



Gransknings
handling

Detaljplan för Falkberget 27 m.fl (Teliahuset) i Tranås

Dnr:
Datum:

BMN 2022-20
2025-10-20

Tillväxtavdelningen



TRANÅS
KOMMUN

Så här upprättas en detaljplan i Tranås



Planbesked

Enskilda fastighetsägare kan begära att detaljplaner ändras. Tillväxtavdelningen gör då en bedömning om kommunen ska inleda ett planarbete eller inte. Ett beslut om planbesked lämnas inom fyra månader från det att en fullständig ansökan har kommit in till kommunen.

Planuppdrag

Om kommunen beslutar att inleda ett planarbete har kommunen ett planuppdrag vilket inte innebär någon garanti för att en detaljplan antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Tiden mellan planuppdrag och samråd varierar beroende på områdets förutsättningar och kommunens prioriteringar.

Samråd

Kommunen tar fram ett planförslag vilket skickas ut till berörda sakägare och myndigheter. De ges möjlighet att inom en viss angiven tid inkomma med skriftliga synpunkter. Samrådshandlingarna kan ses på stadshuset, på kommunens webbplats samt på Tranås Direkt. De synpunkter som inkommer sammanställs i en så kallad samrådsredogörelse där kommunen bemöter dessa. Kommunen kan också bjuda in till ett samrådsmöte för att presentera förslaget och ge svar på frågor.

Granskning

Planförslaget med eventuella ändringar ställs efter samrådet ut på granskning. Under granskningstiden har man åter igen tillfälle att lämna skriftliga synpunkter. Efter granskningen sammanställs de skriftliga synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande.

Antagande

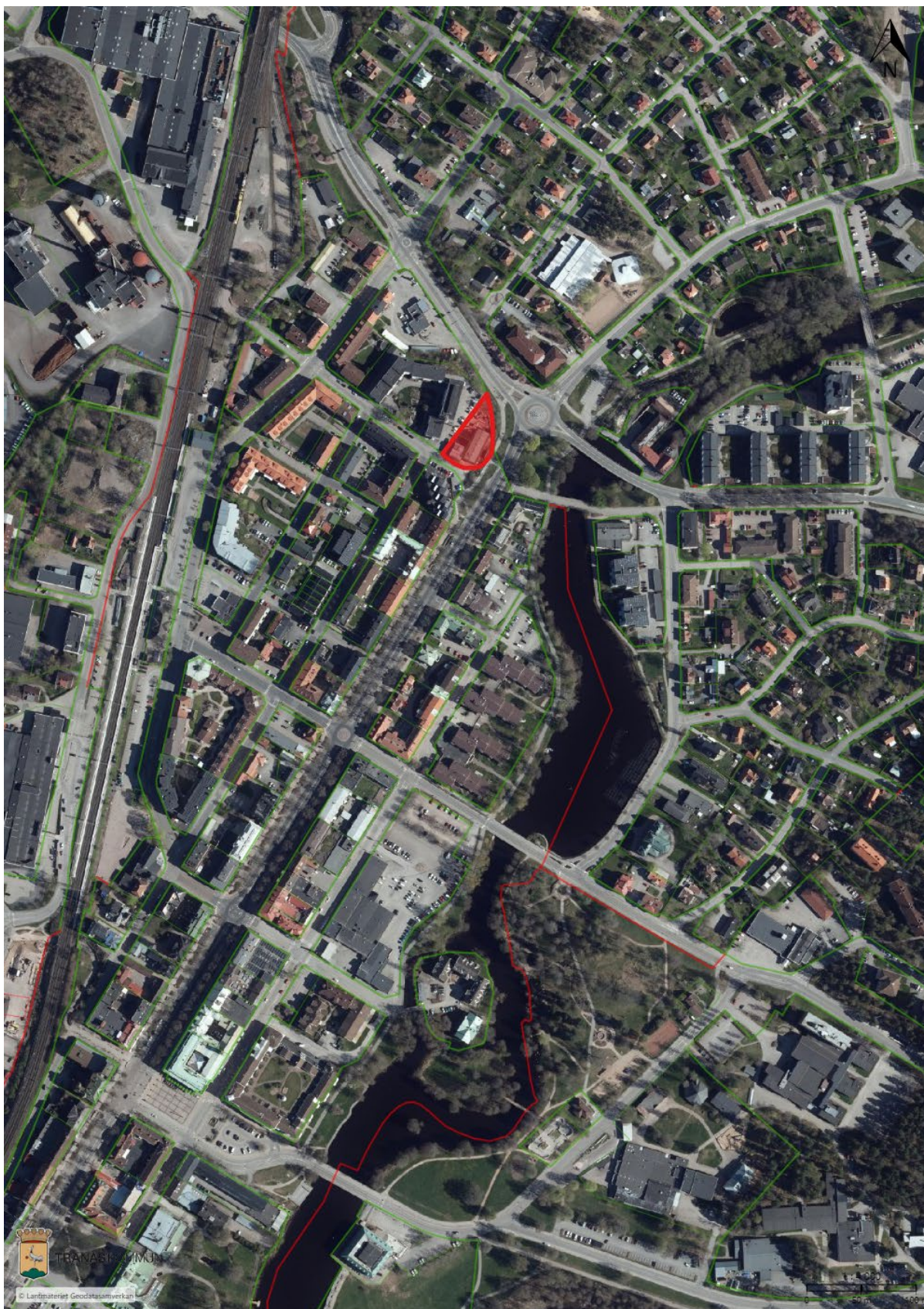
Bygg- och miljönämnden får anta detaljplaner som har stöd i översiktsplanen eller som inte är av principiell betydelse. I andra fall är det kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige som beslutar om antagande av detaljplanen. En underrättelse om beslutet skickas till sakägare och myndigheter.

Tid för överklagan

Senast under granskningstiden måste man skriftligen framföra sina synpunkter om man ska ha rätt att överklaga. Förutom sakägare har berörda hyresgäster och boende rätt att överklaga detaljplaner. Staten kan också på eget initiativ överpröva en plan. Ett överklagande ska ha inkommit till kommunen inom tre veckor räknat från den dag då justeringen av protokollet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Laga kraft

Om beslutet inte överklagas inom 3 veckor så vinner detaljplanen laga kraft. Har någon överklagat vinner planen laga kraft när de överprövande myndigheternas beslut vunnit laga kraft.



Figur 1. Planområdets läge i staden. Ortofoto ur Tranås kommunkarta

Innehåll

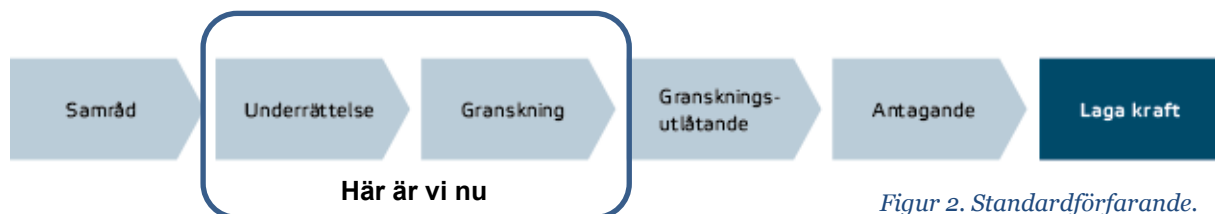
1. Ärendeinformation	5
2. Detaljplanens syfte och bakgrund	6
3. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	10
4. Genomförande	22
5. Medverkande	23

1.Ärendeinformation

1. Kommun: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för Falkberget 27 m.fl. (Teliahuset) i Tranås
3. Kommunens diarienummer: BMN 2022/20
4. Protokoll beslut om antagande: Detaljplanen ej antagen
5. Detaljplanens påbörjad: 2022-10-24
6. Laga kraft: Detaljplanen ej antagen

Planprocessen

Detaljplanen för Falkberget 27 m.fl. i Tranås, handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till valt förfarande är att detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 2. Standardförfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2022-10-24
Beslut om samråd	2023-12-18
Samrådstid	2024-01-11 till 2024-02-27
Beslut om underrättelse och granskning	2025-10-20
Granskningstid	2025-10-31 till 2025-11-28
Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden	XX-XX-XX
Laga kraft	tidigast 3 veckor efter antagande XX-XX-XX

Planutredningar

Planhandlingar

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar

Här refereras de utredningar som genomförts i samband med eller som har använts som underlag i planarbetet.

- Riskbedömning avseende klorerande lösningsmedel, Mitta, 2023-03-17
- Bullerutredning, Soundcon, 2022-12-20
- Solstudie, TVA Tranås kommun, 2023-10-26
- VA-utredning, VA/Avfall Tranås kommun, 2023-12-04
- Porgasmätning under betongplatta, Ocab, 2025-05-20
- Riskutredning för Skytteln 19, Tyréns, 2021-02-26
- Radonmätning med spårfilm, Eurofins 2024-05-06

2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i bygg- och miljönämnden 2022-10-24.

Syfte

Detaljplanens syfte är skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med en utformning som tar hänsyn till platsen och dess närhet till Storgatan som är ett riksintresse för kulturmiljö.

Bakgrund

Befintligt hus på fastigheten Falkberget 27 har tidigare 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.

Ägaren till fastigheten Falkberget 27 vill ändra gällande detaljplan för att möjliggöra bostäder. Planansökan föregicks av ett sökt bygglov (BMN 2021-374) där Bygg- och miljönämnden godkände att den ursprungliga byggnaden, skulle innehålla bostadslägenheter. I samband med beslutet villkorades att en ny detaljplan skulle tas fram och ett planavtal skrev mellan fastighetsägaren till Falkberget 27 och Tranås kommun.

Planområdet

Planområdet ligger högt beläget i centrala Tranås och cirka 300 meter från resecentrum. Planområdet är ca 1730 kvadratmeter stort och begränsas i norr av Mjölbyvägen, till söder av Tranåskvarngatan, till öster av Storgatan och till väster av bostadsbebyggelse. I planområdets södra del står de två byggnaderna från 50- respektive 90-talet. Den norra delen av planområdet är idag obebyggd och domineras av berg i dagen. Den lilla växtlighet som finns består av sly. Planområdets topografi gör att byggnaderna är väldigt iögonfallande med sin höga placering vid Storgatans norra infart.

Markägarförhållanden

All mark som omfattas av detaljplanen är privatägd.

Hela detaljplanen

Planförslaget möjliggör för bostäder i lokaler som tidigare huserat Televerkets verksamheter och som sedan 90-talet stått tomma. Befintlig byggnad på Falkberget 27 omvandlas till 10 lägenheter fördelade på två våningar med tillhörande förråd på källarplan. Ett nytt trapphus

med hiss byggs på byggnadens norra sida för att öka tillgängligheten. För att säkerställa tillfartsväg till fastigheten Falkberget 27 inkluderas fastigheten Falkberget 15 med i detaljplanen. Falkberget 15 behåller sin funktion men då användningen allmänt ändamål utgått får fastigheten ny markanvändning, teknisk anläggning (E). Eftersom fastigheten har ett synligt läge vid norra infarten till Storgatan är det önskvärt att byggnaden får en hög estetisk kvalitet.

Lämplighetsbedömning

Kommunens samlade bedömning är att marken anses lämplig för planens ändamål. Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. En avvägning av olika samhällsintressen ska vägas mot varandra, vilket innebär att intresset av att bevara en äldre byggnad i dess ursprungliga skick ställs mot behovet av att anlägga nya bostäder.

I Tranås efterfrågas bostäder och det är ett samhällsintresse att planlägga för bostäder i attraktiva områden. Den centrala lokaliseringen med infrastruktur, närhet till vård, service och kommunikationer bidrar till att göra platsen lämplig för bostäder. Vidare sparar man med naturresurser och mark när man förtätar inom befintlig bebyggelse.

Användning av kvartersmark

B - Bostäder

Markanvändningen för hela fastigheten Falkberget 27 är bostäder (**B**). I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boende som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Olika slags bostadskomplement, som kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov, ingår också i användningen. Exempel på bostadskomplement är garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Motiv till reglering:

Markanvändningen motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som området är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

E – Teknisk anläggning

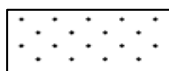
Markanvändningen för hela fastigheten Falkberget 15 är teknisk anläggning (E). Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning. Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt.

Motiv till reglering:

Markanvändningen motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som området är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk

Motiv till reglering: Fastigheten Falkberget 27 får inte förses med byggnadsverk (prickmark) inom 4 meter från användningsgräns som angränsar mot allmän platsmark. Prickmarken motiveras av 2 kap. 3 § PBL med hänsyn till ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

I den södra delen av Falkberget 27 utökas prickmarksområdet från fastighetsgräns till befintlig byggnad för att säkerställa befintliga och framtida underjordiska ledningar. Prickmarken motiveras av 2 kap. 5§ PBL med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice. I den norra delen utökas prickmarksområdet något för att säkerställa att eventuell bebyggelsen inte kommer för nära Mjölbyvägen.

Den västra delen av fastigheten Falkberget 15 får inte förses med byggnad (prickmark) för att säkerställa utfartsväg till förmån för fastigheten Falkberget 27.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 12 meter.

För fastigheten Falkberget 27 är högsta tillåtna nockhöjd 12 meter (h_1), vilket medger flerfamiljshus i tre våningar. Befintligt hus är två våningar men med förhöjda våningar vilket resulterar i att byggnaden är ungefär 12 meter idag.

Motiv till reglering:

Planområdets närhet till riksintresset Storgatan motiverar en nockhöjd på 12 som möjliggör för bebyggelse om minst 3 våningar beroende på takutformning. Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § PBL).

h_2 – Högsta nockhöjd är 8 meter.

För fastigheten Falkberget 15 är högsta tillåtna nockhöjd 8 meter (h_2), vilket medger bebyggelse i en våning, ett så kallad enplans hus. Befintligt hus har en nockhöjd på 8 meter och i och med att inga planer finns för att ändra på det kommer den nya nockhöjden att förbli densamma.

Motiv till reglering:

Befintlig byggnad uppfördes på 90-talet då telefonväxlar tog mindre plats än de gjorde på 50-talet. I och med att byggnaderna sitter ihop så vill man inte att nockhöjden på Falkberget 15 överstiger nockhöjden på byggnaden vid Falkberget 27. Befintlig byggnad på Falkberget 15 upplevs som en komplementbyggnad till byggnaden på Falkberget 27. Regleringen av höjden görs med hänsyn till natur och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).

Utnyttjandegrad

e – Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket innebär att man kan bebygga cirka 550 m² av Falkberget 27 och cirka 150 m² av Falkberget 27. Befintlig byggnad på Falkberget 27 är cirka 450 m² och på Falkberget 15 150 m².

Motiv till reglering:

Utnyttjandegraden regleras så att planerad bebyggelse möjliggörs samtidigt som det finns obebyggda ytor för uteplats och parkering. Lagstöd är 2 kap. 6§, med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan.

u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Den södra delen av Falkberget 27 får inte bebyggas då det finns allmännyttiga ledningar dragna inom området.

Motiv till reglering:

Planområdet har tidigare varit ämnad för allmänt ändamål och det finns många ledningar dragna inom området. Både befintliga och framtida ledningars placering säkerställs genom att ytan planläggs som ett u-område. Lagstöd är 5 kap. 5§ med hänsyn till möjligheterna att ordna elektroniskt kommunikation.

a1 –strandskyddet är upphävt

Strandskyddet är upphävt inom 100 meter från Svartån. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom området.

Motiv till reglering:

Motiveringen till bestämmelsen och det särskilda skälet som anges för upphävandet enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § är att området:

- Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Planområdet är väl avskild från området närmast strandlinjen genom en väg (Storgatan).
- Fripassage vid strandkanten är fortfarande möjlig genom befintlig gång- och cykelstråk mellan Storgatan och Svartån.
- bostadsbebyggelse i centrala delar av Tranås stad är angelägen för kommun

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m laga kraft datum. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

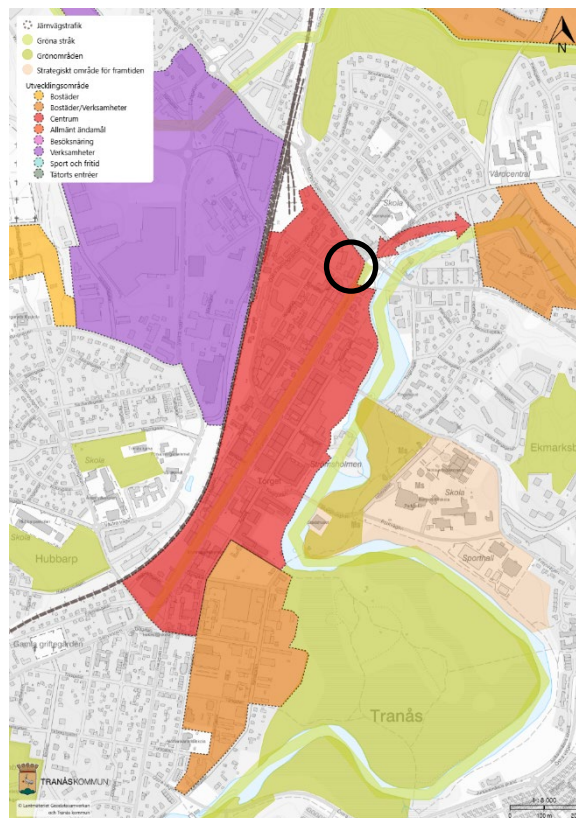
3. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala styrdokument och beslut

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13, anges att 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. Inriktningen för centrum och Storgatan ska därför vara att på olika vis ytterligare förstärka tätheten både med avseende på bebyggelse och på utbud. Förtätningen av bebyggelsen längst Storgatan bör ske med hänsyn till riksintresset och stadskaraktären. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner för området.

Figur 3. Centrumutveckling, röd området Tranås centrum och Storgatan. Planområde markerat i svart. Utdrag ur Tranås översiktsplanen



Detaljplan

För området gäller stadsplan Mjölbyvägen-Ydrevägen samt kv. Knekten, Stenhuggaren m.fl, laga kraft 1981-06-03, lantmäteri id 06-TRS-615. Enligt gällande detaljplan utgörs

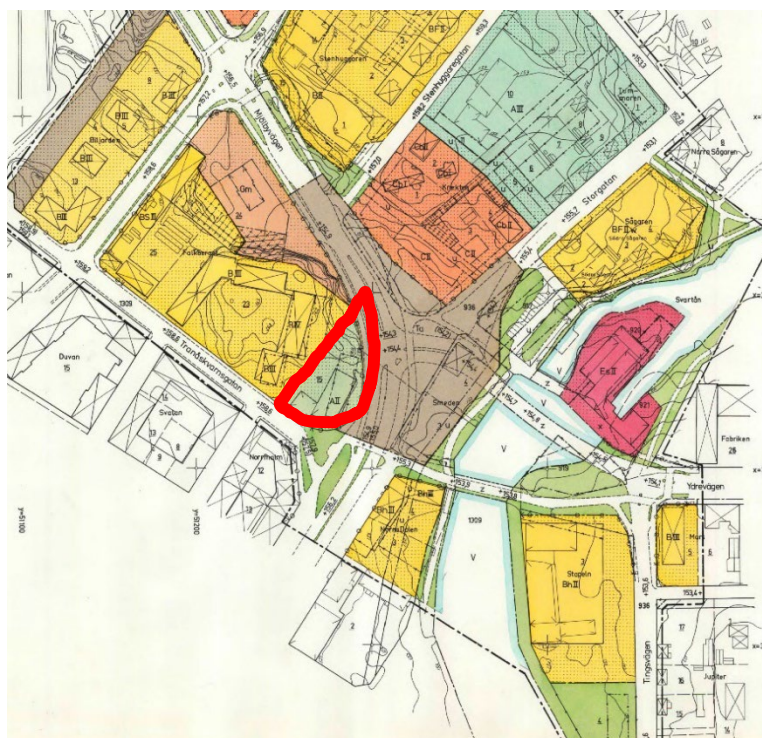
markanvändningen av allmänt

ändamål. I Boverkets

detaljplaneanvisningar från 1976 beskriver man vad allmänt ändamål innebar som följande:

”Med allmän byggnad menas byggnader avsedda att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hus för post och telegrafhus, ämbetsbyggnad, rådhus...” Byggrätten på Falkberget 27 tillåter maximalt 2 våningar och begränsas av omgivande prickmark. För ovanstående detaljplan har genomförandetiden gått ut.

Figur 4. Gällande detaljplan upprättad 1979. Planområde markerat i rött.



Planbesked

Bygg- och miljönämnden beslutade 2022-10-24 att lämna uppdrag till Tillväxtavdelningen att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Falkberget 27 i Tranås. Ett planavtal har tecknats med sökanden för kostnaderna i samband med detaljplanarbetet.

Kommunvision 2040

Kommunvision 2040 - Tranås tar initiativet, är en färdplan för framtiden och ska användas vid den strategiska planeringen av Tranås utveckling. Tranås kommun är en handlingskraftig kommun som ska nå minst 25 000 invånare år 2040. Tranås är platsen där handlingskraft går hand i hand med en välkomnande atmosfär och en aktiv livsstil. Det är ett medmänskligt och smart samhälle, som växer på ett hållbart sätt i balans med sina naturtillgångar. Goda kommunikationer suddar ut gränser mellan stad, landsbygd och omvärld och banar väg för attraktiva boendemiljöer nära skog, sjö och öppna landskap. Det är en idealisk livsmiljö, där vi kreativa kommuninvånare med gemensamma krafter utvecklar våra styrkor och formar vår framtid. Denna detaljplan skapar en gynnsam bostadsmarknad genom att omvandla befintliga byggnader till attraktiva lägenheter i centrala lägen.

Inriktningsplan för tillväxt

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

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

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

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

Strategi för social hållbarhet

Strategi för social hållbarhet syftar till att tillgodose alla människors grundläggande behov och att de mänskliga rättigheterna säkerställs i ett jämlikt samhälle. Boende och närmiljö är en viktig komponent i ett socialt hållbart samhälle. Det kan bidra till att bygga bort segregation och strukturella skillnader inom och mellan grupper och olika delar av staden. Planområdets geografiska läge gör att man med lätthet kan ta del av de attraktiva sociala mötesplatserna som finns i form av park och torg samt handel och service.

Strategi för ekologisk hållbarhet

Strategin för ekologisk hållbarhet gäller för åren 2022 - 2035. Utgångspunkten för hur ekologisk hållbarhet kopplas till en hållbar stadsutveckling, handlar om hur den fysiska

miljön i kommunen planeras och utvecklas för att trygga ekosystem, minska miljöpåverkan och gynna en hälsosam livsmiljö. Byggnader och anläggningar ska utformas och lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. I detta projekt innebär det att man förtätar inom befintlig bebyggelsemiljö och kan därmed bevara jungfrulig mark och biologisk mångfald samt att man återanvänder den gamla byggnaden vilket sparar naturresurser.

Agenda 2030

Tranås kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som "en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov". Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål. Tranås kommun ska bidra till de globala målen på lokal nivå genom att implementera Agenda 2030 i det strategiska arbetet. Implementeringen av Agenda 2030 resulterar i ett hållbart samhälle.

Barnkonventionen

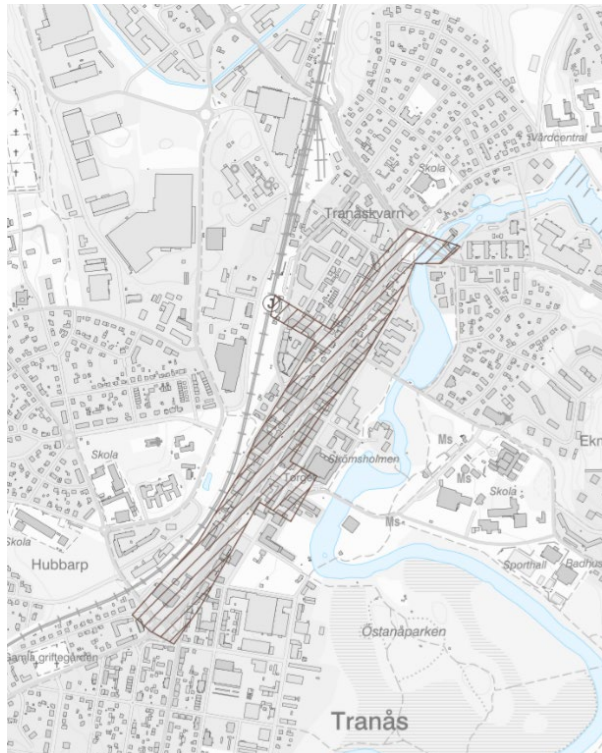
Enligt barnkonventionen ska barns bästa beaktas vid alla beslut. I detaljplanen anges ramarna för hur ett specifikt område kan användas och den påverkar därmed barns livsmiljöer. I detaljplaneprocessen handlar barns rättigheter bland annat om att skapa goda livsmiljöer för alla barn att kunna utvecklas och må bra i. Barn är experter på sin egen närmiljö och har enligt barnkonventionen rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. Detaljplaneprocessen innehåller flera skeden där det finns ett stort värde av att involvera barn.

När en detaljplan berör barn är det viktigt att principen om barns bästa enligt artikel 3 i barnkonventionen ingår i processen med att ta fram eller ändra en plan. I det här fallet skapar man bostäder där familjer med barn kan bosätta sig. Det blir därmed viktigt att lyfta fram Barnkonventionens artikel 31 som handlar om barnens rätt till lek, vila, fritid samt att delta i det kulturella och konstnärliga livet. Gårdsmiljön blir en viktig plats för barn och bör utformas för att tillgodose barnens behov.

Man bör även tänka på trafikmiljön. En väl utvecklad gång- och cykelnät är viktigt för alla men främst för barn och. Bra förbindelser till andra målpunkter gör att barn med lätthet kan ta del av de attraktiva sociala mötesplatserna, ex torget, biblioteket och Östanåparken, vilket är positivt både för barnens hälsa och deras självständighet. Möjligheterna att ta sig till områden med natur, idrotts- och fritidsaktiviteter och delta i dessa stämmer även överens med kommunens strategi för social hållbarhet med mål om en meningsfull fritid.

Riksintressen

Storgatan är ett riksintresse av kulturhistoriska skäl. Planområdet ingår inte i riksintresset men ett riksintresse kan påverkas av saker utanför dess gränser. För att säkerställa att riksintresset inte påverkas negativt ska planförslaget ta hänsyn till gällande detaljplan för Storgatan upprättat 1996 samt gestaltungsprogrammet från 2015. Detaljplanen samt gestaltungsprogrammet säkerställer det sena 1800-talets monumentala stadsbyggnadsideal med allé och stadsmässig bebyggelse. Vid förtätning krävs det att särskild hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena som finns beskrivet i den övergripande kulturhistoriska utredningen från 1993. Enligt gestaltungsprogrammet gäller att bebyggelsen längst med Storgatan uppförs i 3 – 5 våningar med fasader i sten och puts. Förslagen utformning följer kommunens gestaltungsprogram för Storgatan. Ett genomförande av planen får positiva konsekvenser för Storgatan då man rustar upp en fastighet som under en längre tid varit försummad.



Figur 5. Storgatan, riksintresseområde för kulturmiljövård.

Geotekniska förhållanden

SGU:s kartvisare visar att jorddjupet inom planområdet ligger mellan 0 – 3 meter med berg i dagen inom planområdets nordvästra del. Med tanke på att befintlig byggnad har en källarvåning är markfyllningen under själva byggnaden grunt. Befintlig byggnad har stått på platsen sedan 50-talet och eventuella sättningar bedöms redan ha inträffat. Det naturligt lagrade jorden utgörs främst av isälvsediment som överlagts med fyllning samt moränjord. Både isälvsediment och moränjord anses generellt ha bra bärighet men kan ha radonhaltig jordluft vilket gör att särskilda byggmetoder krävs. Detta bör säkerställas under bygglovsprocessen.



Figur 6. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet utgörs främst av isälvsediment med fyllning

Hälsa och säkerhet

Radon

I samband med materialinventeringen utfördes en indikativ radonmätning av fastighetens alla våningsplan. Förhöjda radonhalter påvisades på samtliga våningsplan och därför togs en separat radonutredning fram av Planea Öst AB, daterad 2023-01-25. Utredningen visade att radonhalten i alla plan översteg 200 Bq/m³, vilket är strålsäkerhetsmyndighetens (SSM) gränsvärde för radon i bostäder.

Under perioden 2024-02-29 till 2024-04-30 togs nya radonprover på flertalet lägenheter. Dessa mätningar visade att radonhalten inom fastigheten har gått ner. De nya halterna har mätts till mellan 30-50 Bq/m³. Fastigheten klarar därmed SSM:s gränsvärde för radon i bostäder.

Förorenad mark

Drivmedelhantering sker ca 60 meter ifrån planområdet men dessa två platser är separerade via en kulle med berg i dagen. Eventuella föroreningar från bensinstationen bedöms därför inte ha möjlighet att nå planområdet.

Enligt SGU:s kartvisare för jorddjup, uppskattas jorddjupet vara mellan 0-3 meter. Med tanke på att befintlig byggnad har en källarvåning innebär det att ingen/minimal fyllning har använts under själva befintliga byggnaden.

En mätning av porgasen under betongplattan har genomförts av Ocab, rapport daterad 2025-05-20. Rapporten visar att analyserade föroreningshalter i markgas under fastigheten Falkberget 27 bedöms som genomgående låga eller under rapporteringsgräns för vald analys.

Det finns ett flertal registrerade verksamheter form av kemtvätt med lösningsmedel identifierade söder om planområdet samt en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel i nordväst. I en riskbedömning upprättad av Mitta AB, 2023-03-17, konstateras spridningsrisken av klorerande lösningsmedel, från dessa verksamheter till planområdet som låg.

Kommunens samlade bedömning är därmed att marken kan anses som lämplig för bostadsändamål.

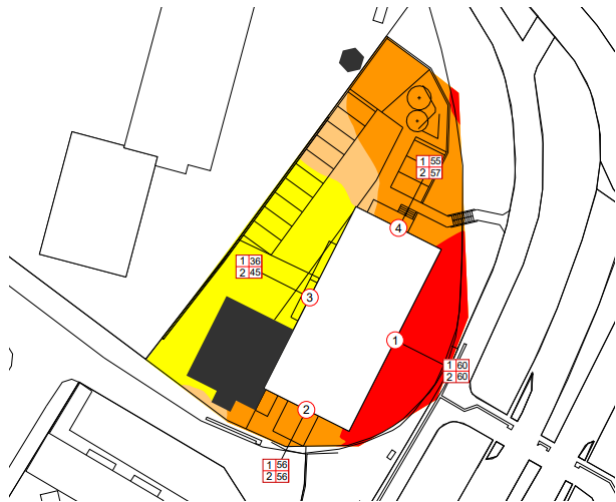
Omgivningsbuller

En förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 9 april 2015 och ändrades 1 juli 2017, innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken. Det aktuella området påverkas främst av trafik på Storgatan i öster och Mjölbyvägen väg 131 norr om planområdet. En trafikbullerutredning, daterad 2022-12-20, har tagits fram av Soundcon AB för att beräkna vilka trafikbullernivåer som kan förväntas uppträda inom planområdet i framtiden.

Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna utmed bostadsbyggnaden är som högst på fasad mot Storgatan och uppgår som högst till 60 dBA. Det är således inga bostäder som har fasader där ljudnivåer överskrider riktvärdet 60 dBA och samtliga bostäder uppfyller riktvärdet vid fasad.

Utredningen visar även att riktvärden på 50 dBA och den maximala ljudnivån på 70 dBA för uteplatser troligtvis inte kan uppfyllas för samtliga bostäders balkonger. Förordningen anger att de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjuda gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls. En lämplig placering är markplan på den skyddade sidan.

Tranås kommun beslutade 2024-05-20 att sänka bashastigheten inom tätbebyggt område i Tranås kommun. Den nya hastigheten för Storgatan är 40 km/h. Bullernivåerna som beräknades fram i utredningen utgår från en hastighet på 50 km/h. Vidare har ett farthinder anlagts vid Storgatan, strax innan rondellen, som leder till att hastigheten på Storgatan sänks ytterligare. Dessa hastighetsreducerande åtgärder minskar buller från Storgatan och bidrar till en trevligare miljö. Planförslaget med föreslagna åtgärder kan därmed anses följa Naturvårdsverkets och Boverkets råd kring trafikbuller vid bostäder. Människors hälsa påverkas inte negativt av planens genomförande.



Figur 7. Ljudutbredningen 1,5m över mark. Bild taget från Trafikbullerutredning gjord av Soundcon.

Risk för olyckor

Väg 131 är Trafikverkets väg och ansluter från Tranås norra infart och går igenom staden i riktning mot Ydre. I samband med ett tidigare detaljplanearbete (Skytteln 19) tog man fram en riskutredning (Tyréns 2021-02-26) för byggnation nära väg 131 (Ydrevägen) och kommunens bedömning är att den utredningen även kan användas för denna detaljplan.

I utredningen lyfter man fram att Ydrevägen är inte utpekad som primär eller sekundär transportled för farligt gods men att det kan förekomma en del farligt godstransporter på vägen, framförallt är det gods med flytande bränsle i form av diesel och bensen. Genomförda beräkningar (enligt VTI-modellen) visar att individrisken samt samhällsriskerna intill Ydrevägen är acceptabelt lågt (under ALARP, As Low As Reasonably Practicable) även i vägens direkta närhet och inga skyddsåtgärder erfordras för att ytterligare reducera risken förknippad med farligt gods-olyckor. Eftersom planområdet dessutom ligger på en höjd (158 m) i förhållande till väg 131 (155 m), sker avrinningen bort från fastigheten. Kommunen anser därmed att ytterligare en utredning inte erfordras.

En Sevesoanläggning är lokaliserad ca 1,6 km nordväst om planområdet men all leverans av farligt gods till anläggningen sker via norra anslutningen till väg 32 som är utpekad led för farlig godstrafik. Det betyder att farligt gods som används inom den verksamheten inte leds igenom staden och påverkar därmed inte denna detaljplan.

Risk för översvämning

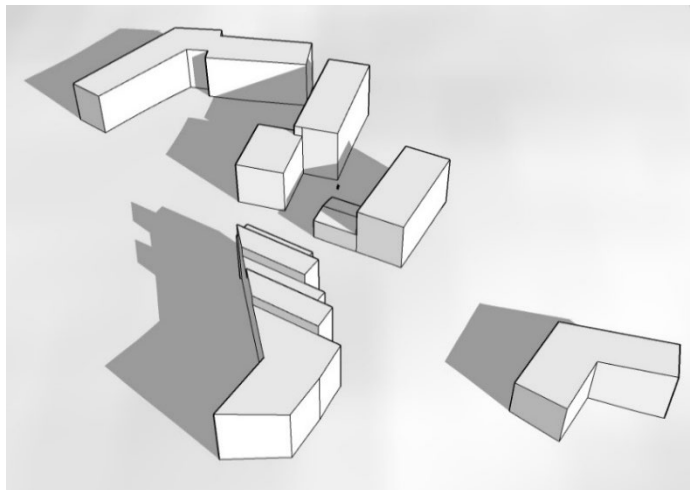
Enligt skyfallskarteringen som kommunen har tagit fram görs bedömningen att det inte finns någon större risk för översvämningar inom planområdet.

Risk för skred, ras och erosion

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs den lagrade jorden av isälvsediment som överlagrats med fyllning inom fastighetsområdet. Sammansättningen av fyllnadsmassorna på Falkberget²⁷ är inte känt men undersökningar från närliggande fastighet visar att grusig sand och fyllning förekommer ned till 2,0 m. Därunder påträffas ett lager av siltig sand. Utifrån detta kan tolkas att jordarterna inom området klassas som genomsläppliga.

Dagsljus och skugga

Under planarbetet gjordes en solstudie i SketchUp för att se hur en högre byggnad skulle påverka platsen. Den visade att en byggnad med en nockhöjd på 14 meter, enligt tidigare ritningar, har ytterst liten påverkan på området. Den är endast en liten del av fastigheten Falkberget 23 som påverkas negativt och det är endast under en kortare del på dygnet.



Figur 8. Endast liten del av grannfastigheten påverkas negativt vid nybyggnation upp till 14 m (4 våningar). Vårdagsjämning kl 09:00

Bebyggelse

De omkringliggande områdena består av flerbostadshus med enstaka verksamhet på bottenplan. Bebyggelsen närmast planområdet består av flerbostadshus med fasad i tegel och puts. Byggnadshöjden varierar mellan 12 – 18 meter med olika takutformningar. Planområdets geografiska placering i centrala Tranås och speciellt vid Storgatan innebär särskilda krav på gestaltning. Gestaltungsprogrammet från 2015 lyfter att man bör tillvarata och renovera befintliga byggnadsdetaljer och använda material och färger som är tidstypiska för alla byggnader och inte enbart för de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna. Själva byggnaden på fastigheten Falkberget 27 är väldigt iögonfallande med sin höga placering vid Storgatans norra infart.



Figur 9 och 10. Utsikt från Storgatan mot fastigheten före (till vänster) och efter (till höger) ombyggnationen.

Fasaden har tidigare varit sliten och delar av putsen hade fallit bort vilket gett ett dåligt första intryck av Storgatan. En upprustning har således ökat attraktiviteten på Storgatan.

Byggnaden har ett fint mosaikkonstverk av Erik Ohlson, Halmstadsgruppen, som hänger över södra entrén och återberättar byggnadens ursprungliga funktion. I dialog med kommunen har konstverket bevarats och är del av den nya fasaden.



Figur 11. Mosaikkonstverk av Erik Ohlson. Bild tagen av Boo Nordin.

Service

Planområdets centrala placering i staden tillsammans med bra förbindelse med gång- och cykelvägar gör att man kan ta sig till de flesta målpunkter inom 10-15 minuter.

Ungefärligt avstånd till centrum och fritidsaktiviteter med gångväg:

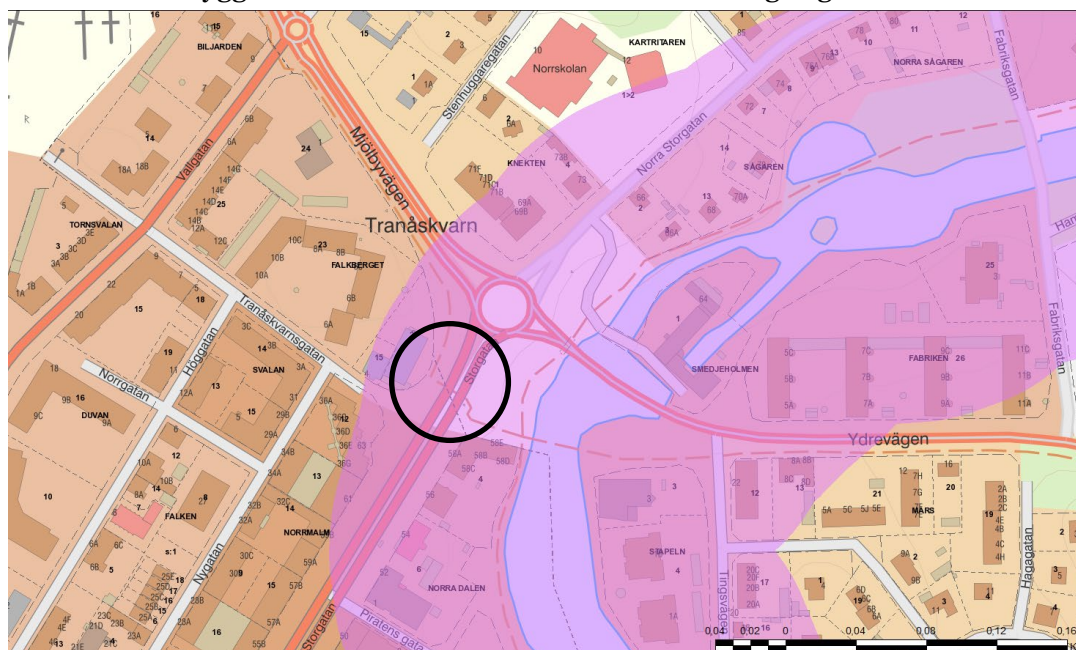
- Torget och Storgatans handelsutbud cirka 600 meter
- Bibliotek cirka 600 meter
- Norrskolan cirka 250 meter
- Simhall cirka 1,1 km
- Bredstorps idrottsplats cirka 2,3 km
- Vårdcentral cirka 500 meter

Strandskydd

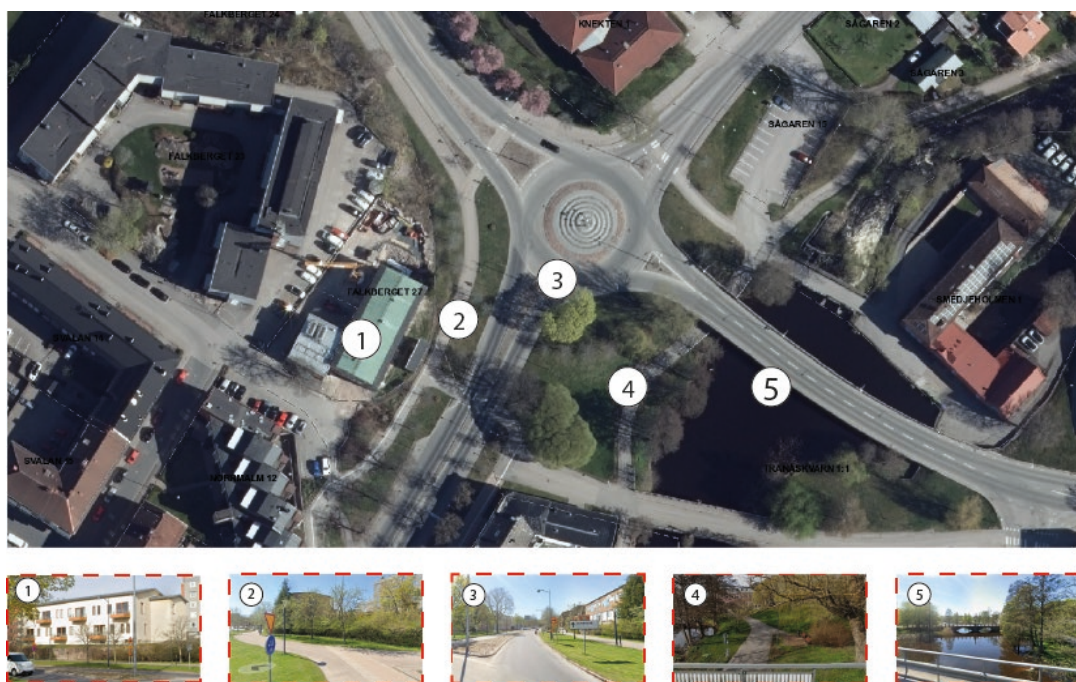
Planområdet ligger inom 100 meter från Svartån. Planområdet omgärdas av bebyggelse på tre sidor och är avskild från området närmast Svartån via Storgatan och två separata gång och cykelstråk. Befintlig byggnad har stått sen 50-talet. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet. Kommunen avser att upphäva strandskyddet med följande skäl att:

- Marken redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.
- Planområdet väl avskild från området närmast strandlinjen genom en väg (Storgatan).

- Fripassage vid strandkanten är fortfarande möjlig genom befintlig gång- och cykelstråk mellan Storgatan och Svartån.
- bostadsbebyggelse i centrala delar av Tranås stad är angelägen för kommun



Figur 12. Strandskyddets utbredning. Kartunderlag ur Tranås kommunkarta. Planområde markerat i svart.



Figur 13. Bebyggelseelement som skiljer planområdet (1), från området närmast Svart ån (5) 2. GC-väg, 3. Storgatan, 4. GC-väg.

Natur och rekreation

I planområdets södra del står den gamla Teliabyggnaden från 50-talet. Den norra delen av planområdet är idag obebyggd och domineras av berg i dagen. Det lilla växtlighet som finns inom området består av sly. Trädalléer utanför planområdet ramar in planområdets norra

sida (Mjölbyvägen) och östra sida (Storgatan). Planområdets topografi gör att fastigheten Falkberget 27 är väldigt iögonfallande med sin höga placering vid Storgatans norra infart.

Landskapsbild

Planförslaget påverkar inte landskapsbilden negativt då den följer kommunens gestaltungsprogram för Storgatan och utnyttjar befintlig byggnadskropp.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga sedan tidigare kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Gator och trafik

Motortrafik

Bilister angör området via Tranåskvarnsgatan. Parkering löses inom fastigheten och fastigheten Falkberget 27 har fått lov att spränga bort del av bergen i planområdets nordvästra del för att skapa fler P-platser.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har bra förbindelser med gång- och cykelbana både längst med Storgatan och Östra Järnväggsgatan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger längst med Storgatan ca 100 meter bort.

Parkering

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Parkeringsstrategi och parkeringsnorm för Tranås från 2022-03-14, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner. Planområdet ligger inom zon A vilket innebär ett parkeringstal på 0,4-0,7 bilplatser per lägenhet. Utöver detta ska det finnas 0,1 parkeringsplats per lägenhet för besöksparkering. Idag finns totalt 10 parkeringsplatser varav en är handikappanpassad parkeringsplats. Detta innebär att man uppfyller Tranås kommuns parkeringsnorm.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är ca 2 minuter. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning mm behandlas vidare i samband med bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Höjdläge är +156 m.ö.h. i förbindelsepunkt. Högsta tappställe blir cirka +166 m.ö.h. Friktionsförluster är försumbara vilket medför att tryck vid högsta tappställe blir cirka 55 mvp vilket med god marginal är godkänt. Vattenservis från grannfastighet Falkberget 15 är ur drift och bortkopplad från aktuell vattenservis och ska så förbli.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost är lokaliserad 25 meter från planområdet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Fastigheten ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och kommunen ansvarar för drift av allmänna underjordiska VA-ledningar fram till fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar för VA-ledningar inom fastigheten.

Ombyggnationen innebär inga förändringar av betydelse för dagvattenhantering på fastigheten. Från VA-banken kan konstateras att den huvudsakliga hanteringen av dagvatten från Falkberget 27 har slutpunkt i stenkista belägen i en större kommunal plantering. Förutsättningar för fördröjning på kvartersmark är dåliga på grund av riklig bergförekomst varför detta alternativ stryks. Befintlig stenkista behålls och ingår i årlig kontroll under förutsättning att den kan godkännas.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns i området och fastigheten ingår i fjärrvärmenätet.

El

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde.

Fiber

Fastigheten är ansluten till Tranås Energis fibernät.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten och kommunens föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun ska följas. En gemensam avfallsrum finnas i källarplan och är tillgänglighetsanpassad. Avfallen sorteras och ställs ut på en lämplig plats vid parkeringen inför hämtning. Platsen är utformad så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

Posthantering

En lämplig plats på entréväningen har valts i samband med bygglovsprövningen.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanarbetet av Tranås kommun (2023-11-24), och varit del av samrådet. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Kommunen har bedömt att de miljöfrågor som berörs av planen har kunnat hanteras inom ordinarie planarbete. Bygg- och miljönämnden beslutade 2024-08-26 att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Svartån som rinner genom Tranås för att senare mynna ut i sjön Sommen. VA-utredningen, (Tranås kommun, 2023-12-04) anger att förutsättningar för fördröjning på kvartersmark är dåliga pga. riklig bergförekomst. Istället rekommenderas att man bibehåller befintlig lösning med stenkista belägen i en större kommunal plantering. Det finns även möjlighet att använda genomsläppbar betäckning runt befintlig brunn DNB1704 belägen i plantering vilket bör nyttjas för ytterligare avsänkning av trycklinje. Brunnen DNB1704 prepareras med makadam runt omkring för att undvika erosion av planterings jord vid bräddning. MKN för recipienten kommer inte påverkas negativt då nuvarande lösning med stenkista i kommunal plantering behålls samt att DNB1704 förses med genomsläpplig betäckning för bräddning till makadam i plantering. Således uppnås förbättring för MKN i aktuell del av Svartån.

Ekologisk hållbarhet

Strategin för ekologisk hållbarhet gäller för åren 2022 - 2035. Utgångspunkten för hur ekologisk hållbarhet kopplas till en hållbar stadsutveckling, handlar om hur den fysiska miljön i kommunen planeras och utvecklas för att trygga ekosystem, minska miljöpåverkan och gynna en hälsosam livsmiljö. Byggnader och anläggningar ska utformas och lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

I detta projekt är målområdet *"Boende och kommunens utveckling"* särskilt aktuell. Här anges att år 2035 har Tranås kommun en hållbar stadsutveckling som växer i balans med våra naturtillgångar, där människor vill bo, leva och arbeta. Genom att förtäta inom befintlig bebyggelsemiljö och återanvänder den gamla byggnaden bevarar man jungfrulig mark och biologisk mångfald på andra platser samt sparar naturresurser. Planområdets centrala läge möjliggör minskad bilberoende och uppmuntrar andra färdssätt vilket bidrar positivt till att begränsa klimatpåverkan.

Social hållbarhet

Strategi för social hållbarhet syftar till att tillgodose alla människors grundläggande behov och att de mänskliga rättigheterna säkerställs i ett jämlikt samhälle. Tranås kommuns strategi för social hållbarhet gäller för åren 2022-2035 och innefattar sex målområden där

”Boende och närmiljö” är särskilt aktuella för denna detaljplan. Programområdets närhet till skola, vård, centrum samt rekreation gör platsen lämplig för bostadsutveckling. En blandning av olika upplåtelseformer kan bidra till att bygga bort segregation och strukturella skillnader inom och mellan grupper.

Förtätningen med bostäder kan bidra till att området befolkas under större delen av dygnet och bidrar till ökad trygghet. Ett genomförande av planen resulterar i positiva konsekvenser genom att ett angeläget allmänt intresse, behovet av bostäder i attraktivt och centralt läge, kan tillgodoses.

Barnperspektivet

Området har ett bra gång- och cykelvägnät som gör att man kan ta sig runt på ett trafiksäkert sätt. Ett väl utvecklat gång- och cykelnät är viktigt för alla, men framförallt för ungdomar och barn. Närheten till lekplatser och natur bidrar till lek och fungerar som en social träffpunkt för boende och besökande från andra områden.

4. Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Falkberget 27 belastas av officialservitut (0687-2019/3.2) vilket ger fastigheten Falkberget 15 rätt att behålla, underhålla och förnya brandvägg. Officialservitutet påverkas inte av genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätten (0687-959.8) ger Teliasonera rätt att för all framtid använda, underhålla och disponera källardel för att anlägga, behålla och underhålla telestationsutrustningen med tillbehör, samt rätt till nödutrymning genom nödutgång inom byggnad utmärkt med nödutgångsskyltar samt erforderlig nödbelysning. Även rätten att fästa kabelstegar och annan utrustning för ledningsrättshavarens behov inom utrymmet ingår i ledningsrätten. Vidare ger ledningsrätten Teliasonera Skanova access AB rätten till ett 8 meter brett område för teleledning och kanalisation för framdragande av teleledningar, samt tillhörande anordningar inom området. Ledningsrätten får vidare upplåtas enligt 11§ ledningsrättslagen. Ledningsrätten gäller fortsättningsvis och påverkas inte av genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätten (0687-959.9) belastar Falkberget 27 till förmån för Falkberget 15 och säkras genom att man planlägger området som u-område och prickmark.

Det finns även ett officialservitut (0687-2019/3.1) på fastigheten Falkberget 15 till förmån för Falkberget 27 som ger rätt att använda ett 3 meter brett område för utfart till allmän väg (Tranåskvarngatan). Planförslaget säkrar detta genom att planlägga den delen av fastigheten som prickmark.



Figur 14. Gällande servitut inom planområdet. Kartunderlag ur Tranås kommunkarta.

Tekniska frågor

Drift av vatten och avlopp

Fastigheten ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och kommunen ansvarar för drift av allmänna underjordiska VA-ledningar fram till fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar för VA-ledningar inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av huset innebär det att fastighetsägaren anlägger parkeringsplatser och gemensamma platser mm inom kvartersmark.

Planavgift

Plantavtal har tecknats med Arkon Aktierbolag och därför kommer ingen planavgift tas ut.

5. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Sulaiman Ebrahimzada i samarbete med tjänstepersoner inom kommunens övriga förvaltningar. Planarkitekt Klara Nilsson har varit biträdande handläggare.

Planförfattare

Sulaiman Ebrahimzada

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tom Å Johannesen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen