



Planutredning

Bullagärdet 9 och 11 i Tranås

Dnr: BMN 2023/74
Datum: 2023-08-29



TRANÅS
KOMMUN

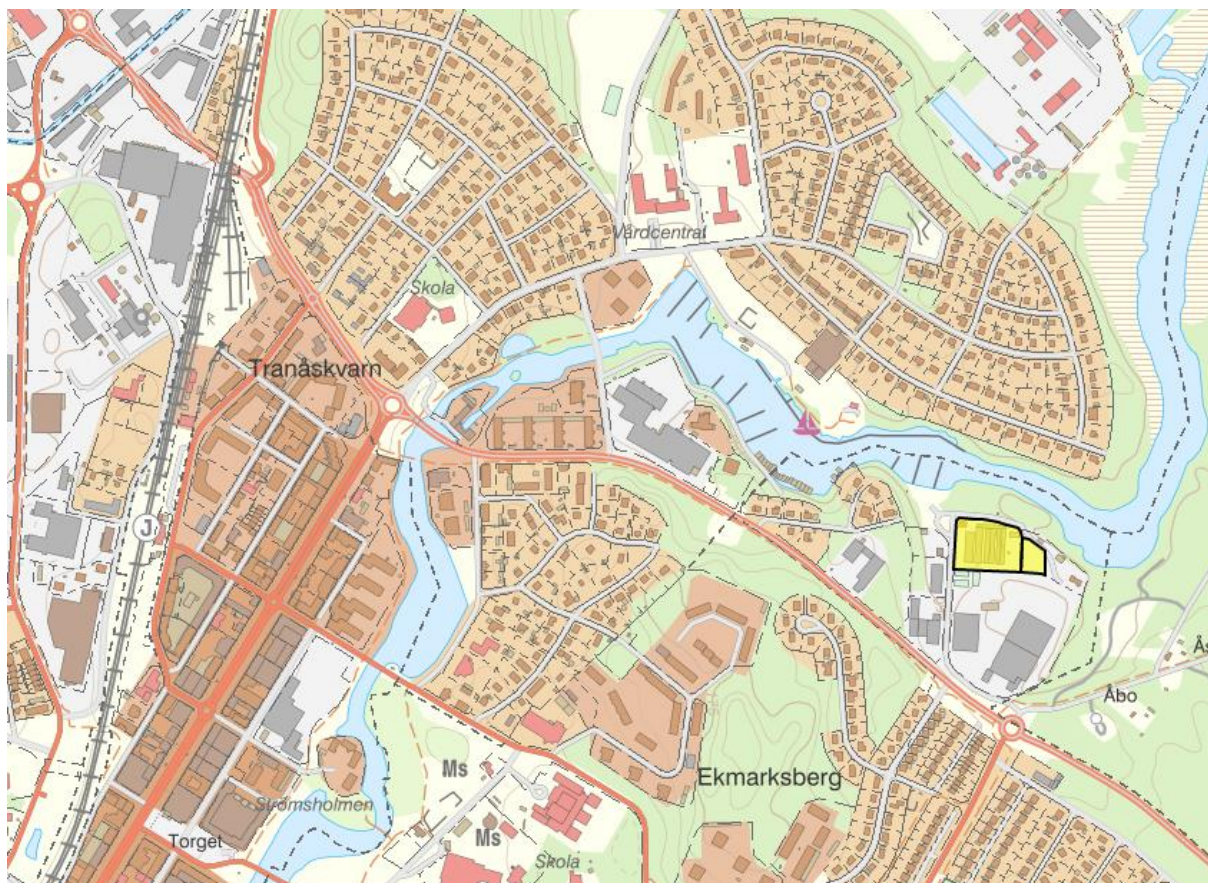
Sammanfattning

En ansökan om planuppdrag inkom 2023-06-08 och gäller för Bullagärdet 9 och 11. Fastigheterna är belägna inom ett mindre industriområde och är tillsammans cirka 8600 kvm. Industriområdet ligger 1,5 km nordost om Tranås centrum. Närmsta bostadsområden ligger cirka 100 meter norr och väster om området. Bullagärdet ligger mellan Svartån och Ydrevägen med anslutning via Hätterondellen. Mot Ydrevägen finns en vägbank och i väster en brant sluttning upp mot Vallmovägen och Bullahult. I öster sluttar marken ner mot ett dike som rinner norrut till Svartån.

Syftet är att möjliggöra ett nytt bostadsområde i vattennära läge. En förtätning och en möjlighet att omvandla ett industriellt område till ett bostadsområde.

Detaljplanen planeras att handläggas med utökat förfarande.

Orientering



Figur 1. Området läge i staden, Lantmäteriets topografiska karta.

Inkommen ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller för Bullagärdet 9 och 11 som ligger på Rundelgatan 8.

Fastighetsägare

Ljungs Handelsträdgård AB är ägare till fastigheterna Bullagärdet 9 och 11.

Sökande

EHF Projektutveckling AB är sökande för Bullagärdet 9 och 11.

Huvudsakligt syfte

Syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde i vattennära läge. En förtätning och en möjlighet att omvandla ett industriellt område till ett bostadsområde.

Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Planerad bebyggelse enligt planansökan är ett flerbostadshus med cirka 8 våningar och en sockelvåning innehållande gästlägenhet, teknikrum och förråd både för lägenhetsförråd och cyklar m.m. Resterande del av bebyggelseytan möjliggörs för tvåvåningshus med 8 lägenheter i vardera, blandad upplåtelseform. Husen placeras i ytterkanterna av området för att skapa en trivsamt innergård för möjlighet till grönytor och rekreation. Planansökan föreslår att parkering löses på annans fastighet.



Figur 2. Situationsplan skiss över föreslagen byggnation.

Bilagor:

- Bilaga 1 planbesked för Bullagärdet 9 och 11

Platsens förutsättningar

Bakgrund

Vid Bullagärdet 9 och 11 har det sedan 1950-talet bedrivits handelsträdgårdsverksamhet. Till en början odlades främst grönsaker. Vid början av 1980-talet övergick odlingen till blom- och krukväxter. Det finns ej kännedom om annan tidigare verksamhet vid fastigheterna eller i närområdet. Bullagärdet ligger inom ett industriområde. Hänsyn till detta får utredas under planarbetet om det finns risk för störningar. Ansökan anger bostäder med 2-9 våningar med en nockhöjd på cirka 27 meter. Vad som är lämpligt avseende höjd, volym och gestaltning får utredas under planprocessen med tillhörande utredningar som skuggstudie.



Figur 3. Enkel 3D skiss ifrån ansökan med volymer i toppvy.

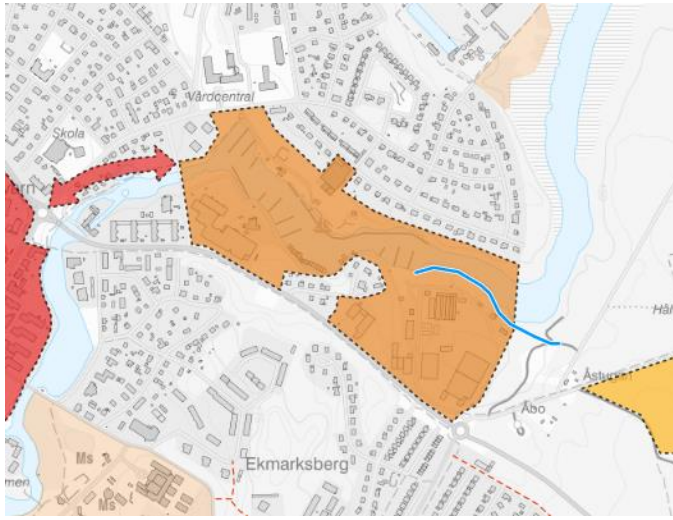
Områdets läge och omfattning

Bullagärdet 9 och 11 är belägna inom ett mindre industriområde och fastigheterna är tillsammans cirka 8600 kvm. Industriområdet ligger 1,5 km nordost om Tranås centrum. Närmsta bostadsområden ligger cirka 100 meter norr och väster om området. Bullagärdet ligger mellan Svartån och Ydrevägen med anslutning via Hätterondellen. Mot Ydrevägen finns en vägbank och i väster en brant sluttning upp mot Vallmovägen och Bullahult. I öster sluttar marken ner mot ett dike som rinner norrut till Svartån.

På Bullagärdet 9 där det tidigare bedrivits handelsträdgårdsverksamhet finns flera växthus och skärmtak. Närmast vändplan finns ett bostadshus. Bullagärdet 11 är avstyckad utan byggnader. I nordväst finns tre småbåtsbryggor i Svartån i anslutning till en grusplan som används för parkering. Bullagärdet 12 är avstyckad för verksamhet med tre byggnader varav en är bostad. Bullagärdet 10 med företaget Tranås Rostfria är det mest synliga från Ydrevägen. På fastigheten finns tre byggnader och tre nyligen uppförda banor för padelospel. En del av fastigheten har upplåtits för en återvinningsstation i sydväst. En stor del av fastigheten är inte bebyggd men används bland annat till uppställning av båtar. På Bullahult 12 finns ett kajhotell samt en lagerbyggnad och uppställning av båtar och bryggor.

Översiktsplan

I översiktsplanen är området utpekad som utvecklingsområde Inre hamnen. Förtätning med bostäder och icke störande verksamheter längs Svartån från Fabriksbron till Bullagärdet. I översiktsplanen är området närmast Svartån utpekad som utvecklingslänk framtida cykel-länk.



Figur 4. Utdrag ur Tranås kommuns översiktsplan antagen 2022.

Gällande detaljplan

För fastigheterna Bullagärdet 9 och 11 gäller stadsplanen för kv. Bullagärdet i Tranås stad (lantmäteri id: 06-TRS-288) Laga kraft 1970-05-13. Området är planlagt för industri med en byggnadshöjd på 9,0 meter. ”Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området”. Inom området finns två bostadshus. Längs gatan finns en remsa, 6 meter bred, som inte får förses med byggnad.

Riksintressen

Inga riksintressen påverkas. Området ligger inom påverkansområdet för riksintresse luftfart, MSA Linköping.

Strandskydd

I samband med framtagande av ny detaljplan återinträder strandskyddet som uppgår till 100 meter från Svartåns strandlinje, vilket omfattar större delen av planområdet. Om ny plan tas fram avses strandskyddet att åter upphävas för kvartersmark, särskilt skäl får utredas vidare i planprocessen.

Farligt gods

Området ligger cirka 200 meter från Ydrevägen. Ydrevägen är inte utpekad som en primär eller sekundär transportled för farligt gods men farligt gods förväntas ändå transporteras i viss utsträckning på vägen.

Förorenad mark

Fastigheten Bullagärdet 9 är registrerad i Länsstyrelsen EBH-portal som ett potentiellt förorenat område. Fastigheten är ej riskklassad och primär bransch är plantskola – övriga.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts vid Bullagärdet 9 och 11, 2022-05-02. Vid Bullagärdet 9 och 11 har det sedan 1950-talet bedrivits handelsträdgårdsverksamhet. Det finns ej kännedom om annan tidigare verksamhet vid fastigheterna eller i närområdet.

Potentiella föroreningar är främst bekämpningsmedel (pesticider) och metaller men också polycykliska aromatiska kolväten (PAH). Uppskattningsvis hälften av fastigheten Bullagärdet 9 består av växthus/tälttunnel och 1/4 består av övriga byggnader. Resterande

yta består av grönyta och asfaltsyta. Uppskattningsvis 2/3 av fastigheten Bullagärdet 11 består av grönyta och resterade del av grus.

Det har uppmätts halter av bekämpningsmedel över både riktvärdena för MKM och KM. Responderande analyserade parametrar har samtliga påträffats under riktvärdet för KM. För växthuset har en provpunkt visat halter över riktvärdet KM påträffades i två utav tre delar som växthuset delades in i. I samlingsprov påträffades förhöjda halter av bekämpningsmedel fast under riktvärden KM och MKM. Bedömningen blir att det förekommer förhöjda bekämpningsmedelhalter utspridd över hela växthuset. Påträffade bekämpningsmedel är kemiskt framställda och förekommer inte naturligt i naturen, vilket indikerar att dessa bekämpningsmedel härstammar från handelsträdgården. Undersökningen har varit av översiktlig karaktär och i den ingår ingen bedömning om uppmätta halter av bekämpningsmedel, metaller och PAH utgör några risker avseende människor hälsa och miljö. Provtagningsstrategin och analysparametrar som tillämpats i aktuellt uppdrag är grundad på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Det kan inte uteslutas att det förekommer ämnen i punkter och områden som inte undersökts eller att det förekommer ämnen och föroreningar som inte har analyserats.

Rapporten rekommenderar att eftersom halter över riktvärdet för MKM har påträffats. Rekommendationen är att följa miljökonsultens bedömningar i den marktekniska undersökningen om vidare undersökning för avgränsning mm.

Trolig grundvattenriktning är mot Svartån och ev via Bullagärdet 9 och 11. Kompletterande markundersökning behövs därför avseende halogenerade lösningsmedel på Bullagärdet 9 och 11 för att säkerställa att ev föroreningar inte har spridit till fastigheterna.

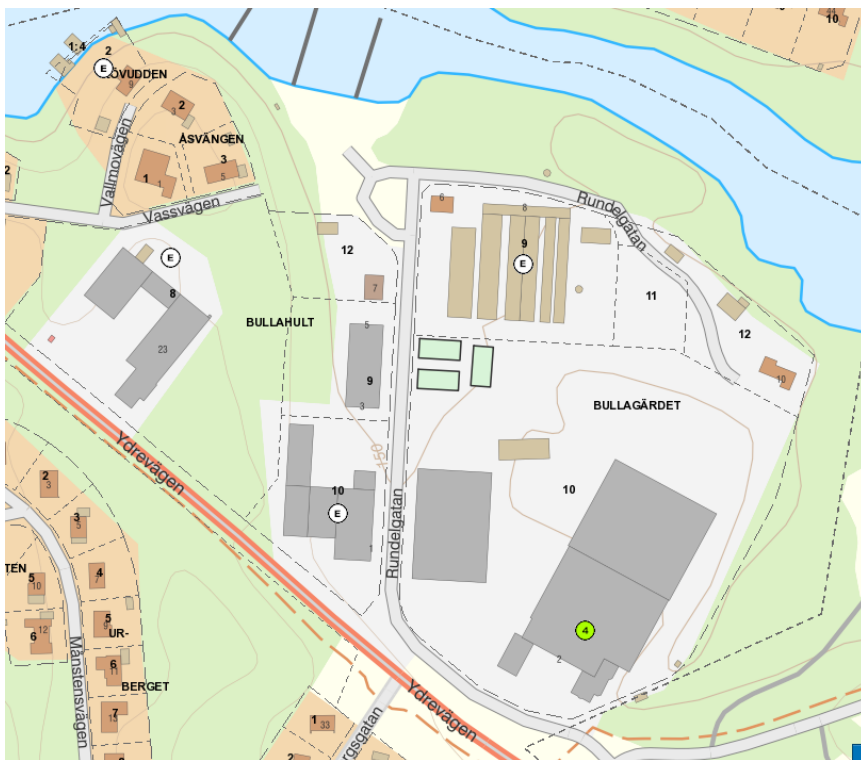
Vinterförvaring av båtar innebär ofta att man även förbereder båtarna inför för sjösättning. Då kan det slipats och målats på skroven. Det finns risk för att man använt farliga båtbottnfärger som kan ha förorenat marken. Användningen av båtbottnfärger behöver undersökas.

På gränsande fastighet Bullagärdet 10 finns ett potentiellt förorenat område med riskklass 4 och primär bransch Verkstadsindustri - med halogenerade lösningsmedel. Här har man använt trikloretylen i verksamheten under åren 1967 till 1975. Enligt dokumentation från utförd MIFO 1 tömdes förbrukad trikloretylen via ett rör i väggen till 200 L fat som stod på marken utomhus. Faten förvarades sedan utomhus i avvaktande på bortforsling. Här finns risk för att det förekommit spill.

På fastigheten Bullahult 10 finns ett potentiellt förorenat område. Fastigheten är ej riskklassad och primär bransch Ytbehandling med lack, färg eller lim.

På fastigheten Bullahult 8 finns ett potentiellt förorenat område. Fastigheten är ej riskklassad och primär bransch övrigt BKL 3.

På fastigheten Lövudden 2 finns ett potentiellt förorenat område. Fastigheten är ej riskklassad och primär bransch drivmedelshantering.



Figur 5. Utdrag ur Länsstyrelsens skikt potentiellt förenade områden.

Geologi

Enligt jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU), består det ytliga jordlagret inom undersökningsområdet av fyllnadsjord som överlagrar lerig silt. Cirka 100 meter öster om fastigheterna har det avsatts isälvsmaterial. Norr, söder och väster om fastigheterna dominerar jordarten av morän som överlagrar berg. Närmsta Ytvatten recipient Svartån, är belägen 50 meter norr om fastigheterna.

Natur och friluftsliv

Planområdet ligger intill Svartån, det finns en grusad promenadstig utmed Svartåns södra kant från Rundelgatan, förbi båthusen fram till Fabriksgatan. I slätten ovanför växer det tallar och lövträd. Från grusplanen mot öster följer en strandbank som delvis är berg, bevuxen med stora gamla tallar. Det löper några stigar längs stranden och det finns en stensatt strandskoning som sägs ha varit en snötipp ner i Svartån. Väster om knallen rinner bäcken eller diket ut i en grund bukt på Svartån där det också förekommer några privata småbåtsbryggor. Det krävs en inventering på träd i omgivningen mellan Rundelgatan och Svartån. Mycket Sjögull i ån behöver bekämpas innan eventuella bryggor kan planeras.

Kulturmiljö

I närheten av området är två byggnader utpekade i Länsstyrelsens lager kulturmiljö, industri- miljö.

Bullagårdet 10 Tranås Rostfria AB metallindustri. Anläggningen ligger med infart från Ydrevägen. Fastigheten ligger i Östra industriområdet som etablerades under åren 1960-65, Tranås Rostfria etablerades 1945. Ursprungligen skedde produktionen i andra lokaler, inne i Tranås. Nuvarande lokaler började byggas 1958. Tillverkningen består idag av 50 % legoproduktion och resten egna produkter, såsom dragskåp och patienthygienartikel.

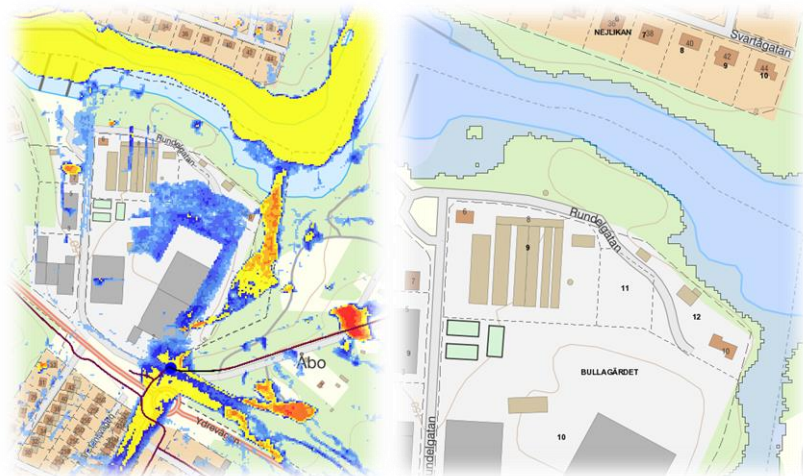
Bullahult 10 OH Sjögren AB Anläggningen ligger i Östra industriområdet, med infart från Ydrevägen. OH Sjögren AB etablerades 1902. Produktionen bedrevs ursprungligen i andra

lokaler på Ågatan. Befintliga lokaler byggdes 1964. Företaget tillverkade ursprungligen möbler. Under 50-talet reste Carl Malmsten runt i Sverige för att hitta företag som kunde tillverka hans möbler. Fortfarande tillverkas Malmstens möbler för Svenskt Tenn i Stockholm.

VA, dagvatten och skyfall

Området ligger inom ett stråk där hänsyn till miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten behöver tas hänsyn till. Svartån-Säbysjön har otillfredsställande ekologisk status. Det finns risk för översvämning vid skyfall enligt skyfallskarteringen för Tranås (WSP, 2022-06-14). Kopplat till en kommande sanering är det viktigt att svartån ej förorenas och detta bör säkerställas i ett tidigt skede. Fastighetens höjdsättning ska planeras utan att översvämmas av ett hundra-årsregn. Ej lämpligt med källare.

Området bör utreda spillvatten både sanering och kapacitet. En reinvestering av va-ledningar på Rundelgatan bör göras. Gällande dagvatten bör utredning och kapacitetsbedömning göras, byggherre bör i ett initialt skede visa på hur man tänker sig hantera dagvattnet.



Figur 6. Utdrag ur skyfallskarteringen 100-årsregn och översvämning Svartån 200-årsflöde.

Avfall

Underjordsbehållare anses bäst, cirka 8 stycken som är belägen inom tomtmark fast ej norrut så man slipper åka in och tömma. Max 5 meter in ifrån vägen. Viktigt att följa föreskrifter. Miljörum bör planeras för.

Brand

Insattid från Räddningstjänsten är 4 minuter.

Gång och cykel

Huvudnät för gång- och cykelväg finns längsmed Hättevägen och Ydrevägen vilket är cirka 300 meter från planområdet. Viktigt att det finns en säker gång och cykelväg till och från bostadsområdet, eftersom det körs tung trafik på Rundelgatan samt att det finns en återvinningsstation med många bilar i omlopp dagligen. Nya gång- och cykelförbindelser bör utredas under planarbetet.

Vägar och kollektivtrafik

Rundelgatan är en industrigata som går från Hättevägen till bryggorna i Svartån och längs Svartån, förbi Bullagården 9 och 11 till den avstyckade fastigheten längst i nordost. Närmsta hållplats finns vid Ydrevägen cirka 300 meter från planområdet.

Trafik och buller

På Ydrevägen cirka 400 meter nordväst om planområdet gjordes en trafikmätning under maj 2022 med en medeldygnstrafik på 4528 fordon rörelser varav cirka 8% består utav tung trafik. Hättevägen har en medeldygnstrafik på 643 fordon rörelser (uppmätt september 2007).

Trafiklösning för anslutningsväg till bostäderna, befintliga verksamheter och korsningspunkt vid Hättevägen behöver utredas vidare i planprocessen.

Buller från intilliggande industri och eventuellt Ydrevägen kommer behövas utredas i planprocessen.

Parkeringsnorm

Parkeringsnormen anger parkeringstal för cykel och bil för olika typer av bostadshus. Utgångspunkten är att parkering för bostäder ska anläggas inom den egna fastigheten på kvartermark. Parkeringsfrågan för boende ska lösas enligt gällande parkeringsnorm på egen fastighet och bör skiljas från befintlig som redan finns för båtägare

Planområdet ligger inom zon-B (Tranås tätort). Inom området förordas 0,5 till 0,8 p-platser per lägenhet för boende och 0,1 p-platser för besökare per lägenhet. För små lägenheter rekommenderas minst 1 cykelparkeringsplats per lägenhet och för normalstora lägenheter rekommenderas minst 2 platser per lägenhet för de boende. Ytterligare cykelparkering med 0,5 platser per lägenhet rekommenderas för besökare. Cykelparkering i flerbostadshus bör utformas med hög kvalitet och vara lättillgängliga. Boende bör ha tillgång till väderskyddade parkeringsplatser och ha möjlighet till långtidsuppställning av cykel. Hänsyn behöver även tas till mer utrymmeskrävande cyklar som lådcyklar.

Inriktning för tillväxt

Området ligger relativt centralt i Tranås. Det är attraktivt med kontakt med vatten och närhet till friluftsområden Hätte, Bredstorp och Illern reservatet. Det kan bli ett bekvämt boende som genom sin närhet sparar tid för familjen. Området är avskilt från Ydrevägen, lugnt och trafiksäkert. En bekväm och ny bostad med en generös balkong fungerar bra för dem som hellre satsar på ett rikt fritidsliv än att sköta hus och trädgård.

Tillkommande bostäder enligt förslaget kommer enligt erfarenhet från motsvarande projekt att vara gynnsamma för kommunens uttalade målgrupp genom att de genererar flyttkedjor.

Social hållbarhet

Tranås kommuns strategi för social hållbarhet gäller för åren 2022-2035. Ett av kommunens sex målområden är boende och närmiljö. Strategin anger att "Alla i Tranås kommun har en trygg, säker och stimulerande närmiljö som skapar framtidstro". En av inriktningarna är att Tranås kommun ska i plan och exploateringsprocesser aktivt arbeta för att främja social hållbarhet. Planområdet ligger relativt centralt och genom att skapa goda förutsättningar för de boende att ta sig till fots eller med cykel bidrar det till inriktningsmålet om att öka den fysiska aktiviteten hos invånarna. Platsen har gångavstånd till natur, Svartån och närhet till Bredstorp idrottsområdet vilket ökar möjligheten till rörelse och sociala kontakter.

I samarbete med fastighetsägaren kan kommunen genom planprocessen skapa förutsättningar för ett välgestaltat bostadsområde med stimulerande och trygga miljöer för de boende och för allmänheten. Detaljplanen kan säkerställa ytor för exempelvis en trafikfri gemensam utemiljö som kan skapa förutsättningar för god gemenskap.

Trygghetsfaktorer och hur området länkas ihop med omgivningen kan behöva studeras vidare i planprocessen då området ligger avskilt från övrig bostadsbebyggelse.

Ekologisk hållbarhet

Fler bostäder behöver byggas genom förtätning av staden. Förtätning kan dock leda till ökade problem med luftföroreningar och minskad tillgång till grönområden. Det är viktigt att grönstruktur får ta plats i nya områden och att bostäder och grönska kan kombineras. Grön infrastruktur är en förutsättning för biologisk mångfald och för att leverera ekosystemtjänster, såsom behagligare lokalklimat och minskad sårbarhet för klimatförändringar. Tranås kommun måste hantera dessa målkonflikter och noga avvägda beslut behöver kontinuerligt fattas. I ett av strategins målområde är boende- och kommunens utveckling varav två inriktningar är att kommunen har en hållbar och utvecklande samhällsplanering, där vi bevarar och förstärker grönstruktur och biologisk mångfald. Den andra inriktningen är att befintliga bebyggelsemiljöer utvecklas och visar miljöhänsyn vid om- och nybyggnation.

Slutsats

Utredningsbehov

Efter att ansökan har varit ute på interremiss i de olika förvaltningarna behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten. Följande utredning har påtalats:

- Miljötekniska utredningar
- Geoteknisk utredning
- Buller
- Riskutredning avseende bostäder nära industri
- Parkering och trafikutredning
- VA- och dagvattenutredning inkl skyfall och översvämningsrisk Svartån
- Trädinventering eventuellt naturvärdesinventering
- Volym, gestaltning och skuggstudie

Lämplig planprocess

Planområdets storlek får ses över i kommande planarbete och delar av omgivande område/fastigheter kommer eventuellt att ingå i planen för att uppnå bra helhetslösning för området.

Planansökan anses vara förenligt med översiktsplanen, inte i övrigt av stor betydelse samt bedöms i detta läge inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen bedöms dock kunna ha ett betydande intresse för allmänheten med hänsyn till områdets närhet till Svartån. Detaljplanen planeras att handläggas med utökat förfarande.

Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Planarbetet beräknas påbörjas år 2024 och bedöms ta cirka 2år. Detaljplanen preliminärt ska kunna antas fjärde kvartalet 2025. Bedömningen av tidsåtgång förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.