



Falkberget  
27

# Planutredning

BMN2022/20  
2022-09-23



## Sammanfattning

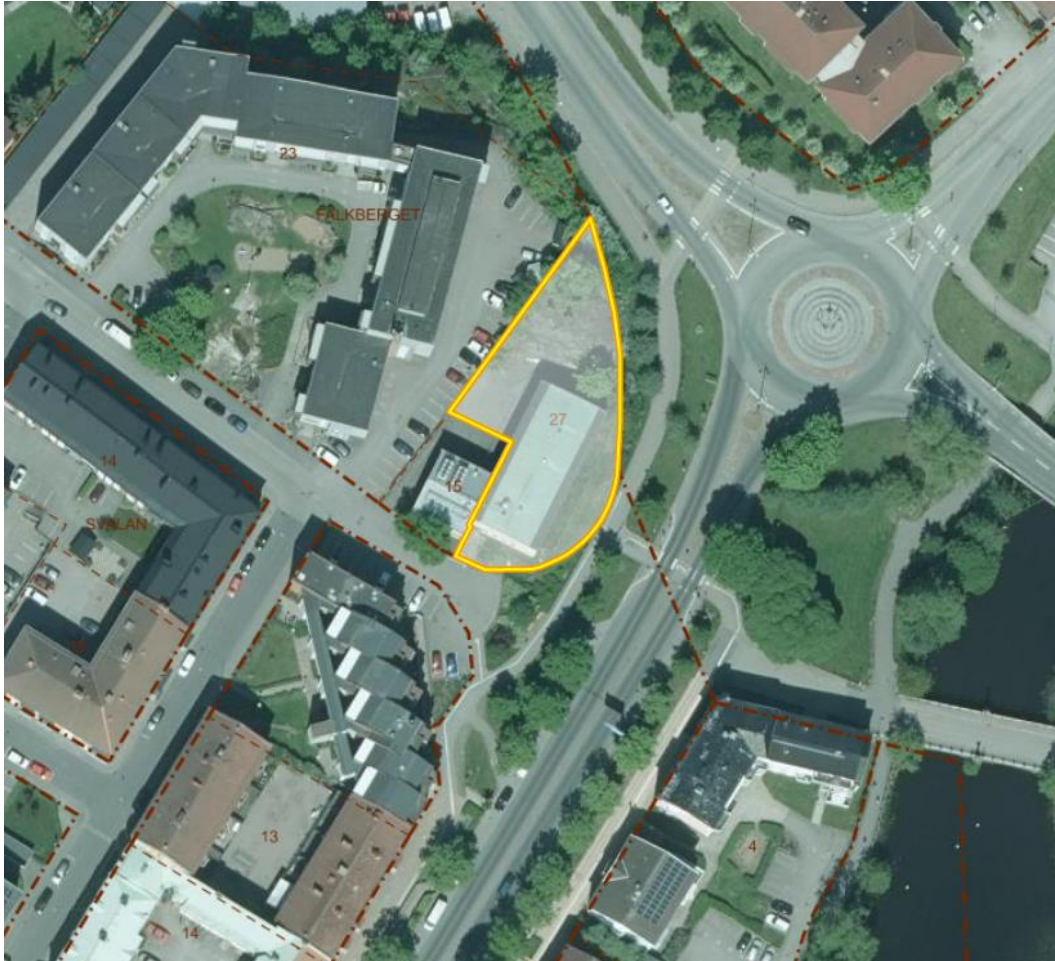
Ägaren till fastigheten Falkberget 27 vill ändra detaljplanen för att möjliggöra bostäder i fyra våningar. Ansökan bygger på en idé med 16 moderna lägenheter med balkonger och terrasser i 2 plan samt en påbyggnad på taket med lägenheter i 1 1/2-plan.

Befintligt hus på fastigheten har inrymt televerkets verksamhet och byggnaden lät uppföras på 50-talet. På 90-talet byggdes en tillbyggnad ut (idag Falkberget 15) då förvaring av telefonväxlar tog mycket mindre plats och kunde förvaras i en mindre byggnad. Denna byggnad har idag kvar sin funktion och ägs av Telia Sverige Net Fastigheter, resterande byggnad har stått tom. Byggnaden är ett robust tvåvåningshus med källarplan där fasaden är sliten och delar av putsen fallit bort. Placering av denna byggnad är väldigt iögonfallande med sin höga placering vid Storgatans norra infart.

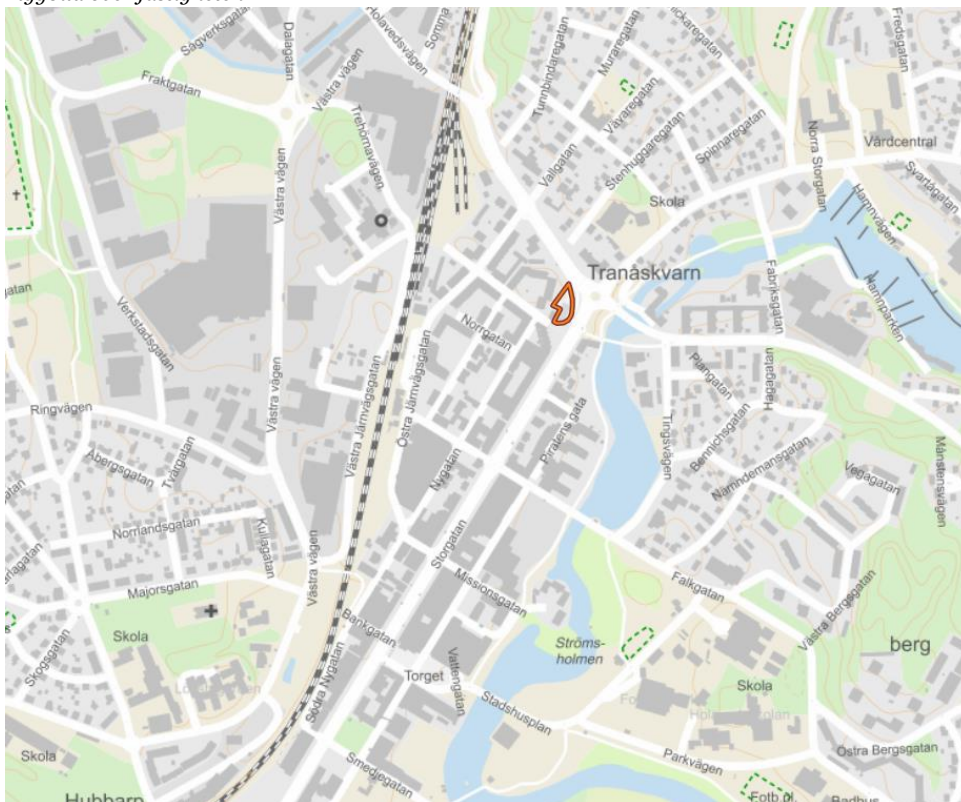
Fastigheten är på 1335 kvm och ligger högt placerad vid Storgatans norra infart. Planområdets centrala lokalisering med infrastruktur, närhet till vård, service och kommunikationer gör platsen fördelaktig för bostäder.

Planansökan föregicks av ett sökt bygglov (BMN2021-374) där Bygg- och miljönämnden godkände att den ursprungliga byggnaden skulle innehålla bostadslägenheter vilket var en avvikelse då detaljplanen avser allmänt ändamål. I samband med beslutet om bygglov villkorades att en planansökan skulle skickas in för fastigheten samt att avtal skrevs om planuppdrag. En ny detaljplan behöver tas fram men eventuellt kommer det ske parallellt med att bygglovet genomförs. Bygglovet medger inga ändringar i befintlig detaljplan förutom användningen, ansökan om planändring tar ett omtag av hela fastigheten.

# Orientering



Flygbild över fastigheten



Planområdets läge i staden

# Inkommen ansökan om planbesked

## Fastighetsbeteckning

Ansökan gäller för fastigheten Falkberget 27.

## Fastighetsägare

Fastigheten ägs av Arkon aktiebolag.

## Sökande

Ansökan inkom 2022-06-30

## Huvudsakligt syfte/ändamål med ansökan

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder på fastigheten som tidigare använts för Televerkets verksamheter. Befintligt hus planeras att omvandlas till moderna lägenheter med balkonger och terrasser i 2 plan samt en påbyggnad på taket med lägenheter i 1 1/2-plan.

Planansökan föregicks av ett sökt bygglov (BMN2021-374) där Bygg- och miljönämnden godkände att den ursprungliga byggnaden skulle innehålla bostadslägenheter fast detaljplanen avser allmänt ändamål. I samband med beslutet om bygglov villkorades att en planansökan skulle skickas in för att byggnaden samt att avtal skrevs om planuppdrag på fastigheten. En ny detaljplan behöver tas fram men eventuellt kommer det ske parallellt med att bygglovet genomförs. Bygglovet medger inga ändringar i befintlig detaljplan förutom användningen, ansökan om planändring tar ett omtag av hela fastigheten.

## Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Befintligt hus på fastigheten har inrymt televerkets verksamhet och byggnaden lät uppföras på 50-talet. På 90-talet byggdes en tillbyggnad ut (idag Falkberget 15) då förvaring av telefonväxlar tog mycket mindre plats och kunde förvaras i en mindre byggnad. Denna byggnad har idag kvar sin funktion och ägs av Telia Sverige Net Fastigheter, resterande byggnad har stått tom. Byggnaden är ett robust tvåvåningshus med källarplan och fasaden är sliten där delar av putsen fallit bort. Placering av denna byggnad är väldigt iögonfallande med sin höga placering vid Storgatans norra infart.

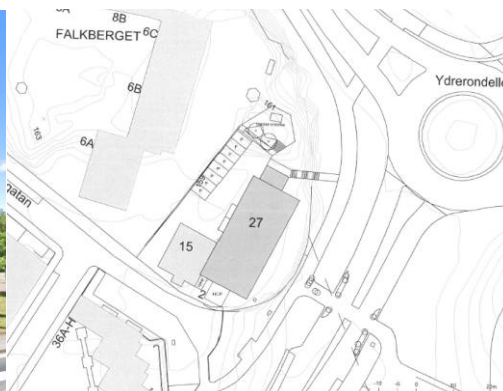


Bild 1. Byggnaden på Falkberget 27 sett från Storgatan, utbyggnaden till fastigheten tillhör Falkberget 15. Bild 2 situationsplan över området som utbyggt enligt ansökan.

Ansökan utgår från att befintlig byggnad byggs om till 16 lägenheter i 4 plan med en ungefärlig byggnadsarea på 500 m<sup>2</sup>. Befintlig byggnad behålls och byggs på med radhusliknande hus på taket. Nytt trapphus med hiss föreslås på fastighetens norra gavel.



Bild 3. Skiss på baksidan av fastigheten sett från innergården (trapphus till vänster)



Bild 4. Skiss på fastigheten sett från Storgatan

## Planeringsunderlag/Platsens förutsättningar

### Områdets läge i staden

Falkberget 27 är placerat i norra delen av centrum vid Storgatans norra entré ca 350 meter från järnvägsstationen och 600 meter från torget. Fastigheten är 1365 kvm stor.

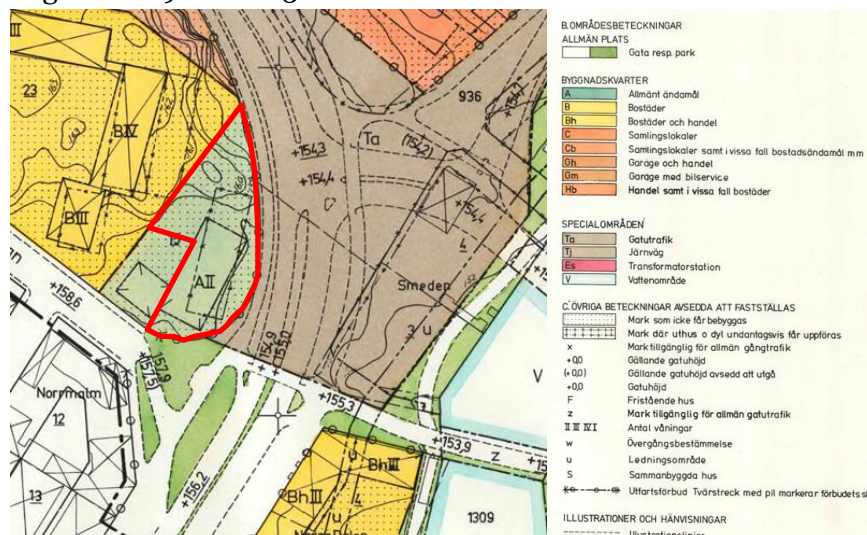
### Översiktsplan

Tranås centrum med sitt utbud av handel, service och mötesplatser är av betydelse inte bara för den egna kommunen utan även för delar av grannkommunerna. Den täta miljön med sitt folkliv och utbud är en tillgång för den närhet som är en av småstadens viktigaste konkurrensfördelar. Inriktningen för centrum och Storgatan ska därför vara att på olika vis ytterligare förstärka denna täthet både med avseende på bebyggelse och på utbud. De möjligheter som finns att förtäta bebyggelsen längs Storgatan och i anslutande delar bör tillvaratas med hänsyn till riksintresset och stadskaraktären. Förslaget på ändringen av detaljplan ligger i linje med översiktsplanens intentioner i området.

### Gällande detaljplan

Förslag till ändring av stadsplanen för Mjölbyvägen – Ydrevägen samt kv. Knekten, Stenhugaren mfl. I Tranås kommun.

Laga kraft 1981-06-03



Detaljplanens syfte var att möjliggöra förbättringar av Mjölbyvägen-Ydrevägen samt att ändra och modernisera stadsplaner för omkringliggande kvarter. Den tillåtna markanvändningen för Falkberget 27 utgörs av allmänt ändamål. Vad som kan göras gällande vid allmänt ändamål för tidpunkten finns i Boverkets detaljplaneanvisningar från 1976 om allmänt ändamål.

*”Med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hus för post och telegrafhus, ämbetsbyggnad, rådhus...”*

På fastigheten finns en byggrätt som är begränsad av omgivande prickmark och som tillåter maximalt 2 våningar.

### Riksintressen / Kulturmiljö

Planområdet är lokaliserat i Tranås norra centrum med Storgatan utpekad som riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 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.

För Storgatan gäller en detaljplan upprättad 1996 som säkerställer kulturhistoriska värdena. Planen har följts upp med ett gestaltungsprogram.

### Rättigheter

Fastigheten **belastas** av:

Officialservitut – Fastigheten Falkberget 15 har rätt att behålla, underhålla och förnya brandvägg (0687-2019/3).

Ledningsrätt – Teliasonera Sverige ab äger rätt att för all framtid använda, underhålla och disponera källardel för att anlägga, behålla och underhålla telestationeutrustning med tillbehör, samt rätt till nödutrymning genom nödutgång inom byggnad utmärkt med nödutgångsskyltar samt erforderlig nödbelysning. Källardel a är det område som består av ett gjutet betongutrymme med invändig höjd mellan +150,30 m till +159,42 m. I ledningsrätten ingår rätt att fästa kabelstegar och annan utrustning för ledningsrättshavarens behov inom utrymmet. ledningsrätten får vidareupplåtas enligt 11§ ledningsrättslagen. (0687-959.8)

Ledningsrätt - Teliasonera Skanova access ab har rätt för all framtid till ett 8 m brett område, för teleledning och kanalisation för framdragande av teleledningar, samt tillhörande anordningar inom området.

### Förmån

Officialservitut – rätt att använda ett 3 m brett område för utfart till allmän väg genom Falkberget 15.

### Strandskydd

Fastigheten ligger inom strandskyddsgränsen för Svartån. Fastigheten är i anspråk tagen av byggnader på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



### **Trafik o buller**

Fastigheten utsätts framförallt av trafikbuller från Storgatan. Storgatan har medeldygnstrafik på drygt 8000 fordonsrörelser.

### **VA och dagvatten**

Befintlig byggnad är anslutet till det lokala va-systemet. Det är gemensamma serviser för Falkberget 15 och 26. Dricksvattenservisen har en läcka på fastighetssidan som är avstängd på grund av att det finns inget behov av vatten i dag. Läckan måste lagas i samband med att ombyggnationen utförs. Fastigheten kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Utredning om kapacitet för ledningarna måste utföras.

### **Skyfall**

Området är inte utpekade som ett problemområde vid skyfall.

### **Gång och cykel**

Närmaste cykelbana finns på Storgatan.

### **Geologi**

Området består av isälvsediment som i nordvästra delen av fastigheten går över till berg i dagen.

### **Parkeringsnorm**

Planområdet ligger inom ytterdelen av zon-A (Tranås tätort). Inom området förordas 0,2 – 0,7 p-platser per lägenhet för boende och 0,1 p-platser för besökare per lägenhet. Plats ska finnas för 1-2 cyklar per lägenhet och 0,5 per besökare.

### **Avfallshantering**

Behöver hanteras från Tranåskvarnsgatan och hanteringen får studeras närmare under planprocessen.

### **Skuggor/utsikt**

En påbyggnad av två våningar på befintlig byggnad kan påverka både utsikt och skuggor för närliggande fastigheter.

### **Radon**

Högriskområde för radon, utreda om det finns blåbetong i befintlig byggnad.

### **Potentiellt förorenade områden**

I området finns en del fastigheter där det eventuellt/troligtvis hanterat klorerade lösningsmedel.

Södra Dalen 6 – kemtvätt avstånd ca 140 m

Berget 1 – kemtvätt avstånd ca 170 m

Kompaniet 4 – användning av tri avstånd ca 300m

Norrholm 18 – kemtvätt 250 m Sen är det 400 m till Spolen 4 textilindustri. Fastigheten är märkt riskklass 2.

Klorerade lösningsmedel kan spridas långt och därför behöver nog detta utredas vidare i planarbetet.

# Slutsats

## Utredningsbehov

Efter att ansökan har varit ute på interremiss i de olika förvaltningarna har följande utredning påtalats. I fastigheten finns många olika rättigheter som behöver redas ut vid en eventuellt ny plan. En bullerutredning ska tas fram för att kunna avgöra hur bostadslägenheter kan placeras och vad som är möjligt på denna bullerutsatta plats. Kapaciteten för dagvattenledningarna måste undersökas. Platsen har ingen historik på verksamheter med föroreningar men i närområdet har det framförallt hanterats klorerade kolväten i omgivningen, detta bör undersökas i befintlig byggnad.

## 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 kommer att handläggas med standardförfarande.

## Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Detaljplanen beräknas starta upp 1 kvartalet 2023 med beräknad tid på 1-2 år beroende på vad som behöver hanteras under planprocessen.