



Planutredning

# Tranåskvarn 1:1 (Tranås Hamn)

Dnr: BMN 2023-49

Datum: 2023-05-25



**TRANÅS**  
KOMMUN

## Sammanfattning

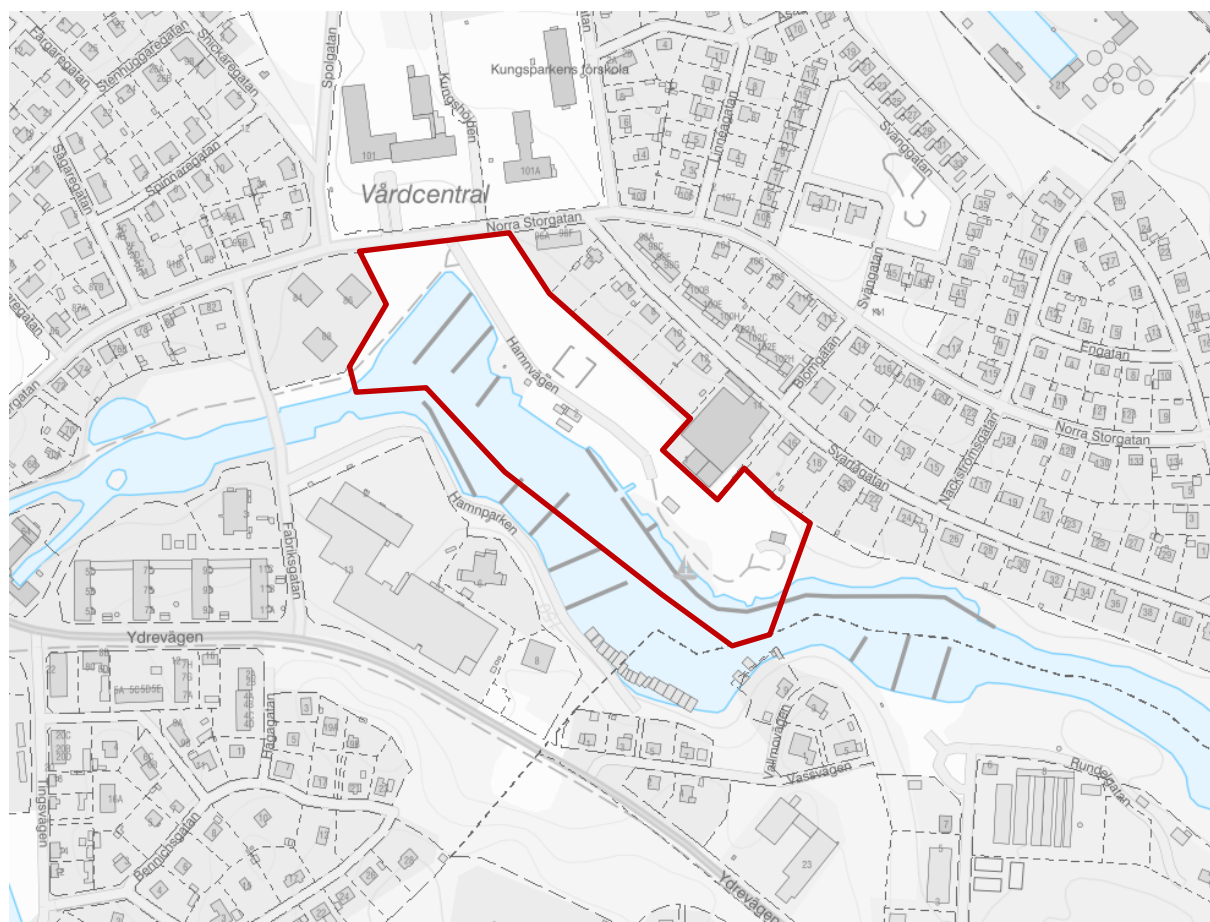
Planområdet är lokaliserat i den nordöstra delen av Tranås vid Inre hamnen, inom den kommunägda fastigheten Tranåskvarn 1:1. I hamnområdet finns en ångbåtsbrygga och båtplatser för fritidsbåtar samt en restaurang. I området finns även grönytor, lekplats och ytor för parkering. I anslutning till området ligger Huges Marina som driver båtförsäljning.

