

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Svanen 10 m.fl. (Kuran) i Tranås

Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen.

Sammanfattning

Under samrådet har totalt 13 yttranden inkommit varav nio med synpunkter.

Länsstyrelsen lyfter bland annat upp att planområdet är del av riksintresse för kulturmiljö och att man bör tänka på att många små mindre avvikelser kan ackumuleras över tid och bidra till påtaglig skada på riksintresset. Vidare lyfts frågan om markföroreningar upp som en viktig punkt med tanke på tidigare verksamheter som drivits i närområdet.

Lantmäteriet lyfter bland annat upp att utfartsförbud inte kan läggas mot planområdesgräns, att grundkartan och fastighetsförteckningen behöver uppdateras.

Trafikverket och PostNords yttranden innehöll information som har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

Skanova har informerat att de har ledningar inom planområdet och att eventuell flytt av ledningarna bekostas av exploatören.

De kommunala nämnderna och avdelningarna har bland annat lyft upp att området utsätts för buller. Man lyfter även fram att de två träden inom planområdet, vid den södra fastighets- sidan åt Brunnsparken, är bevarandevärda och är klassificerade som skyddsvärda träd som är skyddade enligt miljöbalken.

Fastighetsägare 1 (via ombud) lyfter fram att utveckling enligt planförslaget innebär betydande olägenheter för fastighetsägaren 1 då man förlorar tillgång till naturlig ljus från fönster i söder. Man lyfter även fram att man motsätter sig nödvändigtvis inte en alternativ planlösning som innebär att dagsljuset i de aktuella lägenheterna inte påverkas och insyn kan motverkas

Ändringar efter samrådet

Ett nytt planförslag har tagits fram där hänsyn har tagits till inkomna yttranden från samråd 1.

Samrådsförfarande

Bygg- och miljönämnden beslutade 2022-03-29 om samråd av planförslaget. Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2022-04-18 till 2022-05-18. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. På grund av att en ny fastighetsägare har tagit över fastigheten och vill utveckla fastigheten enligt sina önskemål har kommunen tagit beslutet att nytt samråd är lämpligt.

Inbjudan till samråd har skickats till sakägare och remissinstanser. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i stadshuset och på kommunens hemsida. Kungörelse har gjorts på kommunens digitala anslagstavla och annonserats i Tranås tidning.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från Trafikverket, RTJ, KS (Kommunstyrelsen) och VA-Avfallsavdelningen.

Yttranden med synpunkter

Yttrande med synpunkter har inkommit från

Statliga och regionala myndigheter m.fl.: Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Skanova och Postnord.

Kommunala nämnder: Teknik- och griftegårdsnämnden, Bygg & miljöförvaltningen, Gatuvärd, Park & Griftegårdsnämnden

Föreningar:

Sakägare: Fastighetsägare 1

Övriga:

Yttranden med synpunkter

Yttranden från fastighetsägare har sammanfattats. Yttrande från myndigheter och föreningar är i sin helhet. Alla yttranden finns tillgängliga hos kommunen i sin helhet.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse kulturmiljö

Som framgår av planhandlingarna ligger planområdet inom riksintresse för kulturmiljövård – Tranås (F 88) där Riksantikvarieämbetet beskriver uttrycket för riksintresset som ”Rutnätsplan med trädplanterad huvudgata efter det sena 1800-talets monumentala stadsbyggnadsideal och stadsmässig bebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talet samt järnvägsmiljön. Tranås Vattenkuranstalt, badanläggning från sekelskiftet 1900 med badhotell och park.” Länsstyrelsen företräder och samordnar statens intressen och enligt plan- och bygglagen ska länsstyrelsen verka för att riksintressen tillgodoses i kommunala planer och det är i första hand länsstyrelsen som ansvarar för att bedöma om en åtgärd kan medföra påtaglig skada på ett riksintresse.

Den sammanställning som Riksantikvarieämbetet gjort över länets riksintressen - Riksintressen för kulturmiljövården, Jönköpings län (F) ger en övergripande beskrivning och Länsstyrelsen vill därför förtydliga förutsättningarna för riksintresseanspråket. Bebyggelsen längs storgatan är av olika ålder och med olika fasadmateriell men ger ett förhållandevis enhetligt och sammanhållet intryck. Bebyggelsen karaktäriseras av en relativt homogen byggnadshöjd och fasader som till stor del följer en gemensam linje längs med gatan vilket planförslaget tar hänsyn till. Dock anser Länsstyrelsen att det utskjutande skärmtaket innebär en avvikelser i förhållande till bebyggelsen längs gatan i övrigt samt att fasadmateriell och färg i gestaltungs-förslaget avviker kraftigt från omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen bedömer att en byggnation inom förslaget planområde i sig inte innebär påtaglig skada på riksintresset men miljön bedöms känslig för ackumuleringen av mindre avvikelser över tid. Tillkommande bebyggelse bör därför anpassas i fråga om utformning, färgsättning och fasadmateriell för att inte riskera att bidra till påtaglig skada på riksintresset.

Länsstyrelsen deltar gärna i en fortsatt dialog kring riksintresset och utformning av tillkommande bebyggelse.

Kommentar: En kulturhistorisk utredning har tagits fram och inarbetats in i det nya samrådsförslaget. Den utskjutande skärmtaket kommer att rivas och ersätts med en mer tidstyvisk entré. Yttrandet anses bemött.

Hälsa och säkerhet, förorenade områden

Inom planområdet finns inga uppgifter om förorenade områden men i närheten finns flera objekt både med och utan riskklass som är identifierade i EBH-stödet. Inom en radie av 500 meter finns även flera potentiellt förorenade områden som använt klorerade lösningsmedel inom sina verksamheter varav de två närmsta objekten, EBH-objekt f.d. Ottossons kemiska tvätt (ID 154631) och f.d. TC Kemiska (ID183927) ligger ca 200-250 meter syd/sydväst om planområdet. Klorerade lösningsmedel är föroreningar som ofta har ett komplicerat spridningsmönster och kan även spridas över långa avstånd. I flera fall har föroreningsplymer konstaterats upp till 1 km från ett källområde. Ovan nämnda objekts eventuella påverkan på planområdet är oklar och det behöver framgå av planbeskrivningen att kommunen utrett risker för människors hälsa och säkerhet kopplat till förorenade områden samt bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för bostadsändamål.

Kommentar: I samband med rivningsarbetet kommer man att ta prover för att kunna avgöra ifall marken är förorenad och därmed lämplig för bostadsändamål. Yttrandet anses bemött.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar kännedom om;

- vilka kulturmiljöerna är
- hur de påverkas av den föreslagna åtgärden samt
- vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen.

Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas och motiveras i planen.

Planhandlingarna kan med fördel kompletteras med en utförligare beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och tydliggöra hur dessa värden påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Det är positivt att den befintliga bebyggelsen förses med planbestämmelse om varsamhet. Länsstyrelsens uppfattning är dock att föreslagna planbestämmelser som avser att reglera kulturmiljön i princip omfattar vad som redan kan anses vara en grundförutsättning enligt PBL (förbud mot förvanskning 8:13 och krav på varsamhet 8:17). Planbestämmelser för att tillvarata eller skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kan med fördel formuleras för respektive byggnadskropp eller plats för byggnad inom planområdet för att underlätta efterkommande bygglov. Planbestämmelser för befintlig bebyggelse bör preciseras så att det framgår tydligt vilken hänsyn som ska tas vid förändring av byggnaden, till exempel avseende byggnadsdetaljer.

Kommentar: En utredning som lyfter upp de kulturhistoriska värden har tagits fram. Utredningen visar att de olika huskropparna har olika kulturhistoriska värden och bör därmed

behandlas separat. Under samrådet hade man planer på att bevara byggnaderna i störst möjliga mån. Idag är inte det möjligt då Hus C har stått utan tak under längre period och tagit stor skada. Däremot bör man ta vara på de värdeskapande elementen och använda de i framtida byggnad. Detta lyfts upp i planbeskrivningen inför nytt samråd.

Gestaltning, utemiljö

Enligt plan- och bygglagen finns det inga krav på att en uteplats ska anordnas i anslutning till en bostad, däremot finns det krav i 8 kap 9 § PBL sista stycket att det på tomten eller i närheten av den ska finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Planhandlingarna bör beskriva bedömningen av markens lämplighet för bostadsändamål i förhållande till möjlighet till utevistelse och hur kravet i 8 kap 9 § PBL är avsett att tillgodoses. Innergården som bildas mellan huskropparna uppfyller visserligen riktvärden för buller vilket är positivt men utrymmet är relativt litet och byggrätterna som omger gården riskerar att skugga stora delar av gården. Värdet av byggrätten (illustrerat som hus G) inom gården skulle med fördel kunna vägas mot värdet av en större gårdsmiljö med mer ytor för grönska etc.

Kommentar: I planförslaget lyfter man upp vikten av innegården. Genom att möjliggöra för bebyggelse längst hela fastighetsgränsen mot Storgatan blockeras mycket av bullret från gatan och det skapar bättre miljö för de boende. Man har valt att begränsa hur stor andel av innegården som får bebyggas med komplementbyggnader för att säkerställa att tillräckligt utrymme finns för lek och utevistelse. Vidare gör planområdets närhet till Ekmarksparken att man kan enkelt ta sig dit och utnyttja hela det området. Yttrandet anses bemött.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen vill upplysa om att Boverkets rekommendation när det gäller att styra och/eller begränsa byggnaders användning, som exempelvis var bostäder får anordnas, är att detta görs genom egenskapsbestämmelser om användning.

Kommentar: Synpunkten noteras

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: Synpunkten noteras

Lantmäteriet

Utfartsförbud i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Kommunen kanske kan utforma planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Kommentar: Planområdet utökas till att inkludera del av trottoaren vid Storgatan. Yttrandet anses bemött.

Grundkarta

På grundkartan står det att Fastighetsgränser är hämtade från Lantmäteriet. Lantmäteriet vill påminna om att registerkartan är inte juridiskt gällande och för att vara säker på gränsernas rätta läge måste fältarbete för kontroll och inmätning av de befintliga gränserna göras. Detaljplanen påverkas inte om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den allmänna platsen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränskvaliteter till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Koordinater saknas även på grundkartan.

Kommentar: En grundkarta har tagit fram inför samråd 2 med koordinater och finns redovisade i plankartan. Yttrandet anses bemött.

Berörda fastigheter

Fastigheter inom planområdet är felaktigt i fastighetsförteckningen. Även Lövsta 2:1 och Svanen 9 är belägna inom planområdet. På samma sätt saknas Svanen 9 i planbeskrivningen under 1 Sammanfattning och 4. Förutsättningar – markägoförhållanden.

Kommentar: En uppdaterad fastighetsförteckning tas fram inför samråd 2. I den ingår fastigheterna Svanen 10, Svanen 9, den gamla vändplanen (del av Lövsta 2:1) samt del Storgatan. Yttrandet anses bemött.

Tomtindelning

Enligt fastighetsregistret berörs även Svanen 9 och 10 av en tomtindelning. Det bör framgå i planbeskrivningen att det finns en gällande tomtindelningen och att den upphävs per automatik inom planområdet när den nya detaljplanen vinner laga kraft. Detta så att berörda parter förstår konsekvenserna av detaljplanen. Utanför planområdet ligger tomtindelningen kvar.

Kommentar: Synpunkten noteras. Ett stycke läggs till i planbeskrivningen som lyfter upp att gällande tomtindelning upphävs. Planbeskrivningen lyfter också upp att del av fastigheten Svanen 9 mot Storgatan bör överlätas till Svanen 10 i syfte att bygga en sluten fasad mot Storgatan. Yttrandet anses bemött.

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Kommentar: Synpunkten noteras. Ett avtal finns skrivet mellan kommunen och fastighetsägaren för Svanen 10 där fastighetsägaren bekostar och ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Yttrandet anses bemött.

Trafikverket

Planområdet ligger ca 80 meter öster om Södra stambanans spårområde. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Trafikverket har ingen erinran mot förslagen detaljplan.

Kommentar: Synpunkten noteras.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljs/kontorshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Synpunkten noteras och informationen vidarebefordras till exploatören för kännedom. Yttrandet anses bemött.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se nätskiss, fiberkabel i kanalisation i mark.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Synpunkten noteras och informationen vidarebefordras till exploatören för kännedom. Vid nyttjande av hela byggrätten mot Storgatan kommer ledningar att behöva flyttas. Flytten kommer att bekostas av fastighetsägaren för Svanen 10. Planbeskrivningen ändras och justeras så att detta framgår.

Bygg- och miljöförvaltningen

Resultatet från utförd bullerutredning visar på höga ljudnivåer vid fasaderna, främst fasaden mot Storgatan. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) ska ljudnivåerna inomhus inte överskrida en maximal ljudnivå om 45 dBA och ekvivalent ljudnivå om 30 dB.

Dessa värden gäller för bostadsrum. Som bostadsrum räknas rum för sömn och vila, rum för daglig samvaro och matrum som används som sovrum, oavsett storlek på lägenhet.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Teknik- och griftegårdsnämnden/gatuavdelningen

- Skärmtaket ut mot Storgatan ska ha en höjd om minst 2,5 meter för att säkerställa framkomligheten för kommunala fordon samt driftfordon.
- Gatan i direkt anslutning till Brunnsparken, nordväst om Svanen 10, ska vara allmän platsmark i form av gata, i syfte att säkerställa kommunal rådighet över gatan.
- Gräns för kvartersmark ska ligga i höjd med den utskjutna entrén i syfte att säkerställa att entrén ligger på kvartersmark och att ytan har plats för cykelparkering.

Kommentar: Skärmtaket kommer att rivas och eventuellt nytt tak kommer att ges lämplig höjd. Gatan sydväst om Svanen 10 (nordväst om Brunnsparken) tas bort och blir parkmark med en gång- och cykelväg. Del av befintlig lokalgata, närmast fastigheten Svanen 10, blir kvartersmark i kommunal ägo. Där kan man anordna cykelparkering, sophantering och annat som kan vara till nytta för fastigheten. Genom att behålla marken i kommunal ägo kommer kommunen ha rådighet över hur platsen utformas och utnyttjas så att det inte "privatiseras". Yttrandet anses bemött.

Park- och griftegårdsavdelning

Park- och griftegårdsavdelningen ställer sig frågande mot att det på sidan 3 i samrådshandlingen under Mark och natur. "Inom området finns ett gammalt, fint och tillseende friskt träd. Planområdet gränsar till Brunnsparken som är en av Tranås äldsta parker".

I verkligheten är det 2 träd som ligger utanför nyupprättad prickmark men inom detaljplanen för fastigheten mot fasadsidan åt Brunnsparken. Dessa träd är bevarandevärda och är klassificerade som skyddsvärda träd som är skyddade enligt miljöbalken. Dessa två träd anser avdelningen ska få ett starkare skydd i detaljplanen med större yta av prickmark. Att tillåta balkongbyggnationer åt samma håll kan även det sätta träden i framtida konflikter, samt ändra parkens nuvarande karaktär som en frizon mitt i staden.

Kommentar: Planbeskrivningen ändras till lyfta upp de skyddsvärda träden så att man säkerställer att de får finnas kvar. Genom att behålla marken i kommunal ägo kan kommunen säkerställa att de har tillräckligt med plats för att fortsätta växa samt minimera framtida konflikter. Del av befintlig vändplan blir parkmark och därmed förbättras upplevelsen av parken som en frizon mitt i staden. Yttrandet anses bemött.

Fastighetsägaren 1 (via ombud)

Ombudet lyfter initialt upp att fastighetsägaren inte har något att erinra mot ändrad användning av fastigheten Svanen 10 till kontor, centrum och bostäder.

Däremot motsätter sig fastighetsägaren den föreslagna detaljplaneändringen som påverkar dennes fastighet av anledningen att deras fastighet inte är förberett för en anslutande byggnad. Föreslagen detaljplaneändringen innebär en betydande olägenhet då flera fönster måste flyttas och byggas för. Tillgång till dagsljus är en fråga om hälsa och Boverkets byggregler

(2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BBR) ställer krav på tillgång till direkt dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistats mer än tillfälligt.

Fastighetsägaren är öppen för alternativ planlösning som innebär att dagsljuset inte påverkas i de aktuella lägenheterna, att insyn kan motverkas samt att skyddsåtgärder för byggnaden på kan garanteras.

Fastighetsägaren lyfter även upp att man inför samråd inte hade blivit tillfrågade eller på något annat mottagit något erbjudande om att sälja eller på något annat sätt upplåta del av sin fastighet till Svanen 10 och har därför inte tagit ställning till detta.

Kommentar: Den nya fastighetsägaren för Svanen 10 har tagit kontakt med fastighetsägaren 1 i syfte att förvärva del av deras fastighet. I samband med rivningen av Hus C kommer man att bevara väggen mot mellan Svanen 9 och Svanen 10. Fastighetsägaren för Svanen 10 bekostar nödvändiga ändrar så att lägenheterna inte förlorar tillgång till dagsljus. Yttrandet anses bemött.

Namn: Sulaiman Ebrahimzada
planarkitekt