

Inbjudan till samråd

Bygg och miljönämnden har 2023-12-18 beslutat om samråd gällande:

Detaljplan för Falkberget 27 m.fl. (Teliahuset) i Tranås

Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

Planens syfte är att ändra markanvändningen för från allmänt ändamål (A) till bostäder (B) för att möjliggöra flerbostadshus. För att säkerställa officialservitut (0687-2019/3.1), kommer också fastigheten Falkberget 15 att ingå i planområdet. Markanvändningen allmänt ändamål har utgått och för Falkberget 15 blir markanvändningen tekniska anläggningar (E).

Planområdet är ca 1730 m² och ligger högt placerad vid Storgatans norra infart. Den centrala lokaliseringen med infrastruktur, närhet till vård, service och kommunikationer gör platsen fördelaktig för bostäder.

I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13, 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. Förtätningen av bebyggelsen längst Storgatan bör ske med hänsyn till riksintresset och stadskaraktären. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådstiden pågår från 2024-01-11 till 2024-02-27

Planhandlingarna finns tillgängliga för samråd i Stadshuset måndag - fredag kl. 08 -16 och Tranås direkt, Storgatan 22.

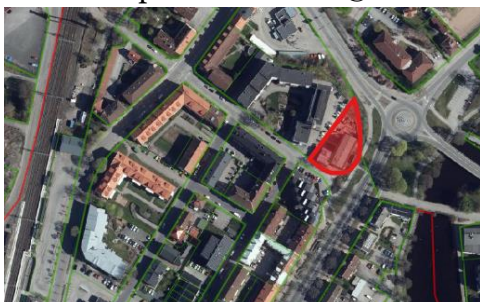
Handlingarna finns också på kommunens hemsida www.tranas.se/detaljplaner

Information och upplysningar om planhandlingarna lämnas av

planarkitekt Sulaiman Ebrahimzada tel. 0140 – 681 69

e-post: sulaiman.ebrahimzada@tranas.se

Senast den 27 februari 2024 kan du framföra dina synpunkter på detaljplanen till Tranås kommun, Tillväxtavdelningen, 573 82 Tranås eller via e-post till: tillvaxt@tranas.se



Tillväxtavdelningen

Besöksadress
573 82 Tranås
Tfn 0140-681 00
Fax 0140-176 50
www.tranas.se

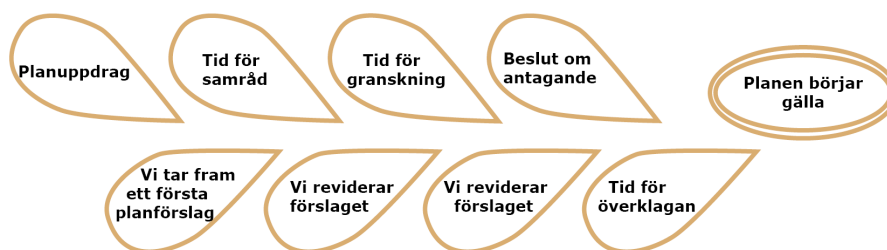
Sändlista

Namn	Samråd	Granskning
Enligt fastighetsförteckning	X	
Länsstyrelsen	X	
Lantmäteriet	X	
Trafikverket	X	
Kommunstyrelsen	X	
Barn- och utbildningsnämnden		
Kultur- och fritidsnämnden	X	
Socialnämnden		
Teknik- och griftegårdsnämnden	X	
Räddningstjänsten	X	
Tranås Energi	X	
Skanova	X	
E.ON Sverige AB	X	
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	
Övriga berörda		

Tillväxtavdelningen

Besöksadress
573 82 Tranås
Tfn 0140-681 00
Fax 0140-176 50
www.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

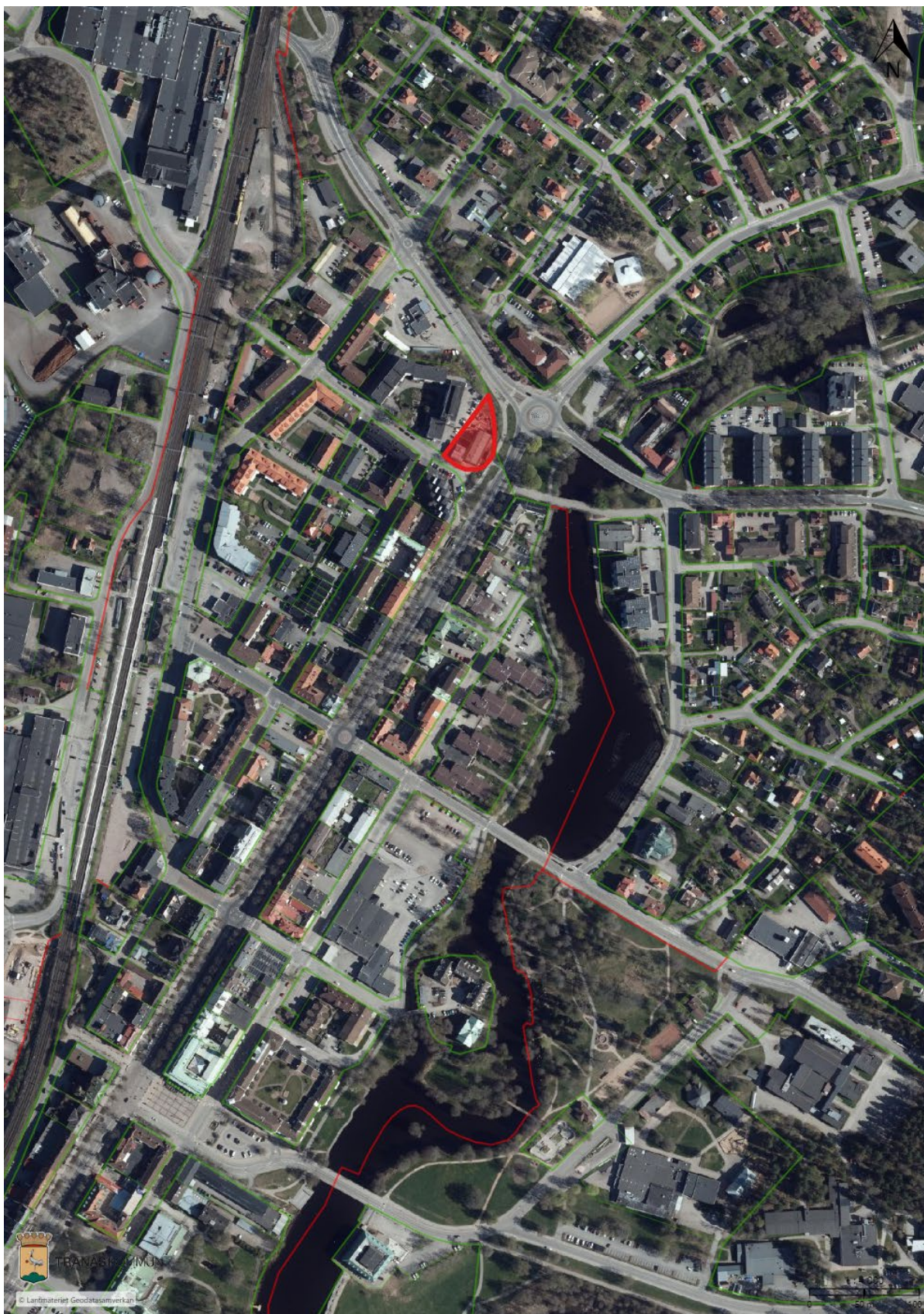
Bygg- och miljönämnden får anta detaljplaner som har stöd i översiktsplanen eller som inte är av principiell betydelse. I andra fall är det kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige som beslutar om antagande av detaljplanen. En underrättelse om beslutet skickas till sakägare och myndigheter.

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.



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

Innehåll

1. Sammanfattning	5
2. Inledning.....	6
3. Tidigare ställningstagande.....	7
4. Förutsättningar	10
5. Planförslag	14
6. Konsekvenser	16
7. Genomförande	17
8. Medverkande	18

1.Sammanfattning

Planens syfte är att ändra markanvändningen för från allmänt ändamål (A) till bostäder (B) för att möjliggöra flerbostadshus. För att säkerställa officialservitut (0687-2019/3.1), kommer också fastigheten Falkberget 15 att ingå i planområdet. Markanvändningen allmänt ändamål har utgått och för Falkberget 15 blir markanvändningen tekniska anläggningar (E).

Bygg-och miljönämnden gav 2023-02-15 bygglov med avvikelser mot gällande plan att bygga om befintlig byggnad i två våningar med 10 moderna lägenheter med balkong. Ansökan om ny detaljplan gällande möjligheten att dessutom göra en tillbyggnad på taket med lägenheter i ett och ett halvt plan vilket skulle tillskapa ytterligare 6 lägenheter med balkong och terrasser.

Planområdet är ca 1730 m² och ligger högt placerad vid Storgatans norra infart. Den centrala lokaliseringen med infrastruktur, närhet till vård, service och kommunikationer gör platsen fördelaktig för bostäder.

Befintlig byggnad på fastigheten Falkberget 27 uppfördes på 50-talet och har tidigare inrymt televerkets verksamhet. Byggnaden i sig är ett tvåvåningshus med källare. Över entrén i södra gaveln finns ett mosaikkonstverk av Erik Ohlson, Halmstadsgruppen som förhoppningsvis kan bevaras. Fasaden är sliten och delar av putsen har fallit bort. En upprustning skulle således öka attraktiviteten på Storgatan och för Tranås som stad.

2. Inledning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

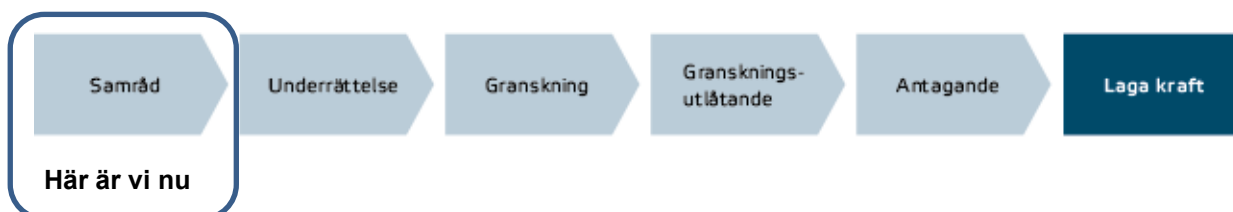
Andra bilagor och underlag:

- Riskbedömning avseende klorerade lösningsmedel (Mitta 2023-03-17)
- Bullerutredning (Soundcon 2022-12-20)
- Solstudie (TVA Tranås kommun 2023-10-26)
- VA-utredning (VA/Avfall Tranås kommun 2023-12-04)

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)

Standardförfarande



Planens syfte och bakgrund

Bygg- och miljönämnden beslutade 2022-10-24 att lämna uppdrag till Tillväxtavdelningen att upprätta förslag till detaljplan för Falkberget 27 med handläggningen enligt standardförfarande (5 kap. 6 § PBL).

