



Samråds-  
handling

# Planbeskrivning

Detaljplan för Svanen 10, m.fl.  
(Kuran) i Tranås

Dnr: BMN 2020-16  
Datum: 2025-08-15



**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.

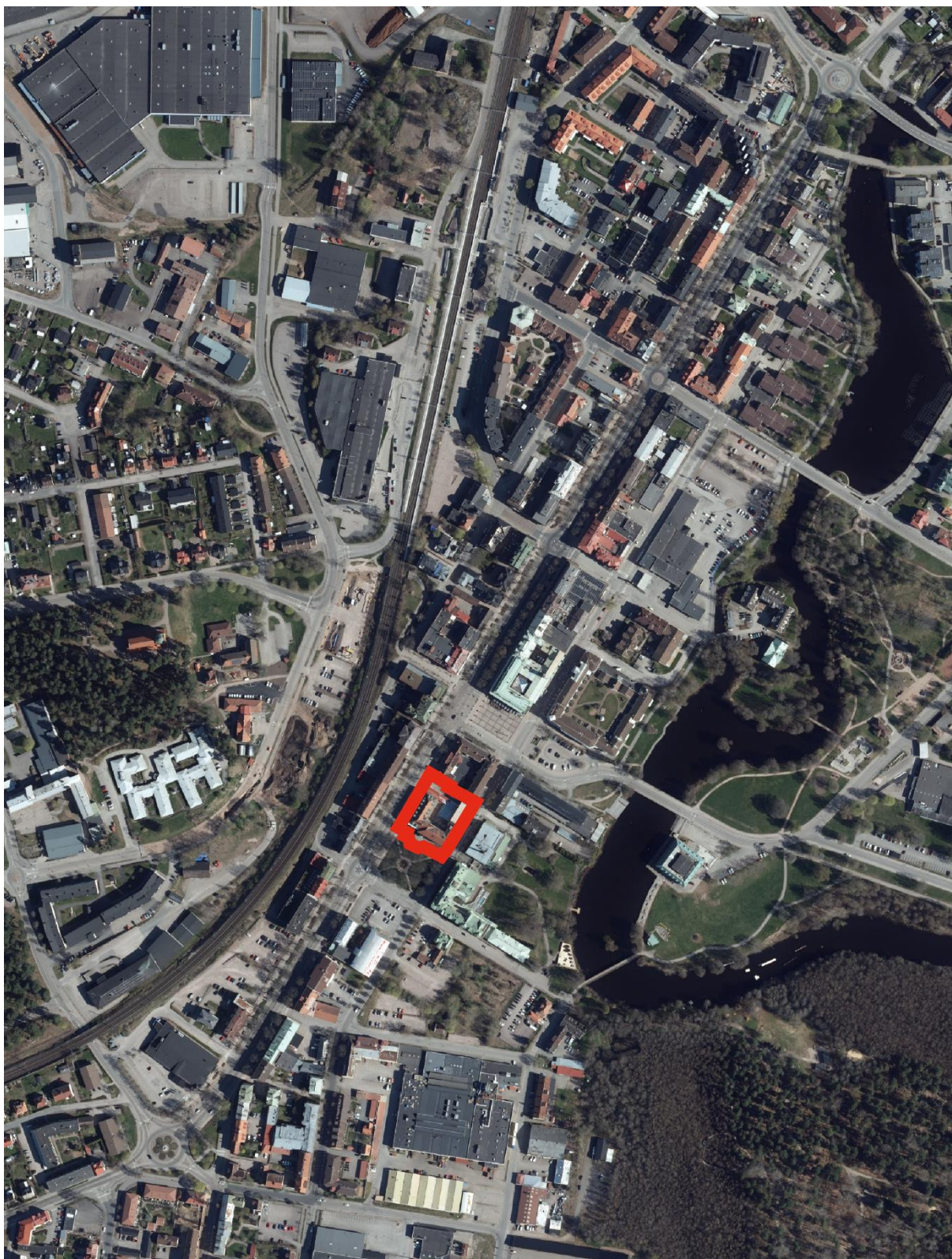
## Innehåll

1. Ärendeinformation .....	7
Planprocessen.....	7
Tidplan.....	7
Planutredningar.....	7
Planhandlingar .....	7
Utredningar.....	8
2. Detaljplanens syfte och bakgrund .....	8
Syfte .....	8
Bakgrund .....	8
Planområdet .....	8
3. Planförslaget .....	9
Hela detaljplanen .....	9
Användning allmän plats.....	10
Park.....	10
GATA .....	11
Kvartersmark.....	11
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	12
Begränsning av markens utnyttjande .....	14
Lämplighetsbedömning.....	15
Genomförandetid .....	15
4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....	16
Kommunala styrdokument och beslut .....	16
Översiktsplan .....	16
Detaljplan.....	16
Planbesked .....	17
Agenda 2030.....	17
Kommunvision 2040.....	17
Inriktning för tillväxt.....	17
Social hållbarhet .....	18
Ekologisk hållbarhet.....	18
Barnkonventionen .....	18
Riksintressen .....	19
Kulturmiljövård .....	19
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	20
Geotekniska förhållanden .....	20

Hälsa och säkerhet .....	20
Radon .....	20
Förorenad mark .....	20
Omgivningsbuller .....	20
Risk för olyckor .....	21
Risk för erosion .....	22
Risk för ras och skred .....	22
Bebyggelse .....	22
Service .....	22
Natur och rekreation .....	23
Rekreation och friytor .....	23
Landskapsbild .....	23
Strandskydd .....	23
Kulturmiljö .....	23
Fornlämningar .....	23
Byggnadsminnen .....	23
Historik .....	23
Beskrivning av befintlig bebyggelse .....	24
Kulturhistorisk värdering och karaktärisering .....	26
<b>Förslagets påverkan på de kulturhistoriska värdena</b> .....	27
Konsekvensbeskrivning .....	27
Länsmuseets rekommendationer .....	27
Kommunens ställningstagande .....	28
Gator och trafik .....	28
Motortrafik .....	28
Gång- och cykeltrafik .....	28
Kollektivtrafik .....	28
Parkering, utfarter .....	29
Räddningstjänstens tillgänglighet .....	29
Teknisk försörjning .....	29
Vatten och spillvatten .....	29
Brandvattenförsörjning .....	29
Dagvatten .....	29
Uppvärmning .....	29
El .....	30
Fiber .....	30
Avfall .....	30

Posthantering.....	30
Miljöbedömning .....	30
Miljökvalitetsnormer .....	30
Luft.....	30
Vatten.....	30
5. Genomförande .....	31
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter .....	31
Rättigheter .....	32
Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Förändrad fastighetsindelning .....	32
Tekniska frågor.....	32
Tekniska åtgärder .....	32
Utbyggnad allmän plats .....	32
Ekonomiska frågor .....	32
Planeekonomisk bedömning .....	32
Planavgift .....	33
Drift allmän plats .....	33
Organisatoriska frågor.....	33
Exploateringsavtal .....	33
Tidplan preliminär .....	33
Kulturvärden .....	33
Rivningsförbud .....	33
Bevarandekrav .....	33
6. Medverkande .....	34





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

# 1.Ärendeinformation

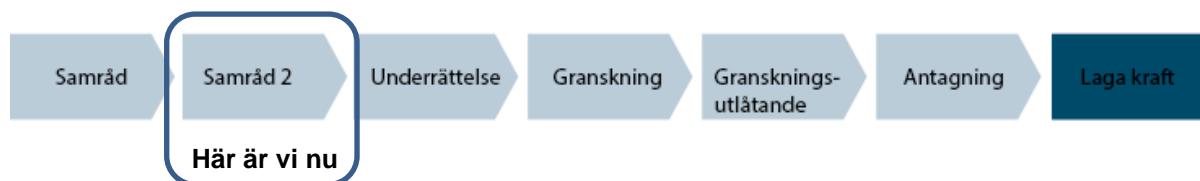
1. Kommun: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för Svanen 10 m.fl. (Kuran) i Tranås
3. Kommunens diarienummer: BMN 2020/16
4. Beslutsprotokoll om antagande:
5. Datum för detaljplanens påbörjande: 2020-02-10
6. Datum då detaljplanen vann laga kraft:

## Planprocessen

Detaljplanen för Svanen 10 m.fl. (Kuran) i Tranås, handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till valt förfarande är att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planärendet skickas ut på ett nytt samråd då kommunen bedömer att ändringarna sedan förra samrådet är av sådan art att det kan anses lämpligt med ett nytt samråd.

## Standardförfarande



Figur 2. Standardförfarande.

## Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2020-02-10
Beslut om samråd	2022-03-29
Samrådstid 1	2022-04-18 till 2022-05-18
Beslut om samråd 2	2025-08-11
Samrådstid 2	2025-08-15 till 2025-09-14
Beslut om underrättelse och granskning	XX 202X
Granskningstid (minst 2 veckor standard, 3 veckor utökat)	XX -202X
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 detaljplanen hör följande handlingar:

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



### *Utredningar*

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

*Tagga kapitlet med lämplig tagg (trafikutredning, bullerutredning osv)*

- Bullerutredning – Soundcon 2022-02-24
- Kulturhistorisk utredning – Jönköpings läns museum 2024

## 2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i bygg- och miljönämnden 10 februari 2020.

### **Syfte**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, kontor och centrumverksamheter med en utformning som är anpassad till platsen samt de kulturhistoriska värden och den dignitet som riksintresset Storgatan och Badhotellet har. Vidare ska Brunnsparkens parkområde utökas och en gång- och cykelväg ska förbättra kopplingen mellan Ågatan och Storgatan.

### **Bakgrund**

Planuppdraget påbörjades 2020 efter att Bygg- och miljönämnden beviljade positivt planbesked för att pröva en ny detaljplan på fastigheten. Syftet med detaljplanen var att skapa förutsättningar för etablering av gymnasieskola, förskola, hotell, restaurang, bostäder och samt olika typer av centrumverksamheter inom fastigheten Svanen 10. Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2022-04-18 till 2022-05-18.

Inför granskningen ansökte den dåvarande fastighetsägaren om konkurs och planarbetet pausades. En ny fastighetsägare som vill utveckla fastigheten efter sina önskemål har nu tagit över fastigheten och kommunens bedömning är att de tänkta ändringarna är av sådan art att ett nytt samråd bedöms lämplig.

### **Planområdet**

Planområdet är beläget centralt i Tranås stad, längs Storgatan, strax söder om torget och är cirka 3000 m<sup>2</sup> stort. Planområdet avgränsas i norr av fastigheten Svanen 9 som inhyser butiker och lokaler samt bostäder, i söder av Brunnsparken, i väst av Storgatan samt i öst av Ågatan. Badhotellet ligger på andra sidan Ågatan och har tidigare varit sammanlänkade med Svanen 10 fysiskt via källarplan under Ågatan. Lokalgatan mellan fastigheten Svanen 10 och Brunnsparken inkluderas i planområdet. Av administrativa skäl tas även del av Storgatan med planområdet i syfte att sätta utfartsförbud mot gatan. Fastigheterna Svanen 9 och 10 är privatägda och lokalgatan tillsammans med Storgatan och Ågatan ägs av Tranås kommun.

Inom planområdet finns tre sammankopplade byggnader om 3 – 4 våningar som står utefter tomtgränserna, utom mot grannfastigheten Svanen 9. Den befintliga bebyggelsen upptar 1400 m<sup>2</sup> av ytan och den totala arealen på bebyggelsen uppgår till 5280 m<sup>2</sup>.

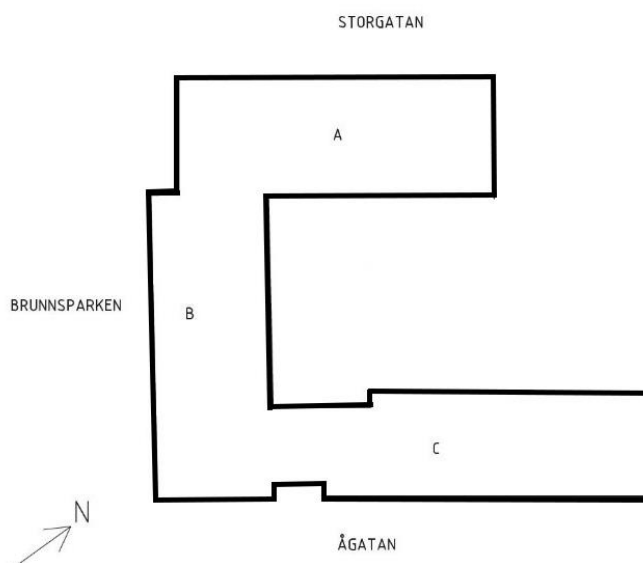


### Hus A – mot Storgatan

Befintlig byggnad uppfördes omkring 1950 i 3 ½ våning med putsade fasader. Byggnaden har ett helvalmat sadeltak som är försett med takkupor klädda i kopparplåt samt belagda med tvåkupade tegelpannor.

### Hus B – mot Brunnsparken

Denna byggnad uppfördes 1968 och gavs en mycket enkel modernistisk utformning. Byggnaden har 4 våningar med gulputsad fasad, ett helvalmat sadeltak belagt med tvåkupade tegelpannor. En entréutbyggnad finns mot Brunnsparken.



Figur 3. Schematisk skiss över befintlig bebyggelse inom planområdet

### Hus C – mot Ågatan

Befintlig byggnad uppfördes 1922 och är därmed den äldsta byggnaden inom planområdet. Mot Ågatan är byggnaden 3 ½ våningar men mot innergården är byggnaden 4 våningar. Mot Ågatan har byggnaden ett brutet sadeltak belagt med enkupiga takpannor. Mot gården har det tidigare funnits ett flackt sadeltak.

Under de senaste åren har stora renoverings- och ombyggnadsarbeten påbörjats, bland annat omläggning av tak. Dessa renoveringar har inte kunnat slutföras på grund av att den tidigare ägaren gått i konkurs. Större delen av byggnaden har sen dess stått öde och delvis utan tak vilket har lett till att byggnaden har tagit stora skador.

## 3. Planförslaget

### Hela detaljplanen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård för Storgatan. Kärnan i riksintresset är det monumentala stadsbyggnadsidealet som uppstod i slutet på 1800-talet med en bred boulevard med trädplanteringar och ståndsmässig bebyggelse som omgärdar gatan. I riksintresset ingår även det som tidigare var känt som Tranås Vattenkuranstalt. Vattenkuranstalten omfattade badanläggning från sekelskiftet 1900 med badhotell och park (Badhotellet). Fastigheten Svanen 10 var tidigare del av Tranås Vattenkuranstalten. Den framtida byggnationen ska ske med hänsyn till områdets karaktär.

Fastighetsägaren vill utveckla fastigheten till ett levande och aktivt kvarter med kontor, lägenheter och centrumverksamheter i form av café och restaurang främst på bottenplan. I befintlig byggnad mot Storgatan (Hus A) har det byggts kontor på bottenplan och renovering pågår på de övriga våningarna. Tanken är att även de övriga våningarna ska omvandlas till kontor men det ska finnas möjligheter att bygga bostäder om det behövs.

uppstår i framtiden. I en ny byggnad mot Storgatan (Hus D), norr om den befintliga byggnaden, möjliggörs lokal för verksamheter på bottenplan med lägenheter ovanför. Se figur 4 nedan

Befintlig byggnad mot Brunnsparken (Hus B) har fått rivningslov och planeras att rivas under 2025. Den planeras ersättas med en ny byggnad i 5 våningar. Högsta våningen ska vara en indragen våning för att öka byggrätten utan att påverka hur byggnaden upplevs på plats.

Byggnaden mot Ågatan (Hus C) ska husera bostäder och få en ny entré mot gatan. I tidigt skede var tanken att bevara byggnaden i sin helhet och endast göra enklare renoveringar. Idag är det inte möjligt då byggnaden under en längre tid har stått utan tak och tagit stor skada. Hus C har fått rivningslov beviljat med förbehåll att fasaden mot gatan bevaras om möjligt. Intentionen är att bevara så mycket som möjligt av den befintliga byggnaden i form av fasaden mot Ågatan och entrén mot innergården som har höga kulturhistoriska värden. Om detta inte är möjligt från praktisk/teknisk synpunkt så är det kommunens bedömning att man ska få riva byggnaden. Vid rivning ska element så som gårdsentrén återanvändas och bli del av ny bebyggelse.



Figur 4. Fastighetsägarens önskemål om utbyggnation inom planområdet, schematisk skiss Tranås bostäder.

De nya byggnaderna ska i form och uttryck anpassa sig till platsen och stor vikt kommer att läggas på gestaltningen. Byggnaderna bör bland annat möjliggöra för verksamheter i bottenplan genom att ha en förhöjd bottenvåning, fasad, byggnadshöjd/takfot ska liva med intilliggande byggnads takfot (Svanen 9).

## Användning allmän plats

### Park

Området söder om fastigheten Svanen 10 är idag planlagt som lokalgata, L-GATA. Den föreslagna markanvändningen för den södra delen av befintliga vändplan är PARK. Användningen PARK tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som helt eller delvis är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. I det här fallet angränsar området Brunnsparken och kan med fördel bli del av den. Det skulle minska de hårdgjorda ytorna i centrala delar av staden och bidra positivt till dagvattenhanteringen och bättre klimat.

Motiv till regleringen:

Markanvändningen motiveras av planens syfte och 2 kap. 3§ PBL med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter.

