

Inbjudan till samråd:

Bygg och miljönämnden har 2023-10-23 beslutat om samråd gällande:

Detaljplan för
Kompaniet 4 i Tranås
Tranås kommun, Jönköpings län
Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

Planområdet är beläget nordväst om Tranås stadskärna och gränsar i öster till järnvägsområdet, i norr till Holavedsvägen, i väster till Västra vägen samt i söder till Trehörnavägen. Sydväst om Trehörnavägen är kommunens kraftvärmeverk beläget. Fastigheten Kompaniet 4 är cirka 3 hektar.

Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om en ny detaljplan för Kompaniet 4. Det finns ett tidsbegränsat bygglov fram till 2025-10-01 för pågående skolverksamhet för vuxna - Tranås Vux. Tranås Vux delar byggnad med EFG:s och Bosch industri-, lager- och kontorsverksamhet. Planens syfte är att ändra markanvändningen för att tillåta skolverksamhet för vuxna. Markanvändningen ändras även från industri till verksamheter för att följa kommunens översiktliga inriktning på området.

I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13 ingår området i västra utvecklingsområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådstiden pågår från 2023-11-01 till 2023-11-24

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 Klara Nilsson, tel 0140 – 681 80

e-post: klara.nilsson@tranas.se

Senast den 24 november 2023 kan du framföra dina synpunkter på detaljplanen till Tranås kommun, Tillväxtavdelningen, 573 82 Tranås eller via e-post till: tillvaxt@tranas.se



ÖVERSIKTSKARTA

Tillväxtavdelningen

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

Sändlista

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



Samråds
handling

Detaljplan för Kompaniet 4 i Tranås

Dnr:

BMN 2021-19

Datum:

2023-10-26



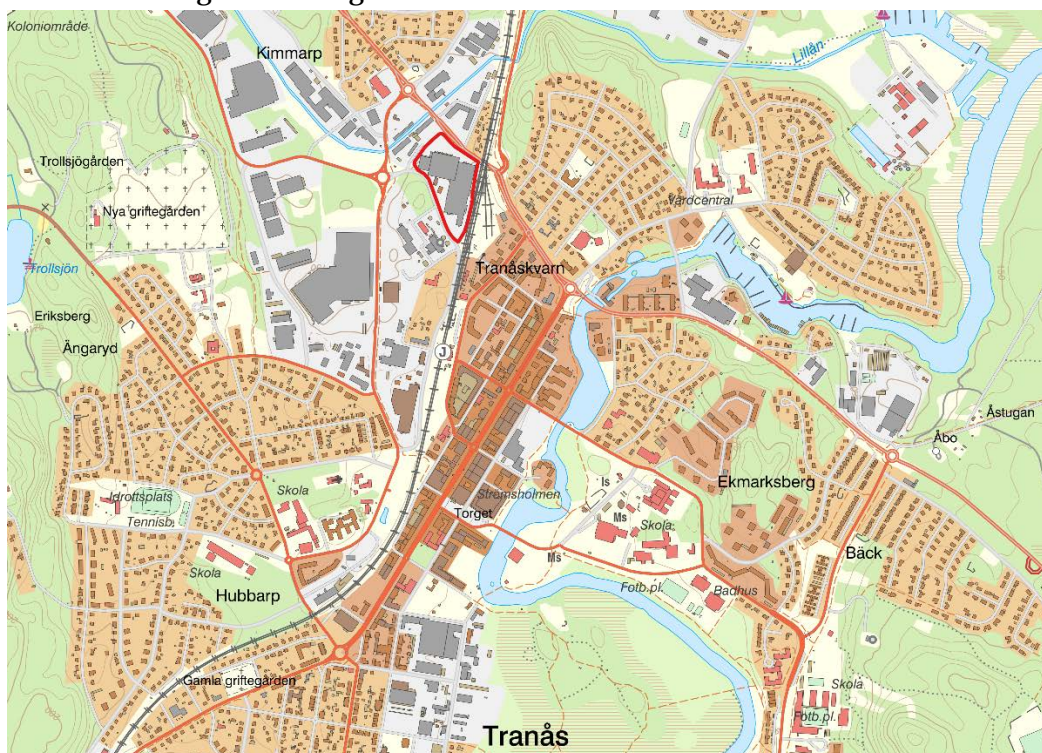
TRANÅS
KOMMUN

Innehåll

1. Sammanfattning	3
2. Inledning.....	4
3. Tidigare ställningstagande.....	5
4. Förutsättningar	7
5. Planförslag	15
6. Konsekvenser	17
7. Genomförande	18
8. Medverkande	18

1. Sammanfattning

Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om en ny detaljplan för Kompaniet 4. Det finns ett tidsbegränsat bygglov fram till 2025-10-01 för pågående skolverksamhet för vuxna - Tranås Vux. Tranås Vux delar byggnad med EFG:s och Bosch industri-, lager- och kontorsverksamhet. För att bevilja bygglov behöver detaljplanen ändras för att tillåta skolverksamhet för vuxna. Planens syfte är att ändra markanvändningen för att tillåta skolverksamhet för vuxna. Markanvändningen ändras även från industri till verksamheter för att följa kommunens översiktliga inriktning för området.