Tranås kommun har med hjälp av Tyréns tagit fram en utvecklingsstrategi för Tranås Hamn för att stärka attraktiviteten och möjliggöra en stegvis utveckling av hamnområdet. Detaljplanelprocessen syftar till att utreda och möjliggöra föreslagen förändring, framförallt i de delar som inte är möjliga att genomföra i gällande detaljplan.

Utvecklingsstrategin föreslår flera förändringar, exempelvis en ny strandpromenad, omvandling av Hamnvägen, nya parkeringsplatser och ställplatser, ny lekplats och utveckling av parkmiljöer samt nya byggrätter för verksamheter vid ångbåtsbryggan.

Inom planområdet finns flera gällande detaljplaner. Området är i översiktsplanen utpekat som utvecklingsområde. Detaljplanerna planeras att handläggas med ett utökat förfarande och bedöms preliminärt kunna antas tredje kvartalet år 2025.

## Orientering



*Planområdets läge i staden. Preliminär plangräns.*

# Inkommen ansökan om planbesked

## Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller del av fastigheten Tranåskvarn 1:1.

## Fastighetsägare

Tranås kommun äger marken. Inom planområdet finns markområden och mindre byggnader som kommunen arrenderar/hyr ut till näringsidkare.

## Sökande

Tillväxtavdelningen har initierat ärendet i mars 2023. Kommunstyrelsen tog i februari 2023 beslut om att godkänna det förslag till utvecklingsstrategi för Tranås hamn som tagits fram i samarbete mellan kommunen, Tranås United och konsultbyrån Tyréns. Detaljplanearbetet ingår som en del av det etapputförande som föreslås i utvecklingsstrategin.

## Huvudsakligt syfte

Syftet är att möjliggöra för utveckling av Hamnområdet enligt framtagen utvecklingsstrategi.

En ny strandpromenad möjliggör direktkontakt med Svartån och omvandling av Hamnvägen till cykelgata kan bidra till att Hamnområdet blir en mer attraktiv plats att besöka. Detaljplanen ska även möjliggöra för nya ställplatser för husbilar samt ny placering av parkeringsplatser. Vid ångbåtsbryggan utreds nya byggrätter i mindre skala för att förstärka torgbildningen och möjliggöra för ett Hamntorg med fler aktiviteter och verksamheter. Utveckling av parkmiljöerna och en ny lekplats möjliggörs. Yta för dagvattenhantering planeras väster om Hamnvägen.

## Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

I utvecklingsstrategin finns illustrationsplan och etappindelning som visar hur hamnområdet kan utvecklas över tid. Detaljplaneprocessen syftar till att utreda och möjliggöra föreslagen förändring. Vissa av de förändringar som föreslås är möjliga att genomföra utan ny planläggning och planeras att genomföras före en ny detaljplan har antagits.

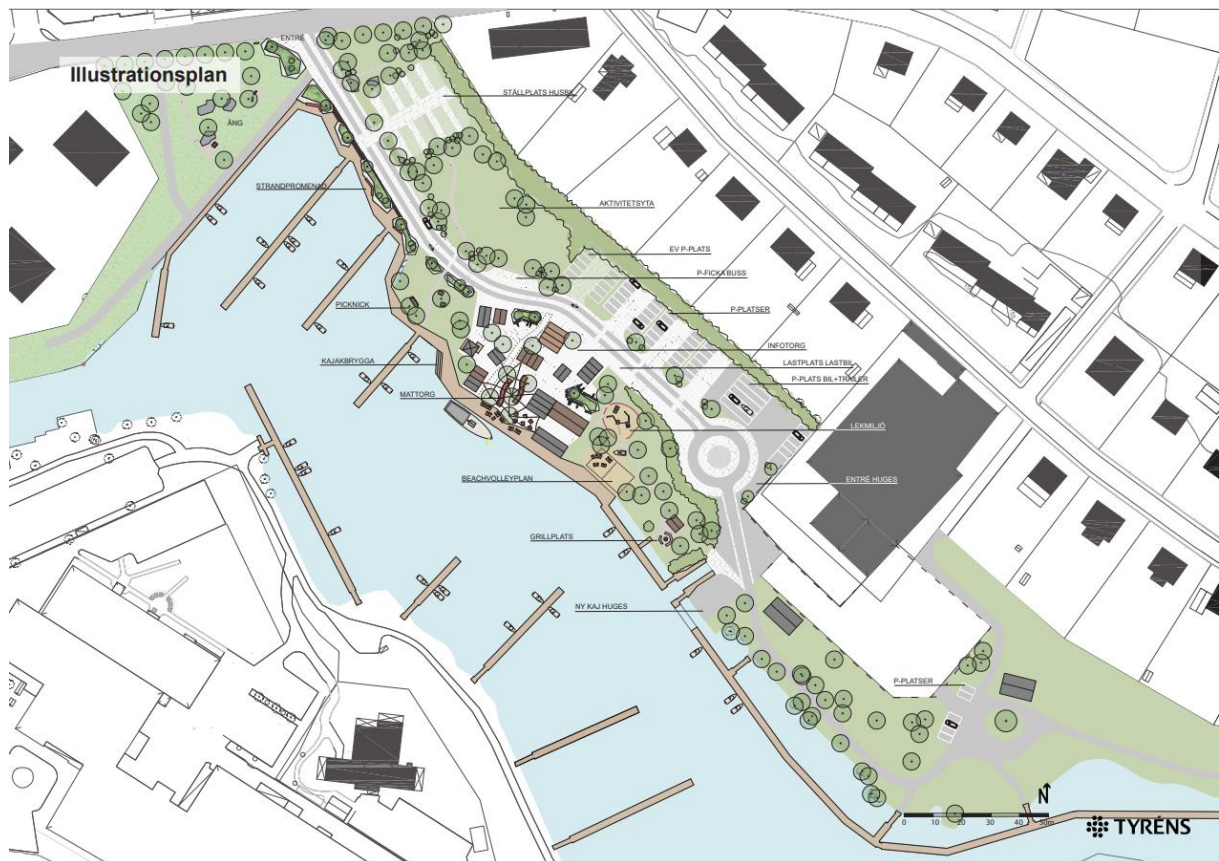
Etapp 1- Fokus på hamnens entréområde och möte med Svartån. Ny strandpromenad som består av en lång träbygga från entrén till (det framtida) Hamntorget, med nya planteringar och sittplatser. Anläggning av ställplatser för husbil på gräsyta öster om Hamnvägen. Ny kajkant söder om befintlig ramp flyttar tung trafik från Hamntorget vilket möjliggör ett tillfälligt mattorg vid Hamntorget.

Etapp 2- Hamnvägen utvecklas till en cykelgata och en trafiksäker vändplats anpassad för stora fordon samt nya parkeringsplatser för besökare anläggs i närheten av Huges Marina. Parkeringsplatser för korttidsparkering anläggs vid pumpstationen.

Etapp 3- Utveckling av parkmiljöerna i hamnområdet. Nya ytskikt för hela området färdigställs.

Etapp X- Utbyggnad av verksamheter på hamnens torgyta. Små bodar inspirerade av hamnområdets befintliga båthus. Variation av funktioner och verksamheter. Mänsklig och intim skala.





*Skiss till förslag för möjlig bebyggelse och markanvändning ur Utvecklingsstrategi för Tranås Hamnområde.*

#### **Bilagor:**

- Tranås hamnområde utvecklingsstrategi, gestaltning och stegvis utbyggnad, Tyréns 2022-12-21

# Platsens förutsättningar

## Bakgrund

Svartån blev allmän farled år 1907 och en hamn med kaj anlades vilket möjliggjorde för angring av större ångbåtar som hade stor kapacitet att frakta både gods och passagerare. Turisturer utgick från Tranås Hamn och på fredagarna gick även torgturer. Sedan 1966 används S/S Boxholm II endast som passagerarfartyg. Hamnen har länge även varit småbåtshamn och idag finns cirka 425 båtplatser för fritidsbåtar som hyrs ut av kommunen.

