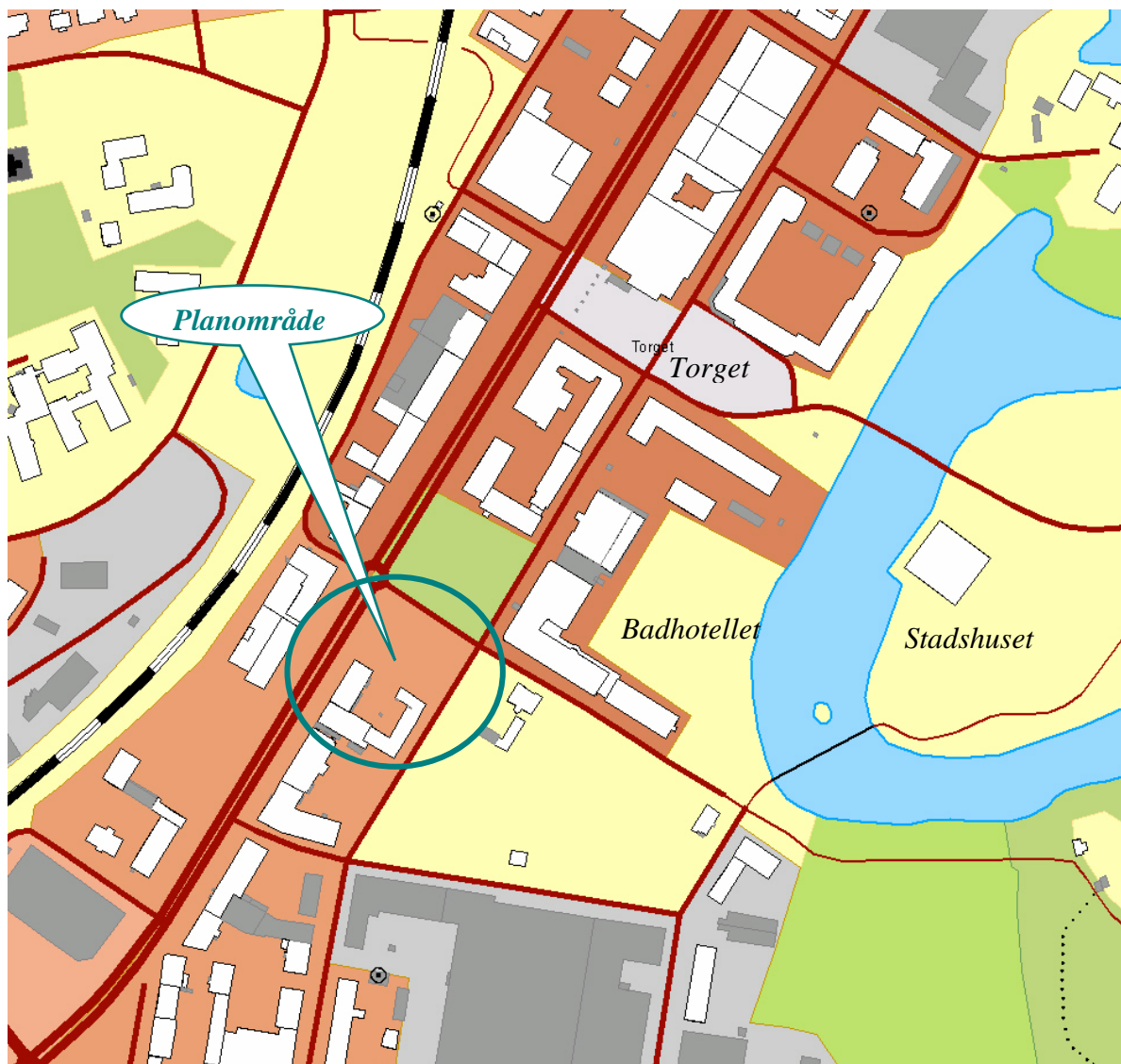


Detaljplan för
Södermalm 10 m.fl. (Brunnsparkskyrkan) i Tranås stad
Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i februari 2009
av Plan- och byggavdelningen,
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Dnr 65/08



TRANÅS
KOMMUN



Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2009-05-19
2009-06-22

PLANBESKRIVNING

1 HANDLINGAR

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

Planen avses att handläggas enligt principen normalt planförfarande vilket betyder att förslaget kommer att vara föremål för allmän granskning genom kungörelse i dagspressen.