Figur 1. Planområdets läge i staden. Bakgrundskarta lantmäteriets topografiska karta.

2. Inledning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

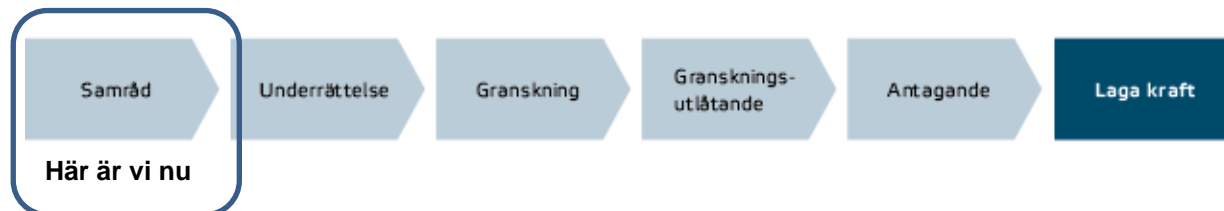
Andra bilagor och underlag:

- Riskbedömning detaljplan, kv Kompaniet 4, 2022-02-21 WSP
- Mifo fas 2, Tranås Kompaniet 4, 2023-03-28 Sweco
- Tågbullerutredning, 2015-08-21, Soundcon
- Tågbullermätning, 2016-06-20, Soundcon
- PM tågbuller 2023-08-17, Soundcon
- Översiktsplan 2022

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 bygg-lagen (PBL 2010:900)



Figur 2. Standardförfarande.

Planens syfte och bakgrund

Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om en ny detaljplan för Kompaniet 4. Det finns ett tidsbegränsat bygglov fram till 2025-10-01 för pågående skolverksamhet för vuxna - Tranås Vux. Tranås Vux delar byggnad med EFG:s och Bosch industri-, lager- och kontorsverksamhet. För att bevilja bygglov behöver detaljplanen ändras för att tillåta skolverksamhet. Planens syfte är att ändra markanvändningen för att tillåta skolverksamhet för vuxna. Markanvändningen ändras även från industri till verksamheter för att följa kommunens översiktliga inriktning på området.

3. Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13 ingår området i västra utvecklingsområdet. De inre delarna av västra industriområdet är ett utvecklingsområde för förtätning och utrymme för fler verksamheter. Genom att kunna erbjuda plats för bland annat sällanköpshandel skapas ett attraktivt alternativ till externa etableringar som samtidigt kan fungera som dragare till centrum.

Riksintresse

Området ligger inom riksintresset för kommunikationer Södra stambanan. Befintlig järnväg är 30 meter från fastighetsgräns. Södra stambanan är av internationell betydelse. Banan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är mycket viktig för person- och godstrafik. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnetet. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset då förslaget ligger i befintlig byggnad, samt att föreslagen åtgärd inte är av sådan karaktär att trafiken på järnvägen påverkas negativt.

Gällande detaljplaner

För största delen av fastigheten gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Kompaniet och kv. Åsen i Tranås tätort*, Laga kraft 1986-11-11. Lantmäteriets id 0687-TRS-913. Användningen för fastigheten är industri med en högsta byggnadshöjd på 12 meter. I planbeskrivningen nämns att området får användas för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

För en liten del nordväst av Kompaniet 4 gäller *Detaljplan för Braxen 2, 4 och 5 m.fl. i Tranås tätort*, Laga kraft 2002-07-01. Lantmäteri id 0687-P244. Denna delen planlades för industriändamål för att expandera och förbättra ytorna för transporter inom fastigheten.

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 tillgodosesina 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.



Figur 3. Utdrag gällande Stadsplan från 1986

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. Andelen invånare i arbete behöver också öka för att inkomstnivåer och sannolikt även utbildningsnivåer ska kunna förbättras. Genom att möjliggöra för utbildning och arbetstillfällen så bidrar detta område till kommunens inriktningsplan för tillväxt.

Social hållbarhet

Tranås kommuns strategi för social hållbarhet gäller för åren 2022-2035. Ett av kommunens sex målområden är utbildning/arbete och sysselsättning. Sambandet mellan utbildningsnivå och arbetslöshet är mycket tydligt ju högre utbildning desto lägre arbetslöshet och sambandet syns även mellan arbete, hälsa och en god arbetsmiljö. Några av inriktningarna är att Tranås kommun ska arbeta för en höjd utbildningsnivå. Kommunens organisation ska arbeta systematiskt för att främja hälsa, förebygga ohälsa och olycksfall samt för att uppnå en god och social, organisatorisk och fysisk arbetsmiljö. Genom att möjliggöra för vuxenutbildning och verksamheter på fastigheten bidrar detta till att få människor i arbete.