Planens syfte är att ändra markanvändningen från allmänt ändamål till bostäder.

Eftersom fastigheten har ett synligt läge vid norra infarten till Storgatan är det önskvärt att byggnaden får en hög estetisk kvalitet.

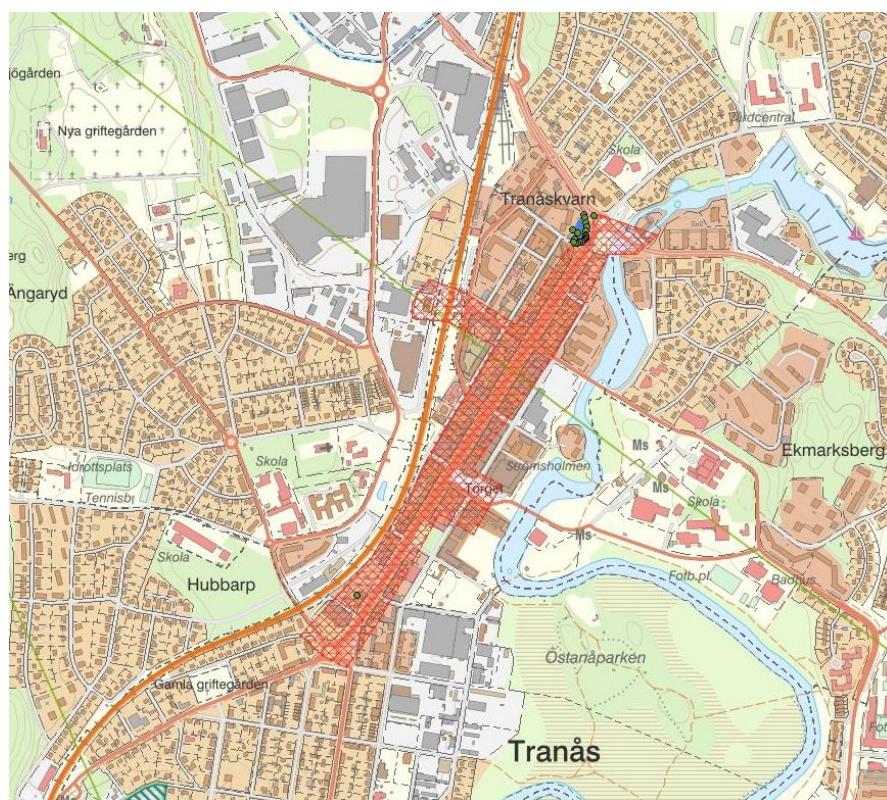
3. Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13, 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. Förtätningen av bebyggelsen längst Storgatan bör ske med hänsyn till riksintresset och stadskaraktären.

Riksintresse

Storgatan är ett riksintresse av kulturhistoriska skäl. Planområdet ingår inte i riksintresset men ligger i anslutning Storgatan som är av kulturhistoriskt riksintresse. För Storgatan gäller detaljplan upprättad 1996 samt ett gestaltungsprogram 2015 som säkerställer det sena 1800-talets monumentala stadsbyggnadsideal med allé och stadsmässig bebyggelse. Vid förtätning krävs det att särskild hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena som finns beskrivet i den övergripande kulturhistoriska utredningen från 1993. Enligt gestaltungsprogrammet gäller att bebyggelsen längst med Storgatan uppförs i 3-5 våningar med fasader i sten och puts.



Figur 2. Områdets läge i relation till riksintresset Storgata. Kartunderlag ur Tranås kommunkarta.

Gällande detaljplaner

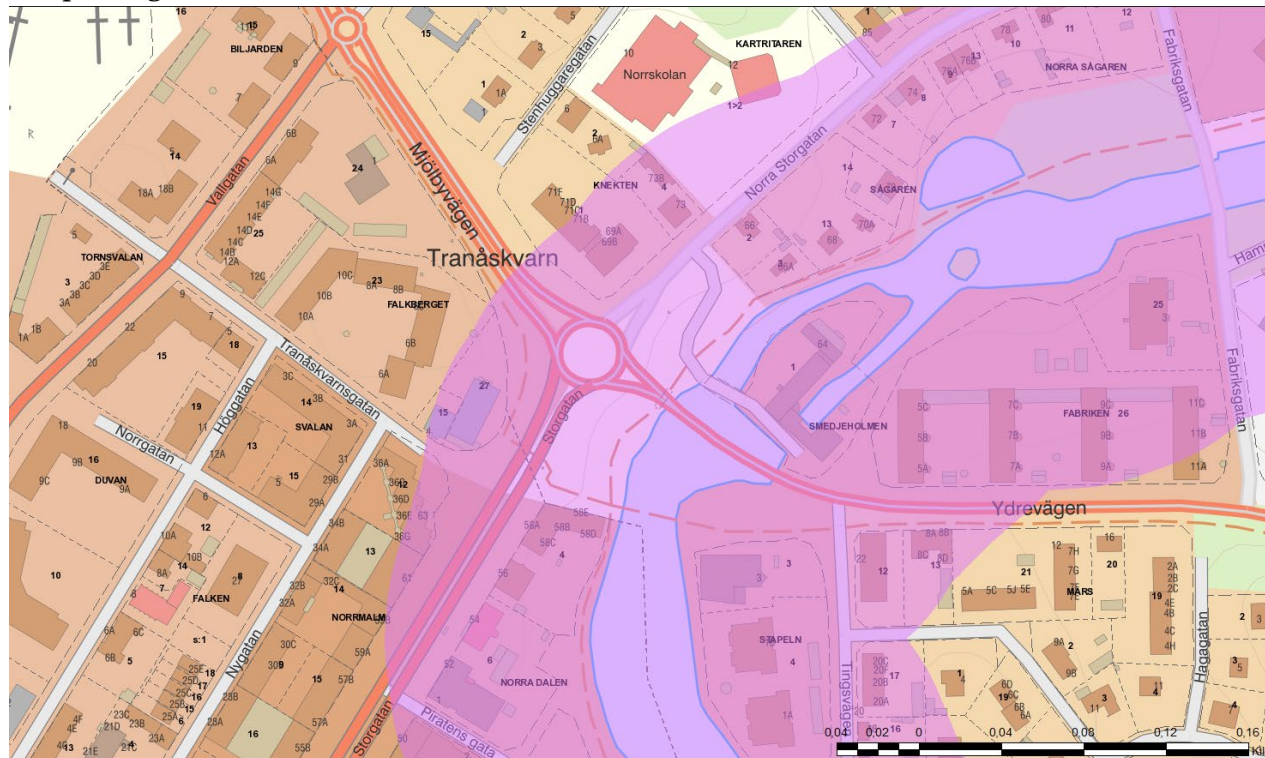
För området gäller stadsplan Mjölbyvägen-Ydrevägen samt kv. Knekten, Stenhuggaren m.fl, laga kraft 1981-06-03, lantmäteri id 06-TRS-615. Enligt gällande detaljplan utgörs markanvändningen av allmänt ändamål. Boverket beskriver vad allmänt ändamål innebar i detaljplaneanvisningar från 1976:

”Med allmän byggnad menas byggnader avsedda att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hus för post och telegrafhus,

ämbetsbyggnad, rådhus...” Byggrätten på Falkberget 27 tillåter maximalt 2 våningar och begränsas av omgivande prickmark.

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från Svartån. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet. Kommunen avser att upphäva strandskyddet med skälet att marken redan är ianspråktaget.



Figur 3. Strandskyddets utbredning. Kartunderlag ur Tranås kommunkarta.

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.

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 kommunen tagit fram en åtgärdsplan som lägger fokus på

1. Kraftig ökning av beståndet av villor i områden med olika beskaftenheter. Detta kan i andra hand också handla om villalikhande former typ radhus, parhus.
Upplåtelseform: Äganderätt alternativt i andra hand bostadsrätt.
2. Måttlig ökning av lägenhetsbeståndet med upplåtelseform bostadsrätt/äganderätt i syfte att stimulera flyttkedja samt som mindre komplement i nya bostadsområden för blandad upplåtelseform.
3. 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.

I detta projekt planeras hyresrätter och det ingår i en naturlig förädling av det befintliga bostadsbeståndet.

Social hållbarhet

Boende och närmiljö är en viktig komponent i ett socialt hållbart samhälle. Det kan bidra till att bygga bort segregation och strukturella skillnader inom och mellan grupper och olika delar av staden. Planområdets geografiska läge gör att man med lätthet kan ta del av de attraktiva sociala mötesplatserna som finns i form av park och torg samt handel och service.

Ekologisk hållbarhet

Tranås kommun arbetar för en hållbar stads- och landsbygdsutveckling som växer i balans med våra naturtillgångar. I detta projekt innebär det att man förtätar inom befintlig bebyggelsemiljö och kan därmed bevara jungfrulig mark och biologisk mångfald samt att man återanvänder den gamla byggnaden vilket sparar naturresurser.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Planens genomförande och dess konsekvenser kommer att påverka barn till stor del.

Sverige var ett av de första länder att ratificera Barnkonventionen (FN:s konvention om barns rättigheter) som slår fast att alla barn har samma rättigheter och lika värde. Huvudprincipen är att barnets bästa alltid ska komma i första rummet. Artikel 31 handlar om barnets rätt till lek, vila, fritid samt att delta i det kulturella och konstnärliga livet. Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Viktigt i planeringen är även en trygg trafikmiljö. Ett väl utvecklat gång- och cykelnät är viktigt för alla, men framförallt för ungdomar och barn.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har genomförts 2023-11-24. Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

4. Förutsättningar

Läge och avgränsning

Planområdet ligger vid Storgatans norra infart, mellan Mjölbyvägen och Tranåskvarnsgatan. Planområdet är 1335 m².

Markägareförhållanden

Planområdet består av Falkberget 15 och Falkberget 27 som ägs av privata fastighetsägare.

Mark och natur

I planområdets södra del står den gamla Teliabyggnaden från 50-talet. Den norra delen av planområdet är idag obebyggd och domineras av berg i dagen. Den lilla växtlighet som finns består av sly. Fastighetens topografi gör att den är väldigt iögonfallande med sin höga placering vid Storgatans norra infart.

Bebyggelseområde

De omkringliggande områdena består av flerbostadshus med enstaka verksamhet på bottenplan. Planområdets geografiska placering i centrala Tranås och speciellt vid Storgatan innebär särskilda krav på gestaltning. Gestaltningssprogrammet från 2015 lyfter att man bör tillvarata och renovera befintliga byggnadsdetaljer och använda material och färger som är tidstypiska för alla byggnader och inte enbart för de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna. Byggnaden på Falkberget 27 har ett fint mosaikkonstverk av Erik Ohlson, Halmstadsgruppen som förhoppningsvis kan bevaras. Mosaikkonstverket hänger över södra entrén.



Figur 4. Mosaikkonstverk av Erik Ohlson. Bild tagen av Boo Nordin.

Arkeologi

Enligt Länsstyrelsens data finns inga arkeologiska fynd i områdets närhet.

Geoteknik

Berg i dagen angränsar till planområdets nordvästra del, därmed är det skattade jorddjupet på fastigheten grunt. Den naturligt lagrade jorden utgörs främst av isälvsediment som överlagts med fyllning samt moränjord. Både isälvsediment och moränjord anses generellt ha bra bärighet men kan ha radonhaltig jordluft vilket gör att särskilda byggmetoder krävs. Detta bör säkerställas under bygglovsprocessen.

Förorenad mark

Planområdet har i sig inte haft någon verksamhet som skulle kunna generera föroreningar men historiskt sett har angränsade fastigheter hanterat klorerade lösningsmedel.

Trafik och infrastruktur

Biltrafik

Bilister angör området via Tranåskvarnsgatan. Parkering löses inom fastigheten och fastigheten Falkberget 27 har fått lov att spränga bort del av bergen i planområdets nordvästra del för att skapa fler P-platser.

GC-vägar

Planområdet har bra förbindelser med gång- och cykelbana både längst med Storgatan och Östra Järnvägsgatan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger längst med Storgatan ca 100 meter bort.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i Tranås centrum, längs med Storgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Dricksvattenservicen har en läcka på fastighetssidan inom Falkberget 27 och är avstängd på grund av att det finns inget behov av vatten idag. Läckan måste lagas i samband med att ombyggnationen utförs.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten och kommunens föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun ska följas. En gemensam avfallsrum kommer att finnas i källarplan och vara tillgänglighetsanpassad. Avfallen sorteras och kommer att vid hämning ställas ut på en lämplig plats vid parkeringen.

Elkraft

Planområdet ligger inom Tranås Energis elnätsområde.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i området och möjligheten finns att ansluta sig till fjärrvärme.

Bredband

Det kommer att vara möjligt att ansluta sig till Tranås energis fibernät

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Det finns ett flertal registrerade verksamheter form av kemtvättar med lösningsmedel identifierade söder om planområdet samt en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel i nordväst. I en riskbedömning upprättad av Mitta AB, 2023-03-17, konstateras spridningsrisken av klorerande lösningsmedel, från dessa verksamheter till planområdet som låg.

Översvämningsrisk

Enligt skyfallskarteringen som kommunen har tagit fram görs bedömningen att det inte finns någon större risk för översvämningar.

Radon

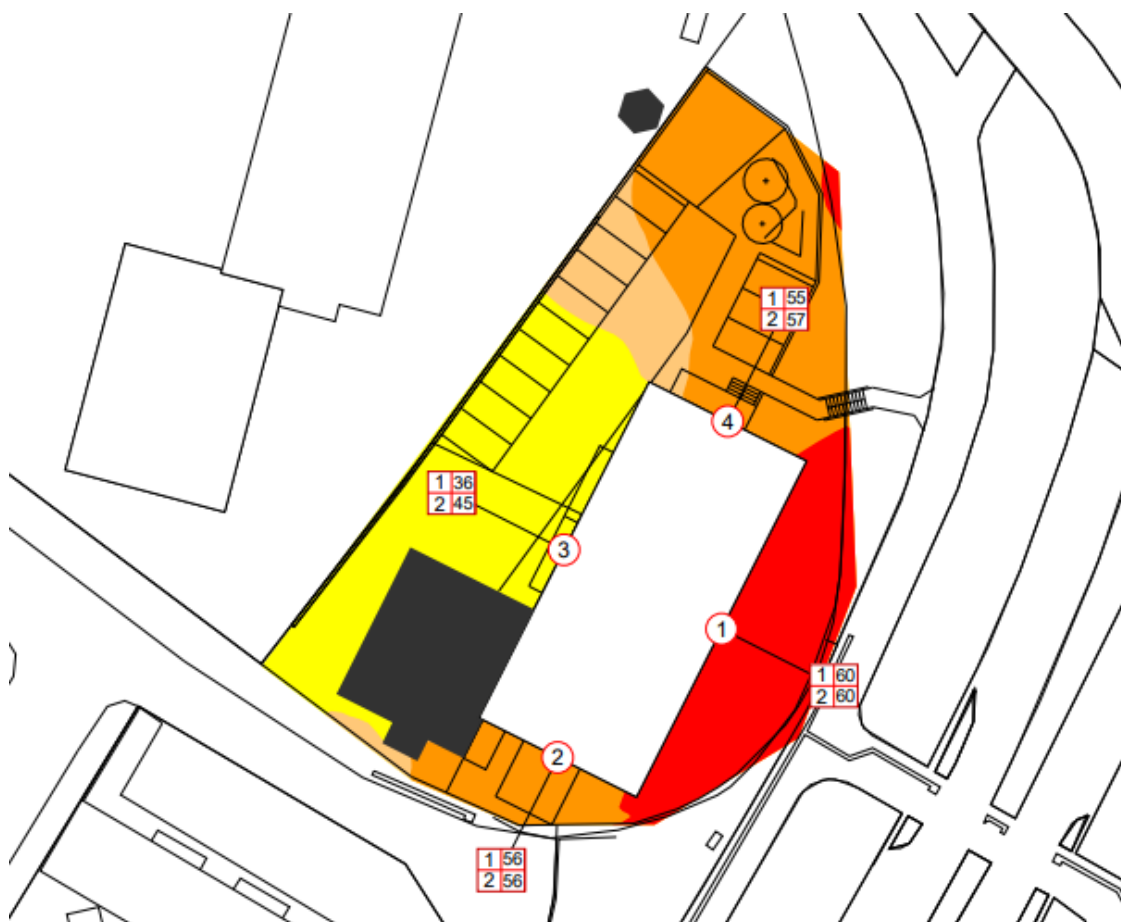
I samband med materialinventeringen utfördes en indikativ radonmätning av fastighetens alla våningsplan. Förhöjda radonhalter påvisades på samtliga våningsplan och därför togs en separat radonutredning fram av Planea Öst AB, daterad 2023-01-25. Utredningen visade att radonhalten i alla plan översteg 200 Bq/m³, vilket är strålsäkerhetsmyndighetens (SSM) gränsvärde för radon i bostäder. Enligt Boverket ska byggnader som uppförs på högradonmark ges ett radonsäkert utförande, vilket bevakas i bygglovsskedet.

Buller

Det aktuella området påverkas främst av trafik på Storgatan i öster och Mjölbyvägen väg 131 norr om planområdet. En trafikbullerutredning, daterad 2022-12-20, har tagits fram av Soundcon AB för att beräkna vilka trafikbullernivåer som kan förväntas uppträda inom planområdet i framtiden.

En förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 9 april 2015 och ändrades 1 juli 2017, innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken. Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna utmed bostadsbyggnaden är som högst på fasad mot Storgatan och uppgår som högst till 60 dBA. Det är således inga bostäder som har fasader där ljudnivåer överskrider riktvärdet 60 dBA och samtliga bostäder uppfyller riktvärdet vid fasad.

Utredningen visar även att riktvärden på 50 dBA och den maximala ljudnivån på 70 dBA för uteplatser troligtvis inte kan uppfyllas för samtliga bostäders balkonger. Förordningen anger att de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls. En möjlig placering är i markplan på den skyddade sidan.



Figur 5. Ljudutbredningen 1,5m över mark. Bild taget från Trafikbullerutredning gjord av Soundcon.

Ras och skred

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs den lagrade jorden av isälvsediment som överlagrats med fyllning inom fastighetsområdet. Sammansättningen av fyllnadsmassorna på Falkberget 27 är inte känt men undersökningar från närliggande fastighet visar att grusig sand och fyllning förekommer ned till 2,0 m djup. Därunder påträffas ett lager av siltig sand. Utifrån detta kan tolkas att jordarterna inom området klassas som genomsläppliga.

Brand

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är ca 2 minuter och närmsta brandpost är lokaliserad 25 meter från planområdet.

Farligt gods

Väg 131 är Trafikverkets väg och ansluter från Tranås norra infart och går igenom staden i riktning mot Ydre. I samband med detaljplanen för Skytteln 19 påpekade Länsstyrelsen att det kan förekomma transporter av farligt gods på vägen, framförallt är det gods med flytande bränsle i form av diesel och bensin.

Eftersom planområdet ligger på en höjd (158 m) i förhållande till väg 131 (155 m), sker avrinningen bort från fastigheten. Kommunen anser därmed att en riskutredning inte erfordras.

5. Planförslag

Kvartersmark

Markanvändningen för hela fastigheten Falkberget 27 är bostäder (**B**). I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus 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.

Planområdet som ligger på en höjd i förhållande till Storgatan kan bebyggas något lägre utan att det påverkar Storgatans utformning och dignitet. Planförslaget möjliggör för en byggnad på Falkberget 27 med nockhöjden 12 meter (**h₁**).

Högst tillåtna utnyttjandegrad inom området är 40 % av fastighetens area (**e**).



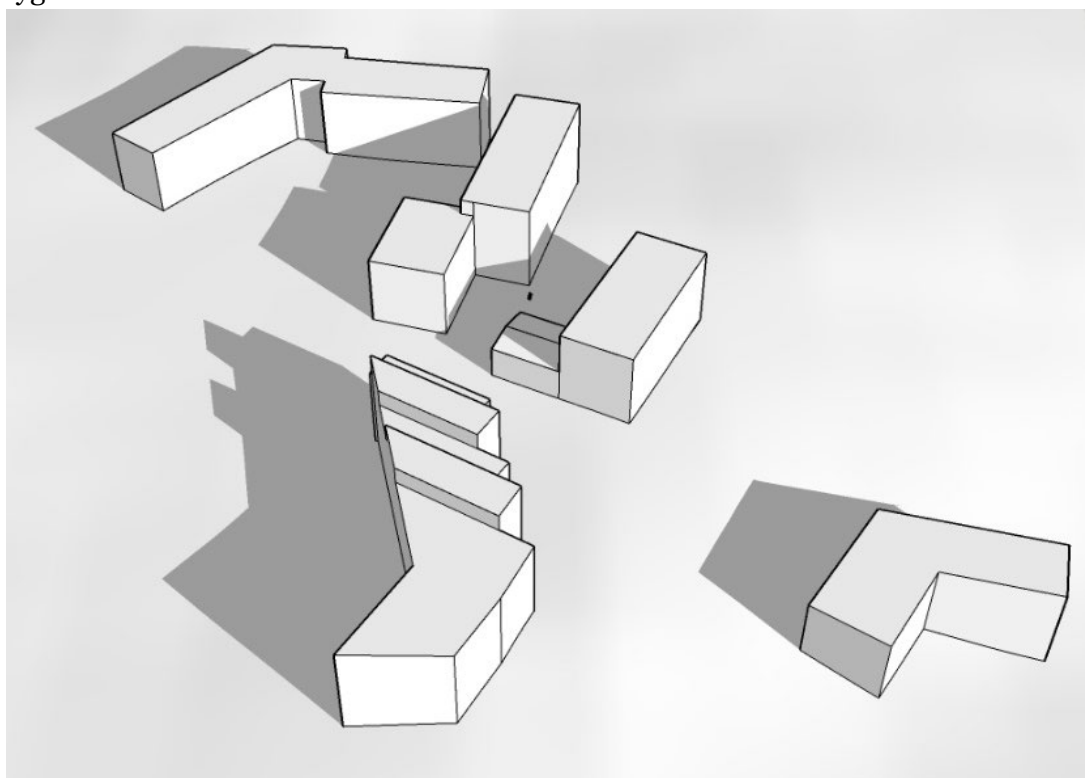
Figur 6. Förslagen bebyggelse på Falkberget 27. Bild av Wennerlund Bygg AB.

Markanvändningen för hela fastigheten Falkberget 15 är teknisk anläggning (**E**). Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning. Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt. Högsta nockhöjd för byggnaden på Falkberget 15 är 8 meter (**h₂**). Högst tillåtna utnyttjandegrad inom området är 40 % av fastighetens area (**e**).

Bebyggelse

Bebyggelsen närmast planområdet består av flerbostadshus med fasad i tegel och puts. Byggnadshöjden varierar mellan 12-18 meter med olika takutformningar.

Under planarbetet gjordes en solstudie i SketchUp för att se hur en högre byggnad skulle påverka platsen. Den visade att en byggnad med en nockhöjd på 14 meter, enligt tidigare ritningar, har ytterst liten påverkan på området. Den visade även att endast en liten del av fastigheten Falkberget 23 påverkas negativt och att det är endast under en kortare del på dygnet.



Figur 7. Sol/skuggstudie visar att endast liten del av grannfastigheten påverkas negativt vid nybyggnation upp till 14 m (4 våningar). Vårdagsjämnning kl 09:00

Gator, trafik och parkering

Vid ny exploatering beräknas antalet parkeringsplatser för bilar och cyklar enligt parkeringsnormen för Tranås. För planområdet gäller zon A vilket innebär ett parkeringstal på 0,4-0,7 bilplatser per lägenhet. Utöver detta ska det finnas 0,1 parkeringsplats per lägenhet för besöksparkering. Enligt inkomna bygglovshandlingar ska det byggas 10 lägenheter vilket innebär att inom fastigheten ska det finnas 4-7 parkeringar samt minst 1 parkeringsplats för besökare. Aktuell situationsplan visar att det kommer finnas 10 parkeringsplatser för de boende varav en kan bli en handikapparkering. Detta innebär att man uppfyller Tranås kommuns parkeringsnorm.

Tekniska anläggningar

Fastighetens vatten och avlopp kan återanslutas till kommunala VA-ledningar när fastighetsägaren har åtgärdat läckan inom fastigheten.

Upphävande av strandskydd

Kommunen avser att man kan upphäva strandskyddet då planområdet är genom en väg (Storgatan) väl avskild från området närmast strandlinjen. Bostadsbebyggelse i centrala delar av Tranås stad är angelägen för kommunen. Fripassage vid strandkanten är fortfarande möjlig genom befintlig gång- och cykelstråk mellan Svartån och Storgatan samt att marken redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

6. Konsekvenser

Konsekvenser för genomförande av planen

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. 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.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Falkberget 27 får ändrad användning i detaljplanen, från allmänt ändamål (A) till bostäder (B).

Miljö

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.

Närmiljö

Byggnaden är väldigt iögonfallande med sin höga placering vid Storgatans norra infart. Fasaden är sliten där delar av putsen har fallit bort vilket ger ett dåligt första intryck av Storgatan. En upprustning kommer således öka attraktiviteten på Storgatan.

Miljö kvalitetsnormer

Fastigheten ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Miljö kvalitetsnormen för vatten försämras inte av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget med föreslagna åtgärder följer Naturvårdsverkets och Boverkets råd kring trafikbuller vid bostäder. Människors hälsa påverkas inte negativt av planens genomförande.

Sociala konsekvenser

Föreslagen markanvändning, bostäder, anses lämpligt ur ett samhällsperspektiv. Förtätningen med bostäder kan bidra till att området befolkas under större delen av dygnet och bidrar till ökad trygghet. Ett genomförande av planen resulterar i positiva konsekvenser genom att ett angeläget allmänt intresse, behovet av bostäder i attraktivt och centralt läge, kan tillgodoses.

Riksintresse

Förslagen utformning följer kommunens gestaltningsprogram för Storgatan som säkerställer kulturhistoriskt värdefulla områden och byggnader. Ett genomförande av planen får positiva konsekvenser för Storgatan då man rustar upp en fastighet som under en längre tid varit försummad.

Landskapsbild

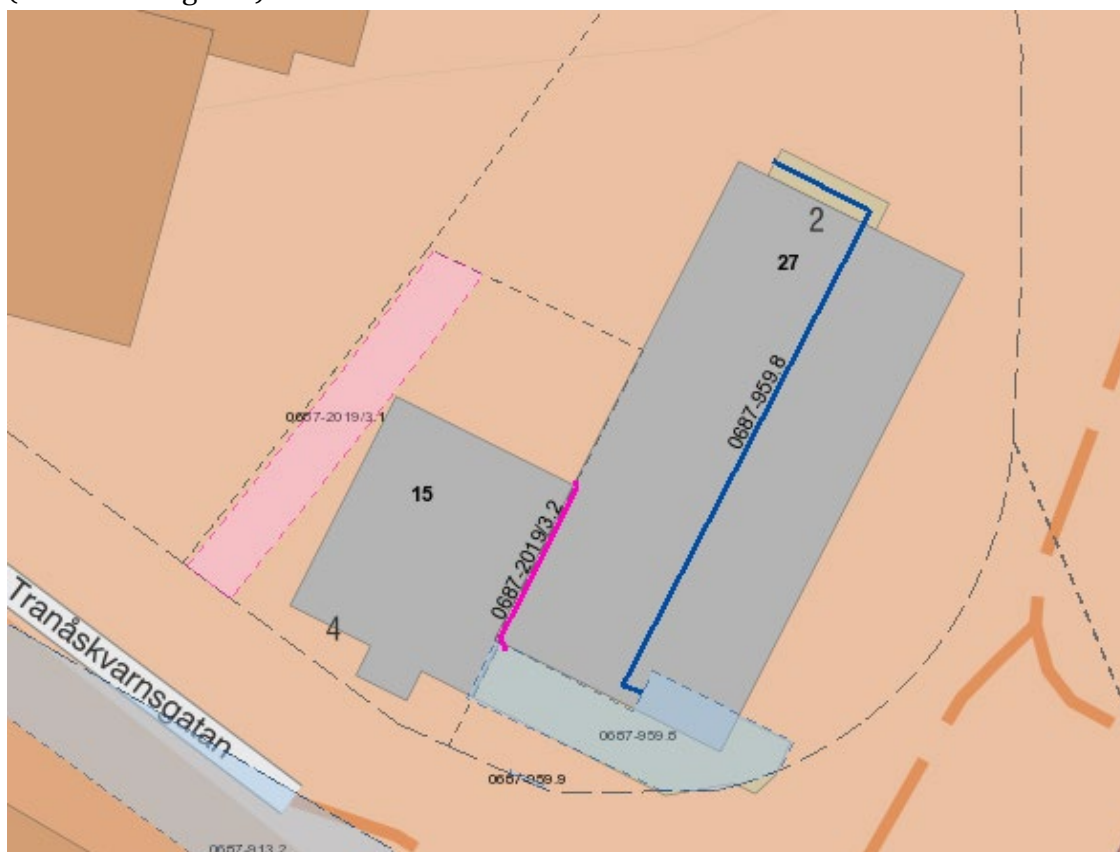
Planförslaget följer kommunens gestaltningsprogram för Storgatan och påverkar därmed inte landskapsbildningen negativt.

7.Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Fastigheten belastas av officialservitut (0687-2019/3.2) vilket ger fastigheten Falkberget 15 rätt att behålla, underhålla och förnya brandvägg. Det finns även en ledningsrätt (0687-959.8) som ger Teliasonera rätt att för all framtid använda, underhålla och disponera källardel för att anlägga, behålla och underhålla telestationeutrustningen med tillbehör, samt rätt till nödutrymning genom nödutgång inom byggnad utmärkt med nödutgångsskyltar samt erforderlig nödbelysning. Även rätten att fästa kabelstegar och annan utrustning för ledningsrättshavarens behov inom utrymmet ingår i ledningsrätten. Vidare ger ledningsrätten Teliasonera Skanova access AB rätten till ett 8 meter brett område för teleledningar och kanalisation för framdragande av teleledningar, samt tillhörande anordningar inom området. Ledningsrätten får vidare upplåtas enligt 11§ ledningsrättslagen. Det finns även ett officialservitut (0687-2019/3.1) på fastigheten Falkberget 15 till förmån för Falkberget 27 som ger rätt att använda ett 3 meter brett område för utfart till allmän väg (Tranåskvarngatan).



Figur 8. Gällande servitut inom planområdet. Kartunderlag ur Tranås kommunkarta.

Tekniska frågor

Drift av vatten och avlopp

Fastigheten ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och kommunen ansvarar för drift av allmänna underjordiska VA-ledningar fram till fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar för VA-ledningar inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanearbete och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen bekostas av den sökande.

Planavgift

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Planavtal är tecknat med fastighetsägaren för Falkberget 15 för detaljplanens kostnad.

Tidplan preliminär

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan

Beslut om samråd i BMN	2023-12-18
Samråd	2024-01-11 till 2024-02-27
Beslut om granskning i BMN	april 2024
Granskning	maj 2024
Beslut om antagande i BMN	augusti 2024
Laga kraft	september 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

8. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Sulaiman Ebrahimzada på Tillväxtavdelningen i samarbete med planarkitekt Klara Nilsson på Tillväxtavdelningen.

Planförfattare

Sulaiman Ebrahimzada

Tom Å Johannesen

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen