

## Inbjudan till samråd

Bygg och miljönämnden har beslutat om samråd 2020-03-29 gällande:

Detaljplan för  
Svanen 10, m.fl. i Tranås tätort  
Tranås kommun, Jönköpings län  
Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

Syftet med detaljplanen är att uppföra restaurang, etagelägenheter och att detaljplanera för lägenheter och kontor. Planområdet är 3 000 kvadratmeter och omfattar fastigheten Svanen 10 och del av Lövstad 2:1, den asfalterade gatan till fastighetens entré mot Brunnsparken och del av Storgatans trottoar där det planeras skärmtak.

Planförslaget innebär att 250 kvadratmeter för servering och restaurangkök och 200 kvadratmeter för två etagelägenheter kan byggas. Förslaget detaljplanerar också för 23 lägenheter omfattande 2 400 kvadratmeter och 2 400 kvadratmeter kontor och co-working space.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen från 2011 och ny översiktsplan som bearbetas inför antagande. Detaljplanen handläggs med standard förfarande enligt PBL 2010:900.

Planförslaget bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Ett fastighetsbolag äger fastigheten Svanen 10, kommunen äger infarten till området, Lövstad 2:1 och Storgatan. Planområdet är lokaliserat norr om Brunnsparken, mellan Ågatan och Storgatan och söder om lägenhets- och handels/servicefastigheten Svanen 9.

### Samrådstiden gäller från 2022-04-18 till 2022-05-18

Samma planhandlingar som skickas till sakägarna finns under tiden tillgängliga för samråd och information i Stadshuset måndag - fredag kl. 08 -16  
Handlingarna finns på kommunens hemsida [www.tranas.se](http://www.tranas.se), sök pågående detaljplaner  
Information och upplysningar om planhandlingarna lämnas av  
planarkitekt Carl Carlin tel 0140-681 48  
e-post: [carl.carlin@tranas.se](mailto:carl.carlin@tranas.se)

**Senast den 18 maj 2022** kan du framföra dina synpunkter på detaljplanen till  
Tranås kommun, Tillväxtavdelningen, 573 82 Tranås  
eller via e-post till: [tillvaxt@tranas.se](mailto:tillvaxt@tranas.se)

## 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.

<b>Namn</b>	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Enligt fastighetsförteckning	X	
Länsstyrelsen	X	
Lantmäteriet	X	
Trafikverket	X	
Kommunstyrelsen	X	
Barn- och utbildningsnämnden		
Kultur- och fritidsnämnden		
Socialnämnden		
Teknik- och griftegårdsnämnden	X	
Räddningstjänsten	X	
Tranås Energi	X	
Skanova	X	
E.ON Sverige AB		
AB Tranåsbostäder		
Naturskyddsföreningen Tranås	X	
Sommens Sjärråd		
Funktionsnedsattas Samarbetsråd i Tranås, FST	X	
Svensk Handel i Tranås	X	
Fastighetsägarföreningen Tranås för Tillväxt, TFFT	X	
Hyresgästföreningen region sydost	X	
Tranås direkt	X	



Samråds-  
handling

# Planbeskrivning

Detaljplan för Svanen 10,  
m.fl i Tranås tätort



**TRANÅS**  
KOMMUN



Planområdet är markerat i kartan

# Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	2
2. Inledning	2
3. Tidigare ställningstaganden	3
4. Förutsättningar	3
5. Planförslag	5
6. Konsekvenser	10
7. Genomförande	10
8. Medverkande	11

## 1. Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att uppföra restaurang, etagelägenheter och att detaljplanera för lägenheter och kontor. Planområdet är 3 000 kvadratmeter och omfattar fastigheten Svanen 10 och del av Lövstad 2:1, den asfalterade gatan till fastighetens entré mot Brunnsparken och del av Storgatans trottoar där det planeras skärmtak.

Planförslaget innebär att 250 kvadratmeter för servering och restaurangkök och 200 kvadratmeter för två etagelägenheter kan byggas. Förslaget detaljplanerar också för 23 lägenheter omfattande 2 400 kvadratmeter och 2 400 kvadratmeter kontor och co-working space.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen från 2011 och ny översiktsplan som bearbetas inför antagande. Detaljplanen handläggs med standard förfarande enligt PBL 2010:900.

Planförslaget bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Ett fastighetsbolag äger fastigheten Svanen 10, kommunen äger infarten till området, Lövstad 2:1 och Storgatan. Planområdet är lokaliserat norr om Brunnsparken, mellan Ågatan och Storgatan och söder om lägenhets- och handels/servicefastigheten Svanen 9.

## 2. Inledning

### Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Sändlista
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Andra bilagor och underlag:

- Bullerutredning. Soundcon. 2022-02-24
- Granskningsversionen av ny översiktsplan

## Planförfarande

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs därmed med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

## Planens syfte och bakgrund

Den 10 februari 2020 beviljade nämnden positivt planbesked för att pröva en ny detaljplan på fastigheten. Syftet med detaljplanen är att uppföra restaurang, etagelägenheter och att detaljplanera för lägenheter och kontor.

## 3. Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan och granskningsversionen av ny översiktsplan är planområdet markerat som ett område som ska utvecklas och förtätas med hänsyn till karaktären.

### Riksintresse

Del av planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård. Kärnan i riksintresset är det monumentala stadsbyggnadsidealet som uppstod i slutet på 1800-talet med en bred boulevard med trädplanteringar och med ståndsmässig bebyggelse som omgärdar gatan. I kommunens översiktsplan anges att bärande delar i riksintresset ska skyddas av bestämmelser i detaljplan.

### Gällande detaljplan

I gällande detaljplan för området, detaljplan för del av Tranås Lövstad 2:1 m.fl, upprättad 1996, får bebyggelse uppföras som högst tre våningar, byggnaderna ska användas för vård, och varsamhet vid förändring av bebyggelsen ska vidtas. Den asfalterade infartsgatan är reglerad som lokalgata. Storgatan har användningen Huvudgata.

### Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har genomförts. Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas.

## 4. Förutsättningar

### Läge och avgränsning

Planområdet är lokaliserat norr om Brunnsparken, mellan Ågatan och Storgatan söder om fastigheten Svanen 9 som inhyser butiker och lokaler för servering och service. Planområdet är 3 000 kvadratmeter.

### Markägarförhållanden

Ett fastighetsbolag äger fastigheten Svanen 10. Kommunen äger den asfalterade vägen till fastighetens entré mot Brunnsparken som ligger på fastigheten Lövstad 2:1.

### Mark och natur

Inom planområdet finns ett gammalt, fint och tillseende friskt träd. Planområdet gränsar till Brunnsparken som är en av Tranås äldsta parker.

## **Bebyggelseområde**

Planområdet gränsar till fastigheten Svanen 9 med bebyggelse för lägenheter och butiker i 3 till 4 våningar.

## **Kultur**

I gällande detaljplan för fastigheten Svanen 10 är befintliga byggnader mot Storgatan och Ågatan reglerade som byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde. Byggnaderna ska skyddas mot förvanskning och motiveras med att riksintresset för Storgatan ska bibehållas.

## **Trafik och infrastruktur**

### *Cykel-, och gångväg*

På Storgatan finns gång- och cykelväg till och från planområdet.

### *Förslag till P-norm för cykel 2022 (ej politiskt antaget)*

För cyklister ska det finnas minst 1 cykelplatser per lägenhet för boende, och 0,5 cykelplatser per lägenhet för besökare. För kontor ska det finnas 30 platser per 1 000 kvadratmeter kontorsyta. Gällande p-norm följs upp i samband med bygglov.

### *Biltrafik*

Bilister kan angöra området från Storgatan, eller från Brunnssparkens vändplan.

### *Kollektivtrafik*

Hållplats för länskörande busstrafik finns vid Storgatan, 10 meter från planområdet.

### *Förslag till P-norm för bil 2022 (ej politiskt antaget)*

För normalstora lägenheter ska det finnas som minst 0,4 bilplatser per lägenhet. För små lägenheter ska det finnas som minst 0,2 bilplatser per lägenhet. För besökare ska det finnas 0,1 bilplatser per lägenhet. För kontor ska det finnas minst 2 bilplatser per 1 000 kvadratmeter kontorsyta. Gällande p-norm följs upp i samband med bygglov.

## **Service**

Planområdet ligger i centrala Tranås, med närhet till service, kultur, handel och fritid. Vid södra Storgatan ligger en förskola, 400 meter från området.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Befintliga serviser för vatten, avlopp och dagvatten finns vid Ågatan. Servis för dagvatten finns också från Storgatan.

### *Elnät*

Fastigheten är ansluten till elnätet.

### *Fjärrvärme*

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

### *Bredband*

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

## **Hälsa och säkerhet**

### *Buller*

Resultatet från bullerutredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på fasader mot Storgatan där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 65 dBA.



Det är endast fasader som exponeras mot Storgatan som har ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 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.

## 5. Planförslag

Fastighetsägaren kommer att restaurera fastigheten till ett levande och aktivt kvarter med kontor, lägenheter och restaurang men kommer samtidigt att göra så små ändringar som möjligt i den tidstypiska arkitekturen. Från Storgatan kommer det att byggas en ny gemensam huvudentré med ett utstickande skärmtak som annonserar fastigheten mot Storgatan. I befintliga hus kommer det att byggas kontor i bottenvåningarna och lägenheter på plan ett, två och tre. I nytt hus mot Storgatan kommer det att byggas en restaurang i bottenplan och ovanför två etagelägenheter.



Nytt hus E mot Storgatan

Gemensamma entréer under nytt skärmtak F

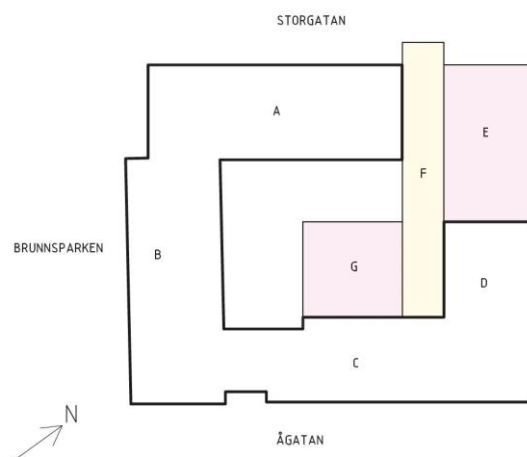
Franska balkonger hus A

### Befintligt hus A

På bottenvåningen görs plats för kontor och centrumverksamhet. På plan ett, två och tre kommer det att byggas 11 stycken lägenheter med franska balkonger mot Storgatan. Mot innergården görs det plats för balkonger.

### Befintligt hus B

På bottenvåningen görs plats för kontor. Entrén från Brunnsparken rustas upp och det sent tillagda vindfång som står där idag tas bort. På plan 1, 2 och 3 kommer det att byggas 12 stycken lägenheter. Mot Brunnsparken kommer det att byggas balkonger från planerade lägenheter på plan, ett, två, och tre. I huset källarplan kommer lägenhetsföråd, cykelparkering och källsortering att placeras.



### Befintligt hus C

Huset kommer att byggas om till kontor, inga ingrepp i fasaden mot Ågatan planeras.

### Befintligt hus D

Hus D byggs ihop med nytt hus E och kommer tillsammans att utgöra restaurangen mot Storgatan. I hus D kommer restaurangköket att husera och i hus E kommer serveringsdelen att vara.

### Ny byggnad E

Byggnaden består av tre våningar; restaurang och café på bottenplan med stora glasöppningar mot Storgatan och två nya etagelägenheter på plan 1 och 2 med indragen terrass mot Storgatan högst upp. För att passa in i omgivningen på Storgatan kommer byggnaden att hålla jämn höjd med närmast takfot på Svanen 9.

### Ny byggnad F

Huvudentrén till fastigheten skyddas av ett V-format skärmtak som sträcker sig inifrån fastigheten mot Storgatan. Byggnaden klimatiseras med hjälp av inglasade väggar och från den kommer det gå att nå alla delar av fastigheten.

### Ny byggnad G

På innergården byggs ett nytt orangeri som blir en serveringsyta för restaurangen vars kärna och kök ligger i befintliga hus D. Huset kommer att bestå av glas och stål som är målad i en mörkgrå kulör likt fasadmaterialet på hus E, vilket kommer att komplettera den grönskande innergården.

### Avfall

Invid entrén från Brunnsparken, hus B, placeras nedsänkta moloker för hantering av kvarterets hushåll och matavfall. För källsortering tillskapas ett rum i källarvåningen under hus B. Restaurangen sköter sin egen avfallshantering, vilket kommer att ske från Ågatan.

### Parkering

Det finns ingen möjlighet att tillskapa nya parkeringsplatser inom det egna kvarteret. Fastighetsägaren räknar med att det kommer att finnas utrymme för en bilplats per lägenhet under fastigheten Blixten 13 som ligger 200 meter bort, med samma ägare. För de som arbetar i kvarteret pågår nu diskussioner mellan fastighetsägaren och Tranås kommun om att hyra mark för parkering i nära anslutning till kvarteret. Vändplatsen framför entré hus B kommer att kunna nyttjas för i och ur lastning samt handikapps-parkering.

## Användningsbestämmelser

**GATA**

*Gata*

Planbestämmelsen finns med i plankartan för att möjliggöra att marken kan överbyggas med skärmtak.

**K**

*Kontor*

Planbestämmelsen är med i detaljplanen för att göra det möjligt att uppföra kontor.

**B**

*Bostäder. Bottenvåningar mot Storgatan, Ågatan, och Brunnsparcken får inte inredas med bostäder.*

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att möjliggöra lägenheter i befintliga hus och etagelägenheter över planerad restaurang i ny byggnad. Bottenvåningar som är avsedda för kontor och service får inte inredas med bostäder.

**C**

*Centrum*

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att möjliggöra restaurang och turism- och allmäninformation, samt övrig centrumverksamhet.

**P**

*Parkering*

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att möjliggöra enskilt förfogande över infarten och vändplanen för enskilda ändamål. Planbestämmelsen möjliggör att kommunen kan upplåta marken till fastighetsägaren på Svanen 10.

## Egenskapsbestämmelser

**Skärmtak<sub>1</sub>**

*Marken får överbyggas med skärmtak*

Planbestämmelsen finns med i plankartan för att möjliggöra att marken kan överbyggas med skärmtak.

**f<sub>1</sub>**

*Fasad ska uppföras i huvudsak i fastighetsgräns*

Planbestämmelsen finns med i plankartan för att upprätthålla riksintresset för kulturmiljö längs med Storgatan.

# K<sub>1</sub>

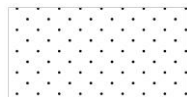
*Värdefull byggnad. Ändring av byggnad får ej förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. De särdrag som finns i bebyggelsens ursprungliga detaljer skall särskilt beaktas vid ändring. Ny byggnad skall till placering, färg, volym, och utformning anpassas till omkringliggande bebyggelse*

Planbestämmelsen finns med i plankartan för att tillskott och förändring av den fysiska miljön ska genomföras varsamt med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö och omkringliggande bebyggelse.



*Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att begränsa högsta tillåtna höjd på bebyggelsen, i syfte att hus ska underordna sig i Storgatans befintliga byggnadsvolymer och riksintresset för kulturmiljövård.



*Marken får inte förses med byggnad*

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att begränsa möjligheten till att del av Brunnsparkens närmiljö bebyggs.



*Endast komplementbyggnad får placeras*

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att möjliggöra cykelförvaring, sophantering och andra mindre komplement till verksamheten på fastigheten Svanen 10.



*Utfartsförbud*

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att inte tillåta utfart mot Storgatan.

# V<sub>1</sub>

*Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, eller vara små lägenheter om som mest 35 kvm. Mot Ågatan gäller att bostäder på plan 1 ska vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida eller vara små lägenheter om som mest 35 kvm.*

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att nivåer för buller ska innefattas. Planbestämmelserna följer rekommendationer i bullerutredningen.

## **Administrativa bestämmelser**

*Genomförandetiden är 5 år*

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att den vinner laga kraft.

# Plankarta

**Planbestämmelser**  
Följande gäller inom området med moderatstärkta bestämmelser.  
Enligt angiven ändring och utformning är tillåten.  
De bestämmelser som gäller bestämmelser inom hela planområdet.

**Gränsbeteckningar**

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- · · · · Egenskapsgräns

**Ändring av mark och vatten**

**Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**  
Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**Kvartermark**  
Kvarter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**K**  
Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**C**  
Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**B**  
Bostäder, Bostadszoner med Storgatan, Agallan och Brunnsgränd för inte inreklam med bostäder.  
PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**P**  
Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÅN PLATS**

**Utformning**  
Skärmtak Marken för överbyggnad med skärmtak. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Utformning**  
Fasad ska uppföras i huvudsak i fastlågskiktets, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**f<sub>1</sub>**  
**Varsamhet**  
Varsamhet byggnad. Ändring av byggnad för ej förändra dess karaktär eller anpassning till omgivningen. De ändring som finns i byggnadens utseende ska inte påverka dess karaktär vid skåning. Ny byggnad skall bli jämförbar i höjd, volym, och utformning utifrån de omkringliggande byggnaderna. PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

**k<sub>1</sub>**  
**Omfattning**  
Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över engivet nolllinjen. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.  
Marken får inte övers med byggnad. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.  
Enkelt kompletterbyggnad får placeras. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Uffa**  
Uffa  
Uffa  
Uffa

**Lagenhetsförordning**  
V1  
Marken ska inte byggas ut i höjden över den befintliga markytan. PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

**Administrativa bestämmelser**  
**Genomförandetid**  
Genomförandetiden är 5 år. PBL 4 kap. 21 §

**Samrådsstid 2022-04-18 till 2022-05-18**

**Plankarta** Skala 1:200 (A3)

**Primärkartans beteckningar**

- Kvartermarkens gränser
- Fastighetsgränser
- Bostad, hus
- Kompletterbyggnad, hus
- Industrier eller rekreation, hus
- Skärmtak, byggnadshöjd över eller liknade

Körban, GC-bans, e-konsten

**Detaljplan för Svanen 10**  
m.fl. i Tranås tätort

Tranås kommun  
Jonkåpings län  
Beslutsdatum

**SAMRÅDSHANDLING**

Samråd 2022-03-29 DMN  
Granskning BMN  
Antagande BMN  
Laga kraft

Uppställt 2022-03-04  
Beslutsdatum

Samrådsgrupp  
Tom Åge Johansson  
Olof T. Hultqvist

Samrådsgrupp  
Dokumentation  
Dokumentation  
Dokumentation

TRANÅS KOMMUN

## 6. Konsekvenser

### Konsekvenser av planens genomförande

#### *Fastigheter och rättigheter*

Svanen 10 och mindre del av Svanen 9 får annan användning från Vård, Centrum och bostäder till Kontor, Centrum och Bostäder. Prickmark på Svanen 10 tas bort och mindre del av prickmark på Svanen 9 tas bort. Ett fönster på fastigheten Svanen 9 kommer att byggas igen om planen genomförs i den delen.

Del av Lövstad 2:1 får annan användning. Från lokalgata som är allmän platsmark till parkeringsändamål för enskilt förfogande, och användningen Kontor, Centrum, Bostäder. Annan del av Lövstad 2:1 får annan användning, från Huvudgata till Gata, från allmän platsmark till allmän platsmark. Med egenskapsbestämmelsen att marken får överbyggas med skärmtak.

## 7. Genomförande

### Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innefattar mindre del av Svanen 9 med annan ägare. Om detaljplanen ska genomföras i den delen behöver ägaren till Svanen 10 förvärva marken från Svanen 9.

Detaljplanen omfattar också mindre del av Tranås Lövstad 2:1, mot Brunnsparken, där det är vindfång i idag. Om detaljplanen ska genomföras i den delen behöver ägaren till Svanen 10 förvärva marken eller arrendera från kommunen.

### Tekniska frågor

Finns önskemål från kommunen om att dagvattnet separeras från spillvattnet.

### Ekonomiska frågor

#### *Planavgift*

Planavtal finns mellan parterna fastighetsägaren och kommunen.

#### *Avtal – upplåtelse av mark*

Mark avsedd för parkering kan upplåtas för Svanen 10 ändamål så som handikapps- parkering, cykelställ, eventuella skärmtak för cyklar, lösningar för sophantering, av- och påstignings/lastning för besökare, eller korttidsparkering. För placering av moloker på kommunens mark krävs avtal.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan preliminär

##### *Tidplan för detaljplanen*

Beslut om samråd	29 mars 2022
Samrådstid	18 april till 18 maj 2022
Beslut om granskning	juni 2022
Granskningstid	juli 2022
Beslut om antagande	september/oktober 2022
Laga kraft	oktober/november 2022

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att den får laga kraft.

## 8. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Carl Carlin på Tillväxtavdelningen i samarbete med

---

### *Planförfattare*

Carl Carlin

### *Planarkitekt*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen

---

Tom Å Johannesen

### *Tillväxtchef*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

### Detaljplan för Svanen 10 m.fl. i Tranås tätort

Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen.

En undersökning genomförs enligt 6 kap 6 § Miljöbalken för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är en analys som leder fram till ett ställningstagande om en strategisk miljöbedömning ska göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska en strategisk miljöbedömning göras och en MKB tas fram för en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Checklistan används också för att identifiera frågor som bör utredas vidare i planarbetet trots att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede kan det under processens gång tillkomma ny kunskap och inriktningen på planförslaget kan ändras vilket innebär att denna bedömning ska ses som preliminär.

### Begrepp

Undersökning	Bedömning om en plan behöver MKB eller inte
Strategisk miljöbedömning	Processen för miljö- och konsekvensbeskrivningsarbetet
Miljökonsekvensbeskrivning	Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen

### Kort beskrivning av planens syfte

Syftet med detaljplanen är att uppföra restaurang, etagelägenheter och att detaljplanera för lägenheter och kontor. Planområdet är 3 000 kvadratmeter och omfattar fastigheten Svanen 10 och del av Lövstad 2:1, den asfalterade gatan till fastighetens entré mot Brunnsparken och del av Storgatans trottoar där det planeras skärmtak.

### Motiverat ställningstagande

Undersökningen av planens påverkan i nedanstående checklista visar på att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Tranås 2022-04-06

Carl Carlin  
Planarkitekt



# Miljöchecklista

	Ja	Nej	Kommentar
<b>GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN</b>			
<b>1. Förordnanden/skydd</b> Berör planen:			
områden med lagligt skyddad natur enligt miljöbalken 7 kap. (t.ex. naturreservat, landskapsbild, strandskydd, biotop-skyddsområde)		X	
kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen		X	
<b>2. Riksintresse för natur- kulturminnesvård och rörligt friluftsliv</b> Kommer planen att beröra			
område av riksintresse för naturvården		X	
område av riksintresse för kulturminnesvården	X		Del av fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård
område av riksintresse för det rörliga friluftslivet, MB kap 3:6		X	
område av riksintresse för skyddade vattendrag, MB kap. 4:6		X	
område av riksintresse för kust- turism- och friluftsliv, MB kap. 4:6		X	
område som ingår i nätverket Natura 2000		X	
<b>3. Högt naturvärde</b> Kommer planen att beröra:			
område med högt regionalt naturvärde		X	
område utpekat i kommunal naturvårdsplan		X	
område som är utpekat i skogsstyrelsens nyckel-biotop eller sumpskogsinventering		X	
<b>4. Ekologiskt särskilt känsligt område</b> Kommer planen att beröra:			
område vilket anses ekologiskt särskilt känsligt (enligt kommunens översiktsplan)		X	
<b>5. Skyddsavstånd</b>			

Kan planen innebära att:			
verksamhet/ -er lokaliseras så att rikt- värde för skyddsavstånd till befintlig be- byggelse enligt "Bättre plats för arbetet" inte uppfylls		X	
	Ja	Nej	Kommentar
<b>EFFEKTER PÅ MILJÖN</b>			
<b>6. Mark</b>			
Kan planens genomförande orsaka:			
instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc.		X	
skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation		X	
risk för erosion		X	
förändrade sedimentations- förhållanden i vattendrag, sjöar eller havsområde		X	
har området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats, industri mark eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken		X	
<b>7. Luft och klimat</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvaliteten		X	
obehaglig lukt		X	
förändringar i luftrörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)		X	
<b>8. Vatten</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
risk för översvämning av 100- års regn eller beräknat högsta flöde		X	
förändring av grundvattenkvalitet		X	
förändring av flödesriktningen för grund- vatten		X	
minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt		X	
förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning eller uttorkning		X	
förändring i ytvattenkvalitet (bakteriolo- giskt eller kemiskt, temperatur och om-		X	

blandning)			
förändrat flöde eller riktning eller ström- förhållanden i något vattendrag, sjö eller havsområde		X	
att vattendom krävs		X	
	Ja	Nej	Kommentar
<b>9. Vegetation</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
Betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen		X	
Minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle		X	
Införande av någon ny växtart		X	
<b>10. Djurliv</b>			
Kan ett genomförande av planen med- föra			
Betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, reptiler, skaldjur, insek- ter)		X	
Minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad djurart		X	
Införande av någon ny djurart i området, eller verka som gräns för djurens förflytt- ningar och rörelser		X	
Försämring av fiskevatten eller jaktmar- ker		X	
<b>11. Stads- och landskapsbild</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
En förändring av någons utsikt eller land- skapsmässigt skönhetsvärde eller skapas någon för allmänheten obehaglig land- skapsbild/stadsbild		X	Planförslagets möjliggör ett mindre till- skott i den bebyggda miljön mot Storga- tan. Det nya huset inordnar sig i Storga- tans bebyggelsestruktur och håller jämn takfot med intill liggande hus.
<b>12. Miljöpåverkan från omgiv- ningen</b>			
Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på pro- jektet		X	
Ligger befintlig miljöstörande verksam- het i omgivningen på otillräckligt skydds- avstånd enligt ”Bättre plats för arbete”		X	

<b>EFFEKTER PÅ HÄLSA</b>			
<b>13. Störningar, utsläpp buller, vibration</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
Ökade utsläpp av farliga ämnen		X	
Ökning av nuvarande ljudnivå		X	
Att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärde		X	
Vibrationer som kan störa människor		X	
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
<b>14. Ljus och skarpt sken</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
Nya ljussken som kan var bländande		X	
<b>15. Säkerhet</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
explosionsrisk		X	
risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka		X	
att människor utsätts för hälsofara inklusive mental ohälsa		X	
att människor utsätts för joniserande strålning (radon)		X	
ge upphov till förändrade risker i samband med transport av farligt gods		X	
<b>EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER</b>			
<b>16. Mark- och vattenanvändning</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
avsevärd förändring av mark- och vattenanvändning i området		X	
<b>17. Naturresurser</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar resurs		X	
att mål och riktlinjer i grushushållningsplanen motverkas		X	

<b>18. Transporter och kommunikationer</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
ge upphov till betydande fordonstrafik		X	Enligt kommunens nya parkeringsnorm ska dom flesta åka kollektivt, cykla och promenera till och från bostäder och kontor i området.
<b>19. Rekreation, rörligt friluftsliv</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
försämrans kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, rekreativ anläggning)		X	
	Ja	Nej	Kommentar
<b>20. Kulturminnesvård</b>			
Kan ett genomförande av planen medföra			
negativt påverka ett område med fornlämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull miljö (kulturminnesvård)		X	
<b>MILJÖBALKEN</b>			
<b>21. Bestämmelser i miljöbalken</b>			
Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3 kap och 4 kap i miljöbalken	X		
Iakttas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken	X		
Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken		X	

## Fastighetsförteckning

2022-03-21

Aktualitetsdatum i fastighetsregistret, 2022-03-18

Ärendenummer

1052127

### Fastighetsförteckning till detaljplan för Svanen 10, Tranås kommun, Jönköpings län

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

#### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Svanen 10

Tranås Cauda 10 AB  
C/O Sjötorp Redovisning  
Sjötorp 1  
573 97 Tranås

#### MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Inga kända

#### ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Inga kända

#### RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Inga kända



Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

## FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET (Enligt planarkitekten)

Lövstad 2:1	Tranås Kommun 573 82 Tranås	
Svanen 9	Attractus Fastighets AB Box 148 573 22 Tranås	
Plogen 10	Tranås Negolp 10 AB Storgatan 13 573 32 Tranås	
Södermalm 6	Brunnsparkskyrkan Storgatan 12 A Bv 573 32 Tranås	
Södermalm 7	Brunnsparkskyrkan Storgatan 12 A Bv 573 32 Tranås	
Södra Gyllenfors 11	Gyllenfors Fastighets AB Box 452 573 25 Tranås	
Södra Gyllenfors 15	Trahem Fastigheter AB Stigbergsgatan 23 582 45 Linköping	
Södra Gyllenfors 16	Badhotellet Tranås AB Box 452 573 25 Tranås	
Södra Gyllenfors 19	Tranås Kommun 573 82 Tranås	



Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Södra Gyllenfors 21	Klarabo Tranås AB Lilla Torget 6 B 572 30 Oskarshamn	
Västermalm 21	Amasten Tranås Västermalm AB Box 4034 203 11 Malmö	
Västermalm 22	Västermalm 22 I Tranås AB Box 148 573 22 Tranås	
Västermalm 23	Victoriahem Tranås AB Box 2 201 20 Malmö	

**UPPLYSNING**

Utredningen saknar servitut som tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtals- och nyttjanderättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning

Fastighetsförteckningen upprättad enligt LMV-Rapport 1999:10, 5kap. 9§ PBL.

**Fastighetsförteckningen upprättad av**

Monika Andersson

**Fastighetsförteckningen bestyrks**

Hanna Andrén