Ekologisk hållbarhet

Tranås kommun ska till 2035 bli en fossilfri kommun med hållbara kommunikationer som suddar ut gränser mellan stad, landsbygd och omvärld. Transporter och resor står idag för den största andelen av länets utsläpp av växthusgaser och energianvändning. En av inriktningarna är att vi reser hållbart och har ställt om till ett klimatneutralt samhälle. Fastigheten ligger centralt i Tranås närhet till stationen vilket underlättar pendling och närhet till stadens service. Det är även viktigt att ha goda och säkra gång- och cykelvägar och goda parkeringsplatser för cykel.

Barnkonventionen

Enligt barnkonventionen ska barns bästa beaktas vid alla beslut. I detaljplanen anges ramar för hur ett specifikt område kan användas och den påverkar därmed barns livsmiljöer. I detaljplaneprocessen handlar barns rättigheter bland annat om att skapa goda livsmiljöer för alla barn att kunna utvecklas och må bra i. Barn är experter på sin egen närmiljö och har enligt barnkonventionen rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. Detaljplaneprocessen innehåller flera skeden där det finns ett stort värde av att involvera barn.

Varje detaljplan är unik och varje enskilt ärende styr därför vilken påverkan en detaljplan får för barn. När en detaljplan berör barn är det viktigt att principen om barns bästa enligt artikel 3 i barnkonventionen ingår i processen med att ta fram eller ändra en plan. För att kunna skapa goda livsmiljöer för barn och unga finns det därför ett stort värde i att initialt alltid utgå från att detaljplanen berör barn. På så sätt kan barns bästa utredas och det finns ingen risk att gå miste om viktiga kvaliteter för barn och unga i detaljplanen.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har genomförts 2023-09-26. 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 är beläget nordväst om Tranås stadskärna och gränsar i öster till järnvägsområdet, i norr till Holavedsvägen, i väster till Västra vägen samt i söder till Trehörnavägen. Sydväst om Trehörnavägen är kommunens kraftvärmeverk beläget. Fastigheten Kompaniet 4 är cirka 3 hektar.

Markägarförhållanden

Planområdet består av Kompaniet 4 som ägs av privat fastighetsägare. Planområdet gränsar vid Holavedsvägen och Trehörnavägen till den kommunalt ägda fastigheten Ängaryd 4:1. I öster, vid järnvägen, gränsar planområdet till fastigheten Säby 7:1 som ägs av Trafikverket. I nordväst gränsar planområdet till Ängen 3, som ägs av privat fastighetsägare.

Mark och natur

Största delen av fastigheten är hårdjord med mindre gräsbeklädda ytor. Trädraden utmed Holavedsvägen och parkeringen är av arten ask med tre större träd och flertalet mindre träd som fortsätter vid Västra vägen. Sydväst om området på kommunens mark finns en mindre bergsknalle där majoriteten av växtligheten består av björk och asp. Några körsbärsträd och mindre ekar, mycket slyuppslag vid västra delen. Vid östra delen uppe på höjden finns flera tallar. Där är det mer öppet mellan träden och mycket gräs och örtvegetation. Vid övernattningsbostäderna inom Kompaniet 4, finns en mindre innergård med ett äppelträd, två rosbuskar och häck. Gräsmatta utanför entrén på fastigheten med låg buxbomshäck.



Figur 4. Trädraden utmed GC-vägen vid Holavedsvägen.

Verksamhet

Fastigheten består i huvudsak av en större byggnad samt två mindre friliggande byggnader. Den större byggnaden inrymmer EFG European Furniture Group AB:s verksamhetslokaler med lager, montering och produktion av kontorsmöbler och kontorsinredning. I södra delen har Bosch verksamhet med lager och hantering av värmepumpar. I den södra delen bedriver också Tranås kommuns vuxenutbildning, Vux Tranås. De erbjuder yrkesutbildningar samt enstaka kurser och även SFI-undervisning. Inom lokalerna för vuxenutbildning vistas som mest 300–400 personer, EFG har drygt 160 anställda och Bosch cirka 15 anställda.

Bebyggelseområde

AB Möbelindustrikompaniet bildades 1907 och redan på nyåret 1908 stod den nya fabriksbyggnaden, i tre våningar, färdig precis väster om järnvägen. Byggnaden brandhärjades men blev återuppförd. Företaget blev sedan Kågéns industrier och numera är det EFG som producerar kontorsmöbler. Fasaden byggdes i tegel men är numera putsad och har en grå kulör. En ny huvudentré byggdes på södra gaveln på 1990-talet. Fabriken har byggts till i omgångar. 1975 ritades tillbyggnaden mot nordväst av Lars-Carlssons arkitektkontor i Tranås. Så småningom kunde man riva ett enbostadshus intill Holavedsvägen och uppföra lagerbyggnaden med utlastning i lättbetong.

Inom området finns en villa och ett flerbostadshus i två våningar som nu används för konferens och övernattnig. Villan är byggd 1962.

Lokalerna används idag för Tranås Vux skolverksamhet med tidsbegränsat bygglov. Skolverksamheten omfattar cirka 3 400 kvm för vuxenutbildning, uppdelat på cirka 20 lokaler för undervisning, en matsal, tio lokaler för kontor- och personalutrymme. Skolverksamheten är belägen på det andra våningsplanet i en byggnad med tre våningar. Entré och trapphus med hiss till skolan finns mot Trehörnavägen. Tranås Vux delar byggnad med EFGs industri- och kontorsverksamhet som når sina lokaler från ett annat trapphus. På första våningsplanet har EFG lager och kontor och på tredje våningsplanet kontorsplatser.



Figur 5. Byggnad från söder och norr.



Figur 6. Villa och ett flerbostadshus som används för konferens och övernattnig.

Geoteknik

Enligt SGU:s kartvisare jordartskarta består jordarten inom fastigheten av fyllning med underliggande isälvssediment. Enligt SGU:s kartvisare jorddjup uppskattas jorddjupet till 1–3 meter inom fastigheten.

Förorenad mark

Fastigheten är markerad i länsstyrelsens data som en potentiellt förorenad fastighet med riskklassning 3. Enligt material från EBH-stödet och tidigare utförd MIFO fas 1 så har det använts trikloretylen i lokalerna. Med anledning av att det bedrivs undervisningsverksamhet i lokalerna har en översiktlig undersökning av föroreningsituationen enligt MIFO fas 2 utförts på fastighetens södra del. I denna undersökning har provtagning av porgas, inomhusluft, dricksvatten, jord och grundvatten utförts. På grund av tidigare användning av trikloretylen misstänktes förorening av klorerade lösningsmedel.

Analysresultaten indikerar låga halter av klorerade lösningsmedel i porgas och grundvatten. Resultaten från undersökning av porgas indikerar även förorening av naftalen under "lackkällaren" och fd triavfettning i källaren vid byggnadens centrala del. I jord har PAH-halter över KM påträffats utanför pannrummet i provpunkt SW22J1 och i grundvatten uppmättes benso(a)pyren i motsvarande mätligt allvarligt tillstånd i en punkt.

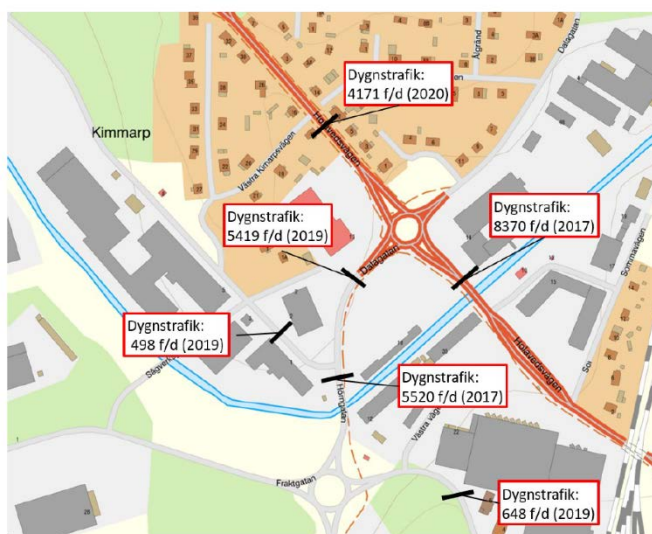
En kompletterande utredning rekommenderas genomföras av den PAH-förorening som påträffats i anslutningen till pannrummet innan markarbeten eller ombyggnationer görs i anslutning till pannrummet. Halterna av trikloreten i porgas som har påträffats är låga vid samtliga tre provtagningstillfällen. Antalet provpunkter är få och det går inte att utesluta att det kan finnas högre halter i andra delar av byggnaden. Resultaten från den genomförda undersökningen bedöms inte utgöra några hinder för detaljplaneändringen. Då användningen som föreslås i detaljplanen är verksamheter och vuxenutbildning så är det kraven för MKM som ska uppnås. Detta förutsätter att enbart vuxenutbildning är aktuellt i planen. Området är inte lämpligt för skolverksamhet för barn och unga.

Trafik och infrastruktur

Holavedsvägen har sedan förbifart Tranås öppnades 1996 blivit stadens norra infartsväg och varit föremål för upprustning och miljöförbättrande åtgärder. Ut- och infarter för varuhämtning och lämning på fastigheten sker via den nordvästra delen av fastigheten samt den södra delen. Kommunen har fått uppgifterna att det i dagsläget är cirka 120 lastbilstransporter till och från fastigheten per vecka. Vid fastighetens södra del där vuxenskolan har sina undervisningslokaler har även Bosch varustransporter till sitt lager på första våningen. I snitt har Bosch cirka 5 varustransporter per dag.

Biltrafik

Trafikmätningar har utförts på Holavedsvägen, väg 131, av Trafikia år 2021 med 8380 fordon/per dygn. På Dalagatan utfördes trafikmätningar väster om cirkulationsplatsen under år 2019,



Figur 7. Trafikmätning kring Kompaniet 4.

dessa visade att trafikflödet var 5419 fordon/dygn. På Trehörnavägen uppmättes 648 fordon/dygn år 2019.

Både väg 131 och Dalagatan är hastighetsbegränsande till 50 km/h. Vägarna är inte utpekade som rekommenderade vägar för farligt gods.

Parkering

Personalparkering finns längsmed fastigheten vid Trehörnavägen och även närmast Holavedsvägen finns utrymme för parkering. Idag backar bilar från p-platsen ut på Trehörnavägen. Ny utformning på parkeringsplatserna krävs. Parkering ska ske inom den egna fastigheten.

GC-vägar

Längs Holavedsvägen, väg 131, finns på södra sidan en separerad gång- och cykelbana som leder förbi planområdet i norr. På Dalagatans södra sida finns en separerad gång- och cykelbana. Gång- och cykelförbindelserna till planområdet är goda.

Kollektivtrafik

På andra sidan av järnvägen ligger Tranås Resecentrum. För att ta sig till stationen går man cirka 300meter och sedan genom en tunnel under järnvägen. Norr om fastigheten, längsmed Holavedsvägen, finns en busshållplats där man kan ta stadsbuss och regionbusstrafik.

Kommersiell service

Området ligger cirka 500 meter från Tranås centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens ledningsnät för vatten och avlopp.

Dagvatten

Stora delar av planområdet kommer fortsatt att vara hårdgjort och dagvatten tas omhand via dagvattenledningsnätet. Mottagande kommunal dagvattenledning bedöms ha tillräckligt stor kapacitet att ta emot dagvattnet fastigheten.

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. Kommunens föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun ska följas.

Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde.

Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

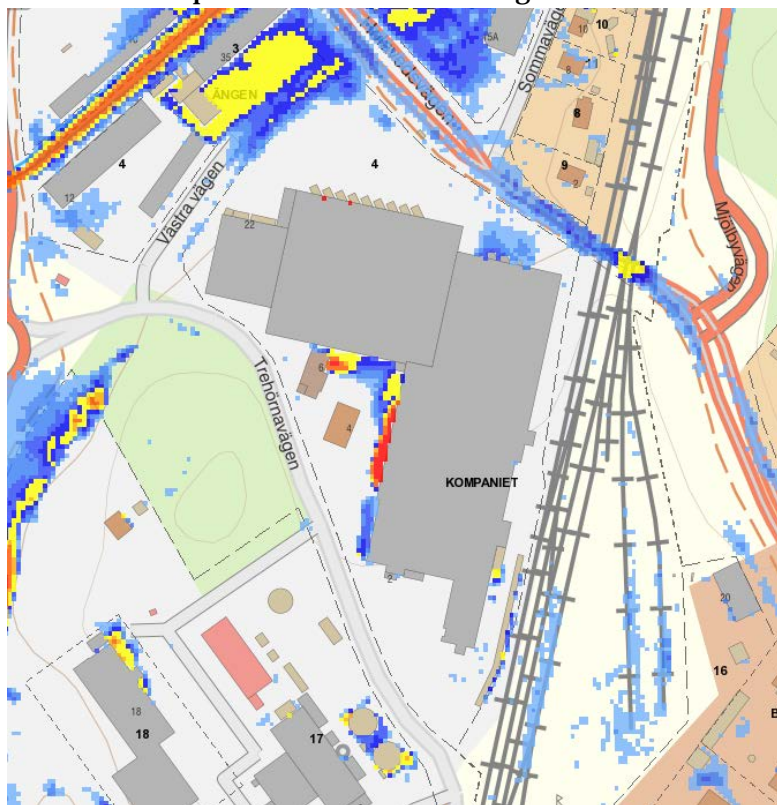
Bredband

Fastigheten är ansluten till Tranås Energis fibernät, Traman.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

I kommunens skyfallskartering från 2022-06-14 kan vi se att fastighetens norra och syd-västra del blir påverkat av ett 100-årsregn.



Figur 8. Maximala vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Efter det lokala skyfallet som inträffade i området juli 2021 resulterade i höga vattenstånd med likheter som skyfallskarteringen visar och källaren på fastigheten blev översvämmad. Förslaget för att förhindra att fastigheten blir översvämmad igen är att förlänga muren till källaren. En dagvatten- och skyfallsutredning kommer att tas fram under planprocessen som visar om denna åtgärd är tillräcklig eller om förslag på andra typer av åtgärder krävs.



Figur 9. Förslag på förlängning av mur.

Radon

Risken för radon finns redovisad i översiktlig prognoskarta för markradonrisker, Tranås kommun daterad 2012-12-03. Kompaniet 4 ligger inom radonriskområde förhöjd strålning. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Buller

På ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Dessa nivåer motsvarar de nivåer som enligt 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör underskridas på en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att förebygga olägenhet för människors hälsa. En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ¹

¹ Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn⁷, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Figur 10. Riktvärde för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård (frifältsvärde)

I samband med ombyggnad för vuxenutbildning 2015-08-21 togs beräkning fram för vilka trafikbullernivåer som kan förväntas att uppträda vid byggnadsfasaderna. Utifrån dessa nivåer dimensionera fasadkonstruktioner för att uppfylla gällande riktvärden avseende trafikbuller inomhus i aktuella lokaler.

För situation framtidsprognos 2030 är ekvivalenta ljudnivån som mest 47dBA och maximala 63 vid fasad mot en innergård som skulle kunna göras om till en ny skolgård. Detta innebär att kraven uppnås inom det som kommunen bedömer är övriga vistelseytor inom skolgården.

De utförda beräkningarna visar att de maximala nivåerna överskrider de ekvivalenta med mer än 15 dB och de blir därmed dimensionerade för inomhusnivåerna.

Därefter har tågbullermätning tagits fram 2016-06-20 för mätning av ljudnivån från tågtrafiken inne i ett klassrum för att undersöka om gällande riktvärden uppfylls.

Tågpassage	Riktvärde	Uppmätt värde
	L_{AFmax}	L_{AFmax}
12:31, X2000	45 dBA	50 dBA
12:35, Godståg	45 dBA	52 dBA
12:36, X2000	45 dBA	52 dBA
12:55, Pendeltåg	45 dBA	45 dBA
13:04, Pendeltåg	45 dBA	45 dBA
13:37, X2000	45 dBA	52 dBA

Figur 11. Uppmätt värde vid tågpassage inom en timme.

Med dagens trafik ligger man på gränsen till att man har 5 passager inom en timme.

Enligt trafikverkets nu redovisade prognos för 2040 som man laddar ner från deras hemsida ligger inga snabbtåg med på sträckan. Det hänger ju ihop med planerade ändringar av stambanorna som dock stoppades i slutet av 2022, så för närvarande finns bara godstågen kvar som dimensionerande tåg avseende maxnivåerna för 2040. Dessa anges i prognosen för 2040 till 50 st ÅDT (72 st i prognosen för 2030 i tidigare utredning). Baserat på detta bedöms att tidigare utredning och mätningar är relevant fortfarande, dvs man har överskridanden vid passager av godståg och snabbtåg, men de sker inte oftare än max 5 ggr/h, varken nu eller inom överskådlig framtid baserat på gällande prognoser, och att BBR krav för utbildningslokaler avseende trafikbuller därmed uppnås.

Brand

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

Farligt gods

En riskbedömning avseende bebyggelse intill transportleder för farligt gods har tagits fram för fastigheten 2022-02-21. Kortaste avståndet mellan byggnaden som inrymmer vuxenskola och Södra stambanan uppgår till cirka 14 meter.

Utifrån rapporten bedöms att markanvändningen vuxenskola inom planområdet är acceptabelt ur ett riskhänseende med hänsyn till riskpåverkan från Södra stambanan förutsatt att följande skyddsåtgärder vidtas:

- Entréer till vuxenskolan ska ligga på motsatt sida från järnvägen. Vidare ska vuxenskolan minst ha en utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen.
- Ytan mellan järnvägen och husfasaden ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Ytparkering kan dock tillåtas inom detta område då denna typ av markanvändning inte medför stadigvarande vistelse.
- Friskluftsintag till byggnader med stadigvarande vistelse inom planområdet ska placeras på oexponerad sida, dvs. vända bort från Södra stambanan. Vidare ska det vara möjligt att nödstoppa ventilationen från en central plats i byggnaden.

- Fasader som vetter mot och ligger inom 30-50 meter från järnvägen ska utföras i obrännbart material och glaspardier (samt andra ingående komponenter) ska utföras i lägst brandteknisk klass E 30.

- Fasader som vetter mot och ligger inom 30 meter från järnvägen ska utföras med brandkyddad fasad. Detta innebär att fasaden ska utföras i obrännbart material samt i lägst brandteknisk klass EI 30. Vidare ska dörrar och glaspardier som vetter mot järnvägen utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.

Holavedsvägen (väg 131) är Trafikverkets väg och ansluter från Tranås norra infart och går igenom staden i riktning mot Ydre. På samma väg som går förbi planområdet fast ca 1 km sydväst genomfördes en riskutredning gällande farligt gods på väg. Det var i samband med detaljplanen för Skytteln 19 som Länsstyrelsen påpekade att det på Ydrevägen (väg 131) kan förekomma transporter av farligt gods. Väg 131 är inte en rekommenderad väg för transporter av farligt gods men enligt MSB passerar 3 riskklasser förbi planområdet vid Skytteln 19, framförallt är gods med flytande bränsle i form av diesel och bensin. Vid planering av byggnad inom 150 meter från rekommenderad led ska en riskbedömning göras. En riskutredning har genomförts av Tyréns (2021) gällande farligt gods på Ydrevägen (väg 131). Utredningen visar att planområdets individ- och samhällsrisk är acceptabla och att skyddsåtgärder inte erfordras för att ytterligare reducera risken förknippad med farligt godsolyckor på Ydrevägen.

Det har konstaterats att olyckor med ADR-klass 3 (brandfarliga vätskor) bidrog med den största, men acceptabelt låga, individrisken till planområdet. Kommunen anser att bedömningen är likvärdig för Kompaniet 4 eftersom Skytteln 19 har liknande markanvändning (mindre känslig markanvändning) samt vägens avstånd till bebyggelse. Med resultat från riskutredning för Skytteln 19 bedömer kommunen att utredningarna visar att planområdets säkerhetsrisk med avseende av farligt gods längsmed Holavedsvägen och in på planområdet är acceptabla och skyddsåtgärder inte erfordras för att ytterligare reducera risken förknippad med farligt gods från Holavedsvägen.

5. Planförslag

Kvartersmark

Markanvändningen för hela fastigheten Kompaniet 4 är Verksamheter (**Z**). Användningen Verksamheter tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder.

Utbildningar med behov av stort utrymme som exempelvis utbildningar inom byggt teknik kan inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor. Villan och flerbostadshuset som finns på fastigheten är till för verksamhetens behov som kontor, konferens och enstaka övernattnig. Tillfällig övernattnig sker idag i dessa byggnader och denna detaljplan syftar inte till att förhindra att tillfällig övernattnig kan tillåtas även i framtida bygglov. I den stora byggnaden där verksamhet bedrivs är det inte lämpligt med övernattnig.

För södra delen av fastigheten ingår, utöver användningen Verksamheter (**Z**), även användningen Vuxenutbildning (**S₁**). Syftet med bestämmelsen är att den pågående användningen ska bli planerlig. Användningen är preciserad då skolverksamhet för barn till och med gymnasienivå inte är lämpligt för området.

Från Holavedsvägen finns ett område på 12 meter med begränsning av markens utnyttjande där marken får inte förses med byggnad (prickmark). Det gäller även 10 meter från Västra vägen och 6 meter från Trehörnavägen. Mellan järnvägen och befintlig byggnad är största delen begränsad till att marken inte får förses med byggnad.

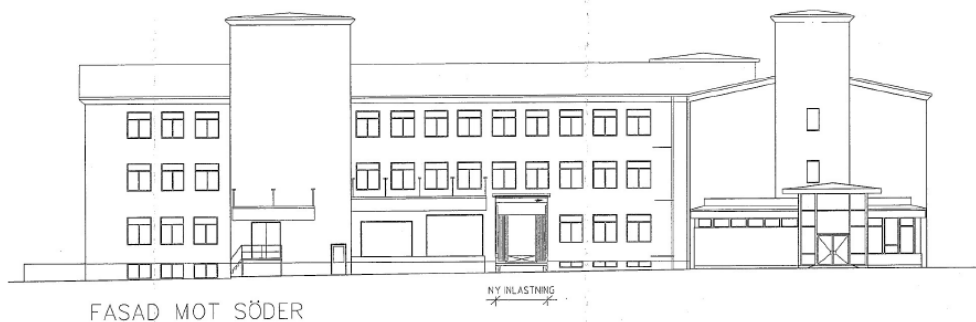
Två områden där kommunala ledningar går på fastigheten är markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u₁**). Utifrån riskbedömningen har tre bestämmelser tagits fram för skydd mot störningar. Fasader mot järnväg ska utföras med brandtåliga material (**m₁**). Entréer ska även finnas på motsatt sida från järnvägen (**m₂**). Friskluftintag ska placeras på motsatt sida från järnvägen (**m₃**)

Bebyggelse

Högsta nockhöjd är 14 meter på hela fastigheten förutom i södra delen där 18 meters nockhöjd gäller på trapphus och hisschakt.



Figur 12. Fasad mot öster



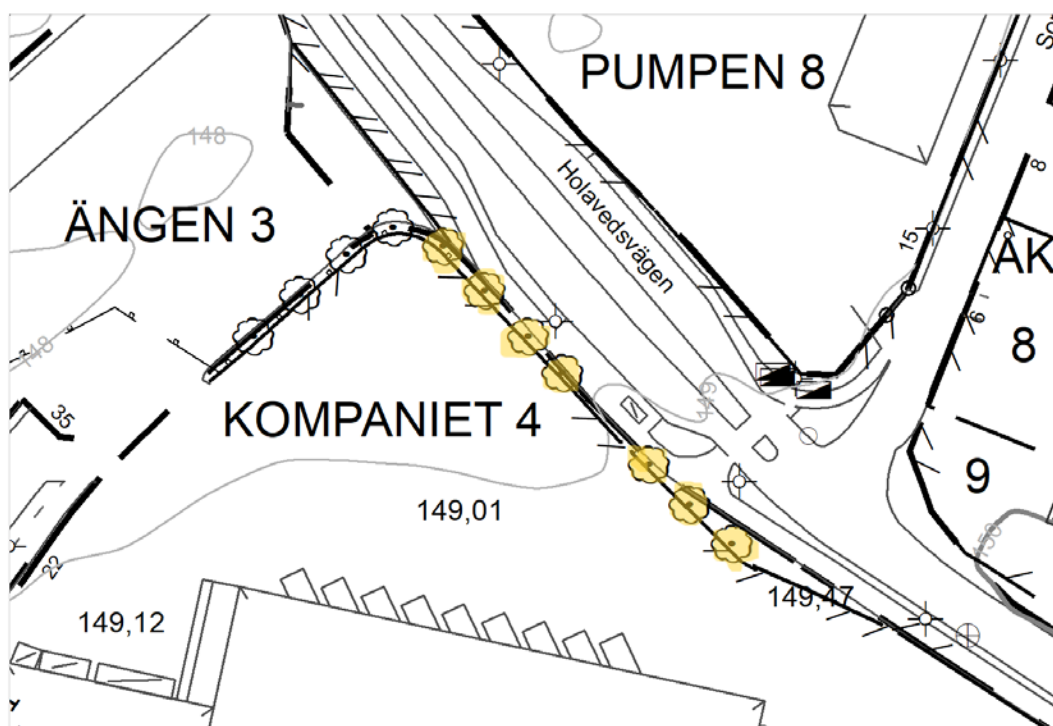
Figur 13. Fasad mot söder.

Gator, trafik och parkering

Parkering ska ske på egen fastighet. Utfartsförbud finns längsmed fastigheten med några släpp in på fastigheten. Det krävs ytor för loss och lastning inom fastigheten.

Grönområde

Det finns fåtal gröna ytor på fastigheten men de gröna ytor och träd som finns har ett stort värde. Trädraden med sju träd utmed Holavedsvägen är av arten ask. Då de är vid entrén till Tranås centrum vill kommunen bibehålla trädraden därmed finns en bestämmelse för markens anordnande och vegetation. Träd ska bevaras utmed Holavedsvägen. Träd får tas ned om det drabbas av sjukdom eller utgör fara för människor (n_1). Marklov krävs även för fällning av träd utmed Holavedsvägen (a_1). Nyplanteringen ska bekostas av den som ger upphov till att trädet tas ner. De fyra träd vid fastighetsgräns till Ängen 3 ingår ej i lovplikten.



Figur 14. Markerade sju träd där marklov krävs för fällning

6. Konsekvenser

Konsekvenser för genomförande av planen

Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Gällande markanvändning industri ersätts med verksamhet. Vilket är positivt att området som har ett centralt läge innebär begränsad omgivningspåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Området ligger inom ett stråk där hänsyn till miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten behöver tas hänsyn till. Svartån-Säbysjön har otillfredsställande ekologisk status. Det finns risk för översvämning vid skyfall enligt skyfallskarteringen för Tranås. Detaljplanen medger ingen större bygggrätt än tidigare detaljplan. Användningen verksamheter ersätter tidigare användning industri. De nya användningarna ska inte försämra miljökvalitetsnormer för vatten mer än tidigare användning.

Hälsa och säkerhet

Riksintresse

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset för Södra stambanan negativt då användningen på fastigheten redan är etablerad. Föreslagen användning är inte av sådan karaktär att trafiken på järnvägen påverkas negativt.

Sociala konsekvenser

Att planlägga fastigheten för användningarna verksamheter och vuxenutbildning ger möjligheter för företagen att utvecklas och chans att arbetstillfällena bibehålls och eventuellt ökar. En trafikseparerad gång- och cykelväg finns längs Holavedsvägen med god förbindelse till bostadsområden och stadens centrum. Det finns goda möjligheter att ta sig till området med kollektivtrafik då området gränsar till Tranås station.

Barnperspektivet

Ur ett barnperspektiv medför framtaget planförslag ingen större påverkan på barn inom området då föreslagen markanvändning inte är en målpunkt för barn. I samband med den nya detaljplanens framtagande förväntas en förbättrad trafiksäkerhet gällande parkeringslösningen i söder, vilket således minskar olycksrisken för fysisk skada för såväl barn som vuxna.

Landskapsbild

Den nya detaljplanen medger något högre höjd (14m samt i söder 18 m nockhöjd) än gällande detaljplan (12 m byggnadshöjd). Detta bedöms inte påverka landskapet nämnvärt. De befintliga bostadshusen norr om Holavedsvägen bedöms inte få någon negativ påverkan gällande skuggning eller försämrade utsikt/kvällssol.

7. Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

- Officialservitut 0687-736.1 Trädsäkring. Servitut för rätt att trädsäkra järnvägen på sträckan Frinnaryd-Sommen av stambanan Stockholm-Malmö. Rätt att avverka och röja träd och buskar omkring järnvägen för att skydda spåranläggningen och järnvägsdriften.
- Ledningsrätt 0687-4.1 Vatten. Till förmån Tranås kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för vatten med en diameter av 150 mm.
- Ledningsrätt 448.1 Tele. Till förmån för Tranås kommun. Fiberkabel för datakommunikation.
- Ledningsrätt 0687-270.1 Starkström. Till förmån för Tranås Energi AB upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska elledningar.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckning från Kompaniet 4, eftersom det inte finns några planbestämmelser som förhindrar detta. Detta medför troligen ett behov att bilda flera rättigheter för att ny fastighet ska bli lämplig.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Planavtal är tecknat med fastighetsägaren för Kompaniet 4 för detaljplanens kostnad.

Tidplan preliminär

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2021-09-27
Beslut om samråd	2023-10-23
Samrådstid	2023-11-01 till 2023-11-24
Beslut om underrättelse och granskning	januari 2024
Granskningstid	minst 2 veckor
Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden	april 2024
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

8. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson och biträdande planarkitekt Sofie Norin på Tillväxtavdelningen.

Planförfattare

Klara Nilsson

Tom Å Johannesen

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen