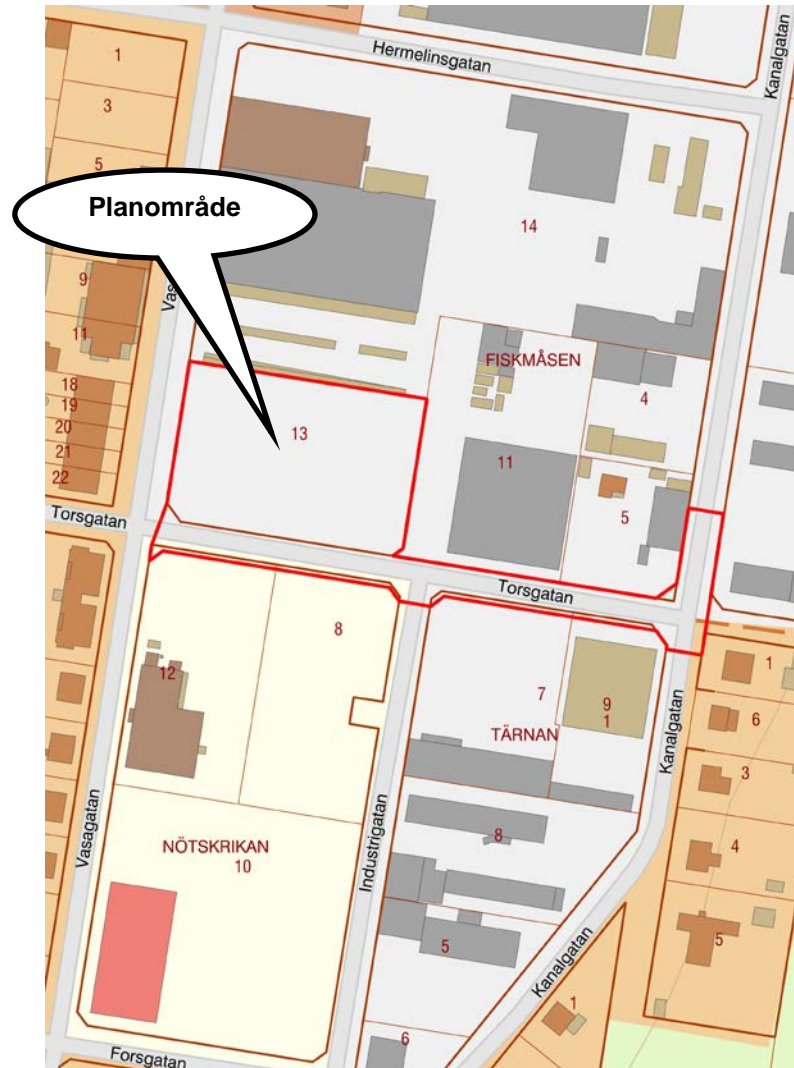


Detaljplan för
Fiskmäsen 13 m.fl. i Tranås stad
Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i februari 2017, reviderad februari 2020
av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
Dnr B2016-278



Planbeskrivning

Antagen av bygg- och miljönämnden
Laga kraft

2020-03-09
2020-04-06

1	Handlingar	3
2	Planförfarande	3
3	Syfte och bakgrund	3
4	Tidigare ställningstaganden	3
4.1	Översiktsplan	3
4.2	Riksintresse	4
4.3	Höghastighetsjärnväg	4
4.4	Detaljplaner	4
4.5	Miljöbedömning	4
5	Planeringsförutsättningar	5
5.1	Läge och avgränsning	5
5.2	Markägarförhållanden	5
5.3	Markanvändning	5
5.4	Geoteknik	5
5.5	Natur	5
5.6	Bebyggelse	5
5.7	Trafik och infrastruktur	7
5.8	Hälsa och säkerhet	8
5.9	Teknisk försörjning	11
5.10	Kommunal service	11
6	Planförslag	12
6.1	Område för bostäder och centrum	12
6.2	Grönstruktur	12
6.3	Gator och trafik	13
6.4	Tillgänglighet	13
6.5	Risker	13
7	Konsekvenser	18
7.1	Sociala konsekvenser	18
7.2	Miljökonsekvenser	18
7.3	Hälsa och säkerhet	18
8	Genomförande	19
8.1	Genomförandetid	19
9	Organisatoriska frågor	19
9.1	Tidplan	19
9.2	Huvudmanaskap	19
9.3	Ansvarsfördelning	19
9.4	Avtal	19
9.5	Utredningar	19
10	Fastighetsrättsliga frågor	19
10.1	Fastighetsbildning	19
10.2	Ledningsrätt	20
11	Ekonomiska frågor	20
12	Utredningsförteckning	20
13	Medverkande tjänstepersoner	20

PLANBESKRIVNING

1 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning

2 Planförfarande

Kommunens har ansvar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. Under processen att ta fram en detaljplan prövas platsens lämplighet för ny bebyggelse, förändring eller bevarande. Kommunen ska i detaljplanen redovisa användning av platser för allmänheten, vägar, torg och parker, och för kvartersmark. Detaljplanen är en del av kommunens verktyg för att förverkliga kortsiktiga och långsiktiga mål i översiktsplanen och den lokala byggpolitiken. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygg-, mark-, och rivningslov både under och efter genomförandetiden.

Standardförfarande



Detaljplanen för Fiskmäsen 13 m.fl. i Tranås stad handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Förslaget skickas till Länsstyrelsen, Trafikverket, Lantmäterimyndigheten och sakägare som påverkas av planens genomförande.

3 Syfte och bakgrund

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en mer flexibel och anpassad användning för Fiskmäsen 13 samt att uppnå en stadsmässig bebyggelsemiljö, främst mot Vasagatan. Planen möjliggör byggnation av bostäder och centrumverksamheter.

Fiskmäsen 13 förvärvades av Tranås kommun år 2014. De äldre industribyggnaderna som fanns på fastigheten inventerades ur kulturhistorisk synpunkt innan rivningslov beviljades. Marken har sanerats för att klara känslig markanvändning som skola och bostäder. Området gränsar till stadskärnan och är utpekad i kommunens översiktsplan som utvecklingsområde. Bygg- och miljönämnden har gett samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan 2016-11-23.

4 Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Tranås är antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13. Kvarteret Fiskmäsen ingår i ett område som är utpekad som *Utvecklingsområde - funktionsblandning*.

Inriktningen är att expandera stadskärnan med bostäder, handel, kontor och service. Områdets mångfald är



Utdrag ur översiktsplanen,
Utvecklingsområde – funktionsblandning (gulmarkerat område)

en tillgång samtidigt som det har en stor potential som utvecklingsområde för nämnda verksamheter. En sådan funktionsblandning innebär att miljöstörande verksamheter fasas ut.

Planförslaget överensstämmer väl med de intentioner som anges ovan.

4.2 Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

4.3 Höghastighetsjärnväg

Planområdet ligger inom utredningsområdet för höghastighetsjärnväg. Med hänvisning till detaljplanens syfte utgår Trafikverket från principen att fastighetsägaren ska kunna fortsätta att bruka och utveckla sin befintliga egendom för samma ändamål och verksamhet som den nuvarande. Den som planerar åtgärder i utredningsområdet bör dock informera sig om planeringsläget för den framtida järnvägen, för att kunna ta ställning till förutsättning för genomförande av den planerade åtgärden.

4.4 Detaljplaner

För del av Torsgatan som ingår i södra delen av planområdet gäller Stadsplan för "förslag till stadsplan Tranås" fastställd 1932-12-02. Lantmäteriet nr SPL 06-TRS-129. Där markanvändningen för Torsgatan anger gatu- och torgmark. Närmast gatan och fastigheterna är det planlagt kvartersmark som ej må bebyggas.

För del av Torsgatan gäller även Stadsplan "förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren vid industrigatan i Tranås" fastställd 1951-11-17. Lantmäteriets nummer SPL 06-TRS-176. Vilket anger Torsgatan som allmänplatsmark. Närmast Torsgatan och fastigheterna är det planlagt mark som ej får bebyggas.

För Fiskmäsen 13 gäller "Detaljplan för Kv. Fiskmäsen och Ärlan" Lantmäteriet nr 0687-P45, med laga kraft 1989-07-17 vilken anger markanvändningen som "Smäindustri, hantverk och därtill hörande handel". Högsta byggnadshöjd regleras till 9,0 m i väster och 7,5 m i öster.



Gällande detaljplan för kv Fiskmäsen och Ärlan Lantmäteriet nr 0687-P45

4.5 Miljöbedömning

En behovsbedömning har tagits fram för att avgöra behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Slutsatsen är att planförslaget inte bedöms 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.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Läge och avgränsning

Kvarteret Fiskmäsen ligger precis söder om stadskärnan i ett industriområde. Området gränsar till Kanalgatan i öster, Hermelinsgatan i norr, Vasagatan i väster och Torsgatan i söder. Väster om planområdet ligger bostadsområden. I öster finns kvarter med verksamheter och bostäder intill Svartån och Östanåparken. Planområdet omfattar ungefär 6800 kvm.



Planområdets läge och omgivning

5.2 Markägarförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Fiskmäsen 13 och del av Åsvallehult 2:1, som ägs av Tranås kommun.

5.3 Markanvändning

Efter rivning av byggnad och sanering på fastigheten Fiskmäsen 13 har tomten jämnats till och är täckt med grus i väntan på ny detaljplan.

5.4 Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet bedöms som goda. Jorden utgörs överst av fyllning bestående av företrädesvis silt, grus och sand. Den naturliga jorden domineras av friktionsjord (som underlagrar fyllningen) på morän alternativt morän direkt under fyllningen.

5.5 Natur

I området finns i princip ingen vegetation med undantag av mindre gräsytor samt ett fåtal träd längs gatorna. Några särskilt utpekade naturvärden finns inte inom området.

5.6 Bebyggelse

Planområdet kan övergripande sägas vara beläget i zonen mellan småskalig bostadsbebyggelse i söder och verksamhetsområden respektive blandade mer stadsmässiga områden i norr. Planområdet ingår i ett större område som präglas av småindustri främst i form av lager och handel. Viss uppfräschning har skett bland de befintliga verksamheterna och för området i stort pågår en förändring. Utvecklingen går i riktning mot en mer tät, stadsmässig och funktionsblandad del av Tranås centrum, med fortsatt småindustri blandat med kontor, bostäder och service.



Grönyta söder om planområdet (nordvästra delen av fastigheten Nötskrikan 12)



Panorama över planområdet från söder

Vid Fiskmäsen 13 fanns tidigare en större byggnad (f.d. möbelfabrik) i korsningen Torsgatan-Vasagatan. Byggnaden inventerades utifrån kulturvärde och har rivits. I en byggnadshistorisk och etnologisk dokumentation av byggnaden (byggnadsvårdsrapport 2015:1) framkommer att byggnaden uppfördes 1918 och dess äldsta och huvudsakliga fasad var mot Vasagatan i väster. En senare tillbyggnad skedde på 1940-talet österut, längs Torsgatan i söder. Aktiviteten i möbelfabriken var som störst på 50- och 60-talen, främst tillverkades möbler till konditorier och restauranger. Viss tillverkning av köks- och butiksinteriör samt lackering och lager skedde ända till 2014.

Det kulturhistoriska värdet i den äldsta byggnadskroppen (mot väster) bedömdes vara "byggnadsvolymen, den karaktäristiska takprofilen och kontorsinredningen".



Kartmaterial från 1954 (Lantmäteriet) samt platsfoto innan byggnaden revs (Jönköpings läns museum)



Lagerbyggnader i sydost

Öster om Fiskmäsen 13, på fastigheterna Fiskmäsen 4, 5 och 11 finns lager- och verksamhetsbyggnader samt ett bostadshus.

I nordvästra delen av kvarteret Fiskmäsen (utom planområdet) ligger en byggvaruhandel. En större ställning för virke och byggvaruprodukter finns uppställd i fastighetsgräns mot Fiskmäsen 13. I nordöstra delen av kvarteret Fiskmäsen (utom planområdet) finns ett flertal byggnader med lager och småindustri, vissa är sammanbyggda i fastighetsgräns. Omkringliggande bebyggelse består (förutom industrilokaler i norr) av bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och mindre lägenhetshus i 1,5 - 2 våningar samt större verksamhets- och kontorshus i 3 - 4 våningar.

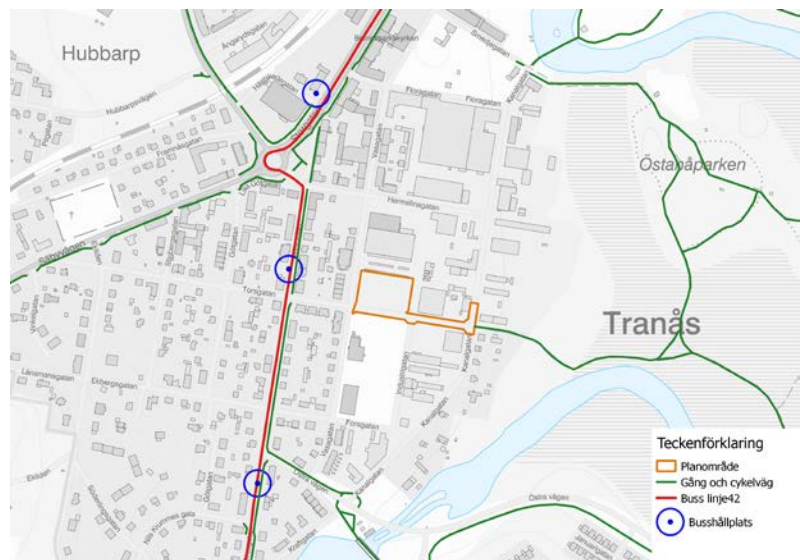
5.7 Trafik och infrastruktur

I planområdet ingår i söder Torsgatan och avgränsas i väster av Vasagatan. Torsgatan har i medeldygnstrafik en trafikmängd på 190 fordon (2016), ca 10,7 % av dessa är tung trafik. Vasagatan har en medeldygnstrafik på ca 610 fordon (2018), ca 3,9% tung trafik. Kvarteret Fiskmäsen och f.d. kvarteret Ärlan i öster separerades tidigare av en förlängning av Industrigatan söderifrån. Gatan släcktes ut genom gällande detaljplan med laga kraft 1989-07-17.

Befintlig infart till planområdet finns från kringliggande gator, området nås från stadskärnan via anslutande gator i norr och nordväst. Vasagatan utgör områdets strategiska huvudsakliga koppling mot centrum i nordväst.

Blandtrafik råder på lokalgatorna i anslutning till planområdet med befintligt separata gång-, cykel- och mopedvägar finns längs Östra vägen söder om planområdet samt längs Sveagatan i väster. Det finns överlag goda möjligheter att cykla i Tranås tätort och kommunen planerar ständigt för flera nya cykelvägar för att skapa ett attraktivt och tillgängligt alternativ till bilkörning.

Med buss nås området lättast med linje 42 (Tranås centrum-Fröafall-Tranås centrum) där närmaste hållplats finns väster om planområdet på Sveagatan.



GC-väg, busslinje och busshållplatser i förhållande till planområde

5.8 Hälsa och säkerhet

5.8.1 Förorenad mark

Inom planområdets databas över förorenade områden finns Fiskmåsen 13 redovisad som känslig markanvändning.

Misstanke om förorenad mark har funnits på Fiskmåsen 13 utifrån verksamheten som möbelfabrik ("ytbehandling av trä"). Miljöteknisk markundersökning har genomförts 2014 och sanering genomfördes efter rivningar 2015-2016. Enligt slutrapport (2016-10-24) är området efter genomförda åtgärder inte längre förorenat och bedömningen är att planförslaget är genomförbart. Det finns punkter som bör saneras runt vid fastighetens nordöstra del innan startbesked får ges.

Utanför planområdet för Fiskmåsen 4 och 5 har en Mifo fas 1 utredning gjorts 2018-04-23. För Fiskmåsen 4, 5 och 11 har en översiktlig miljöteknisk undersökning tagits fram 2019-04-30.

För Fiskmåsen 4 finns information om att det bedrivits en bilvårdsanläggning, samt åkerier. Nuvarande verksamhet utgörs av snickeri och byggnadsentreprenad. I dagsläget används lokalerna för kontor och lager. I viss mån bedrivs det även småskalig produktion inom fastigheten.

På Fiskmåsen 5 har det bedrivits en verksamhet med namn "Forsmarks byggnadssvets" (Verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel). Tidigare har det förekommit verkstadsindustri på fastigheten, främst mekanisk verksamhet, där huvudsaklig källa till eventuell förorening bedöms utgöras av petroleumprodukter. Skärande bearbetning, svetsning, blästring, montering m.m. har förekommit i verksamheten. Klorerade lösningsmedel skall ej ha förekommit i processerna. Numera används fastigheten för fastighetsservice och byggnationssnickerier. På fastigheten finns en byggnad för industriändamål och en hyresbostad (villakontrakt).

För Fiskmåsen 11 finns inget redovisat i databasen över förorenade områden. Från 1930-talet användes fastigheten och dess byggnader till förvaring och försäljning av ved. Någon förvaring av impregnerat virke har inte förekommit. Runt 1950-60 talet var verksamheten inte längre lönsam och vedlagringen upphörde. Sedan dess har fastigheten använts för förvaring av bl.a. byggmaterial, båtar och husvagnar. Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1987.

Efter samtal med fastighetsägare som ägt fastigheten sedan 1987 används denna till uthyrning för privat personer och företag. Fastigheten asfalterades under 90-talet, gatan som tidigare passerade mellan Fiskmåsen 11 och 13 var sedan tidigare asfalterad.

Den översiktliga miljötekniska undersökningen 2019-04-30 redovisar att föroreningar över riktvärde för KM i jord har påträffats på alla undersökta fastigheter. PCB påträffats i 6 av 10 provpunkter. Det kan ej bedömas huruvida materialet var förorenat med PCB redan innan det tillfördes fastigheten. Det kan ha bedrivits verksamhet där man hanterat PCB-haltigt material på fastigheten. Någon information om att det förekommit någon sådan verksamhet finns dock inte tillgängligt.

Halter av alifater och PAH över KM har påträffats i enstaka punkter. Det finns inga indikationer på att dessa föroreningar förekommer i större omfattning, då PAH över riktvärde endast påträffats i ett prov utav totalt 13. Halten PAH bedöms vara låg sett över området och bedöms inte utgöra en risk. Detsamma bedöms gälla för alifater.

För Fiskmåsen 14 har en Mifo fas 1 utredning gjorts 2018-01-29, reviderad 2020-01-23. Enligt Mifo utredningen har det funnits sågverk med begränsad dopping. Under ett fåtal år har det förekommit dopping, virke impregnerat med kresot men mängden är inte känd. Inget visar på att det förekommit dioxinföroreningar.

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

5.8.2 Buller

Planområdet ligger i anslutning till Vasagatan och Torsgatan. Området som möjliggör bostäder ligger ungefär 350 meter från Södra stambanan. För att beräkna vilka trafikbullernivåer som kan förväntas att uppträda inom planområdet i nuläget och i framtiden har en bullerutredning tagits fram.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar.

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och*
- 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Om 60 dBA ändå överskrids bör:

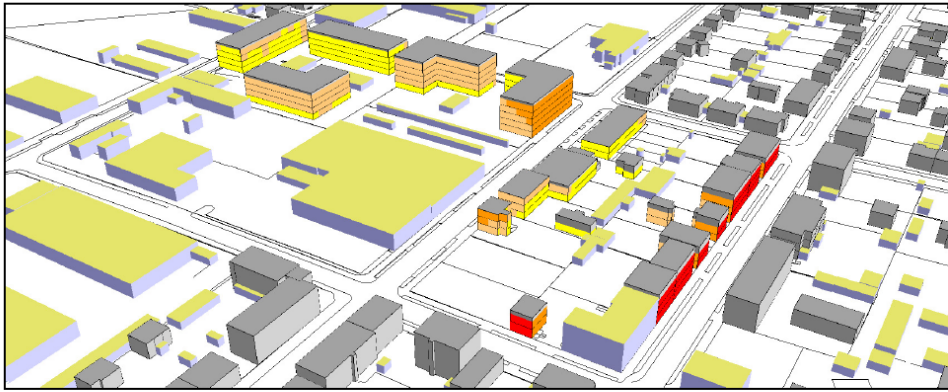
- 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
- 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Soundcon har 2018-08-21 gjort en bullerutredning för kvarteren Höken och Fiskmåsen. Uppgifter angående trafikdata för järnvägen har erhållits från Trafikverket. Beräkningarna har utförts för Nuläge (Tågplan 2018) samt en framtidsprognos för år 2040 baserat på prognoser för bullerutredningar. För vägtrafiken i utredningen har Soundcon utgått från trafikuppgifter som erhållits av Tranås kommun. Trafikflöden har erhållits som vardagsdygnstrafik och räknats om till årsmedelsdygnstrafik.

Inom Fiskmåsen har beräkningar utförts på illustrerade byggnader med maximal nockhöjd från planförslaget. Av resultaten framgår att de dygnsekvivalenta ljudnivåerna är som högst i väster mot Vasagatan där de uppgår till som högst 57 dBA. Således uppfyller man riktvärdet 60 dBA inom hela kvarteret Fiskmåsen.

Förordningen innehåller även 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 gårdsmiljön där detta uppfylls.

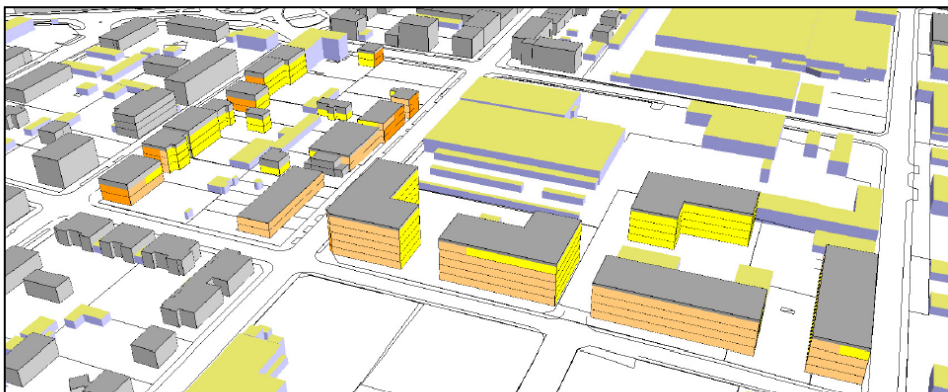
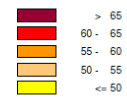


KV FISKÅSEN & HÖKEN, TRANÅS
 Trafikbullerutredning

Situation trafik prognos år 2040
 Väg- och tågtrafik
 Dygnskvivalenta ljudnivåer vid fasader

ÖVRIGT
 Kartan visar ljudnivåerna som fritättsvärden, dvs exklusive reflex i den närmsta fasaden.
 Ljudnivåerna är adderade ljudnivåer från väg- och tågtrafiken.

Ekvivalent ljudnivå
 $L_{A,eq}$ (dBA)

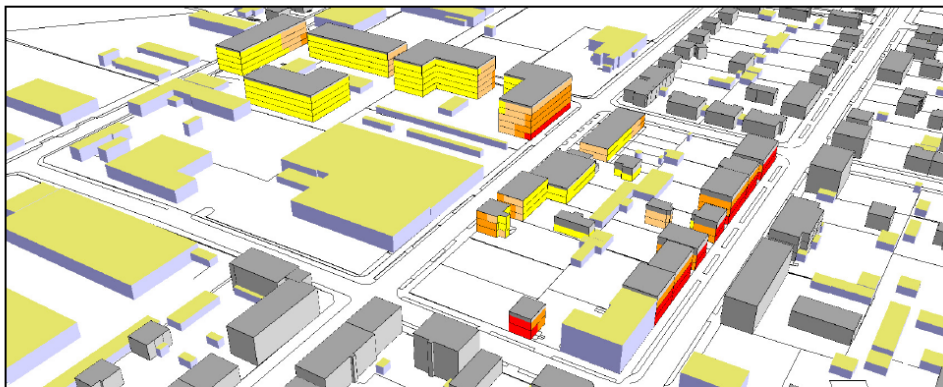


PROJEKTNUMMER
12624
 BLAGA
10
 HANDLÄGGARE
Torbjörn Appelberg
 GRANSKAD
Andreas Berg
 DATUM
2018-08-21

SOUNDICON

JÄRNVÄGSGATAN 9 553 15 JÖNKÖPING
 036-440 98 80 WWW.SOUNDICON.SE

Dygnskvivalenta ljudnivåer från väg- och tågtrafik vid fasader, föreslagen maximal nockhöjd på bebyggelse på Fiskmåsen 4, 5, 11 och 13



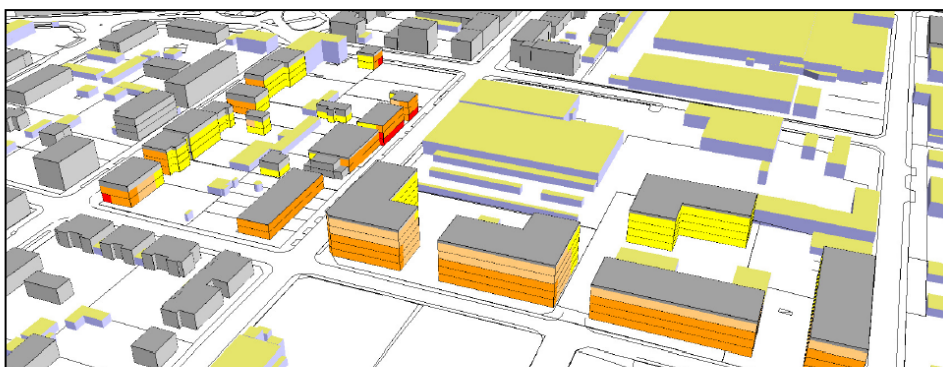
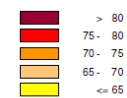
KV FISKÅSEN & HÖKEN, TRANÅS
 Trafikbullerutredning

Situation trafik prognos år 2040

Maximal ljudnivåer från vägtrafiken vid fasader

ÖVRIGT
 Kartan visar ljudnivåerna som fritättsvärden, dvs exklusive reflex i den närmsta fasaden.
 Maximala ljudnivåer från passager av fordon under natten.

Maximal ljudnivå
 $L_{A,max}$ (dBA)



PROJEKTNUMMER
12624
 BLAGA
11
 HANDLÄGGARE
Torbjörn Appelberg
 GRANSKAD
Andreas Berg
 DATUM
2018-08-21

SOUNDICON

Maximala ljudnivåer från vägtrafik vid fasader, föreslagen maximal nockhöjd på bebyggelse på Fiskmåsen 4, 5, 11 och 13

5.8.3 Översvämningsrisk

Svartån i öster bedöms kunna översvämmas vid vissa tidsperioder. Bedömningen är dock att planområdet inte påverkas av detta sett till topografi, avstånd, beräkningar av flöden samt vattenstånd.