Det har länge funnits en vilja att utveckla hamnområdet för att förstärka upplevelsen av Tranås som en sjönära stad. År 2003 tog kommunfullmäktige beslut om en förstudie för att utreda planmässiga förutsättningar för en vidare utveckling av hamnområdet. Ett planprogram togs fram år 2014 för att ta ett helhetsgrepp av utvecklingen i hamnen och i efterföljande samrådsförslag till detaljplan föreslogs en flytt av Hamnvägen norrut samt nya parkeringsplatser. Detaljplanearbetet stannade av och planen antogs inte.

Under 2022 arbetade Tyréns, på uppdrag av Tranås kommun och i samarbete med Tranås United, fram en utvecklingsstrategi för Tranås Hamn. Utvecklingsstrategins förslag ser till områdets helhet och möjliggör en succesiv utbyggnad.

## Områdets läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat vid inre hamnen. Planområdet är ca 4,5 ha (varav ca 2 ha är vattenområde) och omfattar del av fastigheten Tranåskvarn 1:1. I planområdet ingår dagens hamnområde samt del av Svartån. Planområdet ligger 300 meter från Storgatan och cirka 1 kilometer med bra cykelväg från tågstationen. Med båt längs Svartån nås Sommen efter cirka 2,5 km.

## Översiktsplan

Området Inre hamnen är i gällande översiktsplan, antagen 2022-06-13, utpekad som utvecklingsområde. Utvecklingsområdet omfattar även mark söder om Svartån. Området ska utredas vidare som förtätnings/omvandlingsområde för verksamheter och bostäder samt för rekreationsändamål. Området ska utvecklas med hänsyn till hamnområdets karaktär, verksamheter och tillgänglighet för allmänheten.

## Gällande detaljplan

I det föreslagna planområdet finns flera gällande detaljplaner. Marken är till största del planlagd som park, gata, natur och område för hamnändamål. Svartån är planlagd som vattenområde samt vattenområde som får överbyggas. Inom planområdet på fastigheten Tranåskvarn 1:1 finns bestämmelse om att marken inte får bebyggas.

- Detaljplan för Näckrosen och STG 1323 samt STG 1325 – antagen 1989
- Stadsplan för Hamnområdet – antagen 1976
- Stadsplan för Spolen - antagen 1970
- Stadsplan för Spolen, Varpen, Skytteln – antagen 1953
- Stadsplan Tranåskvarnsområdet – antagen 1945

## Inriktning för tillväxt

Tranås kommun arbetar för att öka antalet invånare i åldersspannet 30–50 år samt öka andelen invånare i denna åldersgrupp som är i arbete. Planförslaget möjliggör för en utveckling

av hamnen och dess verksamheter samt stärker hamnen som besöksmål. En levande hamnmiljö med möjlighet till större serviceutbud och välkomnande allmänna platser, i kombination med dagens befintliga båtplatser som ger närhet till Sommen, stärker Tranås kommuns attraktiva livs- och boendemiljöer. Inom planområdet planeras inte några nya bostäder, men befintliga och planerade bostadsområden finns i nära anslutning till hamnområdet.

### **Riksintressen**

Detaljplanen ligger inom hänsynsområde för Riksintresse Luftfart vilket innebär att kommunen ska samråda med berörd flygplats om objekt ska uppföras som är högre än 20 meter.

### **Arkeologi**

I närheten av planområdet finns fyndplatser av övriga kulturhistoriska lämningar, Länsstyrelsen undersöker om arkeologisk utredning behövs vid planläggning.

### **Strandskydd**

Planområdet ligger inom område med strandskydd. Vid ny detaljplan återinträder strandskyddet och upphävande av strandskydd krävs för ny bebyggelse och anläggningar.

### **Farligt gods**

Det finns inte någon utpekad transportled för farligt gods inom 300 meter från planområdet.

### **Brand**

Räddningstjänsten har inga synpunkter i detta skede.

### **Förorenad mark**

Inom eller i närheten av planområdet finns potentiellt förorenade områden.

- På fastigheten Näckrosen 12 (Huges Marina) Riskklass 2: Klorerade lösningsmedel som kan spridas över större områden. Inom fastigheten kan det även ha funnits fler verksamheter som innebär risk för föroreningar.
- Vid ångbåtsbryggan, ej riskklassad: Risk för förorening från verksamheter vid upptagning/vinterförvaring/rester från målning av miljöfarliga bottenbåtsfärger.
- I Svartån, Riskklass 2: Eventuellt förorenade sediment i hamnbassängen.

### **Geologi**

Marken bedöms enligt SGUs kartvisare som ej fast med hög genomsläpplighet. Skattat jorddjup är 3-5 meter. Jordart: fyllning.

### **Natur**

I naturvårdsprogrammet klassas stora delar av Svartån som högt naturvärde, klass 2, bland annat precis vid Tranås hamn. Utredning av områdets växter och träd behöver genomföras.

### **Träd**

I Länsstyrelsens databas över inventerade skyddsvärda träd finns 7 st utpekade träd av trädslaget Klibbal vid strandkanten söder om Huges Marina. Träden har biotopskydd då de är del av en allé. Fler träd inom planområdet kan vara skyddsvärda, detta behöver utredas. Enligt utvecklingsstrategins förslag kommer vissa träd behöva fällas inom området.

### **VA**

Ny bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Inom området finns en spillvattenledning till Hamnens pumpstation som inte får byggas över, markreservat

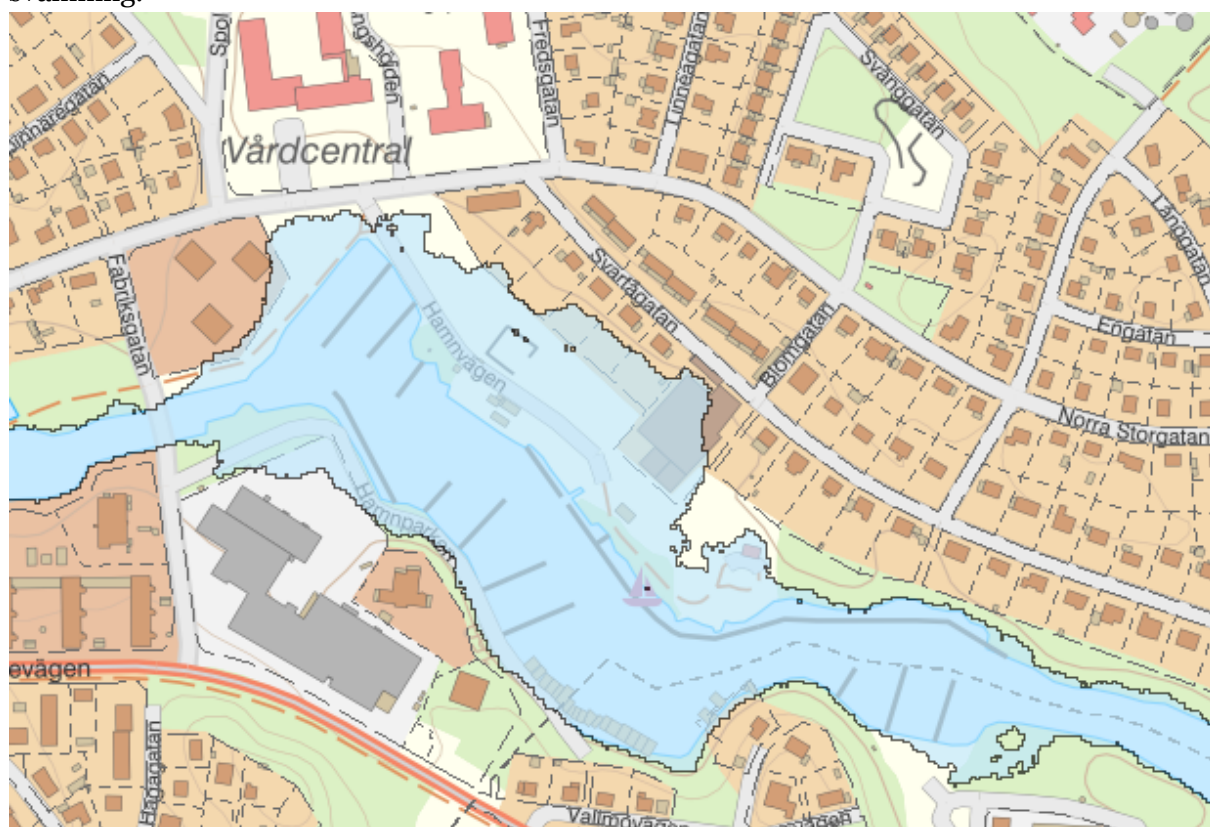
behöver utredas i planprocessen. Pumpstationen kan ge upphov till viss lukt och har problem med bräddning vid skyfall.

### Dagvatten

Vid Entréområdet, väster om Hamnvägen, finns planer för en yta för dagvattenhantering. Miljö kvalitetsnormen för recipienten Svartån måste beaktas vid ökade utsläpp av dagvatten från området så att statusen förbättras, Svartån uppnår idag varken god ekologisk eller kemisk status.

### Översvämningrisk

Enligt kartering finns risk för översvämning av Svartån i stora delar av området vid 50-års flöde. Detaljplanen behöver säkerställa att tillkommande byggnader inte skadas vid översvämning.



*Risk för översvämning i stor del av hamnområdet vid 50-årsflöde.*

### Vägar

Anslutning till planområdet (Hamnvägen) sker via Norra storgatan. Hamnvägen föreslås i utvecklingsstrategin omvandlas till en cykelgata. Cykelgatan behöver utformas så att oskyddade trafikanter på ett säkert sätt kan samsas på samma yta som större fordon. Under planprocessen behöver även utredas hur biltrafik till båtbyggarna kan ske med hänsyn till säkerhet för fotgängare och cyklister.

### Gång och cykel

Gång- och cykelväg längs västra sidan av Svartån med start vid Torggatan ansluter till Hamnvägen. Hamnområdet nås på cirka 15 min vid gång eller 5 min med cykel från Torggatan. Längs Norra storgatan finns cykelväg och övergångsställe vid vårdcentralen.

## Trafik och buller

Det finns inte någon utförd trafik- eller bullermätning på Norra storgatan eller Hamnvägen. Inga bostäder planeras inom planområdet. Detaljplanen bör utformas för att minimera bullerstörningar vid befintliga bostäder från tillkommande anläggningar och verksamheter.

## P-norm

Planområdet ligger inom zon-B (Tranås tätort). Parkeringsnormen anger inte något grundvärde för övriga verksamheter och målpunkter (som Hamnen kan beskrivas som) och därför rekommenderas i parkeringsnormen att en särskild parkeringsutredning genomförs. Planprocessen behöver utreda antalet möjliga parkeringsplatser i relation till de övriga aktiviteter som ska rymmas inom planområdet, exempelvis finns parkeringsplatser i närområdet som skulle kunna samnyttjas.

## Avfallshantering

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området. Det finns krav på att fritidsbåthamnar ska kunna ta emot behovet av avfallslämning från de fritidsbåtar som normalt anlöper hamnen. Sortering av avfall ska ske på plats i hamnområdet.

# Slutsats

## Utredningsbehov

I samband med planläggningen behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till:

- Förorenade områden
- Översvämningrisk, dagvatten och skyfall
- Trafik- och parkeringsfrågor
- Naturvärden
- Geoteknik
- Ev arkeologisk utredning

## Lämplig planprocess

Detaljplanen anses vara förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Då Tranås hamn är ett område som i stor grad används av allmänheten för friluftsliv och planen syftar till att utveckla hamnen så att området blir än mer attraktivt så bedöms planen vara av betydande intresse för allmänheten. Planen bedöms i detta läge inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen planeras att handläggas med ett **utökat förfarande**.

## Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Planarbetet beräknas påbörjas tredje kvartalet år 2023 och bedöms ta cirka 2 år. Detaljplanen bedöms preliminärt kunna antas tredje kvartalet år 2025. Bedömningen av tidsåtgång förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.