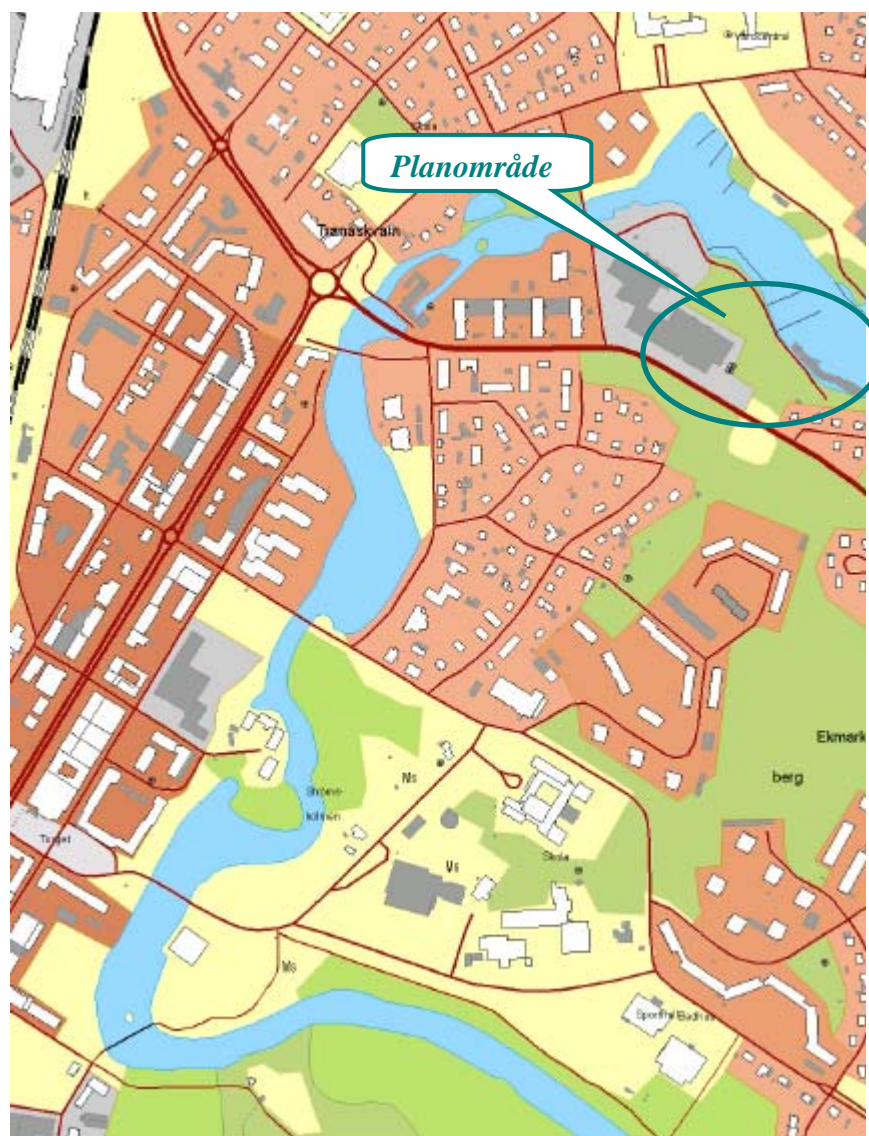


Tranås kommun

## Detaljplan för del av Skytteln 19 och del av Tranåskvarn 1:1 m.fl. i Tranås stad

Dnr 148/08 Upprättad i december 2009

av Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen



Antagen av Kommunstyrelsen

2010-08-30

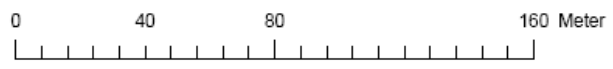
Laga kraft

2011-03-14

Del av detaljplanen är upphävd genom beslut av Länsstyrelsen  
(markerat på plankartan)



PLANKARTA Skala 1:1 000



Inom markerat område är detaljplanen upphävd enligt beslut av Länsstyrelsen.

Tranås kommun godkänner Länsstyrelsens upphävande av detaljplanen inom markerat område genom beslut i Kommunstyrelsen genom 2011-01-18

# PLANBESKRIVNING

## 1 HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

Planen handläggs enligt principen normalt planförfarande.

## 2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ett uppförande av två stycken flerbostadshus, 6 våningar respektive 8 våningar höga, med tillhörande angöring och bilplatser. Del av Skytteln 19 med ändamålet industri ändras till bostäder och del av Tranåskvarn 1:1 med ändamålet natur, ändras till bostäder och del av Ekmarksberg 1:2 ändras till natur. En del mark intill Svartåns strand ändras till hamn för att möjliggöra uppförande av sjöbodar.

## 3 PLANDATA

### 3.1 Lägesbestämning

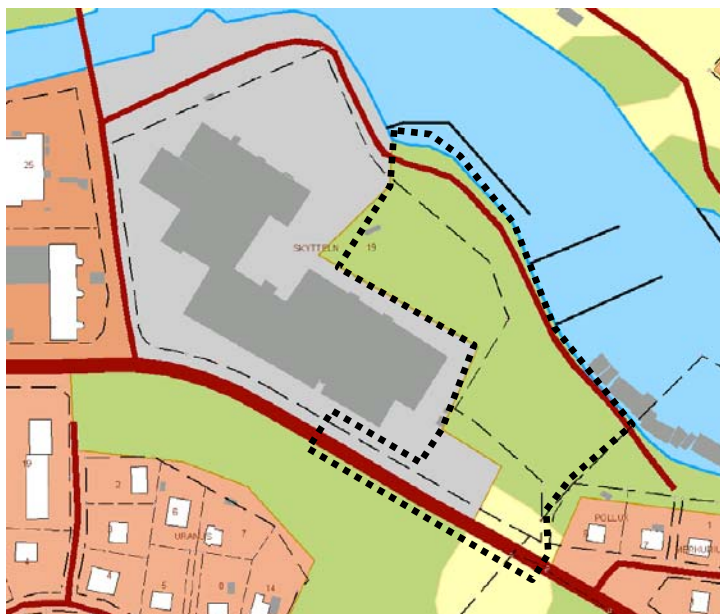
Planområdet ligger nordost om Tranås centrum, 300 m österut längs Ydrevägen, öster om Sommenforum på Skytteln 19 och söder om inre hamnen.

### 3.2 Areal

Planområdet är ungefär 7000 kvm.

### 3.3 Markägareförhållanden

Tranåskvarn 1:1 och Ekmarksberg 1:2 ägs av Tranås kommun. Skytteln 19 ägs av kommunens industrifastigheter, TRIAB. Tranås kommun avser förvärva del av Skytteln 19 för att kunna bilda den fastighet som skall exploateras.



*Detaljplanens område – omfattar större område än planerad fastighet med möjlighet för ev. trafikåtgärder*

## 4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 4.1 Strandskydd

Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden samt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandzonen. Den nya strandskyddslagen, trädde i kraft 2009-07-01, gör att strandskyddet har inträtt för Svartån genom Tranås centrala delar. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandlinjen på båda sidor av Svartån. För att bebygga mark inom strandskyddsområdet måste särskilda skäl anges.

Den nya strandskyddslagen anger övergångsbestämmelser för planärenden som har påbörjats före 1 juli 2009 och som antas av kommunen före 1 juli 2010. Övergångsbestämmelser-

na medger att de äldre bestämmelserna används. Dessa anger att områden som omfattas av detaljplan fastställd före 1975-06-30 inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Detta planärendet omfattas av övergångsbestämmelserna för de delar där detaljplan antas före 1 juli 2010.

#### **4.2 Översiktsplan**

Översiktsplan för Tranås kommun, antagen av Kf 2006-10-16, har ett tillväxtmål att kommunen skall ha 20 000 invånare år 2025. Mål nr 2 i ”Vision, mål och strategi” är att kommunen skall kunna erbjuda ett attraktivt och varierat bostadsutbud utifrån såväl sociala, ekonomiska, ekologiska och kulturella aspekter.

”Den samlade bedömningen är att bostadsplanering under kommande år bör inriktas på sjönära boende i lägen som inte ytterligare inkräktar på tillgängligheten till sjöar och vattendrag.”. Utöver detta har det aktuella området inte något särskilt stöd för bostadsexpansion i översiktsplanen.

#### **4.3 Detaljplaner**

Detaljplan för Skytteln m.fl. fastställd 1960-02-02 av Länsstyrelsen, medger industriändamål med en högsta höjd på 7,5 m för Skytteln. För Pollux var ändamålet bostäder i 2 våningar, fristående eller kopplade hus.

I Stadsplan för Ydrevägen samt Kv. Mars, Uranus, Väven m.fl., fastställd 1981-06-03 läggs Pollux, f.d. stadsäga 923 och 924, till Skytteln 19 med ändamålet industrimark som ej får bebyggas. Ekmarksberg 1:2 är naturmark.

#### **4.4 Områdesbestämmelser**

Båthusen vid Tranås hamn är i Kulturminnesvårdsprogrammet (KF beslut 1992-05-18) redovisade som kulturmiljö utmed Svartån och skyddas genom områdesbestämmelser med laga kraft 1996-01-12. Syftet är att säkerställa bebyggelsemiljön. Ett enhetligt utseende eftersträvas med svarta tjärpappsbelagda tak och rödfärgad stående träpanel. Den skogsbeklädda slutningen bidrar också till att framhäva områdets ursprungliga karaktär.

#### **4.5 Miljökonsekvensbedömning, MKB**

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap och Miljöbalken (MB) 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför någon vidare miljöbedömning ej görs.

Ställningstagandet motiveras med att:

- De sammanvägda miljöeffekterna är att naturmark tas i anspråk
- Inga skyddade områden berörs
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa

#### **4.6 Kommunala beslut i övrigt**

I kommunen pågår en utredning om inre hamnen beträffande båtplatser och bryggor. Eventuellt kan den komma att möjliggöra uppförande av ytterligare en brygga.



## 5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### 5.1 Natur

#### 5.1.1 Mark och vegetation

Området är en tallskogskulle med blocksten och berg i dagen, en typisk natur i Tranås. Områdets nordvästra del är något flackare och har tidigare använts som upplag för gastank. Inslag av sälg, björk och asp förekommer. Undervegetationen består av lingon- och blåbärris i vissa partier finns även ljung och örnbräken. I det nordvästra området dessutom diverse gräsarter, smultron och gökärt. Sammanfattningsvis klassas området ha låga naturvärden. Marken är ganska otillgänglig och hälften av marken är omgiven av industrins staket. Tillgängligheten kommer att öka med anlagda vägar.

Det är av stor vikt att tallbeståndet i ytterområdet sparas. Träd skall sparas i naturområdet mot hamnen och strandpromenaden och mot befintliga bostadshus vid Vallmovägen (NATUR). Avsikten är att bevara karaktären kring båthusen och skapa en visuell avskärmning mot befintliga bostadshus.



*Ortofoto över Svartån, hamnen och Sommenforum (Skytteln 19)*

#### 5.1.2 Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållanden skall utredas. Sprängningar och utjämning av marken måste ske för grundläggning av nya byggnader.

#### 5.1.3 Förorenad mark

I MIFO-databasen nämns Skytteln 19 med risk för förorenad mark. Det har förekommit järnbearbetning. Den östligaste delen, parkeringsplats, f.d. Pollux, som lades till 1981, var tidigare mark för bostäder. Den utjämnade platån i nordväst kan bestå av förorenade fyllnadsmassor och bör undersökas. Markundersökning skall genomföras.

#### 5.1.4 Radon

En översiktlig radonutredning för Tranås kommun är utförd av Sveriges Geologiska AB 1984-05-30. Det aktuella området utgör ett eventuellt högriskområde då det består av isälvsavlagringar med grövre material. Ny bebyggelse skall förberedas för radonsäkert utförande.

### 5.1.5 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

### 5.1.6 Strandskyddsområde

Det aktuella området ligger närmare Svartån än 100 m. Hamnmiljön innefattar bryggor, en promenadväg, vändplats för bilar och en rad båthus. Den planerade bebyggelsen skall inte inkräkta på befintlig bergkant och strandpromenad i den befintliga hamnmiljön. Allmänhetens tillgång till stranden förbättras.



## 5.2 Bebyggelseområden

Kring hamnen finns en varierad bebyggelse av bostadshus. Tranås högsta hus, ett 9-vånings bostadshus, ligger på Fabriksgatan 3. Längs Ydrevägen finns fyra längor med 3-4 vånings flerbostadshus. På andra sidan ån, i kvarteret Spolen ligger tre 6-våningshus. Längs Vallmovägen finns en rad enfamiljshus, byggda från 1940-talet och framåt.

Sommenforum är en f.d. industri, Skytteln 19, som är om- och tillbyggd och inrymmer ett kontorshotell samt en hel del utbildningslokaler. I östra änden finns industrilokaler, bl.a. en plastindustri. Byggnaden uppfördes i början av 50-talet efter amerikansk förebild med modernt utformade fasader i gult tegel, puts och glasbetongpartier. Entrépartiet är markerat genom sin höjd och glaspartier med granitombfattningar.

Kommunen har för avsikt att ändra detaljplanen för resterande del av Skytteln 19. Syftet är att markanvändningen skall vara utbildning och kontor, icke miljöstörande verksamhet. I samband med detta planarbete genomförs även en markundersökning.

De nya husen är planerade att byggas i två huskroppar (B), sex (VI) respektive åtta (VIII) våningar med en stor balkong i varje hörn. Fasadelement är i betong, som bör putsas till lämplig kulör som harmonierar med omgivande bebyggelse. På fastigheten medges också uppförande av uthus ( $e_1$ ), maximalt 50 kvm, och carport eller garage, med en högsta höjd av 3 respektive 5 meter. Bostadshuset har en maximerad höjd över nollplanet.

Längs Svartåns strand avsätts mark med ändamålet hamn (V) för att möjliggöra en byggrätt för uthus (sjöbod) ( $e_1$ ), maximalt 50 kvm. Om byggnationen kräver flyttning av el- eller datakabel skall detta bekostas av exploatören.



*Förslag till hus i 6 våningar i Gränna. Här med terrass kring bottenvåningen*

### Skuggning

I en simulerad modellbild har skuggning studerats. Modellbilden innehåller planerade huskroppar men inte befintligt trädbestånd. Vid vintersolstånd (22/12) klockan 14 faller huskropparnas skugga mot hamnen och sträcker sig över hamnbassängen till halva bredden. Vid sommarsolstånd (21/6) klockan 18 sträcker sig skuggan åt öster men skuggar inte befintliga enfamiljshus vid Vallmovägen. Den kuperade marken orsakar också skuggning.

#### 5.2.1 Byggnadskultur, gestaltning

Båthusen vid Svartån är en kulturmiljö som skall skyddas. Områdesbestämmelserna sträcker sig upp i skogen. Båthusen med skogen som bakgrund är den miljö man haft som avsikt att bevara. Förslaget innebär att området minskas men avsikten är fortfarande att båthusen skall ha skog som bakgrund.

#### 5.2.2 Kommersiell service

Området ligger 500 m från Storgatans norra del.

#### 5.2.3 Tillgänglighet

Området är kuperat men tillgängligheten garanteras genom samhällets krav på väglutningar och anslutningar.

### **5.3 Friytor**

#### 5.3.1 Lek oh rekreation

Utemiljön skall utformas attraktivt med sittplatser och gångvägar.

### **5.4 Gator och trafik**

#### 5.4.1 Gatunät

Området ligger 500 m från Storgatans norra del, i anslutning till Ydrevägen, väg 131, som är en värdnad väg och förvaltas av Vägverket. I trafikmätningar från 2005 uppgår antalet fordon per dygn till 3600.

En gemensam anslutning för industribyggnaden och de planerade bostäderna ( $g_2$ ) anordnas



från Ydrevägen, i övrigt gäller utfartsförbud. Anslutningen utformas med ett körfält för vänstersväng.

#### 5.4.2 Gång- och cykelvägar (GC-väg)

Söder om Ydrevägen går en GC-väg. Längs Svartån finns också en GC-väg, från Väveri-bron till Vallmovägen, med anslutning 100 m öster om området. I detaljplanen garanteras en passage för allmänheten genom området (x).

#### 5.4.3 Allmänna kommunikationsmedel

En busshållplats finns vid Vallmovägens anslutning till Ydrevägen. Till järnvägstationen är det 1000 m.

#### 5.4.4 Parkering, varumottagning, utfarter

Körbara ytor kring husen utformas så att Räddningstjänstens stegbil kan angöra alla balkonger. Parkering dimensioneras med 1,5 bilplatser per lägenhet. Längs Ydrevägen avsätts mark med ändamålet parkering (P) som skall vara en gemensam (g<sub>1</sub>).



*Monterad perspektivbild – planområdet sett från Ydrevägen*

### 5.5 **Störningar**

Sommenforum, Skytteln 19 innehåller idag utbildningslokaler och kontorslokaler med en ventilationsanläggning som är placerad på taket i den västra delen. Industriverksamhet med produktion finns endast i den östra delen med erforderlig fläktutrustning på taket.

Enligt genomförd bullerutredning överskrider inte planeringsriktvärdena för ljudnivåer från trafiken på Ydrevägen medan fläktutrustning på industribyggnadens tak kräver åtgärder för att garantera tillåtna ljudnivåer. Krav kommer att ställas på att åtgärder skall utföras vid fläktutrustningen.

### 5.6 **Teknisk försörjning**

#### 5.6.1 Vatten och avlopp

Tranås kommuns VA-nät är tillgängligt från Ydrevägen.

#### 5.6.2 Dagvatten

Dagvatten skall omhändertagas lokalt.

#### 5.6.3 Avfall

Hushållssopor hanteras inom fastigheten. Närmsta återvinningsstation finns vid Rundelgatan, 300 meter öster om området.



#### 5.6.4 Värmesystem

Området ligger inom Tranås Energis fjärrvärmenät.

#### 5.6.5 El

Området ligger inom Tranås Energis ansvar för ledningsförsörjning.

#### 5.6.6 Andra ledningssystem (data, TV)

Tranås kommuns datanät TRAMAN är tillgängligt i Ydrevägen.

## **6 ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **6.1 Genomförandetid**

Planen har en genomförandetid på 10 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.

### **6.2 Upphävande av fastighetsplan**

Inom Skytteln 19 finns en tomtindelning som skall upphävas.

## **7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planarbetet har utförts av arkitekt Susanna Alexandersson Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun.

Naturvärdesinventering är utförd 2009-11-26 av Lars Sundin, Park- och griftegårdsavdelningen.

Trafik- och bullerutredningen är utförd av Sofia Sjölander, ÅF-Ingemanssons, 2009-10-26.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## 1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 1.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om samråd för planprogram i byggnadsnämnden	2009-10-15
Samrådstid minst tre veckor	2009-10-20 till 2009-11-11
Beslut om samråd för detaljplan i byggnadsnämnden	2009-12-10
Samrådstid minst tre veckor	2010-01-04 till 2010-02-04
Beslut om utställning i byggnadsnämnden	2010-02-25
Utställningstid minst tre veckor	2010-03-12 till 2010-04-09
Antagande av kommunstyrelsen	augusti 2010

Planen vinner laga kraft inom tre veckor om den ej överklagas.

### 1.2 Genomförande

Planen har en genomförandetid på 10 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.

### 1.3 Ansvarsfördelning

Exploatören anlägger ny anslutning från Ydrevägen. På Ydrevägen anordnas ett körfält för vänstersväng.

### 1.4 Huvudmannaskap

Tranås kommun är huvudman för allmän plats.

### 1.5 Avtal

Detaljplanen arbetas fram i samråd med exploatören.

Innan planen antas skall exploateringsavtal upprättas mellan exploatören, Hökerum Bygg AB, och kommunen. Avtalet skall säkerställa att exploatören bekostar iordningställandet av körfält för vänstersväng på Ydrevägen och bullerdämpande åtgärder på befintlig byggnad inom Skytteln 19.

Planavtal har upprättats mellan Tranås kommun och exploatören, Hökerum Bygg AB. Exploatören bekostar Tranås kommuns arbete med detaljplan. Erforderliga utredningar bekostas av exploatören.

## 2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### 2.1 Fastighetsbildning

Ett markområde styckas av från Tranåskvarn 1:1. Den nya fastigheten föreslås få namnet Skytteln 20. Skytteln 20 utökas sedan med ett markområde från Skytteln 19 genom fastighetsreglering.

För Skytteln 19 och Skytteln 20 föreslås en gemensamhetsanläggning för anslutning till Ydrevägen och för del av parkeringsplats mot Ydrevägen.

Kommunen skall genom ett servitut försäkra sig om rätten till en allmän gångväg mellan Ydrevägen och strandpromenaden.

## **2.2 Tomtindelning**

Tomtindelning för Skytteln 19 fastställd 1961-01-04 upphävs.

Tomtindelning för Pollux 1, Pollux 4 och Pollux 5, fastställd 1949-12-29 upphävs.

## **3 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **3.1 Planekonomi**

#### **3.1.1 Kostnader**

Kommunens inköp av mark från TRIAB, del av Skytteln 19 samt fastighetsbildning av Skytteln 20.

#### **3.1.2 Intäkter**

Försäljning av Skytteln 20 samt VA-taxa.

Exploatören bekostar Tranås kommuns arbete med detaljplan.

## **4 MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Planarbetet har utförts av arkitekt Susanna Alexandersson Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun.

Bo Horndahl  
Samhällsbyggnadschef

Susanna Alexandersson  
Arkitekt