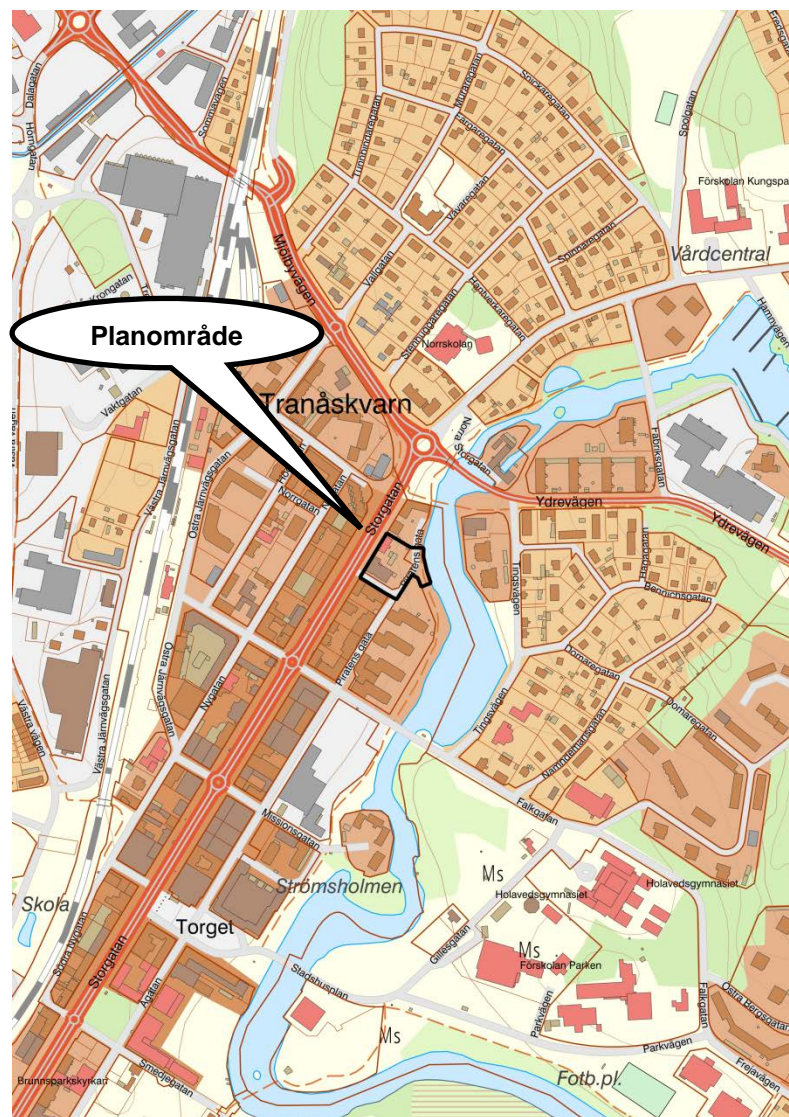


Detaljplan för
Norra Dalen 6 m.fl. i Tranås stad
Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i april 2019, reviderad november 2019 av Tillväxtavdelningen
Dnr 2016-202



Planbeskrivning

Bygg- och miljönämndens beslut om antagande
Laga kraft

2019-12-16
2020-01-14

1	Planförfarande	3
2	Planhandlingar	3
3	Syfte och bakgrund	3
4	Tidigare ställningstaganden	3
4.1	Översiktsplan	3
4.2	Riksintresse	3
4.3	Strandskydd	4
4.4	Detaljplaner	4
4.5	Höghastighetsjärnväg	4
4.6	Miljöbedömning	4
5	Planeringsförutsättningar	5
5.1	Läge och avgränsning	5
5.2	Markägarförhållanden	5
5.3	Markanvändning	5
5.4	Mark och natur	5
5.5	Bebyggelseområde	5
5.6	Geoteknik	6
5.7	Arkeologi	6
5.8	Förorenad mark	6
5.9	Trafik och infrastruktur	6
5.10	Teknisk försörjning	7
5.11	Kommunal service	7
6	Planförslag	7
6.1	Område för centrum	7
6.2	Gata och Parkering	7
6.3	Upphävande av strandskydd	7
6.4	Tekniska anläggningar	8
6.5	Risker	8
7	Konsekvenser	8
7.1	Miljökonsekvenser	8
7.2	Hälsa och säkerhet	8
8	Genomförande	8
8.1	Tidplan preliminär	8
8.2	Genomförandetid	8
8.3	Planavgift	8
8.4	Ansvarsfördelning	8
8.5	Huvudmannaskap	8
9	Fastighetsrättsliga frågor	9
9.1	Ledningsrätter	9
9.2	Fastighetsbildning	9
10	Medverkande tjänstemän	9

PLANBESKRIVNING

1 Planförfarande

Kommunen har ansvar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. I processen att upprätta en detaljplan prövas platsens lämplighet. Kommunen ska i detaljplanen redovisa användning, utformning och placering av platser för allmänheten och för tomtplatser, samt bestämma utformningen av bland annat vägar, byggnader, torg och parker och för kvartersmark. 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.

Standardförfarande



Detaljplanen för Norra Dalen 6 m.fl. handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Förslaget har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och sakägare som påverkas av planens genomförande.

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.

2 Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Undersökning av betydande miljöpåverkan

3 Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att göra nödvändig planändring avseende Norra Dalen 6 för att skapa arbetsplatsnära parkering samt minska prickmarken på fastigheten. Bygg och miljönämnden beslutade 2016-08-24 om att ge Tillväxtavdelningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan.

4 Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktsplan

Översiktsplanen för Tranås är antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13. Området ligger i anslutning till Storgatan som med sitt sammahållna utbud av handel och service ger ett stadsmässigt och levande intryck. Storgatan och planområdet är av riksintresse för kulturmiljövård.

4.2 Riksintresse

Storgatan

Planområdet gränsar till Tranås Centrum med Storgatan som är utpekad riksintresse för kulturmiljövården enligt 3kap 6§ miljöbalken. Beskrivning av riksintresset är formulerat som en rutnätsplan med trädplanterad huvudgata enligt det sena 1800-talets monumentala stadsbyggnadsideal; allé och stadsmässig bebyggelse från sent 1800-talet och 1900-tal samt järnvägsmiljö.

Enligt översiktsplanen är kombinationen av detaljplanen för Storgatan och gestaltungsprogrammet sammantaget ett bra skydd för riksintresset. Detaljplanen bedöms ej hota riksintresset.

4.3 Strandskydd

Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden, att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet, samt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandzonen. Den nya strandskyddslagen från 2009-07-01 gör att strandskyddet inträder vid upprättande av en ny detaljplan. För att upphäva strandskyddet måste särskilda skäl anges. Det generella strandskyddet är 100 meter från båda sidor om Svartåns strandlinje. Planområdet ligger inom strandskyddsområdet för Svartån.

4.4 Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan, "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Norra Dalen samt del av kv. Knekten i Tranås tätort" fastställd 1986-12-04 (Lantmäterinummer 06-TRS-914).

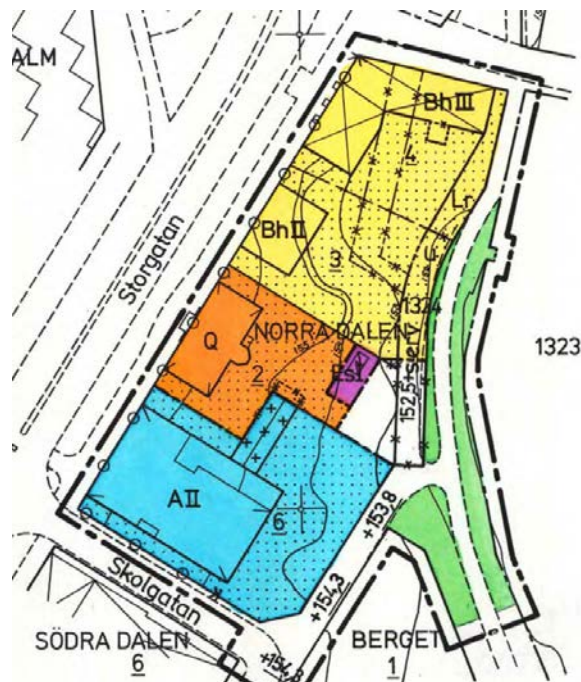
För södra delen av Norra Dalen 6 ingår i byggnadskvarter A, allmänt ändamål. Byggnad får uppföras i två våningar med en byggnadshöjd på 7,6 meter. För norra delen av Norra Dalen 6 tidigare Norra Dalen 2 med Eriksbergs museum ingår i byggnadskvarter Q, kulturresevat. Beteckningarna förekommer inte i PBL 2010:900. Tidigare Norra Dalen 2 innehar ett specialområde med transformatorstation som får ha en byggnadshöjd 3,0 meter. Tidigare Norra Dalen 3 ingår idag i Norra Dalen 4 där planen tillåter bostäder, hantverks-, kontors- och handelsändamål med byggnadshöjd för 2 våningar 7,6 meter samt 3 våningar 10,6 meter.

4.5 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.

4.6 Miljöbedömning

En undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har tagits fram. Någon ny MKB enligt 4 kan 34 § PBL bedöms inte vara nödvändig. Planbeskrivningen redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.



Gällande stadsplan(06-TRS-914) för kv. Norra Dalen samt del av kv. Knekten i Tranås tätort

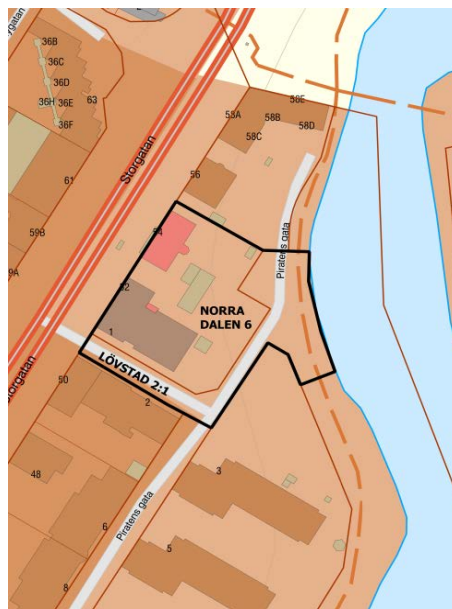
5 Planeringsförutsättningar

5.1 Läge och avgränsning

Planområdet ligger i norra delen av Tranås centrum och gränsar till Storgatan i väster, Piratens gata i söder och Svartån i öster. Planområdet omfattar ungefär 4500 kvm.



Planområdet markerat på ortofoto



Planområdet markerat på topografisk karta

5.2 Markägarförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Norra Dalen 6 och del av Lövstad 2:1. Norra Dalen 6 ägs av AB Tranås-bostäder och Lövstad 2:1 ingår i kommunal mark.

5.3 Markanvändning

Inom Norra Dalen 6 används byggnaderna längs med Storgatan som museum och kontor. Delar av Norra Dalen 6 används för parkering. Lövstad 2:1 planlagt allmän-platsmark inrymmer Piratens gata.

5.4 Mark och natur

Inom Norra Dalen 6 används marken som inte är bebyggd för parkering och marken sluttar ner mot Svartån. Det finns mindre delar med gräsytor mellan byggnaderna. Tre större lindar finns vid Piratens gata inom planområdet. På båda sidor om GC-vägen närmast Svartån finns gröna ytor som ingår i kommunens fastighet Lövstad 2:1.



Tre lindar vid Piratens gata

5.5 Bebyggelseområde

Eriksbergs Museum, som varit Eriksbergsskolan, är klassad som kulturhistorisk värdefull byggnad. Den inrymmer kontor för kommunalförvaltning, pälsmuseum, skolmuseum och en sal används för tillfälliga utställningar.

I den kulturhistoriska utredning och bevarandeförslaget för Tranås kommun från 1983 står följande om byggnaden: Folkskolebyggnad, uppförd 1884 i 2 vån med stomme av resvirke och putsfasad i klassicerande stil. Bottenvåningen har bandrustik, övervåningen är slätputsad. Mellan våningarna och vid takfoten löper profilerat listverk. Betonat mittparti med kalkstenstrappa och pilasterinramad entré samt attika med inskriften "Eriksberg Tranås Folkskola". På senare år har trappan kompletteras med en ramp för tillgänglighetsanpassning.

Byggnaden är klassad som värdefull och bör enligt gällande Stadsplan fastställd 1986-12-04 bevaras och tillkommande bebyggelse skall anpassas till miljön och kvarvarande bebyggelse vad gäller såväl i färg och form som fasadmateriäl.



Eriksbergs museum



Eriksbergs museum 2019

I kvarteret fanns också Centralskolan som också var klassad som kulturhistorisk värdefull byggnad men revs av kommunen våren 1982. Sedan uppförde 1984 ett Polishus med kontor för kommunens bostadsbolag på andra våningen. Från 2012 används byggnaden helt för kontor. Byggnaden uppfördes i två våningar med vindsvåning under det brutna taket. Fasad i beige spritputs.

5.6 Geoteknik

Enligt SGU Sveriges geologiska undersökning jordartskarta är området byggt på underliggande lager av isälvs-sediment.

5.7 Arkeologi

Inom planområdet finns inga arkeologiska objekt redovisade i fornminnesregistret.

5.8 Förorenad mark

I Länsstyrelsens register finns inga potentiella föroreningar inom planområdet. Inom fastigheten Södra Dalen 6 cirka 10 meter söder om planområdet, finns en identifiering. Primär bransch kemtvätt- med lösningsmedel. Länsstyrelsen genomförde under 2017 ett projekt som syftade till att kvalitetssäkra riskklassningar av kemtvättar. F.d. Rekord Kem höjdes då från riskklass 3 till riskklass 2. Kommunen uppmärksammar potentiellt förorenat område vid grannfastigheten. Föreslagen användning inom planområdet är ingen förändrad markanvändning från idag därmed anses detta lämpligt för fortsatt användning.

5.9 Trafik och infrastruktur

Gatunät

Planområdet ligger i hörnet mellan Storgatan och Piratens gata. Längs Storgatan finns trafikmätningar från 2016 med medeldygnstrafik 4 625 fordon av detta är 5,2 % tung trafik. Piratens gata används som en infartsgata till privata fastigheter. Angörning till parkeringsplatser vid Norra Dalen 6 sker från Storgatan via Piratens gata. Gatan mellan Norra Dalen 6 och Berget 1 används för att angöra till Norra Dalen 4 och norra delen av Norra Dalen 6.

Gång- och cykelvägar (GC-väg)

Gång- och cykelväg passerar närmast Svartån och Storgatan.

Parkering

Syftet med planen är att möjliggöra fler parkeringsplatser. Idag finns ca 20 parkeringsplatser på Norra Dalen 6.

Allmänna kommunikationsmedel

Närmsta busshållplats finns på Storgatan vid Eriksbergs museum.

5.10 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Fastigheterna är anslutna till kommunens dagvattenledningar.

Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området.

Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde. På fastigheten Norra Dalen 6 finns en transformatorstation (E₁).

Fjärrvärme

Området är anslutet till stadens fjärrvärmenät.

Optisk kabel

Fastigheterna kan ansluta sig till Tranås Energis fibernät Traman.

5.11 Kommunal service

Stadskärnan med fullt serviceutbud längs Storgatan.

6 Planförslag

6.1 Område för centrum

För fastigheten Norra Dalen 6 planläggs området som kvartersmark med ändamål centrum (C). Användningen centrum tillämpas för områden med kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt. Idag används området som kontor och museum. Detaljplanen möjliggör olika verksamheter då området gränsar till Storgatan med detaljhandel och service. Det finns inga hinder att liknande verksamheter som finns på Storgatan möjliggörs inom fastigheten.

Eriksbergs museum är den äldsta byggnaden i planområdet med skydd av kulturvärden. Byggnaden får inte rivas (r₁). För att kulturvärden ska bevaras får byggnaden egenskapsbestämmelse (q₁) takutförning, fasadmaterial och pilasterinramad entré ska bevaras. Fönsterindelning med fönster i originalutförande ska bevaras. Befintlig byggnad omges av mark där byggnad inte får uppföras, prickmark, för att skydda kulturvärdet.

För byggnader i Norra Dalen 6 medges en maximal nockhöjd på +170 meter över nollplanet. Inom fastigheten Norra Dalen 6 får i övrigt endast komplementbyggnader uppföras (korsmark) med en största byggnadsarea på 300m² (e₁ 300). En maximal nockhöjd på +159 över nollplanet gäller för komplementbyggnader.

Inom planområdet går flertalet befintliga ledningsrätter. Dessa säkerställs med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁) på plankartan.

6.2 Gata och Parkering

Piratens gata ingår i planområdets sydvästra del och planläggs som allmän plats, gata (GATA). Längs Storgatan och del av Piratens gata förses med utfartsförbud.

Befintlig gång och cykelväg ingår i allmän platsmark (GÅNGCYKEL).

Möjlighet finns att anordna fler parkeringsplatser vid Norra Dalen 6.

6.3 Upphävande av strandskydd

I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs strandskyddet för allmän platsmark, gata, gång- och cykelväg (a₁) och för kvartersmarken (a₂).

Det särskilda skälet är att marken redan är lagligen ianspråktagen och att området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området utgörs av kontor och parkering och är dessutom avskilt från området närmast ån genom gata. Allmänhetens möjlighet till passage längs Svartån kommer inte att påverkas negativt.

Strandskyddet ligger kvar för allmän platsmark, park (**park**).

6.4 Tekniska anläggningar

Befintlig transformatorstation avgränsas i område för teknisk anläggning (E₁) med en maximal nockhöjd på +159 meter över nollplan. Angörning till transformatorstationen sker idag via allmän gata.

6.5 Risker

6.5.1 Radon

Enligt översiktlig prognoskarta för markradonrisker sammanställd av SGU 2012 ligger planområdet inom högrisk för radon och ny bebyggelse bör därför uppföras radonskyddat.

7 Konsekvenser

7.1 Miljökonsekvenser

Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av områdesskydd enligt miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

7.2 Hälsa och säkerhet

Nya vägar och kurvor till, från och kring fastigheter skall vara tillräckligt breda för räddningsfordon. Framkomligheten för räddningsfordon är en förutsättning i brandskyddet för berörda samt kringliggande fastigheter.

8 Genomförande

8.1 Tidplan preliminär

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2016-08-24
Beslut om samråd	2019-05-13
Samrådstid	2019-05-28 till 2019-06-25
Beslut om granskning	2019-09-24
Granskningstid	2019-10-02 till 2019-10-23
Beslut om antagande i BMN	2019-12-16
Laga kraft	2020-01-14

8.2 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

8.3 Planavgift

Ägare till Norra Dalen 6 är initiativtagare till detaljplanen och ett planavtal har slutits där ägaren är befriad från planavgift i samband med bygglov.

8.4 Ansvarsfördelning

För exploatering inom kvartermark svarar fastighetsägarna.

8.5 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

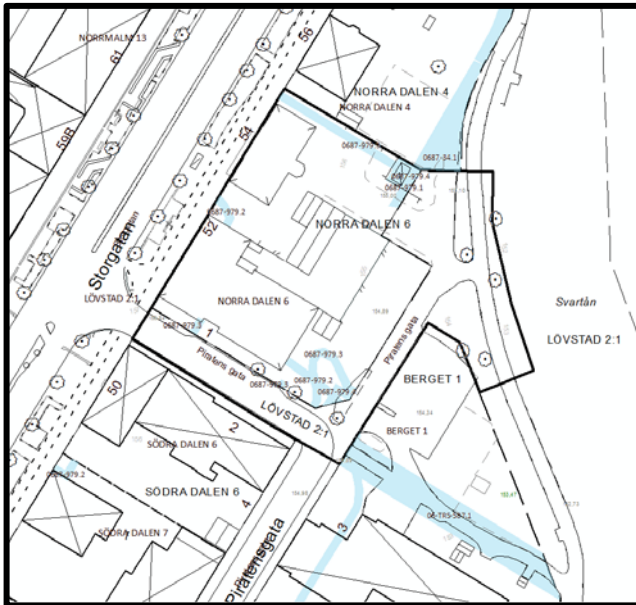
9 Fastighetsrättsliga frågor

9.1 Ledningsrätter

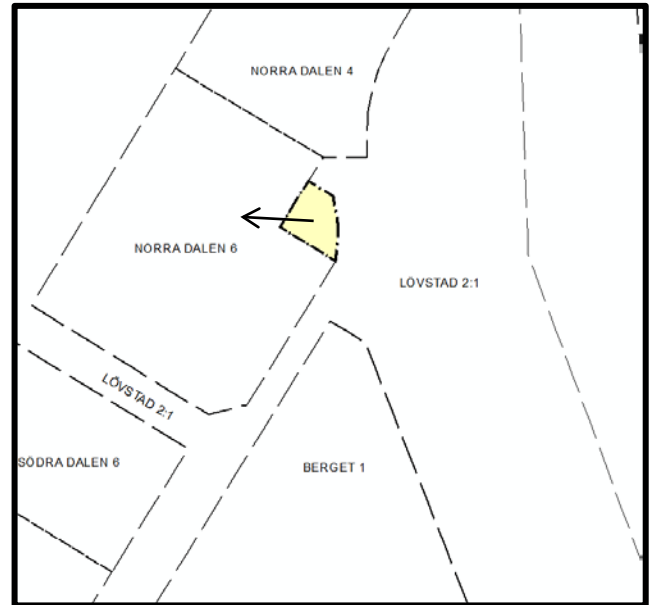
Det finns fyra rättigheter inom planområdet.

9.2 Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan del av Lövsta 2:1, ca 120kvm, överföras från Lövstad 2:1 till Norra Dalen 6. Förrättningskostnaderna bekostas utav fastighetsägaren för Norra Dalen 6.



Utdrag ur grundkartan som visar gällande rättigheter.
Planområdets svartmarkering



Efter laga kraft kan följande fastighetsreglering bildas

10 Medverkande tjänstemän

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson på Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen i Tranås kommun.

Tom Å Johannesen
Tillväxtchef

Klara Nilsson
Planarkitekt