2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har som syfte att skapa möjligheter för Brunnsparckyrkan att bygga en ny kyrksal vid Ågatan med en attraktiv entré och funktionell angöring. I övrigt ges skyddsbestämmelser för den befintliga kyrksalen och bostadshus mot Storgatan.

3 PLANDATA

3.1 Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheterna Södermalm 10 och del av Södermalm 5 och 7.

3.2 Areal

Området har en areal av ungefär 2050 kvm.

3.3 Markägareförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Brunnsparckyrkan.

4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Riksintresse

Enligt beslut av Riksantikvarieämbetet (RAÄ) 1987 är Tranås av riksintresse för kulturmiljövärden. Av motiveringen framgår följande:

”Riksintresset Tranås stad motiveras främst av de monumentala stadsplaneideal som präglat framväxten av staden. Få unga industristäder i landet, skapade genom järnvägens tillkomst, torde kunna uppvisa så renodlade internationella stadsplaneideal med allékantat boulevardstråk, öppna platser och en väl genomförd rutnätsplan i de centrala delarna av staden.

Trots att mycket av den ursprungliga bebyggelsen rivits så finns det i kvarter Södra Dalen en väl sammanhållen bebyggelse från tiden omkring åren 1870 till 1900. Den utgör idag goda exempel på de enkla kombinerade affärs- /hantverks- och bostadshus som en gång uppfördes i Tranås. Enskilda värdefulla objekt återfinns även i andra kvarter utmed Storgatan.

Stadsmiljön har sammantaget höga bevarandevärden med sitt rika inslag av lövträd och är ett synnerligen representativt exempel på storslagna stadsplaneideal i en svensk landsortsstad.”

4.2 Översiktsplan

Detaljplanen har stöd i Översiktsplan för Tranås kommun, antagen 2006-10-16.

-Vision, Mål och Strategi, punkt 3: ”Ett starkt servicenav med många ekrar”

... att anslutande delar till Storgatan bör utvecklas med syfte att komplettera det kommersiella livet med social värden.

Bebyggelseutveckling - Det offentliga rummet under Allmänna planeringsförutsättningar skrivs: Viktiga aspekter på en social mötesplats i det offentliga rummet är att den är lättillgänglig och estetiskt tilltalande, upplevs positiv och kan användas spontant. Och under Kultur att en positiv vidareutveckling bör understödjas genom beaktande av några grundläggande principer för att såväl underhålla som skapa nya kulturella och sociala mötesplatser:

- Vid funktionsomvandling av gamla miljöer ska kulturvärden särskilt beaktas

Bebyggelseutveckling - Gestaltning: Kulturhistoriska, arkitektoniska och estetiska aspekter. Arbetet med gestaltungsfrågor är i behov av en kunskaps – och inriktningsmässig uppgradering. Kulturhistoriska, arkitektoniska och estetiska aspekter bör samlas upp i ett gestaltungsprogram. Programmet bör behandla bl.a. tillvaratagande av kulturhistoriska och arkitektoniska värden, även vid funktionsomvandling. Ett ökat fokus på kulturhistoriska värden i hittills eftersatta delar såsom efterkrigsbebyggelse, industrimiljöer och delar av centrumbebyggelsen.

4.3 Detaljplaner

För hela kvarteret Södermalm gäller detaljplan fastställd 1957-01-10.

Mot Storgatan och Smedjegatan tillåts byggnader för bostads- och handelsändamål, sammanbyggda, med en byggnadshöjd på 12,4 m och en nockhöjd på 15,6 m. På gården på Södermalm 5 och 10 tillåts överbyggnad eller annan terrassbyggnad. Längs Ågatan är ändamålet bostäder, sammanbyggda, 3 våningar. Mellan Södermalm 7 och 10 tillåts överbyggd gård eller annan terrassbyggnad.



Utdrag ur gällande stadsplan fastställd 1957

För Ågatan och Södra Gyllenfors gäller detaljplan med laga kraft 1995-06-23. I Lärkan 4 och 5, sydöst om Ågatan anges en yta för parkering. Lärkan 3 och 10 är avsedda för bostäder med möjlighet till kontorsverksamhet i bottenvåningen, högst 3 våningar med en högsta byggnadshöjd av 169,0 m över nollplanet. I övrigt är Södra Gyllenfors och Lärkan 8 avsatta för vårdändamål.

För Storgatan gäller detaljplan med laga kraft 1997-12-23. För nybyggnation vid Storgatan skall anpassning göras till helhetsmiljön och kringliggande bebyggelse. Storgatan är värdefullt område. Alléträd och plantering skall finnas. Åtgärder som medför ändring av områdets karaktär får ej utföras. Byggnaders fasad mot Storgatan skall uppföras i gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark. Villkor ställs för upplåtelse av allmän platsmark för utservering. Den s.k. Brunnsparken är avsatt som park och skall vidmakthållas i befintlig utformning med normal skötsel.

4.4 Miljökonsekvensbedömning, MKB

Enligt PBL 5:18 och MB 6:11-18 skall det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för planer och program om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen anser att den föreslagna detaljplanen är av så liten omfattning att det inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en särskild MKB inte behöver upprättas.

Utökningen i Södermalm med en ny kyrksal innebär ingen stor förändring av nuvarande verksamhet i form av ökad trafik eller andra miljöstörningar.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1 Natur

5.1.1 Mark och vegetation

På Södermalm 5, 6 och 7 finns idag en parkeringsplats som är avjämnad med grus, med dränering intill Storgatans trottoar. I kanten mot Smedjegatan står några stora lönnar. Tomten har tidigare varit bebyggd.

5.1.2 Geotekniska förhållanden

Marken har tidigare varit bebyggd. Efter rivning har marken fyllts upp och jämnats av.

5.1.3 Radon

Radonutredning för Tranås kommun redovisar området som lågriskområde för radon.

5.1.4 Förorenad mark

Enligt inventering av förorenad mark finns inga misstankar om föroreningar inom planområdet.

5.2 Bebyggelseområden

5.2.1 Befintlig bebyggelse

Befintlig kyrka och affärs- och bostadshus är ritade av arkitekt Dag Irvall och byggda 1959. Affärsvåningen är elegant utformad med vit marmor i sockeln och fönster- och dörrkarmar i mässingsfärgad aluminium. Entréerna är indragna med entréplan i röd granit. Däröver höjer sig tre våningar med putsade fasader i grått. Huset är i ursprungligt skick förutom fönster i bostadslägenheter som är bytta på 1990-talet. Kyrkan är också i ursprungligt skick med

betongpelare i fasaden, mässingsfärgad aluminium i entrépartier och en för 50-talet karaktäristisk takform med kopparplåt.



Kyrkans entré och affärs- och bostadshus vid Storgatan



Kyrksalens fasad mot gården

Befintlig byggnad längs Ågatan kommer att rivas. Huset är från början av 1900-talet. Filadelfiaförsamlingen köpte det 1939. Det innehåller bostäder, ungdoms- och administrationslokaler. Huset är byggt i trä, två våningar med gråa putsfasader med omfattning kring fönstren. På det bandfalsade taket finns karaktäristiska takkupor med bågformiga fönster.



Fasad mot Ågatan, sedd från söder

Grannfastigheten Södermalm 11 byggdes, med servicelägenheter, i början av 1990-talet med putsade fasader i rosa och vitt. Kring Brunnsparken ligger Badhotellet från 1899 med renoverade fasader i gråvit puts och f.d. Riksförsäkringsverkets sjukhus byggt på 1950-talet med gula putsfasader. I Västermalm ligger ett tvåvåningshus från 1900-talets början med ny ljusgrå puts och engelskt rött på fönstren. Mittemot på Storgatan ligger två hus ritade av Dag Irvall med nästan helt intakta fasader från 1950-talets slut.

5.2.2 Planerad bebyggelse

Brunnsparckyrkan planerar en ny kyrksal i två våningar längs Ågatan, med bågformat tak i två nivåer. Byggnaden sammanbyggs med befintlig kyrksal, ett nytt trapphus med hiss placeras i vinkeln mellan dessa. Fasaden mot Ågatan får högt sittande smala höga fönster medan entrépartiet och gårdsfasaden är mera uppglasade. Entrén är placerad i gaveln, parallell med Smedjegatan.



Planerad bebyggelse sedd från Brunnsparken

Södermalm 10 får ändamålet C1B, församlingslokal och bostäder. Byggnadshöjden begränsas till 12,5 m. För befintlig byggnad mot Storgatan bibehålls handel i BV samt bostäder. Byggrätten på innergården i anslutning till befintligt bostadshus utökas med ca 3 m för att möjliggöra eventuell hiss och loftgång. Det är önskvärt att norra gaveln på befintligt bostadshus fräschas upp med t.ex. färg och växtlighet så länge den är synlig. Södermalm 10 utökas med en bit mark från Södermalm 5 och Södermalm 7 för att skapa ett fritt utrymme framför den nya entrén.

5.2.3 Byggnadskultur, gestaltning

Storgatan präglas till stor del av ett slutet gaturum med minst tre våningar på var sida. I bottenvåningar butikslokaler och däröver bostäder. Fasader i puts och tegel.

För befintlig kyrkbyggnad föreslås skyddsbestämmelsen **q1**, byggnaden får inte rivas och fasader med fönster, dörrar och dekor får inte förvanskas. För befintligt bostadshus är detaljerna viktiga och skyddsbestämmelsen **q2** föreslås som anger att fasader med fönster, dörrar och dekor inte får förvanskas.

5.2.4 Tillgänglighet

För nybyggnad gäller generella krav på tillgänglighet. Med en ny entré och kyrksal vid Ågatan förbättras tillgängligheten genom en hiss också till befintliga lokaler i kyrkan.

5.3 **Friytor**

5.3.1 Lek och rekreation

Utemiljön på innergården planeras med uteplats för kyrkan, trappor och ramper och trädgårdsanläggning.

5.4 **Gator och trafik**

5.4.1 Gatunät

Södermalm ligger mellan Storgatan, Smedjegatan och Ågatan. Under hösten 2007 har en cirkulationsplats i korsningen Storgatan – Smedjegatan anlagts vilket betydligt förenklats Smedjegatans anslutning mot Storgatan.

5.4.2 Gång- och cykelvägar (GC-väg)

GC-väg går längs Storgatan på den östra sidan.

5.4.3 Allmänna kommunikationsmedel

Busshållplats finns vid Brunnsparken.

5.4.4 Parkering, varumottagning, utfarter

I nuläget planeras att Södermalm 5, 6 och 7 används för parkering med inkörning från Smedjegatan. Varumottagning kommer att ske via en inbyggd lastkaj från Ågatan. In- och utfartsförbud gäller mot Storgatan.

5.5 **Störningar**

Enligt en översiktlig bullerutredning utförd 1997 för Storgatan och södra stambanan genom staden är fastigheten bullerstörd. Den ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivån är omkring 60 dB(A) medan maximal ljudnivå är uppemot 75-80 dB(A). För församlingslokaler finns inga gränsvärden för ljudnivåer.

5.6 Teknisk försörjning

5.6.1 Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till kommunens VA-nät som finns i Storgatan och Ågatan.

5.6.2 Dagvatten

Dagvatten från den nya kyrksalen skall omhändertas lokalt t.ex. genom ett fördröjningsmagasin och /eller infiltration som förslagsvis kan samordnas med trädgårdsanläggningen. Större delar av Tranås centrum är anlagd på en grusås som medger goda förutsättningar för infiltration.

5.6.3 Avfall

För befintlig fastighet, med bostäder och handel, planeras ett nytt soprum och cykelförråd på Södermalm 6.

5.6.4 Värmesystem

Fjärrvärmeledning finns i Storgatan.

5.6.5 El

Fastigheten är idag ansluten till Tranås Energi.

5.6.6 Andra ledningssystem (data, TV)

Möjlighet att ansluta till telenät och kommunens bredbandskabel finns i Storgatan och Ågatan.

5.7 Konsekvenser av planens genomförande

5.7.1 Miljöbedömning, 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 skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 5 kap 18 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

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:

- Området är redan detaljplanelagt för bostadsändamål.
- Inga skyddade områden berörs.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Planen bedöms sammantaget ge ringa miljöpåverkan.

6 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

6.1.1 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.

6.1.2 Upphävande av tomtindelning

Fastigheterna Södermalm 5, 6, 7 och 10 omfattas av en tomtindelning fastställd 1968-04-17 som upphävs.

7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts av arkitekt Susanna Alexandersson, Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun i samarbete med arkitektföretaget Tranark AB i Tranås.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Byggnadsnämndens beslut om samråd	2009-01-29
Samrådstid	2009-02-20 t.o.m. 2009-03-20
Byggnadsnämndens beslut om utställning	2009-03-23
Utställningstid	2009-04-09 till 2009-05-15
Antagande av byggnadsnämnden	2009-05-19
Planen vinner laga kraft	2009-06-22

1.2 Genomförande

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

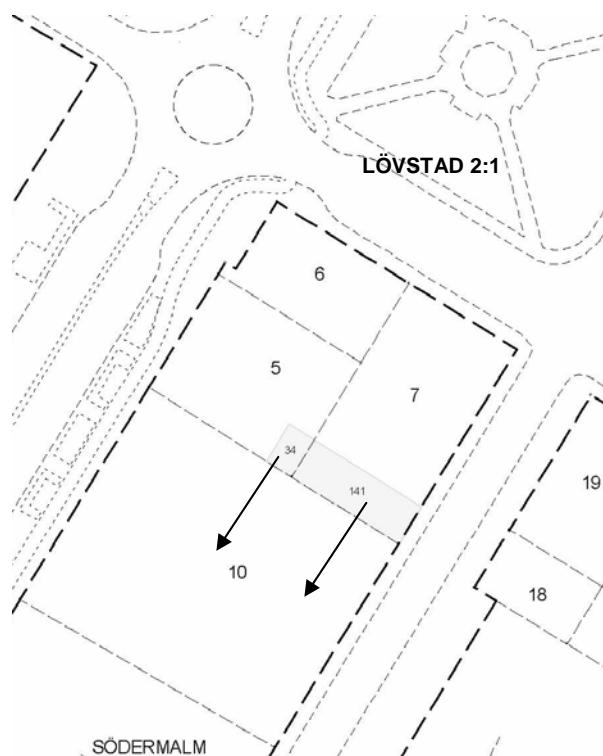
1.3 Avtal

Avtal har upprättats mellan Tranås kommun och ägaren av fastigheterna Södermalm 10 angående bekostande av detaljplanearbetet.

2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1 Fastighetsbildning

Från Södermalm 5 överförs ca 34 kvm till Södermalm 10. Från Södermalm 7 överförs ca 141 kvm till Södermalm 10.



3 EKONOMISKA FRÅGOR

3.1 Planekonomi

Ägaren av fastigheterna Södermalm 10 bekostar planarbetet och förrättning. Ägaren av Södermalm 10 är således fritagen från planavgift i samband med bygglov och bygganmälan inom planområdet.

4 MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planarbetet har utförts av Susanna Alexandersson på Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun i samarbete med arkitektföretaget Tranark AB i Tranås.

Bo Horndahl
Samhällsbyggnadschef

Susanna Alexandersson
Arkitekt SAR/MSA