## **GATA**

Storgatan är planlagt som Huvudgata i gällande plan. Den del av Storgatan som ingår i planområdet kommer att behålla användningen GATA. Området tas med av administrativa skäl i syfte att sätta utfartsförbud från fastigheterna ut på Storgatan. Användningen GATA används för gator som främst är avsedda för trafik inom eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En GATA ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet, litet trafikflöde, många tomtutfarer och ofta cykeltrafik på körbanan, ibland även gångtrafik. Utformningen bör vara sådan att den leder till låg hastighet och hög trafiksäkerhet med tanke på oskyddade trafikanter.

Motiv till regleringen:

Markanvändningen motiveras av 2 kap 6§ med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av god trafikmiljö.

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

## **Kvartersmark**

### **B – Bostäder**

Planförslaget möjliggör för bostäder (**B**) inom hela fastigheten Svanen 10 och en del av lokalgatan. Det är ett samhällsintresse att planlägga för bostäder. Den centrala lokaliseringen med infrastruktur, närhet till vård, service och kommunikationer bidrar till att göra platsen fördelaktig för bostäder. I användningen ingår vanliga bostäder 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 regleringen:**

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.

### **C – Centrum**

Planförslaget möjliggör för olika centrumverksamheter (**C**). Planområdets centrala läge gör området lämplig för förtätning med avseende på bebyggelse, som också är en förutsättning för att Storgatan ska kunna utvecklas. Det är därför ett allmänt intresse att det ska finnas möjligheter att skapa publika lokaler, speciellt på bottenplan, som kan bidra till ett levande stadsliv. Användningen ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfälligt vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförbar verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

**Motiv till regleringen:**

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.

**K – Kontor**

Kontor (**K**) ingår delvis i användningen ”centrum” om kontoret har en nytta av att ligga centralt eller behöver kunna nås av många. I planförslaget vill man möjliggöra för kontor i samtliga våningsplan på Hus A. Användningen kontor medger alla typer av kontor oavsett behov av centralitet.

**Motiv till regleringen:**

Bestämmelsen möjliggör en flexibilitet i användningen av byggnaderna. Kontor bedöms lämpligt bland annat med anledning av det centrala läget och närheten till goda kommunikationer. 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 samt 2 kap. 3 § 3 PBL – en långsiktigt god hushållning av mark.

**Egenskapsbestämmelser för allmän plats****gc-väg<sub>1</sub> – Gång- och cykelväg**

Planbestämmelsen innebär att del av det nya parkområdet kommer användas som gc-väg mellan Storgatan och Ågatan samt skapar en tydlig gräns mellan park och kvartersmark.

**Motiv till reglering:**

Regleringen sker med stöd i 2 kap 3§ PBL som säger att med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenligt struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområde och kommunikationsleder.

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

**r<sub>1</sub>** – Byggnaden får inte rivas (8 kap. 13 § & 4 kap. 16 § i Plan- och bygglagen 2010:900)

Bestämmelsen om rivningsförbud tillämpas på kvartersmark mot Storgatan för att reglera att befintlig byggnad som är särskilt värdefulla från kulturhistorisk och miljömässig synpunkt inte får rivas.

**Motiv till reglering:**

Regleringen av byggnaden motiveras av planens syfte samt att man vill bevara en kulturhistorisk byggnad som har starka kopplingar till stadens historia. Regleringen sker med stöd i 8 kap. 13 § & 4 kap. 16 § i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

**k<sub>1</sub>** – Exteriör i form av byggnadsvolym, fasadutförandet, fönsterplacering, fönsterindelning, balkonger, yttertak, takkupor och sockel ska bibehållas till sin huvudsakliga karaktär.

**Motiv till reglering:**

Befintlig byggnad anses ha särskilda egenskaper och utformningar som bör bibehållas för att värna dess kulturhistoriska värden. Regleringen motiveras av planens syfte och med stöd i 8 kap 17 § PBL.



**k<sub>2</sub>** – Exteriör i form av byggnadsvolym, takfot, sockel ska bibehållas till sin huvudsakliga karaktär.

**Motiv till reglering:**

För att bevara känslan av platsen som den är idag bör ny byggnad anpassas till kringliggande bebyggelse vad gäller byggnadsvolym, takfot och sockel. Regleringen motiveras av planens syfte och med stöd i 2 kap 3§ PBL.

**k<sub>3</sub>** – Fasader mot allmän plats ska vara av puts eller sten.

**Motiv till reglering:**

Enligt gestaltungsprogrammet för Storgatan (2015), ska bebyggelse i anslutning till Storgatan uppföras i 3 – 5 våningar med fasad i sten och puts. Ny bebyggelse mot Brunnsparken och Ågatan ska följa denna gestaltungsprincip för att få en god helhetsverkan. Regleringen ske med stöd i 2 kap. 3§ samt 2 kap 6§ PBL.

**k<sub>4</sub>** – Gårdsentrén med granitomfattning, granittrappa, smidesräcken, ytterdörrar samt invändigt ovalt fönster ska bevaras inom fastigheten.

**Motiv till reglering:**

Huvudentrén mot gårdssidan med trappa och omfattning av granit, räcken av järnsmide och pardörrar med glasning och speglar anses ha värdebevarande karaktärsdrag och bör därmed bevaras. Entrén kan, om lämpligt, ges en ny placering och inkorporeras in i den nya byggnaden för att bevara en koppling till platsens historia. Regleringen motiveras av planens syfte och med stöd i 8 kap 17 § PBL.

**k<sub>5</sub>** – Ny byggnad ska till placering, volym och färg anpassas till omkringliggande bebyggelse.

**Motiv till reglering:**

Ny bebyggelse ska anpassa sig till omgivningen samt underställa sig riksintresset Storgatan och Badhushotellet. Regleringen motiveras av planens syfte och med stöd i 4 kap 8§ PBL.

**p<sub>1</sub>** – Byggnad ska placeras vid fastighetsgräns mot gata  
Planbestämmelsen innebär att bebyggelsen ska uppföras längst med fastighetsgränsen för att upprätthålla riksintresset för kulturmiljö längst med Storgatan och Ågatan.

**Motiv till reglering:**

Regleringen av byggnadens placering motiveras av att man vill ha bebyggelsen nära fastighetsgränsen för att skapa kvartersstruktur längst med Storgatan som är ett riksintresse för kulturmiljö. Kärnan i riksintresset är rutnätsplan med trädplanterad huvudgata enligt det sena 1800-talets monumentala stadsbyggnadsideal; allé och stadsmässig bebyggelse från sent 1880-talet och 1900-talet. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6§ PBL.

**e1** – Största byggnads arean är 25% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

**Motiv till reglering:**

Utnyttjandegraden regleras så att planerade användning möjliggörs samtidigt som det finns obebyggda ytor för lek, uteplats, cykelparkering och dagvattenhantering. Regleringen sker

med stöd i 2 kap. 6§ med hänsyn till stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan.

**f<sub>1</sub>** – Våning utöver fjärde skall vara indraget minst 2 meter från underliggande fasadliv mot allmän plats.

**Motiv till reglering:**

För att möjliggöra för en byggnad om 5 våningar samtidigt som man bevarar hur platsen upplevs idag ska våning utöver den fjärde dras in från fasadliv mot Brunnsparken. Detta innebär även att man kan behålla samma takfot som kringliggande byggnader. Regleringen motiveras av planens syfte och med stöd i 2 kap 6§ PBL.

**f<sub>2</sub>** – På den sida av byggnaden som är vänd mot allmätplatsmark, ska bottenvåningen ha en våningshöjd på minst 3,6 meter

**Motiv till reglering:**

För att möjliggöra för olika centrumverksamheter ska bottenvåningen utformas med högre höjd. Regleringen sker med stöd i 2 kap 3§ PBL och 8 kap 1§ PBL.

**v<sub>1</sub>** – Minst hälften av bostadsutrymmen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpande sida eller vara små lägenheter om som mest 35 m<sup>2</sup>.

**Motiv till reglering:**

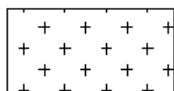
Enligt bullerutredningen som gjorts överstiger bullernivåerna från Storgatan de riktvärden som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2017:359. För att klara av kraven om bör hälften av bostadsutrymmen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Regleringen sker med stöd i 2 kap 6§ och 4 kap 12§ PBL.

**v<sub>2</sub>** – Bostäder på plan 1 & 2 ska vara genomgående med minst hälften av bostadsutrymmen orienterade mot en luddämpande sida eller vara små lägenheter så som mest 35 m<sup>2</sup>.

**Motiv till reglering:**

Bullerutredningen visar att ljudnivåerna på plan 1&2, mot Ågatan, överstiger riktvärden som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2017:359. För att klara av kraven om bör hälften av bostadsutrymmen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Regleringen sker med stöd i 2 kap 6§ och 4 kap 12§ PBL.

*Begränsning av markens utnyttjande*



**Marken får endast förses med komplementbyggnad**

**Motiv till reglering:**

Området inom Svanen 10 lämpar sig inte för huvudbyggnad utan möjliggör för gårds- och parkeringsytor som kan ha behov av mindre komplementbyggnader så som förråd, cykeltak eller pergola. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6§ med hänsyn till stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan.

Den del av lokalgatan som blir kvartersmark kommer fortsättningsvis att vara i kommunens ägo. Syftet är att fastighetsägaren för Svanen 10 ska kunna nyttja ytan men att kommunen ska kunna styra gestaltningen och användningen så att det privata inte spiller ut och tar över parkmark.

### **Höjd på byggnadsverk**

**h<sub>1</sub>** – Den nya byggnaden som ersätter Hus B, får ändrad nockhöjd till 176,8 meter över angivet nollplan istället för dagens 175,3 meter. Det är en ökning med 1,5 meter. Detta möjliggör för en byggnad på 5 våningar istället för dagens 4.

### **Motiv till reglering:**

Den befintliga byggnaden, Hus B är 4 våningar högt hus med nockhöjd på 175,3 meter över angivet nollplan. Bygganden står 16,5 meter över markplan. Genom att utöka nockhöjden till 18 meter kan en femte våning tillskapas. För att bevara hur platsen upplevs ska den femte våningen vara indraget från fasaden mot Brunnsparken. Regleringen ske med stöd i 2 kap. 6§ PBL.

**h<sub>2</sub>** – Nockhöjden för Hus C regleras till 168,6 meter över angivet nollplan för att liva med grannfastigheten Svanen 9.

### **Motiv till reglering:**

Nockhöjden för Hus C förblir som den är idag i syfte att den nya byggnaden ska anpassas till grannfastigheten Svanen 9. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6§ PBL.

### **Lämplighetsbedömning**

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 att bevara befintliga byggnader ställs mot behovet att utveckla centrum. 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. Den centrala lokaliseringen med infrastruktur, närhet till vård, service och kommunikationer gör platsen fördelaktig för bostäder, kontor och andra centrumverksamheter. Kommunens samlade bedömning är att marken anses lämplig för planens ändamål.

### **Genomförandetid**

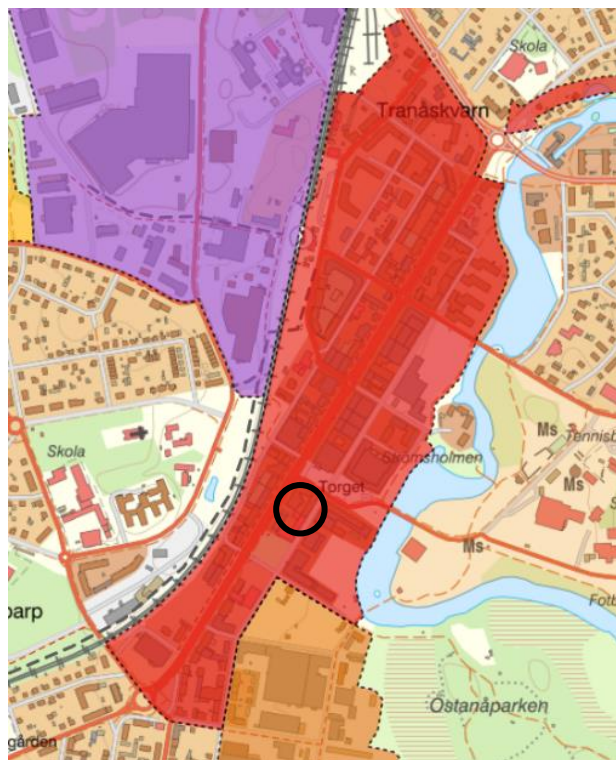
Genomförandetiden är 5 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

## 4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

## Kommunala styrdokument och beslut

## Översiktsplan

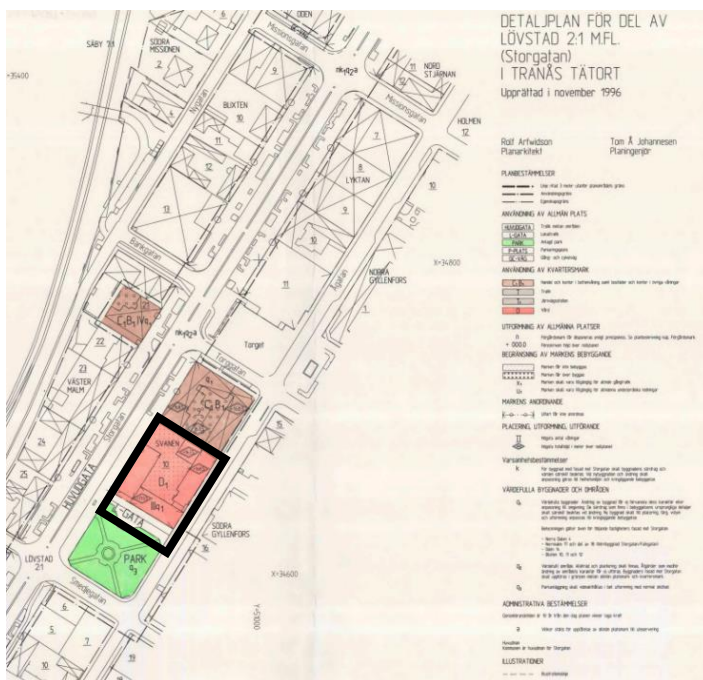
I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13, är området utpekad som del av centrum. Översiktsplanen anges att Tranås centrum med sitt utbud av handel, service och mötesplatser är av betydelse inte bara för den egna kommunen utan även för delar av grannkommunerna. Inriktningen för centrum och Storgatan ska därför vara att på olika vis ytterligare förstärka tätheten både med avseende på bebyggelse och på utbud. Det här förslaget följer översiktsplanens intentioner för området. Förtätningen av bebyggelsen längst Storgatan bör ske med hänsyn till riksintresset och stadskaraktären.



Figur 5. Utvecklingsområden - Tranås centrum med Storgatan. Planområde markerat i svart.

## Detaljplan

För området gäller ”detaljplan för del av Lövstad 2:1 m.fl. (Storgatan) i Tranås”, upprättad 1996. Detaljplanen medger bebyggelse i tre våningar och att byggnaderna ska användas för vård. Planområdets läge i anslutning till Storgatan ställer krav på att varsamhet ska vidtas vid förändring av bebyggelsen. Eventuella ändringar av byggnader får ej förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivning. De särdrag som finns i bebyggelsens ursprungliga detaljer skall särskilt beaktas vid ändring. Ny byggnad ska till placering, färg, volym och utformning anpassas till kringliggande bebyggelse. Den asfalterade infartsvägen i planområdets södra del, vid Brunnsparcken, är reglerad som lokalgatan.



Figur 6. Gällande DP från 1996. Planområde markerat i svart.



### *Planbesked*

Den tidigare fastighetsägaren till Svanen 10 inkom med en planansökan 2019-10-08 där syftet var att utöver användningen "D" (vård), skapa planmässiga förutsättningar för att bedriva gymnasieskola, förskola, kontor, hotell, bostäder, restaurang samt olika typer av centrumverksamheter.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-02-10 att lämna uppdrag till Tillväxtavdelningen att upprätta förslag till detaljplan för Svanen 10 i Tranås.

### **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. Inriktning för tillväxt samt strategierna för social och ekologisk hållbarhet är en konkretisering av vägen till kommunvisionen.

För planförslaget är miljö kvalitetsmålen om begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö särskild aktuella. Genom att bevara befintliga byggnad (Hus A) samt bevara och utveckla byggnadselement från (Hus C) begränsas klimatpåverkan samtidigt som fastigheten bevarar delar av sitt historiska arv.

### **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.

Planförslaget följer kommunens vision genom att skapa möjligheter för en blandning av attraktiva bostäder, handelsplats och näringsställen i centrala lägen med nära anknytning till stadens gröna lunga; Östanåparken.

### **Inriktning 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 Tranås kommun tagit fram en åtgärdsplan som lägger fokus på:

- Kraftig ökning av beståndet av villor i områden med olika beskafterheter. Detta kan i andra hand också handla om villalikhande former typ radhus, parhus.  
Upplåtelseform: Äganderätt alternativt i andra hand bostadsrätt.
- Måttlig ökning av lägenhetsbeståndet med upplåtelseform bostadsrätt/äganderätt i syfte att stimulera flyttkedja samt som mindre komplement i nya bostadsområden för blandad upplåtelseform.
- 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.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform men avsikten är att skapa bostadsrätter, äganderätter och trygghetsboende som kan stimulera flyttkedjor. Genom att möjliggöra för bostäder och arbetsplatser bidrar detta projekt till kommunens inriktningsplan för tillväxt.

### **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 *”Utbildning/arbete och sysselsättning samt Boende och närmiljö”* är särskilt aktuella för denna detaljplan. Arbete och sysselsättning har direkt effekt på folkhälsan och den sociala hållbarheten. Att kunna försörja sig själv är en viktig del inte bara för att kunna uppnå en god och jämlik hälsa men även för människors sociala liv. Lika viktigt är en trygg, säker och stimulerande närmiljö skapar framtidstro. Programområdets närhet till skola, vård, centrum samt rekreation gör platsen lämplig för bostadsutveckling. Genom att möjliggöra för bostäder, kontor och centrumverksamheter kan Tranås kommun erbjuda ett varierad och proportionellt utbud av bostäder samt skapa trygga och säkra mötesplatser. En blandning av olika upplåtelseformer kan bidra till att bygga bort segregation och strukturella skillnader inom och mellan grupper.

### **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.

### **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. Det är viktigt att innegården skyddas från buller och därför möjliggörs byggrätt längst hela fastighetsgränsen mot Storgatan.

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 så som 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**

### *Kulturmiljövård*

Planområdet ingår delvis inom riksintresse för kulturmiljö och ligger i direkt anslutning till både Storgatan och Badhushotellet. För Storgatan är kärnan i riksintresset det monumentala stadsbyggnadsidealet som uppstod i slutet på 1800-talet med en bred boulevard med trädplanteringar och med ståndsmässig bebyggelse som omgärdar gatan. Badhushotellet, tillsammans med fastigheten Svanen 10, har tidigare varit del Tranås Vattenkuranstalt. På den aktuella fastigheten har det bedrivits hälsovårdande verksamheter sedan början av 1900-talet och denna har varit en utveckling av den ännu äldre kurbadverksamheten i grannkvarteret (Badhushotellet). Byggnaderna på fastigheten Svanen 10 har en kontinuitet sedan 1910-talet.

Vid förtätning krävs det att särskild hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena som finns beskrivet i den övergripande kulturhistoriska utredningen från 1993. För Storgatan gäller detaljplan upprättad 1996 samt ett gestaltungsprogram från 2015. Enligt gestaltungsprogrammet, som håller på att revideras, gäller att bebyggelsen längst med Storgatan uppförs i 3 - 5 våningar med fasader i sten och puts. I kommunens översiktsplan anges att bärande delar i riksintresset ska skyddas av bestämmelser i detaljplan.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en påtaglig skada på riksintresset. Genom planbestämmelser om utformning och placering regleras bland annat att nybyggnation förhåller sig till kvartersstrukturen med fasad i fastighetsgräns samt nockhöjd och byggnadshöjd som förhåller sig till omgivningen och riksintressets skala. Omvandling av vändplats, delvis till parkyta och delvis till förgårdsmark i kommunalt huvudmannaskap, bidrar positivt till riksintresset genom att Brunnsparken får en tydligare avgränsning och förgårdsmarken kan fungera som en buffertzona mellan det allmänna och det privata.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget påverkar inga områden som berörs av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken så som jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartvisare består jordarten inom planområdet av fyllning med underliggande isälvssediment. Jorddjupet uppskattas till 10-20 meter. Isälvssediment anses generellt ha bra bärighet. Det bedöms inte föreligga några stabiliseringsproblem inom planområdet med hänsyn till att planområdet har varit bebyggd under längre tid och eventuella sättningar redan har inträffat. Kommunens bedömning i det här stadiet är att en geoteknisk utredning inte behövs.

## Hälsa och säkerhet

### *Radon*

Enligt kommunens radonkarta, framtaget 2012-12-03 av SGU, är marken inom planområdet utpekad som högriskområde för markradon. Kartan är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd. Byggnader som uppförs på högradonmark ska ges ett radonsäkert utförande. Detta ska bevakas i bygglovsskedet.

### *Förorenad mark*

Inom planområdet finns inga uppgifter om förorenade områden men i närheten finns flera objekt identifierade i länsstyrelsens EBH-kartunderlag. Inom en radie av 500 meter finns flera potentiellt förorenade områden som använt klorerade lösningsmedel inom sina verksamheter varav de två närmsta objekten, Ottossons kemiska tvätt (ID 154631) och f.d. TC Kemiska (ID183927) ligger ca 200-250 meter syd/sydväst om planområdet. Då klorerade lösningsmedel är föroreningar som ofta har ett komplicerat spridningsmönster och kan även spridas över långa avstånd. I samband med att Hus B och delar av Hus C rivs kommer man att ta prover för att säkerställa att inga föroreningar förekommer inom området.

### *Omgevingsbuller*

En bullerutredning daterad 2022-02-09 och reviderad 2022-02-24, utfördes av Soundcon för att visa hur buller påverkar planområdet. Utredningarna visade att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på fasader mot Storgatan där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 65 dBA.

Reglerna om buller anger att om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Av resultaten framgår att fasader mot gården uppfyller ljudnivåer som motsvarar en skyddad sida. Således bör man med genomgående lägenheter och korrekta planlösningar kunna uppfylla förordningen för samtliga bostäder. De ekvivalenta ljudnivåerna överskrider ej 65 dBA, vilket innebär att enkelsidiga smålägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> kan exponeras mot Storgatan.





Figur 7. Framtidsprognos 2040 dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasad

I trafikförordningen om buller anges riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom gården där detta uppfylls.

Utredningen visar att släpp/öppningar mot gatorna påverkar bullernivån på innegården. En ihopsatt byggnad kommer att få lägre påverkan från gatubuller än två separata byggnader, och bullret drabbar främst de övre våningarna. I utredningen ser man att öppningen över den nya entrén mot Storgatan gör att gårdsfasaden på Hus C (våning 3 och 4) får en dygnsekvivalent ljudnivå på mellan 55-60 dBA medan innegårdsfasaden på Hus A som inte har en öppning från Hus C har en dygnsekvivalent ljudnivå på <50 dBA.

Uteplatser som inte klarar riktvärdena bör gå att lösa med skärm, det vill säga att man delvis stänger igen öppningen med glasskärm. Att helt glasa in alla balkonger för att begränsa buller är inte en metod som bör accepteras på en plats av Storgatans dignitet. Man kan i enskilda fall tillåta att upp till hälften eller tre fjärdedelar av balkongen/uteplatsen kan glansas in för att begränsa bullret (Boverket).

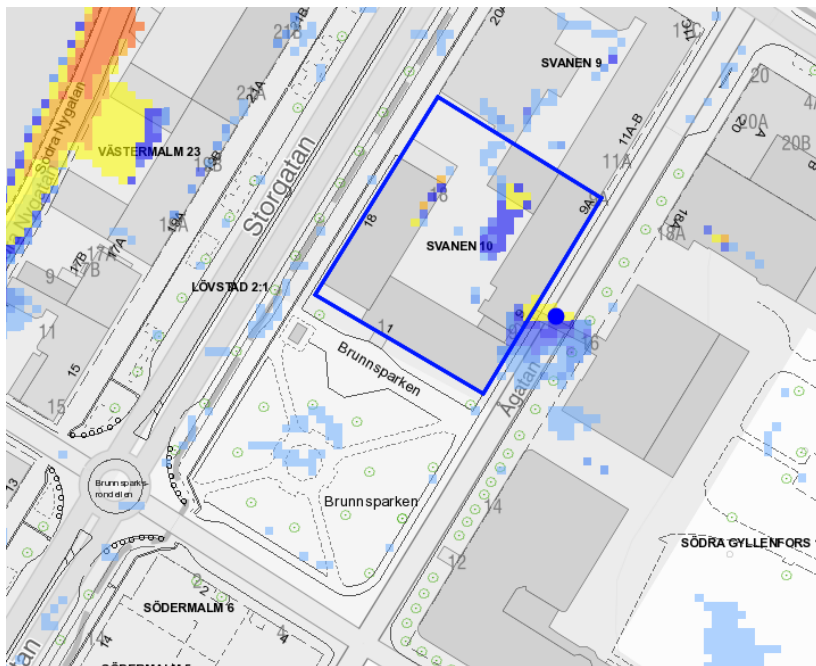
I bullerutredningen har man utgått från den då gällande bashastigheten på 50 km/h. Under 2024 antog Tranås stad en ny hastighetsplan där 40 km/h blir ny bashastighet inom tätorten. En sänkning av bashastigheten kommer att bidra positivt till att minska bullernivåerna inom planområdet.

#### *Risk för olyckor*

Planområdet ligger inte nära någon rekommenderad väg för farligt gods.

### *Risk för översvämning*

Kommunens skyfallskartering från 2022-06-14 visar att det finns några lågpunkter inom kvartersmark där vatten kan ansamlas och påverka delar av fastigheten vid ett 100-årsregn. Fastigheten Svanen 10 avvattnas via dagvattenledningar. Dagvattenbrunnar bör lokaliseras i lågpunkterna där dagvatten kan ansamlas. Grönska på innegården kan ytterligare bidra till omhändertagandet av dagvatten.



Figur 8. Skyfallskartering visar var vatten kan ansamlas vid skyfall

### *Risk för erosion*

Inga vattendrag som bidrar till skadlig erosion eller känsliga slänter med erosionsskador bedöms finnas inom planområdet.

### *Risk för ras och skred*

Planområdet har varit bebyggt under längre tid och marken har kompakterats till den grad att risk för ras och skred bedöms överlag ej föreligga.

## **Bebyggelse**

Planområdet ligger centralt i Tranås vid Storgatan, söder om Stora torget. Planområdet gränsar till fastigheten Svanen 9 i norr, med bebyggelse för lägenheter och butiker i 3–4 våningar. Planområdet avgränsas i öst av Ågatan och Badhotellet som tidigare varit del av gamla Kuranstalten. Badhotellet består av flera byggnader om 2 till 4 våningar med fasad i gul puts.

## **Service**

Planområdet ligger i centrala Tranås, med närhet till service, kultur, handel och fritid. Ungefärligt avstånd till centrum och fritidsaktiviteter med gångväg:

- Bibliotek cirka 130 meter
- Matbutik (ICA) cirka 110 meter
- Resecentrum cirka 600 meter
- Tranås vårdcentrum cirka 1,3 km
- Bredstorp idrottsplats 2 km

## **Natur och rekreation**

Inom planområdet, vid den södra fasaden på Hus B, finns två större träd som är bevarandevärda och är klassificerade som skyddsvärda träd som är skyddade enligt miljöbalken. Dessa träd ligger inom området korsmark som är och kommer vara i kommunal ägo och därmed säkrade. Söder om planområdet finns Brunnsparken som är en av Tranås äldsta parker. Parken har flera stora träd, fina planteringar och sittplatser som omgärdar en fontän. I övrigt utgörs mycket av marken inom planområdet av hårdgjorda ytor. Utökning av parkområdet kommer att gynna befintlig växt- och djurliv.

### *Rekreation och friytor*

Inom kvartersmark ska det finnas friyta för lek och rekreation.

### *Landskapsbild*

Planförslaget följer kommunens gestaltungsprogram för Storgatan och bedöms därmed inte påverka landskapsbilden negativt.

## **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## **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).

### *Byggnadsminnen*

En kulturhistorisk utredning har tagits fram av Jönköpings läns museum, Byggnadsvårdsrapport 2024:20, i syfte att förtydliga vilka kulturhistoriska värden byggnaderna har, definiera de värdebärande karaktärsdragen samt att ge antikvariska rekommendationer för hur man bör förhålla sig till dessa värden i det fortsatta planarbetet.

### *Historik*

År 1898 togs ett privat initiativ till att bilda AB Tranås Vattenkuranstalt och anläggningen växte successivt i omfattning. Anstalten låg inledningsvis öster om Ågatan, men senare togs även mark i kvarteret Svanen 10 i anspråk.

Den äldsta bevarade byggnaden inom planområdet är hus C, ritad år 1922 av arkitekt Güettler. Byggnaden invigdes av kronprinsen Gustav Adolf. En del ombyggnadsarbeten har ägt rum genom åren, bland annat 1932 då Gustaf Birch-Lindgren ritade en tillbyggnad av den låga gårdsbyggnaden och dess köksutrymmen.

Omkring 1950 uppfördes den stora byggnadskroppen mot Storgatan (Hus A). Inga tillgängliga arkivhandlingar avslöjar exakt när byggnaden ritades eller vem som var arkitekt. Hus B är gestaltad av byggingenjören Erik Persson på Johannes Dahl arkitektfirma och ritades år 1968. Byggnaden har en enkel modernistisk utformning och ansluter i volym till

Hus A:s höjd, även om man i Hus B lyckades inrymma fyra våningar i stället för grannbyggnadens tre.

Under 1970-talet företogs kulturhistoriska byggnadsinventeringar i staden och då framhölls särskilt Storgatans och Vattenkuranstaltens kulturhistoriska värden, men de byggnader som nu berörs omnämns inte specifikt. År 1989 antogs en ny detaljplan för området och den aktuella fastigheten markerades som "värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens art".

Under de senaste åren har stora renoverings- och ombyggnadsarbeten igångsatts. En entré tillbyggnad vid Storgatan samt fönsterbyte och fönsterförstoring på Hus A. Ombyggnader av Hus C mm har påbörjats, men kunde aldrig avslutas på grund av den tidigare ägarens konkurs. Sedan dess har större delen av byggnaderna stått öde och Hus C har dessutom delvis stått utan tak och därmed tagit stora skador.

### *Beskrivning av befintlig bebyggelse*

#### Hus A

I nordväst mot Storgatan står en byggnad i 3½ våningar med rektangulär plan. Gaveln mot nordost har en låg, sentida entréutbyggnad. Byggnadens fasader är sprit-/stänkpudsade och avfärgade i en rosa kulör. Fasaderna är också försedda med enstaka balkonger och på den sydvästra gaveln löper dessa utefter nästan hela fasaden. Balkongerna är försedda med smidesräcken. Byggnaden vilar på en sockel av slätputs som avfärgats i grått. Denna sockel döljs av en låg, klippt häck.



*Figur 9 till vänster: Hus A med dess ändrade fönstersättning och utformning efter nyligen genomfört ombyggnation. Figur 10 till höger: Hus A och dess fasad mot Storgatan.*



Invändigt har en omfattande ombyggnad påbörjats varpå en stor del av rumsindelningen gått förlorad. Bottenvåningen är nyligen ombyggd och inredd för kontorsverksamhet. Äldre bevarade delar invändigt är i princip endast ett trapphus mot gården. Detta utgörs av en trappa med skursocklar av kalksten, ett grafiskt gestaltat trappräcke av smide och ledstång av trä. För övrigt finns äldre ursprungliga fönsterbänkar av kalksten samt äldre flänsradiatorer i flera rum.



*Figur 11: Trapphus i Hus A*

#### Hus B

I sydväst mot parken står en byggnad i 4 våningar med nära nog rektangulär plan. Mot parken finns en sekundär entréutbyggnad med välvt tak. Byggnadens fasader är sprit-/stänkeputsade och avfärgade i en blekgul kulör. Flertalet fönster är av trä, men mot exempelvis sydväst har dessa i efterhand klätts med metallprofiler, medan de mot sydost har sin äldre trätyta synlig.



*Figur 12: Hus B sett från Brunnsparken*

Gaveln mot sydost är försedd med större fönsterpartier och franska balkonger med smidesräcken. Byggnaden har ett helvalmat sadeltak belagt med tvåkupiga tegelpannor. Byggnaden vilar på en sockel av slätputs i grått. Invändigt är byggnaden förändrad genom åren och äldre inredning saknas.



*Figur 13, till vänster: Gavel på Hus B med större fönsterpartier. Figur 14, till höger: interiör på Hus B, bild tagen av Alva Stenlund*

## Hus C

I sydost mot Ågatan står en byggnad i 3½ våningar mot Ågatan, men i 4 våningar mot gården samt med huvudsakligen rektangulär plan, förutom en låg ekonomibyggnad mot granntomten. Byggnadens fasader har en fältindelning där pilastrar, listverk och omfattningar är slätputsade och vita, medan fälten har en borstad putsyta i blekgult. I den sparsamma dekoren ingår växtornament placerade som slutstenar över fönstren i de två nedre våningarna.



Figur 15, till vänster: den sparsamma dekoren med ornament ovanför fönstren. Figur 16, till höger: fasaden mot innegården på Hus C. Bild tagen av Alva Stenlund

Flertalet fönster är av trä och av tvåluftstyp med horisontella spröjsar. Bottenvåningens fönster är välvda och har två stående poster och en tvärpost samt spröjsning. Mot gården är fönstren liknande, men vissa är sentida. En enkel källaringång finns mot Ågatan men huvudingången vetter mot gården. Entrén består där av en trappa och en storslagen dörromfattning av röd granit samt pardörrar av trä med spröjsad glasning. Trappräckena är av järnsmide. Mot gatan har byggnaden ett brutet sadeltak belagt med enkupiga takpannor. Mot gården har det tidigare funnits ett flackt sadeltak, men detta saknas nu till stor del. Byggnaden vilar på en sockel av sprit-/stänkpunts.



Figur 17: Gårdsentrén till Hus C.

## Kulturhistorisk värdering och karaktärisering

Byggnaderna på Svanen 10 har en kontinuitet sedan 1910-talet när staten gjorde sina tidiga insatser för vårdhemsboende genom Pensionsstyrelsen. De tre bevarande byggnaderna vittnar om den ovan beskrivna verksamheten men skiljer sig dock ifrån varandra i fråga om kulturhistoriskt värde, bevarande status osv.

Den kulturhistoriska utredningen konstaterar att i Hus C finns högre antikvariskt värde i fasaden mot Ågatan samt delar av gårdsfasaden. Skadorna som har uppkommit till följd att byggnaden har stått utan tak har gjort att fasaden är i tekniskt mycket dåligt skick. Idag är fasaden klädd med nät för att förhindra nedfall av puts. Hus C bedöms kunna betraktas som en särskilt värdefull byggnad som regleras av plan- och bygglagen.

Byggnadskroppen mot Storgatan, Hus A, är yngre men sett till sin helhet är byggnaden viktig i det ovan beskrivna vårdsammanhanget och i Storgatans storskaliga stadsmiljö. Byggnaden har renoverats och därmed har vissa kulturhistoriska värden gått förlorade. Hus A bedöms kunna betraktas som en särskilt värdefull byggnad som regleras av plan- och bygglagen.



Hus B är den yngsta byggnaden inom planområdet och bedöms ha minst värden sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnadens utformning beskrivs som anonym och interiörer är i allt väsentligt förändrade. Hus B bedöms kunna betraktas som en byggnad med ett visst allmänt kulturhistoriskt värde, främst kopplat till dess miljömässiga och funktionella egenskaper.

### ***Förslagets påverkan på de kulturhistoriska värdena***

#### **Hus A**

Planförslaget innebär inga påtagliga förändringar av Hus A, utan innebär främst att det befintliga skyddet från kulturhistorisk synpunkt kan förtydligas. De förvanskningar som byggnaden trots allt genomgått sedan uppförandet har i princip skett i sen tid och ytterligare förvanskning kan förhoppningsvis således stävjas.

#### **Hus B**

Rivningen av Hus B innebär att en generation av Riksförsäkringsverkets sjukhus går förlorad. Byggnaden har i vid bemärkelse en koppling till både Vattenkuranstalten i grannkvarteret och det gamla sjukhemmets miljö, men byggnadens gestaltning är i sig tämligen anspråkslös, interiören ombyggd och byggnaden har därför begränsad betydelse för kulturvärdena.

#### **Hus C**

Den föreslagna hanteringen av Hus C innebär att man i första hand försöker bevara fasaden mot Ågatan men att taklutningen och eventuellt även takresningen blir annorlunda. Om det inte är möjligt att bevara fasaden, ska hela befintlig byggnad ersättas med en ny. Den nya byggnaden bör anpassas till platsen i form av byggnadshöjd, volym, takfot och liva med byggnaden på grannfastigheten Svanen 9.

### ***Konsekvensbeskrivning***

Den kulturhistoriska utredningen drar slutsatsen att planförslaget innebär i stora drag att Hus A bevaras, fränsett den sentida entré tillbyggnaden som ersätts av en ny. Hus B rivs och ersätts med ett flerbostadshus i upp till 5 våningar där den femte våningen är indraget för att takfoten ska liva med takfoten på intilliggande byggnads takfot. För Hus C är intentionen att bevara fasaden mot Ågatan och att i övrigt skapa en ny byggnadskonstruktion innanför gatufasaden. Om det inte är möjligt/rimligt att bevara fasaden ska den få rivas och ersättas med en helt ny byggnad. Den nya byggnaden ska anpassas till platsen gällande material, placering och utformning.

### ***Länsmuseets rekommendationer***

Hus A omfattar ett trapphus mot gården som delvis är välbevarat vad gäller trappa, räcke och ledstänger. Det vore positivt om dessa delar kan bevaras.

Hus B:s begränsade värde gör den inte oersättlig, men en ny byggnad bör gestaltas med en tydligt definierad och blockartad fasad av puts. Detta eftersom riksintressets stenstadskaraktär med de byggnader som uppförts efter 1900-talets mitt i hög grad består blockartade byggnader uppförda invid varandra.

Om Hus C genomgår en förändring där allt utom gatufasadens ersätts med en ny byggnadskropp vore det positivt om den befintliga entrén med trappa, dörrar och dörromfattning trots allt kan bevaras och återanvändas.

### *Kommunens ställningstagande*

Intentionen från kommunens och fastighetsägarens sida är att i största möjliga mån bevara så många värdeskapande element som möjligt på Hus C mot Ågatan. I dialog med fastighetsägaren har kommunen lyft upp vikten av att även försöka bevara andra värdeskapande karaktärsdrag hos Hus C. Från fastighetsägarens sida finns viljan att på något sätt återanvända huvudentrén mot gårdssidan med dess trappa och omfattning av granit in i den nya byggnaden. Dessa byggnadselement får flyttas inom fastigheten för att inkorporeras på ett lämpligt sätt i en ny byggnad.

En ansökan om rivningslov inkom 2024-07-01 där man ansökte om att riva Hus B och Hus C. Hus B rivs i sin helhet medan i Hus C är tanken att man bevarar fasaden mot Ågatan. Bygg- och miljönämnden beslutade 2024-12-16 att bevilja rivningslov för sökt åtgärd med motivering att byggnaderna hade förvanskats under längre tid och förfallit så pass mycket att det inte vore skäligt att avslå ansökan om rivningslov.

I dagsläget går det inte att avgöra hur mycket av fasaden mot Ågatan på Hus C som kan bevaras då det inte varit möjligt att göra en närmare besiktning av byggnaden invändigt på grund av bristande bärighet. I samband med att Hus B rivs kommer man att utreda skicket på Hus C. Kommunens bedömning är att man i dagsläget inte kan reglera i plan att fasaden mot Ågatan ska bevaras när man i det här stadiet inte vet om det är möjligt rent byggnadstekniskt. Ett alternativ till att bevara fasaden i sin helhet är att byggnadsmaterialet, t.ex. teglet i byggnadsstommen, skulle kunna bli del av den nya byggnaden där byggstenar från det kulturhistoriska arvet transformeras i en ny tappning för att spegla dagens tidsålder i en ny byggnad.

Det nya skärmtak som byggts på Hus A avses att rivas.

## **Gator och trafik**

### *Motortrafik*

Planområdet angörs via Ågatan. För räddningstjänsten finns även möjlighet att angöra området via Storgatan. Trafikmätningar har gjorts för både Storgatan och Ågatan under 2024. Den uppmätta dygnstrafiken var 9899 för Storgatan och 3941 för Ågatan.

### *Gång- och cykeltrafik*

Det finns en vändplan (planlagt som lokalgata) mellan fastigheten Svanen 10 och Brunnsparken. Gång- och cykelväg finns längst med Storgatan och gång- och cykelförbindelserna bedöms som goda. För att främja gång och cykel ytterligare kommer lokalgatan få ändrad användning till allmänplats park. En gång- och cykelväg kommer att anläggas inom det nya parkområdet. Detta möjliggör för Hus B att ha entré/entréer mot parken och stärker samtidigt kopplingen mellan Ågatan med Storgatan. Idag finns en trottoar längst med Ågatan.

### *Kollektivtrafik*

Tranås Resecentrum ligger cirka 600 meter norr om planområdet. Närmsta busshållplats (Brunnsparken) ligger i direkt anslut till planområdet längst med Storgatan och trafikeras av 3 busslinjer. Buss 120 Gränna – Tranås, Buss 150 Eksjö – Aneby- Tranås och Buss 160 Aneby

– Frinnaryd – Tranås. Planområdets närhet till kollektivtrafik i form av bussar och tåg skapar goda möjligheter för pendling.

#### *Parkering, utfarter*

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska i första hand tillgodoses inom den egna fastigheten. Detta gäller även cykelparkeringen. Dokumenten Parkeringsnorm Tranås och Parkeringsstrategi Tranås, daterade 2022-03-14, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för personbil och cykel. I dessa dokument delas Tranås kommun upp i tre zoner. Planområdet ligger inom zon A – Tranås centrum. För användningen bostäder (B) gäller ett parkeringstal på 0,4 - 0,7 bilplatser per lägenhet. Utöver detta ska det finnas 0,1 parkeringsplats per lägenhet för besöksparkering. För användningen kontor (K) anger riktlinjerna 2 – 8 bilplatser per 1000m<sup>2</sup> BTA. För cykel är motsvarande siffror vid (B) 1,0 cykelplatser per lägenhet och 0,5 cykelplatser för besökare. För (K) anges >30 cykelplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA eller att andelen anställda med möjlighet till parkering ska vara >75%. Enligt tidiga skisser som möjliggör för cirka 40-45 bostäder i hus B och C skulle det innebära mellan 20 - 36 parkeringar för Hus B och C samt 4 - 14 för hus A.

Parkering för bil kan lösas antingen i ett nytt parkeringsgarage med infart från Ågatan alternativt att viss parkering löses genom parkeringsköp på annan fastighet. Cykelparkering kan lösas på innegård och eventuellt i bottenvåning eller källare.

#### *Räddningstjänstens tillgänglighet*

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning mm. behandlas vidare i samband med bygglov.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och spillvatten*

Planområdet ligger inom kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Befintliga serviser för vatten, avlopp och dagvatten finns vid Ågatan. Servis för dagvatten finns också från Storgatan.

#### *Brandvattenförsörjning*

Det finns brandposter i närheten av planområdet.

#### *Dagvatten*

Stora delar av planområdet är idag hårdgjorda och dagvatten tas om hand via det kommunala dagvattenledningsnätet. Planförslaget möjliggör för större delen av innegården att ersätta de hårdgjorda ytorna med genomsläppliga material.

#### *Uppvärmning*

Fjärrvärme finns i området och fastigheten Svanen 10 är ansluten till fjärrvärmenätet.

### *El*

Planområdet ligger inom Tranås Energis elnätområdet. Fastigheten Svanen 10 är ansluten till elnätet. Även Skanova har ledningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningen i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. För att nyttja hela byggrätten mot Storgatan kan det bli aktuellt med flytt av dessa ledningar.

### *Fiber*

Fastigheten Svanen 10 kan ansluta till fibernätet som finns vid Ågatan och Storgatan.

### *Avfall*

Fastighetens avfallshantering sker lämpligast vid fastighetsgränsen mot Ågatan. Vid användning av moloker kan den östra fasaden på hus B kan skjutas in något för att få plats med dessa. Gemensamma utrymmen och anordning för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassad samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Gällande Föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun ska följas.

### *Posthantering*

I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start för dialog gällande godkännande av postmottagning. En placering som inte är godkänt leder till att posten inte börjar delas ut till adressen. Detta säkerställs vid bygglovsprövningen.

## **Miljöbedömning**

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanarbetet av Tranås kommun (2025-04-01). Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Under tidigare samråd delade Länsstyrelsen kommunens åsikt.

## **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer, MKN, är bestämmelser om lägsta godtagbara miljökvalitet. 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*

Fastigheten ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten.

## 5.Genomförande

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Planområdets läge centralt i Tranås tätort med närhet till handel och service samt behovet av nya bostäder bedöms ge skäl till att marken upplåts för bostadsbebyggelse, kontor och centrumverksamheter. Planområdet har tidigare varit ianspråktaget och den nya markanvändningen bedöms inte medföra att det finns risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

### Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Svanen 10: Hela fastigheten Svanen 10 får annan användning, från Vård till Bostäder, Centrum och Kontor. Byggrätten inom fastigheten ökar i och med att del av prickmark närmast Storgatan tas bort.

För att kunna nyttja hela byggrätten längst med Storgatan, det vill säga bebygga hela vägen till fastighetsgränsen mot fastighet Svanen 9, måste fönstret på fastigheten Svanen 9 byggas igenom. Ett avtal fanns tidigare mellan den förra fastighetsägaren för Svanen 10 och fastighetsägaren för Svanen 9 där Svanen 10 åtog sig att bekosta åtgärderna. Om ett liknande avtal inte kan tecknas mellan fastighetsägarna måste ett släpp om minst 4 meter skapas till fastighetsgränsen mot fastighet Svanen 9.

För att få en sammanhållen fasad längs med Storgatan och för att få nyttja hela byggrätten föreslås att den nya byggnaden (Hus D) på Svanen 10 byggs ihop med byggnad på Svanen 9. Det innebär att fönstret på gaveln till Svanen 9 behöver byggas för. Konsekvensen blir då att även en fastighetsreglering behöver göras så att en liten del av Svanen 9 (i sydväst) övergår till Svanen 10. Denna del har i praktiken används som del av innergården till Svanen 10 och bedöms sakna funktion för Svanen 9.

Svanen 9: Den sydvästra delen av fastigheten Svanen 9 får ändrad användning för att överensstämma med fastigheten Svanen 10. Användningen ändras från Vård till Kontor, Centrum och Bostäder. Prickmarken inom den delen av Svanen 9 tas bort. En fastighetsreglering bör göras för den delen av Svanen 9 så att den tillfaller Svanen 10. Detta skulle innebära att vid byggandet av Hus D så blir det en sluten fasad mot Storgatan. Det är positivt ur ett bullerperspektiv.

Befintlig vägg mellan Svanen 9 och Svanen 10 (vid Ågatan) lämnas kvar och tillfaller Svanen 9 i samband med fastighetsregleringen.

Befintlig vändplan, del a Lövstad 2:1, får ändrad användning. Den södra delen övergår från lokalgata till parkmark, där en ny gång- och cykelväg anläggs för att förbättra kopplingen mellan Storgatan och Ågatan. Den norra delen, närmast Hus C, planläggs som kvartersmark med kommunalt huvudmannaskap i syfte att fungera som förgårdsmark. Genom att behålla den delen i kommunal ägo, kan kommunen styra utformning för att säkerställa att det finns en tydlig gräns mellan det privata (Hus B) och det offentliga (Brunnsparken).

## **Rättigheter**

Inga kända rättigheter finns inom planområdet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Detaljplanen innefattar mindre del av Svanen 9 med annan ägare. Ska man få en sammanhållen fasad mot Storgatan, behöver Svanen 10 förvärva den marken från Svanen 9. Vidare måste ett fönster på Svanen 9 byggas för. Dessa åtgärder bekostas av fastighetsägaren för Svanen 10 och regleras i ett separat avtal mellan fastighetsägarna.

## **Förändrad fastighetsindelning**

För att kunna nyttja hela byggrätten mot Storgatan och få en sammanhållen fasad mot Storgatan bör en fastighetsreglering göras där Svanen 10 förvärvar en liten del av Svanen 9.

Gällande tomtindelning upphör att gälla inom planområdet i samband med att planförslaget vinner laga kraft. Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

Planförslaget möjliggör 3D fastighetsbildning, detta är särskilt aktuellt för hus B.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Dagvatten ska separeras från spillvattnet.

### **Utbyggnad allmän plats**

Tranås kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet. I det här fallet innebär det att man tar bort lokalgatan och istället anlägger en gång- och cykelväg inom den tilltänkta parkmarken. Gång- och cykelvägen ska koppla samman Ågatan och Storgatan.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planeekonomisk bedömning**

Samtliga planerade åtgärder inom kvartersmark (BCK) åligger fastighetsägaren för Svanen 10 att bekosta och utföra.

Om hela byggrätten mot Storgatan ska nyttjas av Svanen 10, behöver fönster på den södra fasaden i Svanen 9 byggas igenom. Det kan även bli aktuellt med flytt av Skanovas ledningar. Åtgärden åligger fastighetsägaren för Svanen 10 att bekosta och utföra.

Samtliga åtgärder som ska utföras inom allmän platsmark PARK ska bekostas av fastighetsägaren för Svanen 10. Åtgärder som avses är ändringar och anpassningar av gatumark till parkmark samt anläggning av gång- och cykelväg.



## **Planavgift**

Plantavtal har tecknats med fastighetsägaren för Svanen 10 och därför kommer ingen planavgift tas ut.

## **Drift allmän plats**

Kommunen har ansvar för drift och underhåll av allmän platsmark, område markerat PARK.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Tranås kommun som huvudman för allmän plats ansvarar för projektering och byggnation av allmän plats inom planområdet. Byggnation ska ske genom upphandling av extern entreprenör enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Kostnaden debiteras fastighetsägaren för Svanen 10.

## **Tidplan preliminär**

*Tidplan för detaljplanen*

Beslut om samråd	22 april 2025
Samrådstid	15 augusti till 14 september 2025
Beslut om granskning	XX 2025
Granskningstid	XX-XX-2025 till XX-XX-2025
Beslut om antagande	XX 2025
Laga kraft	XX 2026

## **Kulturvärden**

### **Rivningsförbud**

Hus A mot Storgatan föreläggs med rivningsförbud. Förbudet gäller hela Hus A utom den sentida entré till byggnaden.

### **Bevarandekrav**

Hus C har pekats som viktig ur en kulturhistorisk synpunkt men byggnaden har tagit skada efter att ha stått utan tak under längre tid. Den kulturhistoriska utredning som gjorts lyfter fram att om det inte är möjligt att bevara hela byggnaden så bör man åtminstone bevara fasaden mot Ågatan.

En rivningsansökan har inkommit där man avser att riva byggnaden (Hus C) men att behålla fasaden mot Ågatan. Skulle det komma fram under rivningsarbetet att byggnaden har tagit allt för stora skador och att det inte är praktiskt/tekniskt möjligt att behålla fasaden så bör man åtminstone bevara de element med högt antikvariskt värde så som gårdsentrén samt takkupornas dimensioner vad gäller höjd, bredd och förhållande till fasadlivet. Det vore även positivt om man kunde återbruka byggnadsmaterialet på plats men i ny utformning i den nya byggnaden, t.ex. teglet i byggnadsstommen.

## 6.Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Sulaiman Ebrahimzada på Tillväxtavdelningen i samverkan med tjänstepersoner på Samhällsbyggnadsförvaltningen och Bygg- och miljöförvaltningen.

---

*Planförfattare*

Sulaiman Ebrahimzada

*Planarkitekt*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen

---

Tom Å Johannesen

*Tillväxtchef*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen