



TRANÅS KOMMUN

Datum
2020-03-13

Vår bet
Dnr B 2016-278

Er bet

Handläggare
Klara Nilsson
tfn 0140 - 681 80
klara.nilsson@tranas.se

Adressat
Till er som lämnat synpunkter
senast under granskningstiden

DETALJPLAN - Antagen

Detaljplan för
Fiskmåsen 13 m.fl. i Tranås stad
Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad juni 2017, reviderad februari 2020 av Tillväxtavdelningen

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-03-09 att anta detaljplanen.

Den som har lämnat skriftliga synpunkter senast under granskningstiden och inte fått dessa tillgodosedda har rätt att överklaga beslutet. Ni har möjlighet att överklaga bygg- och miljönämndens beslut att anta detaljplanen. Ert överklagande ska ha inkommit till bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag det justerade protokollet tillkännagavs på kommunens anslagstavla, alltså senast 2020-04-03.

Det justerade protokollet har anslagits	fredag 2020-03-13
Ett överklagande ska ha inkommit	fredag 2020-04-03
Tillägget kan vinna laga kraft	måndag 2020-04-06

Med vänliga hälsningar

Klara Nilsson
Planarkitekt

Bilaga: Protokollsutdrag
 Granskningsutlåtande
 Upplysningar om hur man överklagar

Sammanträdesdatum
2020-03-09

§ 41 Fiskmåsen 13 m.fl. i Tranås stad, beslut om antagande

Dnr B 278/2016

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** godkänna upprättat utlåtande efter granskning och föreslagna revideringar.
- att** anta detaljplanen för Fiskmåsen 13 m.fl. i Tranås stad.

Beskrivning av ärendet

Planarkitekt Klara Nilsson redogör för ärendet.

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en mer flexibel och anpassad användning av fastigheter i planområdet samt att uppnå en stadsmässig bebyggelsemiljö, främst mot Vasagatan. Planen möjliggör byggnation av bostäder och centrumverksamheter.

Förslag för Fiskmåsen 13 m.fl. i Tranås stad var föremål för granskning under tiden 2019-11-07 till 2019-11-28.

Efter granskningen har fastigheterna för Fiskmåsen 4, 5 och 11 tagits bort från planområdet. Då det krävs vidare utredningar på föroreningarna och kostnadsuppskattning för åtgärderna som krävs för att möjliggöra bostadsändamål inom dessa fastigheter.

Villkor för startbesked gäller för Fiskmåsen 13 då föroreningar vid fastighetens nordöstra del ska åtgärdas (**a**₁).

Planförslaget har ändrat nockhöjden där 14 meter gäller närmast Vasagatan och 16 meter i resterande del av fastigheten.

För att klara riktvärdena för buller för uteplatser kompletteras plankartan med bestämmelsen (**f**₂). Varje ny bostad med uteplats ska ha tillgång till en uteplats som är utformad och placerad med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och den maximala ljudnivån 70 dBA.

Planbeskrivningen kompletterar bland annat avsnitten om förorenad mark och fastighetsbildning.

Motivering av beslut

Nämnden anser att föreslagna ändringar efter synpunkter är rimliga och att detaljplanen är färdig för antagande.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande daterad 2020-02-21

Plankarta, upprättad juni 2017, reviderad februari 2020

Planbeskrivning, upprättad februari 2017, reviderad februari 2020

Utlåtande efter granskning daterad 2020-02-13

Skickas till:
Tillväxtavdelningen

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------



Utlåtande efter granskning

Utlåtande efter granskning

Detaljplan för Fiskmåsen 13 m.fl. i Tranås stad

Tranås kommun, Jönköpings län
Upprättad i februari 2017, reviderad i februari 2020 av Tillväxtavdelningen,
Kommunledningsförvaltningen

Granskningsförfarande

Detaljplanen har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 2019-11-07 till 2019-11-28. Granskningshandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset och på kommunens hemsida. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från Kommunstyrelsen, Teknik- och griftegårdsnämnden, Lantmäteriet och Trafikverket.

Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen

Markföreningar

I de fall detaljplaner omfattar områden med förenad mark kan dessa hanteras genom att antingen avhjälpa markföreningen innan detaljplanen antas eller genom att säkerställa i detaljplanen att markföreningen avhjälps. I de fall när kommunen tillämpar bestämmelse om villkor för lov eller startbesked för att säkerställa markens lämplighet behöver åtgärderna vara avgränsade och preciserade och det ska framgå av planen att åtgärderna går att genomföra och att åtgärden gör marken ändamålsenlig. Det ska vara tydligt för den enskilde fastighetsägaren att uppskatta vilken kostnad åtgärderna kan tänkas innebära. En detaljplan får inte innehålla krav på vidare utredningar utan de utredningar som behöver göras för att komma fram till ovanstående behöver göras inom ramen för planprocessen. Länsstyrelsen anser därför att innan planen förs till antagande behöver det framgå vilken typ av åtgärd samt omfattning som krävs för att säkerställa markens lämplighet.

I samband med granskningen av detaljplanen har Länsstyrelsen uppmärksammat (genom ekonomiska kartan från 1954) att det kan ha funnits ytterligare ett sågverk strax norr om planområdet utöver det som är registrerat i EBH-databasen. Det är oklart om det varit två olika sågverk eller om de tillhört ett och samma. Enligt EBH-databasen har det inte använts doppningskemikalier inom den registrerade sågverksamheten. Inför antagande behöver det klargöras om det funnits ytterligare sågverk inom fastigheten norr om planområdet. Om det har funnits så behöver det säkerställas att det inte använts doppningskemikalier som skulle kunna innebära dioxinföreningar.

Enligt plan- och bygglagen får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att exempelvis markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälpts. Att koppla bestämmelsen till grundläggning saknar enligt Länsstyrelsen lagstöd och bör ändras till startbesked för nybyggnation.

Buller

Då riktvärdena för uteplats inte uppfylls inom hela fastigheten bör det framgå av planen att bostäder ska utformas så att gemensam eller enskild uteplats som är skärmd från trafikbuller kan anordnas.

Kommentar: Efter granskningen har fastigheterna Fiskmåsen 4, 5 och 11 tagits bort från planområdet. Mifo utredningen för Fiskmåsen 14 har efter granskningen förtydligats beträffande dopkning. Det har funnits sågverk med begränsad dopkning. Under ett fåtal år har det förekom-

mit doppling, virke impregnerat med kreosot men mängden är inte känd. Inget visar på att det förekommit dioxinföreningar.

För mark bedöms känsligheten/skyddsvärde som måttligt då stora delar är asfalterade och används som uppställningsytor och parkeringsplatser, samt fortsatt industriverksamhet. Människor bedöms ej vistas heltid på platsen, vilket minskar exponeringen för eventuella föreningar.

Kommunen har granskat slutredovisningen rivning och sanering för Fiskmäsen 13 där påträffas vid schaktväggen PAH med halten 2,9 mg/kg TS vid provtagningsområde 317 och halten 1,3 mg/kg TS vid provtagningsområdet 318. Området vid punkterna vid den nordöstra delen av Fiskmäsen 13 måste åtgärdas innan startbesked för nybyggnation ges.

Därmed kompletteras plankartan med: Startbesked får inte ges för Fiskmäsen 13 förrän markförorening har åtgärdas (a₁).

För att klara riktvärdena för buller för uteplatser kompletteras plankartan med bestämmelsen (f₂) Varje ny bostad med uteplats ska ha tillgång till en uteplats som är utformad och placerad med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och den maximala ljudnivån 70 dBA.

Fastighetsägare kvarteret Höken

Efter att vi tagit del av detaljplanen har vi följande synpunkter på byggandet, kv. Fiskmäsen 13.

Detaljplanen från 1989 medgav en byggnadshöjd på högst 9 m i väster (Vasagatan) och 7,5 m i öster, detta verkar rimligt.

Den nya detaljplanen anger 8 m som lägsta byggnadshöjd och 16 m högsta nockhöjd, med hänvisning till kv. Nötskrikan.

Om detta verkställs påverkar det området negativt, inte bara för oss som redan nu bor på Vasagatan utan hela karaktären av att vara ett ytterområde. Vi som bor på Vasagatan mitt för Kv. Fiskmäsen 13,

K v. Höken 18-22 förlorar helt utsikten och mycket av ljus och rymd i våra bostäder.

Vart tar ambitionen att vara en övergång från innerstad till villaområde vägen.

6 Planförslag Dnr 2016-278

6.1 "Dock är bedömningen att en ny byggnadsvolym inte bör tillåtas som negativt påverkar områdets karaktär av ytterområde i övergång mellan innerstad och villaområde".

Se nedan.

Nuvarande byggnader på Vasagatan från Östra Vägen fram till Torsgatan består främst av radhus och enfamiljshus samt två byggnader med lägenheter. (ex. 1 + 1 = 1 plan + vindsvåning)

1 + 1 plan 6 villor.

2 plan: 6 radhus, 3+ 3 bostadsrätter, 2 villor och 2 lägenhetsbyggnader. 2+ 1 plan 1 villa.

Samt den nya förskolan byggd i 2 plan med en mindre del i 3 plan. Byggnaden på Nötskrikan 12 sticker ut, höjdmässigt, att då ha detta som riktmärke förstör helhetsbilden av området.

Vasagatan från Torsgatan till Hermelinsgatan.

1 + 1 . 1 villabyggnad (inne på gården)

2 plan: 5 radhus, 1 lägenhetsbyggnad med bl.a. gruppboende med uteplatser ut mot kv. Fiskmäsen.

2+ 1 plan: 2 lägenhetsbyggnader.

Mitt emot dessa bostäder ligger kvarteret Fiskmäsen 13 samt Optimeras byggnad ca 2-3 plan.

Vasagatan-Ågatan, från Hermelinsgatan fram till Torget.

1 + 1 plan: 3 byggnader 2+ 1 plan: 8 byggnader 3 plan: 3 byggnader

3+ 1 plan : 2 byggnader 4 plan: 3 byggnader

Samt Brunnsparckyrkan. I övrigt p-platser och Brunnsparcken.

