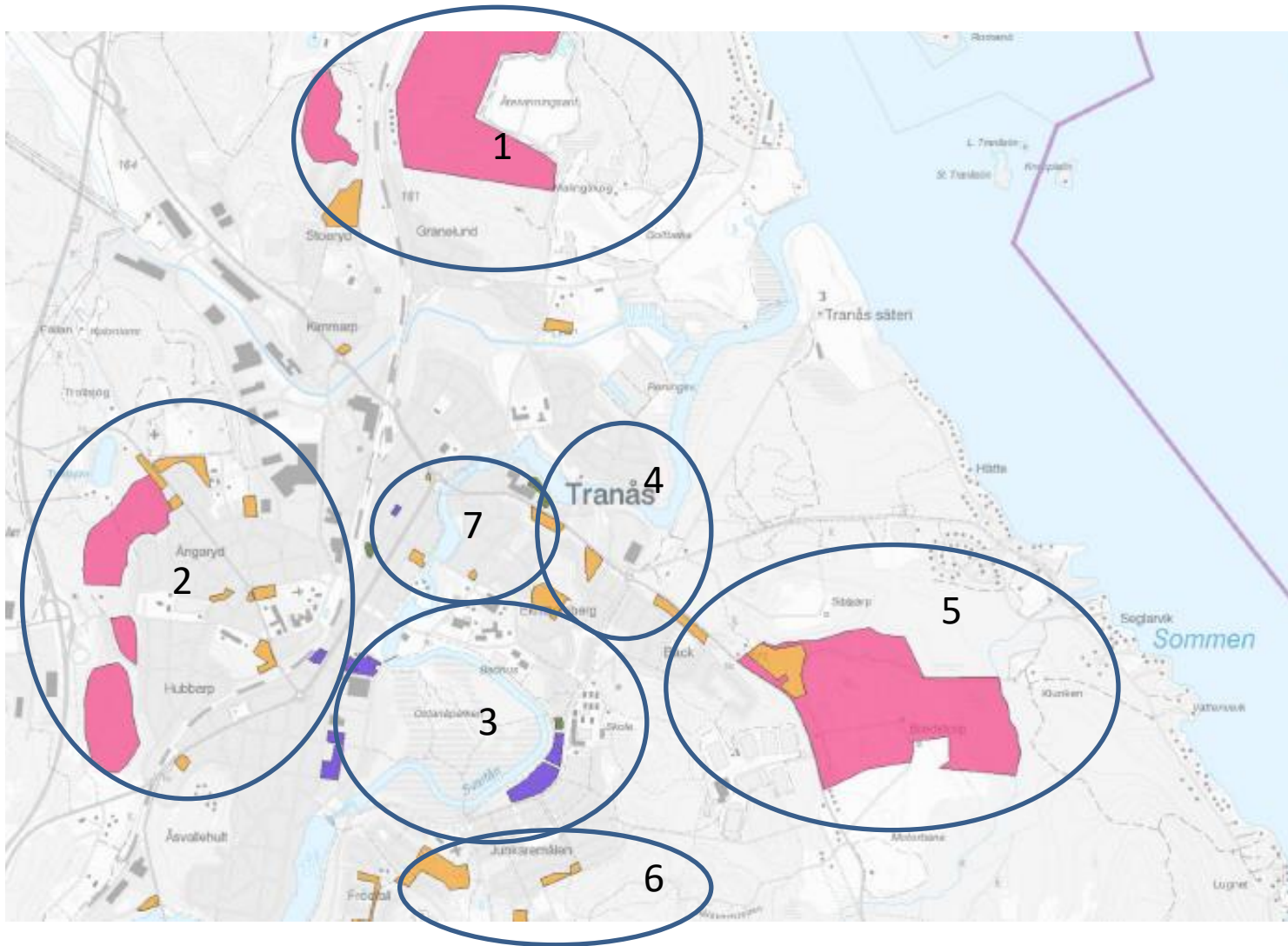
Linus Leion-Welin

Planarkitekt
Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tom Å Johannesen

Tillväxtchef
Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Bilaga 1. Lokaliseringsutredning bostäder



1. Utvecklingsområde, inväntar besked för lokalisering av höghastighetsbanan.
2. Utvecklingsområde, inväntar besked för lokalisering höghastighetsbanan. Höghus ej aktuellt.
3. Byggnation pågår, ej höghus (max 3 våningar)
4. Detaljplaneområdet samt två områden för höghus. Höghusområdena ej aktuella söder om Ydrevägen pga svårigheter med tillgängligheten och trafiksäkerheten.
5. Ej aktuellt för höghus.
6. Ej aktuellt för höghus
7. Detaljplanearbete pågår, ej högre än 4 våningar, samt område som kommunen ej äger.
8. **Övriga** områden är ej aktuella för höghus.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Park

PARK

Bestämmelsen anger park som markanvändning för den allmänna platsen inom planområdet. Syftet är att en del av marken närmast Svartån ska bli allmänt tillgänglig vilket fastighetsregleras vid laga kraft. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL.

Kvartersmark

Högskola och övrig vuxenutbildning (S₁)

S₁KC₁

Syftet med bestämmelsen är att den pågående användningen ska bli planerlig. Användningen är preciserad då skolverksamhet för barn till och med gymnasienivå inte är aktuell för planen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL.

Kontor (K)

S₁KC₁

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs. Exempel på tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering som ingår i användningen är sådan verksamhet som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att tjänster i största möjliga mån utförs utan kundens närvaro. Det kan till exempel handla om advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL.

Centrum (C₁)

S₁KC₁

Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Syftet med användningen är att tillåta en blandad verksamhet inom område som idag redan pågår dock får ej hotell eller vandrarhemverksamhet finnas pga av föroreningsituationen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL.

Bostad (B₁)

B₁C₂

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av ett flerbostadshus. Bostäder får inte anläggas i markplan. Syftet är att få in en

annan verksamhet i bottenvåningen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL.

B₁C₂

Centrum (C₂)

Syftet är att tillåta en centrumverksamhet typ restaurang i markplan, hotell eller vandrarhem tillåts ej och gäller endast i markplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utfart

Utfart får inte anordnas. Syftet är att begränsa antalet utfarter och förhindra nya mot Ydrevägen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 9 §.

Utformning

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL.

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd i meter. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL.

Utförande

Byggnadens tekniska utförande ska klara översvämmande vatten upp till 149,5 meter över nollplanet så att byggnaden inte skadas.

Syftet med denna bestämmelse är att byggnad vid nybyggnation ska kunna hantera eller ha beredskap för värsta tänkta scenariot gällande förhöjningar av vattennivån i Svartån utan att skadas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL.

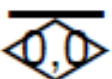
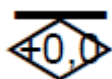
Marken får bebyggas med halvt försänkt garage. Syftet med denna bestämmelse är att ett halvt försänkt garage ska kunna anläggas under bestämmelsen **ö₁**, dock får ingen huvudbyggnad uppföras inom denna bestämmelse. 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL.

Lägsta schaktningsnivå är angivet i värde i meter över nollplanet. Syfte med bestämmelsen är att man säkerhetsställer att marken inte schaktas djupare än den sanerade marken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL.

Kulturvärden

Del av fasad mot Ydrevägen ska bevaras i nuvarande utformning med, tegelfasad, glasbetong, rundade hörn och trapphusfasad. Anledning till bestämmelsen finns beskrivet i planbeskrivningen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 st 3 punkt PBL.

b o o d



b₁

b₂



q₁

q₂

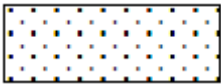
Fasad mot Ydrevägen ska bevaras i nuvarande utformning med puts och glasbetong. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 st 3 punkt PBL.

Rivningsförbud

r₁

Fasad mot Ydrevägen får inte rivas, 4 kap § 16 1 st 4 punkt PBL.

Placering



Marken får inte förses med byggnad. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL.

ö₁

Endast komplementbyggnad får placeras, nockhöjd på komplementbyggnaden får maximalt vara 3,5 meter. En komplementbyggnad utgör i plansammanhang ett komplement till huvudbyggnaden inom användningen, exempelvis förråd, garage eller miljöhus. Bestämmelsen reglerar enbart byggnader och innebär inte förbud mot andra byggnadsverk, inom denna bestämmelse är det tillåtet att uppföra anläggningar som altan, terrass, parkering, garage etc. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL.

ö₂

Endast komplementbyggnad får placeras. Se ö₁, skillnaden är att område ö₂ har en högsta höjd över nollplanet för komplementbyggnader. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL.

Mark

n₁

Marken får inte användas för parkering. Detta gäller ytan närmast Svartån där en inga byggnader eller bilar ska vara placerade för att få en öppen yta mot vattnet 4 kap 13 § 1 st 3 punkt PBL.

Varsamhet

k₁

Fasad mot Ydrevägen ska utformas med hänsyn till fasad med bevarandeskydd. Syftet är att vid påbyggnad av befintlig byggnad harmonisera med den skyddade teglade delen samt betongfasaden. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 st 2 punkt PBL.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § PBL

u₁

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Syftet är att säkra åtkomst till allmännyttiga ledningar på kvartersmark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

a₁

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark. Syftet är att upphäva strandskyddet inom fastigheten som återinträder i samband med ny detaljplan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 17 § i PBL.