5.8.4 Störningar i området

Nordost om planområdet, Hackspetten 21, ligger en verksamhet med skinnberedning (branschkod "päls, skinn och läder"). Verksamheten är tillståndspliktig och klassad enligt provningsnivå B.

5.8.5 Brandskydd

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter. Skydd mot brandspridningen mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden. Brandvattentillgång finns tillgänglig i kommunens brandpostnät. Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon.

5.9 Teknisk försörjning

5.9.1 Vatten och avlopp

Kommunens ledningsnät för spillvatten och dagvatten i området är till viss del outrett. Fiskmäsen 13 kan anslutas för vatten och spillvatten i Vasagatan.

Direkt öster om Fiskmäsen 13 på fastigheten Fiskmäsen 11 utgör ett stråk för ledningar genom kvarteret (före detta gata). Där starkström, vatten och avlopp, svagström och tele går. Området omfattas av ledningsrätt.

5.9.2 Dagvatten

Idag leds dagvatten från detaljplaneområdet till kommunens allmänna ledningsnät i form av dagvattenledningar i Torsgatan och med stor sannolikhet även till spillvattenledningar i Kanalgatan. Dagvatten ska kopplas till dagvattenledningsnätet där det finns ett sådant. Fördrojning av dagvatten bör ske lokalt på fastigheten och vid behov renas. Exempel på fördrojningsåtgärder är magasin och infiltrationsvänliga ytor. Syftet med dessa är att minska belastningen på det kommunala dagvattenledningsnätet så att det klarar så stora regnväder som möjligt.

Åtgärder har vidtagits av kommunen men dagvattenledningsnätet är ändå underdimensionerat. Anslutningar till dagvatten finns i korsningen mellan Torsgatan och Industrigatan respektive Kanalgatan.

För att säkerställa fördrojning av dagvatten inom kvartersmark för Fiskmäsen 13 tecknas ett avtal vid markförsäljning.

5.9.3 Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde. Elledningar finns i anslutande gatunät samt delar av planområdet, längs Torsgatan i söder.

5.9.4 Optokabel

Tranås fibernät Traman finns i området och kan anslutas till planområdet.

5.9.5 Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning går i Torsgatan söder om planområdet.

5.9.6 Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området. Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten. Gemensamma utrymmen och anordning för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassad samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Kommunen förordar krantömmande system för insamling av hushållsavfall från flerbostadshus. Inom fastigheten bör det finnas utrymme för att kunna samla in förpackningar och tidningar till återvinning. Kommunens föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun ska följas.

5.10 Kommunal service

Stadskärnan med fullt serviceutbud ligger på gångavstånd från området.

6 Planförslag

6.1 Område för bostäder och centrum

Avsikten är att skapa en mer stadsmässig och funktionsblandad stadsdel i enlighet med ambitioner i kommunens översiktsplan samt stadsvision 2010-2040. Planen skapar en flexibilitet med möjlighet för variation samtidigt som viss begränsning sker med hänsyn till närboende och lokal bebyggelsekaraktär. Detaljplanen innebär att möjligheterna för dessa fastigheter blir större inför framtiden och helt enligt de ambitioner som anges för området i stort. Planen medger markanvändningarna bostäder (B) och centrumverksamhet (C). Markanvändningen tillåter centrum som innefattar kombinationer av handel, kontor, service, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter. Bestämmelserna bidrar även till att skapa en blandning av funktioner i kvarteret.

För att skapa ett tydligt och sammanhängande gaturum, längs den strategiskt viktiga Vasagatan i väst, ska nyutkommande bebyggelse i västra delen av planområdet placeras i fastighetsgräns mot denna gata (p_2). För att skapa en stadsmässig bebyggelsemiljö är lägsta byggnadshöjd 8 meter för huvudbyggnader (f_1). En ambition med planen är att möjliggöra en större byggnadsvolym med utgångspunkt i den f.d. möbelfabriken som fanns på Fiskmåsen 13.

Närmast Vasagatan tre meter från fastighetsgräns gäller en nockhöjd på 14 meter resterande del utav fastigheten gäller en nockhöjd på 16 meter. Detta innebär att det är möjligt att uppföra en byggnad med fyra våningar plus ett indraget våningsplan från Vasagatan.

Byggnad ska placeras minst 4 meter från Torsgatan (p_1) för att skapa samma struktur på bebyggelsen längs med hela gatan. Varje ny bostadslägenhet med uteplats ska ha tillgång till en uteplats som är utformad och placerad med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och den maximala ljudnivån 70 dBA (f_2).



Möjlig utbyggnad utifrån detaljplanförslaget.

6.2 Grönstruktur

Det finns god tillgång till natur- och rekreationsupplevelser i nära anslutning till planområdet och ambitionen ska vara att så långt möjligt tillföra gröna inslag även inom planområdet. Bebyggelsen bör utformas med en lagom avvägning mellan stadsmässighet och grönska. Även tak på exempelvis komplementbyggnader kan med fördel göras gröna så kan de dessutom bidra till en effektivare hantering av dagvatten.

Befintliga träd längs Vasagatan ska så långt som möjligt sparas. Förslagsvis planteras även nya träd längs Torsgatan för att förbättra gatumiljön.

6.3 Gator och trafik

6.3.1 Biltrafik

Befintliga in- och utfarter till planområdets fastigheter behålls och inga avstängande regleringar införs. Huvudsaklig infart till planområdet blir troligen från Torsgatan söderifrån, vilken nås lätt från centrala Tranås. All parkering inom området ska ske på kvartersmark. Utfartsförbud vid gatuhörnen mot Vasagatan och Kanalgatan. Hörnavskärning möjliggörs mot Kanalgatan

Det är viktigt att i bygglovskedet säkerställa tillgängligheten och framkomligheten på såväl körytor som parkeringsytor inom området.

För att få en uppskattning vad en fullt utbyggd plan kan generera i rörelse har Trafikverkets trafikstringsprogram använts. Som utgångspunkt beräknas att området kan generera 150 lägenheter. Enligt trafikstringsverktyget uppskattas 785 resor/ dygn tillkomma vid ändrad markanvändning för bostäder varav dessa skulle 176 bilresor per dygn genereras. Hela 470 rörelser skulle göras till fots. Detta då området ligger plant och i ett centralt läge med närhet till service.

6.3.2 Gång-, cykel och mopedtrafik

Anslutning till gång- och cykelnät sker via de mindre gatorna kring planområdet. År 2016 byggdes en gångförbindelse från Torsgatan genom Östanåparken till den nya bron över Svartån mot Råsvägen.

För att möjliggöra gång- och cykelväg längs med Torsgatans i söder tas del av Nötskrikan 8, 12 och Tärnan 7 och 9 med i planområdet och planläggs allmänplatsmark, gata (**GATA**).

Vid uppförande av bostäder ska cykelparkering finnas inom fastigheten.

6.4 Tillgänglighet

Planområdet ligger centralt och är plant. Tillgängligheten bedöms även i övrigt som god med flera gång- och cykelvägar inom och i anslutning till området. Planen förutsätter att såväl bebyggda ytor som utomhusmiljöer anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet.

6.5 Risker

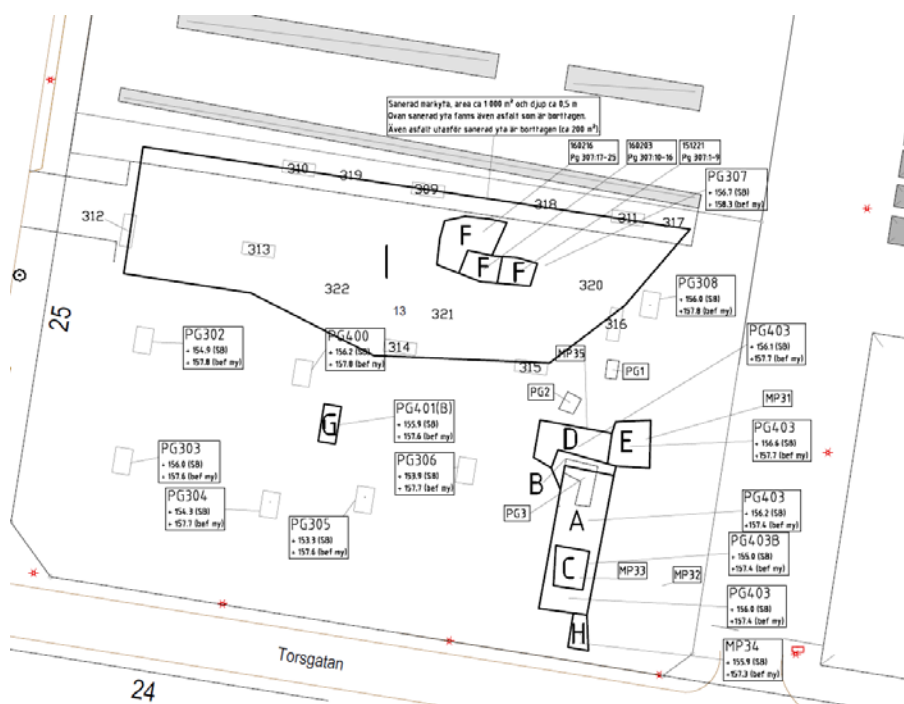
6.5.1 Radon

Enligt översiktlig prognoskarta från SGU (Sveriges geologiska undersökning) ligger planområdet inom "Högrisk, Isälvssediment; grövre". Detta innebär att ny bebyggelse bör uppföras i radonskyddat utförande vilket bevakas i bygglovskedet.

6.5.2 Förorenad mark

Under planprocessen har utredningar gjorts på kvarteret Fiskmåsen. Norr om fastigheten vid Fiskmåsen 14 har det funnits sågverk med begränsad dopkning. I slutredovisning rivning och sanering för Fiskmåsen 13 påträffas vid schaktväggen PAH med halten 2,9 mg/kg TS vid provtagningsområde 317 och halten 1,3 mg/kg TS vid provtagningsområdet 318. Området vid punkterna vid den nordöstra delen av Fiskmåsen 13 måste åtgärdas innan startbesked för nybyggnation ges.

Plankartan är försedd med administrativ bestämmelse, ändrad lovplikt. Startbesked får inte ges för Fiskmåsen 13 förrän markförorening har åtgärdats (**a₁**).



Slutrapportering sanering provtagningspunkter- Utdrag ur slutredovisning rivning och sanering Fiskmäsen 13, 2016-10-24

6.5.3 Dagvatten

Dagvatten ska, så långt det är möjligt, fördröjas och renas lokalt inom fastigheten, till exempel med genomsläppligt material på vissa hårdgjorda ytor eller gröna tak på byggnader. Till största delen planeras dock dagvatten från planområdet ledas till det allmänna systemet. Åtgärder har vidtagits av kommunen men dagvattenledningsnätet är ändå underdimensionerat här liksom på de flesta platser. På allmän platsmark finns inte utrymme att anlägga ett fördröjningsmagasin. För att säkerställa fördröjning av dagvatten inom Fiskmäsen 13 ska det anges i särskilt avtal vid markförsäljning.

6.5.4 Skuggstudie

Skuggstudien är uppbyggd med 3D modeller gjorda i SketchUp PRO. Skuggstudien redovisar påverkan av den maximala byggrätten som föreslagen detaljplan medger mot befintliga bostadfastigheter vid kvarteret Höken. Studien visar skuggbildningen vid tre dagar på året. Dessa dagar är vårdagjämningen den 20 mars, sommarsolstånd den 21 juni och höstdagjämningen den 23 september. Samtliga dagar redovisas med fyra tider på dygnet 9:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Dessa tider på året är tagna för att ge en tydlig återgivning för skuggpåverkan.

Påverkan från detaljplaneförslaget med den maximala byggrätten kommer främst ske under morgontimmarna på kvarteret Höken. Under dessa tre dagar på året med störst påverkan från föreslagen bebyggelse under höstdagjämningen.

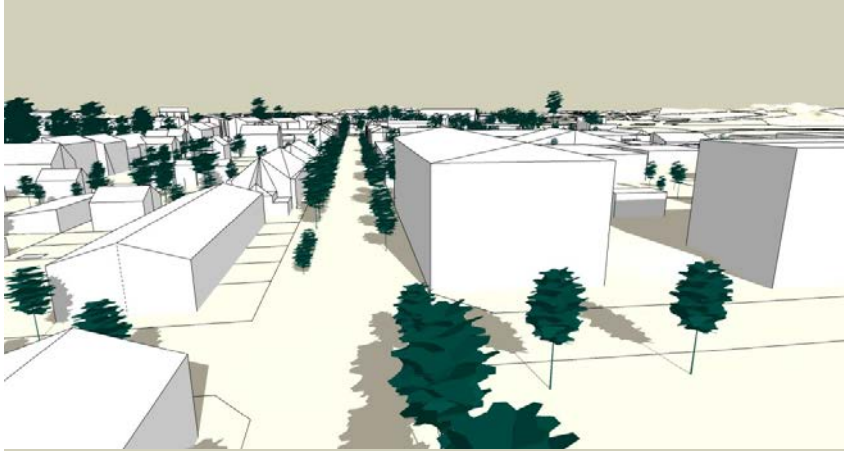
Slutsatsen av studien är att de nya byggrätternas höjder ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området. Skuggning från omkringliggande bebyggelse är vanligt i centrala lägen. En studie har gjorts med lägre nockhöjd och indragen huskropp från fastighetsgränsen. Dessa ändringar ger inga märkbara effekter i skuggning mot kvarteret Höken.



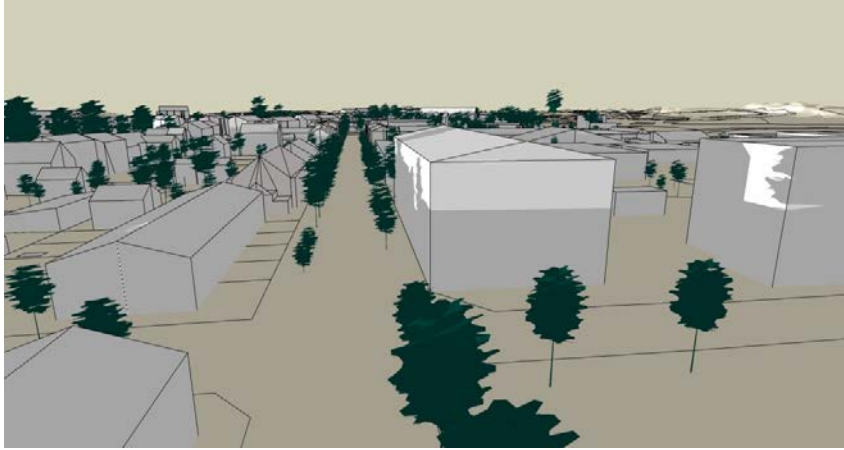
Vårdagjämning 20 mars kl 09:00



Vårdagjämning 20 mars kl 12:00



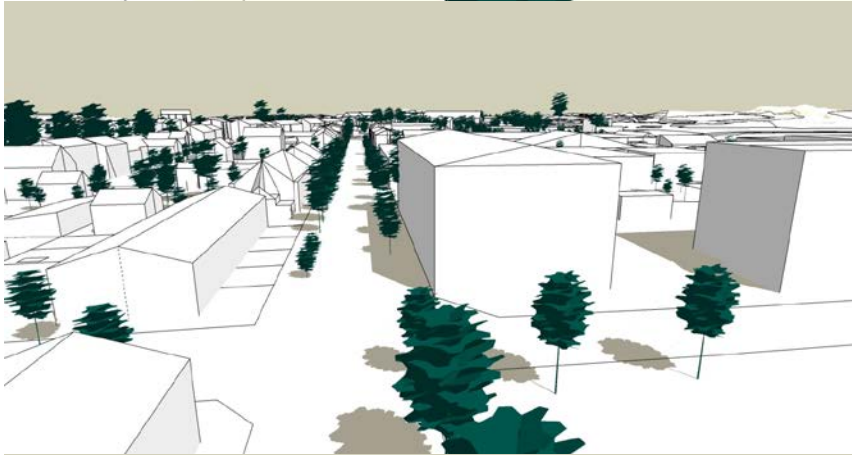
Vårdagjämning 20 mars kl 15:00



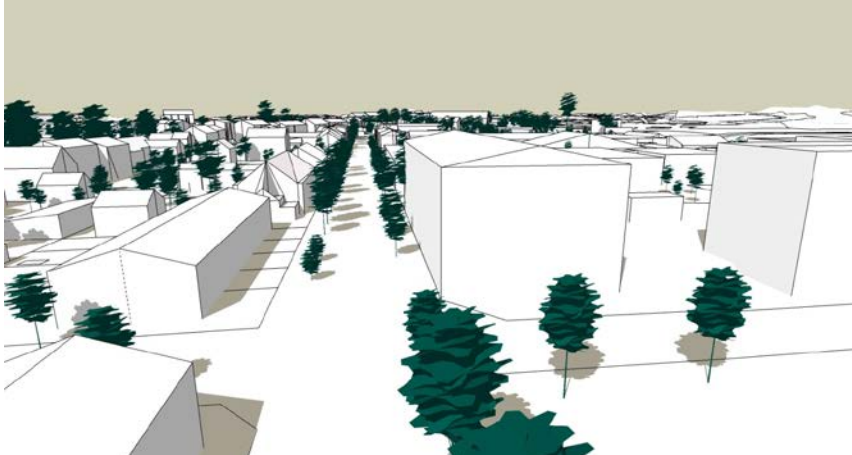
Vårdagjämning 20 mars kl 18:00



Sommarsolstånd 21 juni kl 09:00



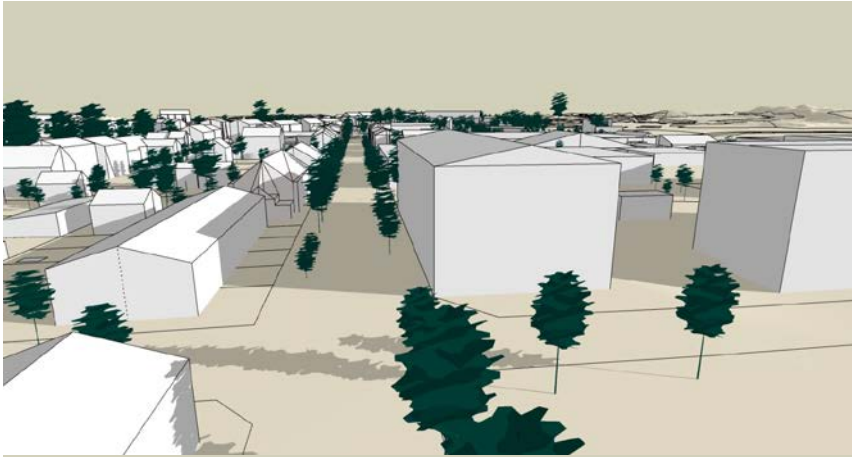
Sommarsolstånd 21 juni kl 12:00



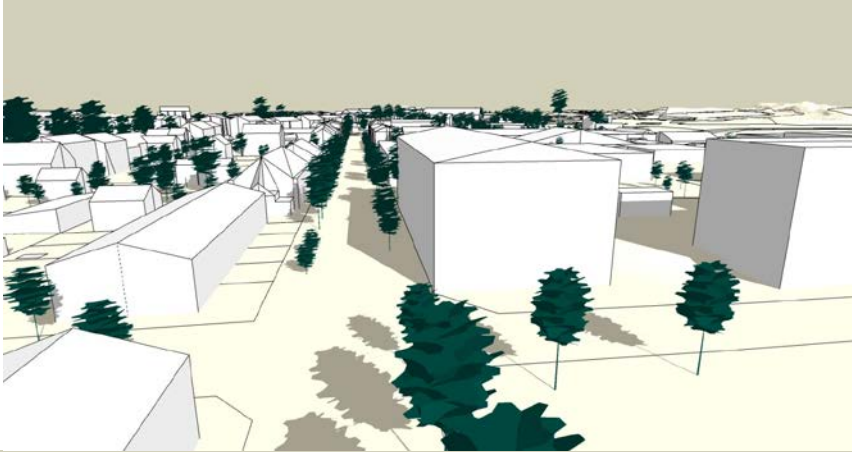
Sommarsolstånd 21 juni kl 15:00



Sommarsolstånd 21 juni kl 18:00



Höstdagjämning 23 september kl 09:00



Höstdagjämning 23 september kl 12:00



Höstdagjämning 23 september kl 15:00



Höstdagjämning 23 september kl 18:00

7 Konsekvenser

7.1 Sociala konsekvenser

Föreslagen markanvändning, bostäder och centrum anses lämplig ur ett samhällsperspektiv. Förtätningen och kombinationen med bostäder och centrumverksamhet kan bidra till att området befolkas under större delen av dygnet och skapar därmed fler möjligheter för sociala möten och aktiviteter.

Området har ett strategiskt läge med god tillgänglighet till närliggande natur och rekreation, vilket är positivt och skapar bra möjligheter för närrekreation och fysisk aktivitet. Kommunens satsning på Östanåparken i öster förstärker denna möjlighet då man utöver den nya bron över Svartån i sydost även satsats på olika aktiviteter i själva parken.

Under förutsättning att planen resulterar i en exploatering i form av bostäder medför ett genomförande av planen positiva konsekvenser genom att ett angeläget allmänt intresse (behovet av lägenheter) kan tillgodoses i ett attraktivt och centralt läge.

7.2 Miljökonsekvenser

Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Planbestämmelser införs för att minimera negativ påverkan på vatten. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av områdesskydd enligt miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

7.3 Hälsa och säkerhet

Vid ett genomförande av planen förutsätts trafiken kunna öka. Bostadsändamål genererar ett privat transportbehov. Bedömningen är att trafiken på närliggande gator inte kommer att öka på ett betydande sätt som konsekvens av planen. Detta sett till de ytor som förslås för markanvändningarna och den trafiken detta bedöms kunna generera.

För de boende i området är omvandlingen totalt sett mycket positiv om man jämför med tidigare industriverksamhet, både aktiv och nerlagd, som ofta medfört störningar inte minst i form av minskad trygghet och attraktivitet i närmiljön.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

8 Genomförande

8.1 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

9 Organisatoriska frågor

9.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2016-11-23
Beslut om samråd	2017-02-22
Samrådstid	2017-06-13 till 2017-08-07
Beslut om granskning i BMN	2019-10-22
Granskningstid	2019-11-07 till 2019-11-28
Beslut om antagande i BMN	2020-03-09
Laga kraft	2020-04-06

9.2 Huvudmanaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och iordningställande av den samma.

9.3 Ansvarsfördelning

För exploatering inom kvartersmark svarar fastighetsägaren.

9.4 Avtal

Krav på fördröjning av dagvatten inom kvartersmark säkerställs med ett markupplåtelseavtal.

9.5 Utredningar

Ansvar för följdutredningar, krav på anmälningar, tillstånd etc. är fastighetsägarens ansvar.

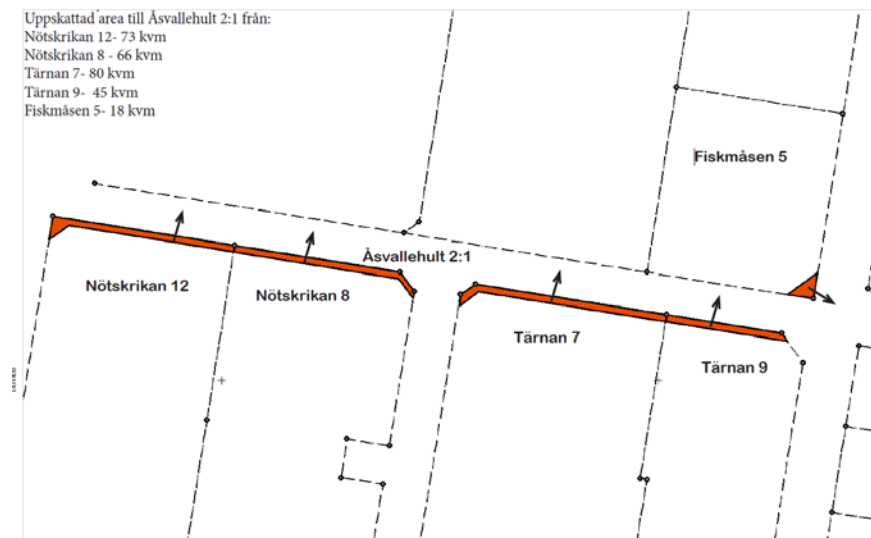
10 Fastighetsrättsliga frågor

10.1 Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft ger den kommunen rätt att förvärva mark från fastigheterna Nötskrikan 8, Nötskrikan 12, Tärnan 7, Tärnan 9 och Fiskmäsen 5. Syftet med fastighetsregleringen är för att utöka gatumarken för att möjliggöra hörnavskärning samt gång- och cykelväg längs med Torsgatan.

Avtal kommer att tecknas med fastighetsägarna inför fastighetsreglering. Kostnaden för fastighetsreglering står Tranås kommun för.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan Åsvallehult 2:1 utökas med ungefär 73 kvm från Nötskrikan 12, 66 kvm från Nötskrikan 8, 80 kvm från Tärnan 7, 45 kvm från Tärnan 9 och 18 kvm från Fiskmäsen 5.



Detaljplanen medger följande fastighetsreglering.

10.2 Ledningsrätt

Den befintliga ledningsrätten 0687-480.1 för fiberkabel belastande Fiskmäsen 13 kan upphävas. Idag går ingen fiberkabel inom rättigheten. Upphävandet av ledningsrätten kan genomföras i samband med fastighetsreglering i området eftersom fiberkabel inte nyttjas.

11 Ekonomiska frågor

Detaljplanarbetet och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen bekostas av Tranås kommun.

Anläggande gång- och cykelväg är kostnadsberäknat till 720 000 tkr och belastar Samhällsbyggnadsförvaltningens investeringsbudget.

Försäljning av kvartersmark beräknas möta kommunens kostnader för omvandling av planområdet från industri till mark för bostäder.

12 Utredningsförteckning

- Slutredovisning rivning och sanering Fiskmäsen 13 Upprättad 2016-10-24, BG&M konsult AB
- MIFO utredning för Fiskmäsen 4 upprättad 2018-04-23 Mitta
- MIFO utredning för Fiskmäsen 5 upprättad 2018-04-23 Mitta
- MIFO utredning för Fiskmäsen 14 upprättad 2018-01-29 reviderad 2020-01-23 Mitta
- Fiskmäsen 4, 5 & 11 Tranås kommun. Översiktlig miljöteknisk undersökning 2019-04-30 Mitta
- Kv Höken och Fiskmäsen, Tranås Trafikbulerutredning 2018-08-21 Soundcon

13 Medverkande tjänstepersoner

Planarbetet har utförts av Klara Nilsson på Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen i Tranås kommun.

Tom Johannesen
Tillväxtchef

Klara Nilsson
Planarkitekt