Storgatan-Sveagatan från Torget bort till Östra vägen.

1 + 1 plan: 9 byggnader 2 plan: 8 byggnader 2+ 1 plan: 13 byggnader

3 plan: 8 byggnader 3+ 1 plan: 7 byggnader

4 plan : 8 byggnader 4+ 1 plan: 1 byggnad

Högsta byggnaderna finns på Storgatan fram mot torget och lägre ut mot Sveagatan, med någon avvikelse, (Storgatan/Sveagatan.)

Två byggnader har färdigställts på Vasagatan under året, byggda i 2 plan förutom en mindre del av förskolan som är i 3 plan.

Vi emotsätter oss högre byggnader än 2-3 plan, på fastigheten Fiskmäsen 13, av ovan angivna skäl.

Kommentar: Byggnadshöjd är inte detsamma som nockhöjd. Byggnadshöjd är ett sätt att mäta som vuxit fram över en lång tidsperiod och är anpassad efter en mer traditionell typ av bebyggelse. Byggnadshöjden mäts genom avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och takplanet. Därmed om en byggnad upprättas med en 9 meter byggnadshöjd kan nockhöjden bli högre beroende på takkonstruktionen. Nockhöjden mäts från markplanet till yttertakets högsta del. Den tidigare möbelfabriken som revs 2014 hade en nockhöjd på cirka 14 meter.

Planförslaget har ändrats efter granskning där nockhöjden gäller 14 meter närmast Vasagatan. Kommunen anser att 16 meter nockhöjd gäller i resterande del utav fastigheten. Detta innebär att det är möjligt att uppföra en byggnad med fyra våningar plus ett indraget våningsplan från Vasagatan.

Kommunen anser att detta inte är ett ytterområde utan utgör en central del utav Tranås. Området är utpekad som omvandlingsområde i översiktsplanen. Kommunen har som ambition att fastigheten Fiskmäsen 14 ska utnyttja markresurserna på bästa möjliga sätt därmed har vi valt att sätta en lägsta byggnadshöjd.

Fastighetsägare Höken

Fastighetsägare emotsätter förslaget om en lägsta byggnadshöjd då de anser att det försvårar byggandet av bostäder liknande nybygget vid Höken 11 och övriga byggnader i området.

Förslaget från fastighetsägarna är att bebygga den tillgängliga delen av Kv. Fiskmäsen med två-plans hus, hyresrätter och bostadsrätter. En del som radhus och andra som lägenheter, liknande nybygget på Höken 11 och den något äldre på Gladan 18. Ett annat bra ex. är bostadsrätterna på Vasagatan mellan Östra vägen och Forsgatan. Vi tror att efterfrågan på dessa typer av bostäder i Tranås är stor. Många som bor i villor är 70+ och önskar kanske ett "lättare" boende, men kanske ändå inte vill flytta in i "höghus". Om byten av bostäder för 70+-are underlättas skulle fler villor bli lediga. Fler barnfamiljer skulle få möjligheten att köpa hus som inte är lika dyra som nyproducerade hus. Närheten till service och rekreationsområde, samt att området är plant, underlättar att klara sig bra även utan bil.

Kommentar: Med en lägsta byggnadshöjd på 8 meter är det fortfarande möjligt med två-våningshus beroende på våningshöjd. Det går ej att reglera bostadsform i detaljplanen.

För att skapa en stadsmässig stadsdel reglerar planen att lägsta byggnadshöjd är 8 meter för huvudbyggnader. Kommunen anser att en lägsta byggnadshöjd krävs för att fastigheten inför framtiden blir enligt de ambitioner som anges för området i stort och möjliggör för bättre hushållning av marken.

Klara Nilsson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen



Enligt PBL 5 kap 29 § lämnas här information om hur man överklagar kommunens beslut till Mark- och miljödomstolen

Den som har lämnat skriftliga synpunkter senast under granskningstiden och inte fått dessa tillgodosedda har rätt att överklaga beslutet.

Ni har möjlighet att överklaga bygg- och miljönämndens beslut att anta detaljplanen. Ert överklagande ska ha inkommit till bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag det justerade protokollet tillkännagavs på kommunens anslagstavla.

Skriv så här

Ett överklagande ska innehålla följande punkter:

- Hänvisa till vilket beslut ni överklagar, ange paragraf, beslutsdatum och diarienummer
- Motivera varför ni anser att beslutet är oriktigt
- Ange hur ni anser att beslutet ska ändras
- Ert namn, personnummer, adress och telefonnummer
- Underskrift
- Eventuella bilagor som stöder er uppfattning

Skicka överklagandet till

Tranås kommun
Tillväxtavdelningen
573 82 Tranås

Vad händer sedan?

När kommunen fått ert överklagande kontrollerar vi att det har kommit in i rätt tid och skickar det vidare till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt.

Har ni några frågor?

Behöver ni veta mera om hur ni ska gå till väga så är ni välkommen att ringa Tillväxtavdelningen på telefon 0140 - 681 80