



Gransknings- handling

Detaljplan för Gumsen 6 m.fl. (Wigénshuset) i Tranås

Dnr:
Datum:

BMN 2025/36
2025-10-20



TRANÅS
KOMMUN

Så här upprättas en detaljplan i Tranås



Planbesked

Enskilda fastighetsägare kan begära att detaljplaner ändras. Tillväxtavdelningen gör då en bedömning om kommunen ska inleda ett planarbete eller inte. Ett beslut om planbesked lämnas inom fyra månader från det att en fullständig ansökan har kommit in till kommunen.

Planuppdrag

Om kommunen beslutar att inleda ett planarbete har kommunen ett planuppdrag vilket inte innebär någon garanti för att en detaljplan antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Tiden mellan planuppdrag och samråd varierar beroende på områdets förutsättningar och kommunens prioriteringar.

Samråd

Kommunen tar fram ett planförslag vilket skickas ut till berörda sakägare och myndigheter. De ges möjlighet att inom en viss angiven tid inkomma med skriftliga synpunkter. Samrådshandlingarna kan ses på stadshuset, på kommunens webbplats samt på Tranås Direkt. De synpunkter som inkommer sammanställs i en så kallad samrådsredogörelse där kommunen bemöter dessa. Kommunen kan också bjuda in till ett samrådsmöte för att presentera förslaget och ge svar på frågor.

Granskning

Planförslaget med eventuella ändringar ställs efter samrådet ut på granskning. Under granskningstiden har man åter igen tillfälle att lämna skriftliga synpunkter. Efter granskningen sammanställs de skriftliga synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande.

Antagande

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

Tid för överklagan

Senast under granskningstiden måste man skriftligen framföra sina synpunkter om man ska ha rätt att överklaga. Förutom sakägare har berörda hyresgäster och boende rätt att överklaga detaljplaner. Staten kan också på eget initiativ överpröva en plan. Ett överklagande ska ha inkommit till kommunen inom tre veckor räknat från den dag då justeringen av protokollet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Laga kraft

Om beslutet inte överklagas inom 3 veckor så vinner detaljplanen laga kraft. Har någon överklagat vinner planen laga kraft när de överprövande myndigheternas beslut vunnit laga kraft.



Figur 1. Planområdets läge i staden visas på Lantmäteriets topografiska karta.

Innehåll

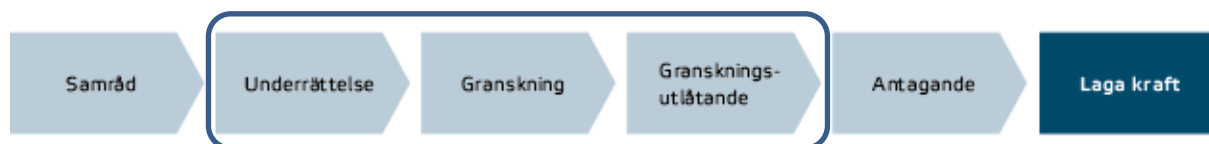
1. Ärendesinformation	4
2. Detaljplanens syfte och bakgrund	5
3. Planförslag	7
4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	13
5. Genomförande	29
6. Medverkande	30

1. Ärendesinformation

1. Kommunens namn: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för Gumsen 6 m.fl. (Wigénshuset) i Tranås
3. Kommunens diarienummer: BMN 2025/36
4. Beslutsprotokoll om antagande: detaljplanen ej antagen
5. Datum för detaljplanens påbörjande: 2018-10-22
6. Datum då detaljplanen vann laga kraft: Detaljplanen ej antagen

Planprocessen

Detaljplan för Gumsen 6 m.fl. (Wigénshuset) i Tranås handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till valt förfarande är att detaljplanen 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.



Figur 2. Standardförfarande

Detaljplanen har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen under tiden 2021-03-08 till 2021-04-08. Då det inkommit en del synpunkter på förslaget genomförs en ny granskning.

Bygg och miljönämnden har 2025-10-20 beslutat om ny granskning för detaljplanen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2018-10-22
Beslut om samråd	2020-06-10
Samrådstitid	2020-06-22 till 2020-09-22
Beslut om granskning	2021-02-29
Granskningstitid	2021-03-08 till 2021-04-08
Beslut om ny granskning	2025-10-20
Granskningstitid	2025-11-13 till 2025-12-12
Beslut om antagande	feb 2026
Laga kraft	tidigast 3 veckor efter antagande 2026

Planutredningar

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Utredningar

- Trafikbulerutredning Gumsen 6 m.fl. Tranås, 2020-06-15, Soundcon
- Riskutredning för fastigheten Gumsen 6, 2021-09-30 Tyréns.
- Kompletterande MIFO-1 utredning Gumsen 6, 2022-04-25, Mitta
- Miljöteknisk markundersökning Gumsen 6, 2022-10-10, Mitta
- Kompletterande PCB-provtagning, 2023-06-21, Mitta
- Wigénshuset AB, Gumsen 6, Slutrapport, 2024-12-05, Mitta

2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i bygg- och miljönämnden 2018-10-22.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flexibel användning av Wigénshusets fastighet Gumsen 6, område 1, för verksamheter, kontor, bostäder och centrum. Planen skapar förutsättningar för ett levande och blandat område där boende, arbete och service kan samspela på ett sätt som inte stör omgivningen.

Bakgrund

Bakgrunden till detaljplanen är att fastighetsägaren har ansökt om att upprätta en ny detaljplan för Wigénshusets, fastigheten Gumsen 6, område 1, i Tranås.

Fastigheten Gumsen 6 är uppdelad i två områden:

- Område 1 ligger norr om Länsmansgatan och ingår i planområdet. Denna del är i gällande stadsplan planlagd för industriändamål.
- Område 2 ligger söder om Länsmansgatan och omfattas inte av planen. Denna del är planlagd för parkering.

Planområdet används idag för olika typer av verksamheter. I byggnaderna finns bland annat kontor, lager och föreningslokaler. Under en period har det även funnits tidsbegränsat bygglov för skolverksamhet. Detta visar att området redan nyttjas på flera olika sätt och att markanvändningen delvis har förändrats i förhållande till den gällande planen för industriändamål.

Planområdet

Planområdet är lokaliserat i västra delen av Tranås tätort och i anslutning till Hjälmarydsvägen och Säbyvägen. Området gränsar i norr till befintlig bostadsbebyggelse kv. Geten, i öster och söder till Ekbergsparken, och i väster till Säbyvägen och Hjälmarydsvägen. Planområdet är cirka 1,6 hektar.

Planområdet är mestadels hårdgjort förutom några partier med gräs, buskar och träd. Marken lutar mot Hjälmarydsvägen och är gräsbeklätt. Ett flertal större träd finns på fastigheten och i sydöst finns 3 särskilt skyddsvärda ekar. På fastigheten finns en större kontors och fabriksbyggnad Wigénshuset vilket har en framträdande roll i landskapet och byggnaden är ett tydligt landmärke i inkörsporten till Tranås. Det finns även en förrådsbyggnad i norr närmast Länsmansgatan.

Markägarförhållande

Planområdet består till största delen av fastigheten Gumsen 6, område 1 som ägs av privat fastighetsägare. Delar av Länsmansgatan och Hjälmarydsvägen har tagits med som ägs av Tranås kommun.

Förändringar efter första granskningen

Den huvudsakliga förändringen efter den första granskningen är att den södra fastigheten, Gumsen 6, område 2, har utgått ur planområdet efter dialog med fastighetsägaren.

Bakgrunden är att de tidigare föreslagna markanvändningarna visade sig svåra att förena med områdets förutsättningar. Förslagen medförde bland annat bullerproblematik, och det bedömdes inte möjligt att säkerställa tillräckligt skydd för de särskilt skyddsvärda ekar som finns inom fastigheten. Därtill framkom önskemål om att bibehålla ytor för parkering, vilket redan medges enligt gällande stadsplan. Mot denna bakgrund är det inte aktuellt att medge ytterligare bygg rätt inom den södra delen.

Även vissa användningar har reviderats:

- Skola har tagits bort som markanvändning då denna bedöms olämplig med hänsyn till bullerförhållandena samt eftersom behov av nya skol- eller förskoleplatser inte föreligger inom området.
- Transformatorstation har tagits bort som särskild användning, då detta redan kan inrymmas inom användningen Verksamheter.

Planområdet har kompletterats med Gatumark i syfte att säkerställa reglering av utfartsförbud mot allmän platsmark.

Med anledning av att en längre tid förflutit sedan den föregående granskningen har även ett omtag av plankartans bestämmelser genomförts. De huvudsakliga ändringarna avser:

- Utnyttjandegrad
- Skydd mot störningar
- Rivningsförbud
- Skydd av kulturvärden

3. Planförslag

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör flera användningar såsom verksamheter, kontor, bostäder, centrum och gata. Planen skapar en flexibel och blandad bebyggelse samtidigt som hänsyn tas till skyddsvärda träd och kulturvärden.

En viktig del i planförslaget är att tillvarata Wigénshusets kulturhistoriska värden. Byggnaden har en framträdande roll som landmärke i Tranås och är en betydelsefull del av stadens industrihistoria. Därför innehåller detaljplanen bestämmelser om att bevara byggnadens karaktärsdrag, såsom fasadmateriäl, takutformning, fönstersättning samt den välkända "Wigéns-skylden" på taket. Genom att kombinera ny användning med varsam förvaltning av kulturmiljön kan byggnaden fortsätta vara en identitetsskapande resurs för staden.

Lämplighetsbedömning

Kommunens samlade bedömning är att marken är lämplig för planens ändamål. Enligt plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som är mest lämpligt utifrån dess beskaffenhet, läge och behov.

Vid bedömningen har olika samhällsintressen vägt mot varandra, exempelvis behovet av att bevara industriell verksamhet kontra möjligheten att etablera verksamheter, bostäder, kontor och centrum. Att industriändamål tas bort är positivt med tanke på områdets centrala läge vid infarten till Tranås, vilket skapar möjlighet till en mer varierad och levande stadsdel.

Planen anpassar området till dagens och framtida användning, samtidigt som det ställs krav på att värdefulla kulturhistoriska delar av byggnaden, Wigénshuset, ska bevaras.

Användning av allmän plats

GATA-Gata

Motiv till reglering: Området angörs från Hjälmavägen via Länsmansgatan. En smal remsa av Länsmansgatan på cirka 2 meter tas med i planen och även del av trottoaren vid Hjälmavägen och planläggs för gata. Denna remsa tas med för att säkerställa att det är allmänplatsmark mot utfartsförbudet. Markanvändningen motiveras av syftet och 2 kap 5§ PBL med hänsyn till att ordna trafik och 2 kap 6§ PBL med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Kvartersmark

Z – Verksamheter

Motiv till regleringen: Markanvändningen för fastigheten Gumsen 6 planläggs för Verksamheter (Z). Användningen Verksamheter tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförbar verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder.

Användningen inrymmer tekniska anläggningar som kompletterar verksamheterna. Markanvändning motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

K – Kontor

Motiv till regleringen: För fastigheterna Gumsen 6 ingår användningen Kontor (**K**). Syftet med bestämmelsen är att den pågående användningen ska bli planenlig. I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering.

I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheter. Vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus ingår i användningen Kontor. Det kan till exempel röra sig om lokaler för Komvux, trafikskolor, olika kurslokaler eller SFI. Denna typ av verksamhet ingår i användningen Kontor då omgivningspåverkan är jämförbar med vanlig kontorsverksamhet.

Markanvändning motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

B – Bostäder

Motiv till regleringen: Planen möjliggör att bostäder (**B**) kan uppföras. Då fastigheten är bullerutsatt så ska det vara små lägenheter om högst 35 kvm, eller vara lägenheter med genomgående planlösning.

Inom kvartersmarken finns krav att enkelsidiga lägenheter inte får vara större än 35 kvm. Detta krav tillkommer med hänvisning till framtagna bullerutredningar där prognosticerade bullerriktvärden på fasad kommer överskridas och i enlighet med gällande trafikbullerförordning SFS 2015:216 antingen behöver vara småhuslägenheter (ej större än 35 kvm) eller genomgående lägenheter med en skyddad sida. Förordningen om trafikbuller anger om riktvärdet 60 dBA ekvivalent överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximala ljudnivån inte överskrids vid fasaden. Även om det skyddade sidorna på byggnaderna uppfyller dessa ljudnivåer är det troligtvis svårt att inom alla delar att erhålla genomgående lägenheter så att detta uppfylls.

Bestämmelsen avser att planlägga mark för bostadsändamål och på så sätt möjliggöra att omvandling av befintlig byggnad och ny bebyggelse tillåter bostäder. Markanvändningen motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

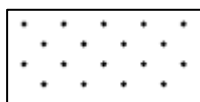
C - Centrum

Motiv till regleringen: Planen möjliggör för centrum. Centrum avser i detta fall olika former av småskalig service eller verksamhet som inte är transportalstrande. Meningen är att planen ska tillåta inslag av mindre verksamheter som komplement till planområdets huvudsakliga användning som är Verksamheter. Användningsändamålet C är brett och dess lämplighet för platsen måste prövas i framtida bygglov. I Centrum för planområdet ingår till exempel kontor, gym, hantverk och annan service. I användningen ingår även föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning och liknande.

Markanvändning motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

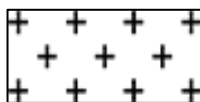
Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Motiv till regleringen: Planbestämmelsen finns för att reglera bebyggelsefritt avstånd. Bestämmelsen har flera syften som bebyggelsefritt avstånd mellan gata och kvartersmark. Närmast Länsmansgatan är ett byggnadsfritt avstånd på 5 meter. Närmast Hjälmavägen förses fastigheten Gumsen 6 av ett större bebyggelsefritt avstånd. Avståndet från Hjälmavägen till korsmark är på cirka 15 meter och cirka 25 meter till huvudentrén. Detta för att marken mellan befintliga byggnaden (Wigénshuset) och Södra stambanan ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse och inte påverka byggnadens kulturvärden negativt.

Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri. Detta säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6§ PBL



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv till regleringen: Områdena med korsmark möjliggör för mindre komplementbyggnader såsom förråd, miljöhus, cykeltak eller pergola. Bestämmelsen motiveras av 2 kap 6§ PBL med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan.

Höjd på byggnadsverk

h1 - Högsta nockhöjd är 195 meter över angivet nollplan.

Motiv till regleringen: Detaljplanen möjliggör att byggnad kan uppföras till en högsta byggnadshöjd av 195 meter över havet (RH 2000), vilket motsvarar cirka 12 meter över marken. Detta gäller för befintliga fabriksdelen som är tegelfasad med sågtandat tak.

Nockhöjden motiveras av att platsen tål denna höjd ur stads- och landskapshänseende med tanke på befintlig höjd och byggnadens kulturhistoriska värde. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6§ PBL.

h2 - Högsta nockhöjd är 198,5 meter över angivet nollplan.

Motiv till regleringen: För största delen av fastigheten planlagd för kvartersmark kan bebyggelse uppföras till en högsta byggnadshöjd av 198,5 meter över havet (RH 2000), cirka 15 meter över marken beroende på byggnadens placering. Befintlig kontorsbyggnad (Wigénshuset) har denna höjd och resterande del av fastigheten kan tillåta liknande höjd i området.

Nockhöjden motiveras av att platsen tål denna höjd ur stads- och landskapshänseende med tanke på befintlig höjd. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6§ PBL.

h₃ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter.

Motiv till regleringen: Komplementbyggnader tillåts en nockhöjd på 4,5 meter. Att nockhöjden på komplementbyggnader begränsas motiveras av att stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan på platsen enligt 2 kap 6§ PBL

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv till regleringen: Utöver huvudbyggnader och komplementbyggnader ska det finnas tillräckligt med friyta för p-platser, angöring till fastigheten. Yta för rekreation, lek och utomhusvistelse, ytor för uppsamling av det egna och påträngande dagvatten inom fastigheten, anläggningsytor för sopfordon och räddningsfordon.

Fastighetsarean för Gumsen 6, område 1 är cirka 15 700 kvm. Idag är cirka 3900 kvm bebyggt vilket betyder att cirka 800 kvm kan bebyggas.

Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

e₂ – Största bruttoarea är 400 m² för handel inom användningsområdet.

Motiv till regleringen: För att inte konkurrera med handeln på Storgatan så begränsas användningsområdet med en egenskapsbestämmelse att största bruttoarea för handel inom användningsområdet är 400 m². Detta för att tillåta mindre handel på lokal nivå. I handel för detta område är tanken att vara komplement till de användningarna som tillåts på fastigheten exempelvis verksamhet som vill möjliggöra mindre försäljning.

Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

e₃ – Största totala byggnadsarea för komplementsbyggnader inom egenskapsområdena är 100 m².

Motiv till regleringen: Mindre komplementbyggnader tillåts på korsmark med totala byggnadsarean 100m². Markytan ska utformas på ett sådant sätt att stadigvarande vistelse inte uppmuntras. Detta bidrar till att minska exponeringen för risker vid en eventuell olycka från Södra stambanan.

Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Skydd mot störningar

m₁ – Entréer ska finnas på motsatt sida från järnvägen. Minst en utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen ska anordnas.

Motiv till regleringen: Denna bestämmelse har tillkommit utifrån riskbedömningen av närheten till Södra stambanan, som är transportled för farligt gods. Entréer ska ligga på motsatt sida från järnvägen, det ska finnas minst en utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen. Bestämmelsen motiveras av 2 kap 5 § PBL med hänsyn till risken med bebyggelse intill transportleder för farligt gods.

m₂ – Friskluftintag ska placeras på motsatt sida från järnvägen och ska vara möjliga att stänga med nödstopp.

Motiv till regleringen: Denna bestämmelse har tillkommit utifrån riskbedömningen av närheten till Södra stambanan, som är transportled för farligt gods. 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. Bestämmelsen motiveras av 2 kap 5 § PBL med hänsyn till risken med bebyggelse intill transportleder för farligt gods.

m₃ – Hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån får vara högst 55dB(A) och den maximala ljudnivån nattetid får vara högst 70dB(A). För bostäder upp till 35 kvm får inte den ekvivalenta ljudnivån överstiga 65 dB(A). Om uteplats anordnas, ska minst en privat eller gemensam uteplats placeras och utformas så att den maximala ljudnivån är högst 70dB(A).

Motiv till regleringen: Syftet med bestämmelsen är att krävställa att en framtida byggnad inom angivet egenskapsområde utförs på ett sådant sätt att enkelsidiga bostäder med fasad mot järnvägen enbart får vara smålägenheter (maximalt 35 kvadratmeter). Om större lägenheter föreslås behöver minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och att 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.

Bullerutredningen visar att de befintliga byggnaderna blir som högst i väster där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 66 dBA. Således är det stor del av byggnaders fasader som får ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. Nästan hela byggnaden uppfyller dock riktvärdet 65 dBA för små lägenheter på högst 35 m². Delar av området är bullerutsatt. Bestämmelsen säkerställer att uteplats placeras på sådant sätt att riktvärde för buller vid uteplats klaras. Beroende på placering av byggnad och/eller uteplats går det att lösa bullerproblematiken på olika sätt. Bestämmelsen motiveras av plan- och bygglagen 4 kap. 12§ PBL.

Ändrad lovplikt

a₁ – Marklov krävs även för fällning av ekar. Trädet ska finnas kvar och får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk, i det fallet ska träd återplanteras.

Motiv till regleringen: På fastigheten Gumsen 6 finns tre särskilt skyddsvärda ekar. Dessa ekar är vid god hälsa har en omkrets mellan 320-345cm och har tack vare sina solitära lägen kunnat växa trots att de är på kvartersmark nära hårdgjorda ytor. Dessa avses att bevaras på fastigheten då det finns stora fördelar med att bevara dessa på kvartersmark. Att bevara befintliga träd ger positiva nyttor för biologisk mångfald, ekosystemtjänster och för upplevelsen och vistelsenytan av gårdsrummet. Om man avser att vidta en åtgärd som kan skada ett särskilt skyddsvärt träd råder det samrådspplikt enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Rivningsförbud

r₁ – Byggnad får inte rivas.

Motiv till regleringen: Wigénsbyggnaden har en framträdande roll i landskapet och byggnaden är ett tydligt landmärke i inkörsporten till Tranås. I Länsstyrelsens inventering över kulturhistoriska industrimiljöer inom Jönköpings län är anläggningen bedömd som en klass 2 industri. De fysiska kvaliteter som lyfts fram är bland annat delar av 1950- och 60-talens fasta inredning såsom mönsterlagda stenbeläggningar, hiss med mahognyinredning, smidesdetaljer i trappräcken.

Fabriksdelens tegelfasad i motsats till kontorsbyggnadens putsade fasad är av betydelse för läsbarheten av byggnadernas olika funktioner. Kommunens bedömning är att både kontorsbyggnaden och fabriksbyggnaden åt norr har kulturhistoriska värden och ska beaktas. Därmed införs ett rivningsförbud för dessa byggnader.

Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

r₂ –Skylten ”Wigéns” på taket ska bibehållas.

Motiv till regleringen: Även om den inte är ursprunglig så är den krönande och karaktäristiska ”Wigéns-skylden” en viktig komponent i förståelsen av områdets historiska kontext. Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

r₃ –Muren kring entrégården ska bibehållas.

Motiv till regleringen: Vid huvudentrén mot Hjälmärvsvägen finns en stenmur som ska bibehållas då denna är ett viktigt inslag och del av huvudentrén. Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Skydd av kulturvärden

q₁ – Takutformning och fasadmateriäl ska bevaras. Fönsters form och placering ska bibehållas. Glasbetongpartier i trapphus mot gården ska bibehållas.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

q₂ – Kontorsbyggnadens takutformning och fasadmateriäl mot norr, väster och söder ska bibehållas. Fönsters Takutformning och fasadmateriäl ska bevaras. Fönsters form och placering ska bibehållas. Glasbetongpartier i trapphus mot gården ska bibehållas.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Stängsel, utfart och annan utgång

    *Utfartsförbud*

Motiv till regleringen: Utfartsförbud förses närmast Hjälmärvsvägen för att inga in- och utfarter ska finnas till denna väg. Motivet till utfartsförbuden är pga trafiksäkerheten med lagstöd i 2 kap 6§ PBL om hänsyn till behovet av en god trafikmiljö.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Dagvattenstråk ska finnas i nordsydlig riktning mot Länsmansgatan

Motiv till regleringen: För att inte begränsa byggrätten i egenskapsområdet men behovet av ytavrining för dagvatten ska finnas har bestämmelsen om markens anordnande och vegetation lagts till. För att detta inte ska bli ett problem ska instängt dagvatten styras bort från lågpunkten. Dagvattenstråk ska finnas i nordsydlig riktning mot Länsmansgatan

Utförande

b₁ – Minst 35% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Motiv till regleringen: Mottagande dagvattenledningar har begränsad kapacitet vilket innebär att fördröjning på fastigheten är positivt både för fastigheten och det kommunala ledningsnätet. Fastigheten är indelad i två avrinningsområden, norr och söder så fastighetens dagvatten avrinner följaktligen i skilda riktningar där fördröjningsbehov finns åt båda hållen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m lagakraftdatum.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark enligt 4 kap 7 § PBL.

4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala styrdokument och beslut

Översiktsplan

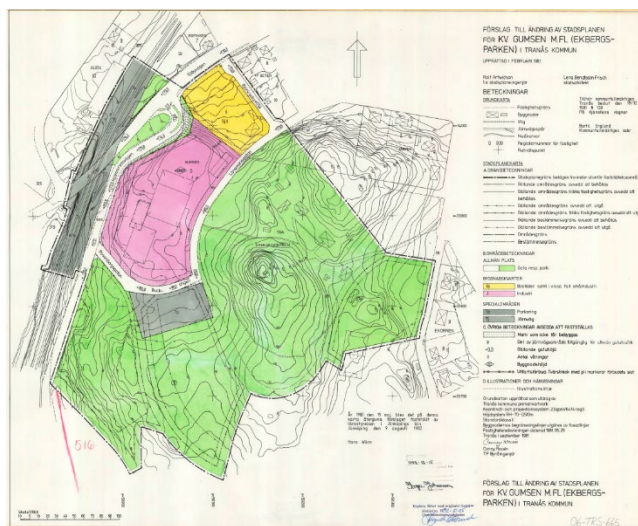
Översiktsplanen för Tranås kommun är antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13. Planområdet är beskrivet som markanvändning Verksamheter-ej störande. Förslaget till ny detaljplan bedöms därför vara förenligt med förslag till ny översiktsplan.

Gällande detaljplaner

För området gäller förslag till ändring av stadsplanen för kv. Gumsen m.fl. (Ekbergsparken) i Tranås kommun. Fastställd 1982-05-19, lantmäterinummer 06- TRS-665. Fastigheten Gumsen 6, område 1 är planlagd för industri.

Planbesked

Wigénshuset AB har ansökt om att upprätta en ny detaljplan för området. Bygg- och miljönämnden gav beslut 2018-10-22 att upprätta ett förslag till detaljplanen. Nämnden beslutade även att planavtal sluts med sökanden.



Figur 3. Stadsplan fastställd 1982-05-19.

Kommunvision 2040

Kommunvision 2040 - Tranås tar initiativet, är en färdplan för framtiden och ska användas vid den strategiska planeringen av Tranås utveckling. Tranås kommun är en handlingskraftig kommun som ska nå minst 25 000 invånare år 2040. Tranås är platsen där handlingskraft går hand i hand med en välkomnande atmosfär och en aktiv livsstil. Det är ett medmänskligt och smart samhälle, som växer på ett hållbart sätt i balans med sina naturtillgångar. Goda

kommunikationer suddar ut gränser mellan stad, landsbygd och omvärld och banar väg för attraktiva boendemiljöer nära skog, sjö och öppna landskap. Det är en idealisk livsmiljö, där vi kreativa kommuninvånare med gemensamma krafter utvecklar våra styrkor och formar vår framtid.

Ekonomisk hållbarhet - Inriktningsplan för tillväxt

Inom ekonomisk hållbarhet har en inriktning för tillväxt tagits fram vilken syftar till att öka andelen invånare i åldersspannet 30–50 år i arbete, i en kommun där företagsklimatet är gott och där invånarnas ekonomiska välfärd främjas. Inriktningsplanen för tillväxt, tillsammans med strategierna för social och ekologisk hållbarhet, utgör en konkretisering av vägen mot kommunvisionen.

Detaljplanen för Wigénshuset bidrar till denna utveckling genom att säkerställa att befintliga verksamheter kan fortsätta samtidigt som den öppnar upp för nya användningar såsom bostäder och centrumverksamhet. På så sätt skapas förutsättningar för en mångfald av funktioner som stärker både arbetsmarknaden och livsmiljön. Genom att kombinera arbetsplatser, service och bostäder på samma plats främjas en attraktiv och dynamisk stadsmiljö. Detta ligger i linje med tillväxtstrategins mål att behålla och attrahera invånare i åldersgruppen 30–50 år i arbete och därmed bidra till en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling i kommunen.

Strategi för social hållbarhet

Strategin för social hållbarhet syftar till att skapa trygga, inkluderande och levande miljöer där alla invånare ges möjlighet att delta i samhället på lika villkor. En god tillgång till bostäder, arbetsplatser, service och mötesplatser är centralt för att främja gemenskap och välbefinnande.

Genom detaljplanen för Wigénshuset möjliggörs både bostäder och centrumverksamhet i ett läge med närhet till service, kollektivtrafik och arbetsplatser. Det bidrar till att stärka integrationen mellan olika grupper och åldrar, samt skapar förutsättningar för en socialt hållbar utveckling. Planen främjar en blandad stadsmiljö där människor kan mötas i vardagen, vilket stärker tilliten och samhörigheten i kommunen.

Strategi för ekologisk hållbarhet

Strategin för ekologisk hållbarhet utgår från att kommunens tillväxt ska ske med hänsyn till miljön och de långsiktiga resurserna. Det innebär att mark- och vattenanvändning planeras så att ekosystemtjänster värnas, klimatpåverkan minskar och en resurseffektiv samhällsutveckling uppnås.

Detaljplanen för Wigénshuset bidrar till detta genom att möjliggöra en mer effektiv användning av befintlig bebyggelse och infrastruktur. Genom utveckling inom redan bebyggda områden, med en blandning av bostäder, verksamheter och centrumfunktioner, minskar behovet av transporter och ökar förutsättningarna för hållbara resvanor. Planen stödjer därmed kommunens ambition att utvecklas i linje med klimat- och miljömålen och skapa en långsiktigt hållbar stadsmiljö.

Regionala ställningstagande

Mellankommunala intressen

Planen berör inte några mellankommunala intressen.

Agenda 2030

Tranås kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling – ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodoses sina behov”.

År 2015 antog världens stats- och regeringschefer Agenda 2030 med 17 globala mål för hur världen ska arbeta för en hållbar utveckling. Sveriges riksdag har även beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

Tranås kommun bidrar till de globala målen på lokal nivå genom att integrera Agenda 2030 i det strategiska arbetet. Genom detta skapas förutsättningar för ett hållbart och attraktivt samhälle för både dagens och framtidens invånare.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. FN:s konvention om barns rättigheter utgör därmed en självklar utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, exempelvis inom samhällsplanering och stadsutveckling. Planens genomförande och dess konsekvenser påverkar i hög grad barn och deras livsvillkor.

Barnkonventionen fastslår att alla barn har samma rättigheter och lika värde. En grundläggande princip är att barnets bästa alltid ska komma i främsta rummet. Artikel 31 betonar barnets rätt till lek, vila och fritid samt möjligheten att delta i det kulturella och konstnärliga livet.

I Tranås kommun är barnperspektivet en viktig del i samhällsbyggandet och genomsyrar planeringsarbetet. Frågor som rör barns bästa är ständigt närvarande, då de utgör en förutsättning för en långsiktigt hållbar och inkluderande stadsutveckling. En trygg trafikmiljö är särskilt viktig, liksom ett välutvecklat gång- och cykelnät. Dessa inslag gynnar alla invånare, men är av särskild betydelse för barn och unga.

Planområdet vid Wigénshuset bidrar genom sitt centrala läge till närhet mellan bostäder, service och mötesplatser. Detta skapar goda förutsättningar för barn och unga att röra sig tryggt i vardagen och ta del av utbudet i centrum. På så sätt kan planen ses som ett led i att omsätta barnkonventionens principer i den lokala stadsutvecklingen i Tranås.

Riksintresse

Planområdet gränsar till Natura 2000-området Ekbergsparken, ett lövskogsområde beläget mitt i Tranås stad. Området domineras av ek, och vissa träd är upp emot 500 år gamla. Terrängen inom Natura 2000-området är kuperad, men planar ut mot sydväst. I norr finns berg i dagen som skapar naturliga gläntor, medan den södra delen av parken är mer sluten och skuggig, med inslag av bryn och en större öppning.

Ekbergsparken har rikligt med död ved i olika nedbrytningsstadier, vilket gynnar både signalarter och rödlistade arter. Området är naturreservat, och så länge föreskrifter och skötselplan följs utgör detta inga direkta hot mot naturvärdena.

Planområdet vid Wigénshuset ligger i nära anslutning till Ekbergsparken. Vid planering och utveckling inom Wigénshusets område tas hänsyn till parkens naturvärden, vilket säkerställer att verksamheter, bostäder och annan användning kan utvecklas utan att påverka det

skyddade naturområdet negativt. Detta bidrar till att Tranås kommun kan kombinera stadsutveckling med bevarande av viktiga naturmiljöer.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. miljöbalken ska mark och vatten användas så att naturresurser och miljövärden skyddas. Planområdet vid Wigénshuset ligger nära Natura 2000-området Ekbergsparken, och exploatering ska därför ske med hänsyn till parkens naturvärden. Detta omfattar bland annat bevarande av äldre träd och död ved, buffertzoner mot parken samt begränsning av markförändringar och byggnation nära känsliga områden. Genom dessa åtgärder säkerställs en långsiktigt hållbar markanvändning i Tranås kommun.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är överlag fast. På vissa delar förekommer berg och block i dagen, medan övriga delar består av morän.

Hälsa och säkerhet

Radon

Planområdet ligger inom ett område som enligt Tranås kommuns radonriskkarta klassas som eventuellt högrisk för markradon. Det innebär att markradon kan förekomma i nivåer som riskerar att ge radonhalter inomhus över gällande riktvärden om byggnader inte är ordentligt tätade mot marken.

Åtgärder för radonskydd ska integreras i byggprocessen och följa gällande riktlinjer och standarder. Detta säkerställer att framtida byggnader inom planområdet uppfyller krav på hälsa och säkerhet och att invånarnas boendemiljö blir trygg och säker.

Förorenad mark

Fastigheten Gumsen 6 är klassad som verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. En MIFO fas 1-utredning från 2018 bedömde fastigheten till riskklass 4, motiverat av att kemikalieanvändningen varit liten och spridningsförutsättningarna bedömdes som små till måttliga.

Tidigare förekom PCB i byggnaden, men denna sanerades 2022 och byggnaden är därmed åtgärdad. En miljöteknisk undersökning från oktober 2022 visade PCB-halter i två av åtta provgropar som översteg Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Föreningen bedöms härstamma från den tidigare byggnaden.

Saneringsåtgärder genomfördes enligt beslut från Bygg- och miljönämnden i Tranås (28 §-anmälan, M-2023-939-2) och omfattade schaktsanering. För att säkerställa att åtgärds mål uppnåts genomfördes miljökontroll med jordprovtagning i schaktbotten. Totalt togs två samlingsprover (varje bestående av 5–10 delprover) som analyserades för PCB av det ackrediterade laboratoriet Eurofins Environment Testing Sweden AB. Resultaten visade att inga halter överskred de fastställda åtgärds målen.

Schaktet återfylldes till ursprunglig marknivå med cirka 20 m³ sorterad råjord från Bredstorps gård, Tranås. Slutsatsen i slutrapporten (2025-01-16) är att saneringen är avslutad, åtgärds målen uppfyllts och att risken för exponering av kvarvarande föroreningar är liten.

Tranås kommun bedömer att saneringen av fastigheten Gumsen 6 har genomförts på ett fullgott sätt och att åtgärds målen för PCB har uppfyllts. Resultaten från miljökontrollen visar att eventuella kvarvarande föroreningar inte utgör någon risk för människor eller miljö.

Kommunen bedömer därför att marken är lämplig för den planerade användningen som känslig mark (KM) och att området kan utvecklas i enlighet med detaljplanen.

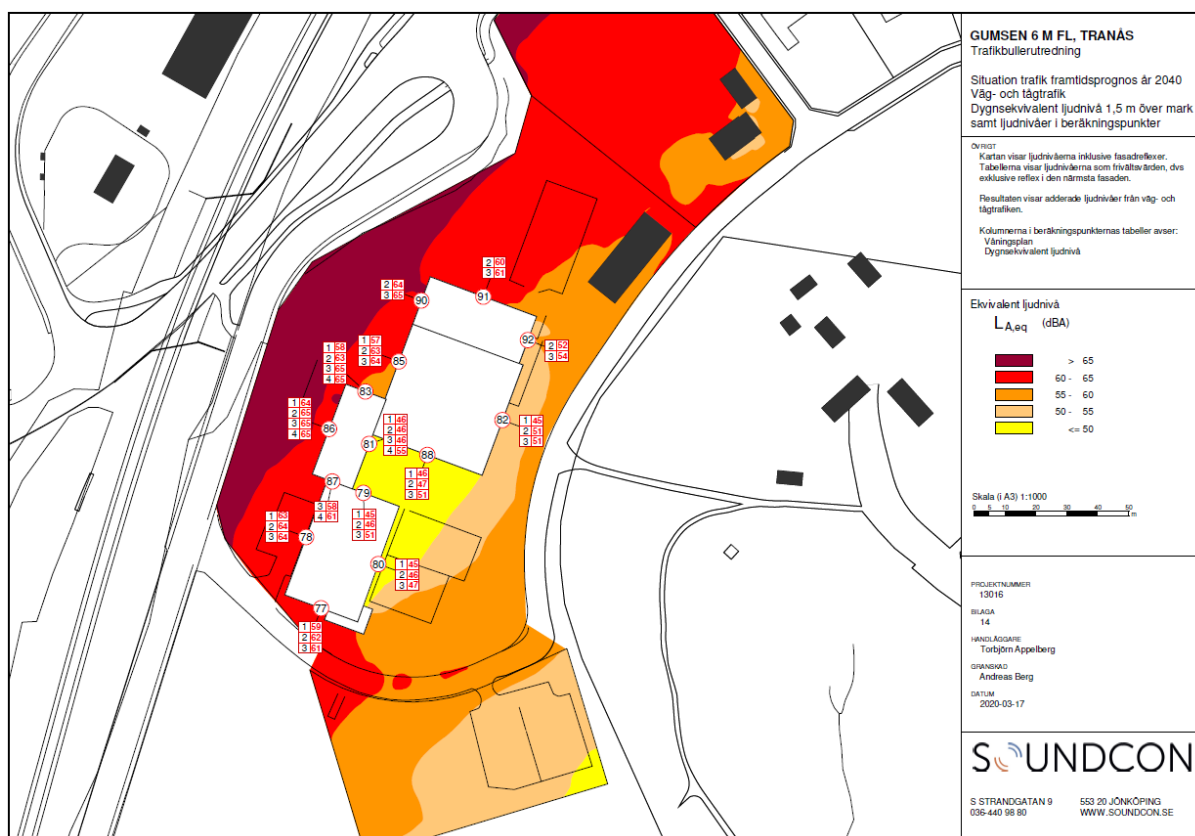
Trafikbuller

Planområdet är lokaliserat i närheten av Hjälmavägen, Säbyvägen och Södra Stambanan och har måttliga till höga bullernivåer. Högst värden är det på Wigénshusets västra sida och som är exponerad för buller. Lägst nivåer är det på Wigénshusets östra sida i skydd av byggnaden.

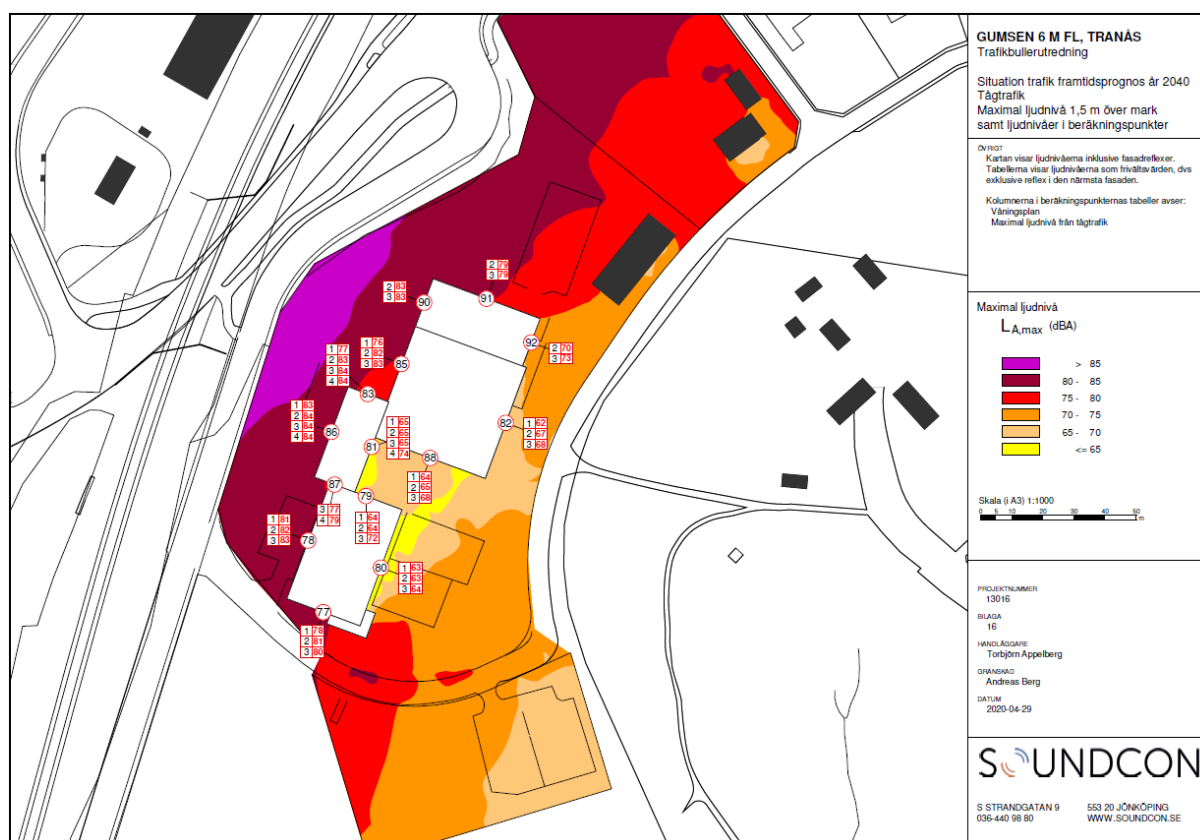
Nedan tabell anger riktvärden för bostäder enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359 avseende buller från spårtrafik och vägar.

Buller från spårtrafik och vägar		Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)
Utomhus	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 ^{b)}
a) Om den angivna ljudnivån 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. b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 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.		

Figur 4. Riktvärden för bostäder enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Figur 5. Ekvivalent ljudnivå framtidsprognos 2040.



Figur 6. Maximal ljudnivå framtidsprognos 2040.

Högst värden registreras på västra fasaden, upp till 66 dBA ekvivalent nivå. En stor del av byggnaden får ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. Nästan hela byggnaden uppfyller dock riktvärdet 65dBA för smålägenheter på högst 35m².

Bostäder kan byggas i befintliga byggnader, men då behöver lägenheterna utformas som genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot en luddämpad sida, eller utformas som små lägenheter på högst 35m².

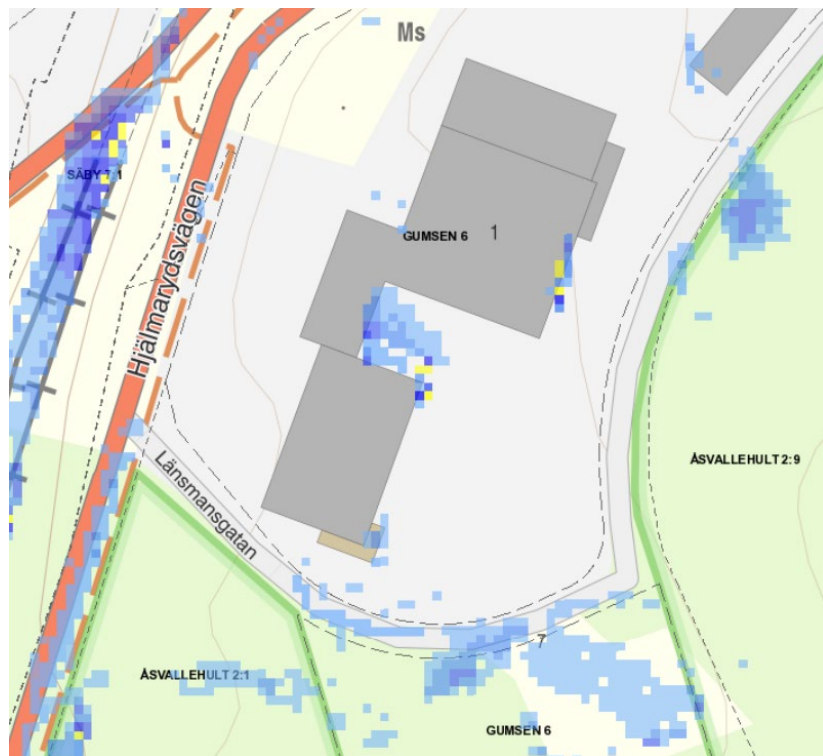
Maximal ljudnivå avseende uteplats överskrids på västra sidan närmast järnvägen. En åtgärd vad gäller uteplats är att anordna alternativ uteplats (privat eller gemensam) där riktvärdet uppfylls (exempelvis östra sidan av befintlig byggnad).

Uteplatser i övrigt kan lösas med skärm, delvis inglasning av uteplats eller ytterligare en balkong som är skyddad för varje lägenhet. Att helt glasa in balkongen/uteplatsen för att begränsa bullret är inte en metod som bör accepteras. I enskilda fall går det att tillåta upp till hälften eller tre fjärdedelar av balkongen eller uteplatsen kan glasas in för att begränsa bullret.

Slutsatsen är att planbestämmelser inför på plankartan m₃ för att säkerställa att: Hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån får vara högst 55dB(A) och den maximala ljudnivån nattetid får vara högst 70dB(A). För bostäder upp till 35 kvm får inte den ekvivalenta ljudnivån överstiga 65 dB(A). Om uteplats anordnas, ska minst en uteplats placeras och utformas så att den maximala ljudnivån är högst 70dB(A).

Risk för översvämning

Fastigheten avvattnas via befintliga dagvattenledningar. Den lågpunkt som har observerats på fastigheten utgörs av en källartrappa som leder ner till en källarvåning. Det finns en kantsten som hindrar vatten från att rinna ner och ansamlas i schaktet.



Figur 7. Skyfallskartering beräknat högsta flöde (BHF).

Ras och skred

Planområdet är inte ett riskområde för ras och skred.

Brand

Insattstiden till planområdet är mindre än 10 minuter.

Farligt gods på södra stambanan

En riskutredning har genomförts för fastigheten Gumsen 6 av Tyréns den 30 september 2021. Syftet med utredningen var att analysera risker kopplade till olyckor med farligt gods på Södra stambanan samt identifiera åtgärder som behövs för att uppnå en tolerabel risknivå i samband med detaljplanens utformning.

Södra stambanan passerar strax nedanför planområdet i ett tråg. Avståndet mellan den befintliga byggnaden och järnvägen är cirka 50 meter i markplan, med en höjdskillnad på cirka 10 meter. Förutsättningarna på platsen innebär att endast ett begränsat antal olycksscenarier förväntas påverka byggnaden vid en farligt gods-olycka, främst scenarier som involverar gasutsläpp.

Följande riskreducerande åtgärder har identifierats och bör beaktas i detaljplanen:

- Utformning av marken mot järnvägen: Marken mellan byggnaden och Södra stambanan ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, vilket minskar exponeringen vid en olycka.
- Friskluftsintag: Byggnadens ventilationssystem bör utformas så att friskluftsintag riktas bort från Södra stambanan. Detta skyddar personer inomhus mot utsläpp av giftiga gaser vid en olycka.
- Utrymningsvägar: Minst en utgång från byggnaden ska mynna bort från Södra stambanan, vilket förbättrar möjligheterna till säker evakuering vid en farligt gods-olycka.

Prickmark har lagts till mellan befintlig byggnad och järnvägen för att säkerställa ett tillräckligt stort avstånd på cirka 50 meter. Höjdskillnaden mellan järnvägen och byggnaden bidrar ytterligare till att minska riskerna vid eventuella olyckor. Utifrån riskutredningen har även följande planbestämmelser lagts till i plankartan för att säkerställa att riskerna hanteras på ett tillfredsställande sätt:

m₁ – Entréer ska finnas på motsatt sida från järnvägen. Minst en utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen ska anordnas.

m₂ – Friskluftintag ska placeras på motsatt sida från järnvägen och ska vara möjliga att stänga med nödstopp.

Farligt gods på väg 131 och väg 32

Infartsvägen till Tranås, Säbyvägen, passerar planområdet och utgör en koppling mellan väg 32 och väg 131, vilket innebär att transporter av farligt gods potentiellt kan passera området. Säbyvägen är inte en rekommenderad farligt godsled. Det finns dock ingen skyltning från väg 32 som leder förbi planområdet mot väg 131; skyltning sker först vid norra avfarten från väg 32. Vid Storgatan råder genomfartsförbud för transporter som inte har sitt mål vid gatan.

I närområdet finns två drivmedelsstationer: en vid Säbyvägen och en i Hjälmaryds industriområde. Transporter av brandfarliga vätskor, såsom petroleumprodukter, sker till och från dessa stationer och passerar planområdet via Hjälmarydsvägen och Säbyvägen.

Enligt tidigare riskutredning kan olyckor med brandfarliga vätskor leda till att vätska läcker ut och bildar en pöl, som påverkar ett område på upp till ett tiotal meter beroende på markens lutning. Pölbränder kan därmed uppstå.

Planområdet ligger högre än både Säbyvägen och Hjälmarydsvägen, vilket innebär att vätska inte kan rinna in på fastigheten. Vätskan kan som mest nå fastighetsgränsen. Risken för att en pölbrand ska uppstå intill en byggnads fasad inom planområdet bedöms därför som låg. Avståndet till potentiella pölbränder vid Hjälmarydsvägen anses tillräckligt för att värmestrålning inte ska kunna antända byggnader inom planområdet.

Med hänsyn till planområdets höjdläge, avståndet till vägar med transporter av farligt gods samt genomfartsförbudet i närområdet bedöms risken för att en olycka med brandfarliga vätskor ska påverka byggnader inom planområdet som låg. Planområdet kan därför anses vara säkert ur ett riskperspektiv.

Bebyggelseområde Wigénshuset

Wigénshuset består av byggnader för produktion, kontor och lager. Kontorsbyggnaden är högst med fyra våningar och en byggnadshöjd på cirka 198 meter över havet, medan omkringliggande byggnader är lägre. Anläggningen ligger i Tranås sydvästra del, vid infarten till Hjälmarydsvägen, på en kulle.

Verksamheten etablerades 1906 som pälsindustri och specialiserades snart på pälsmössor. Under 1930-talet expanderade företaget i samband med ett uppsving för pälsar. Den sista pälsen syddes 1984.

Den 17 juni 1955 invigdes Wigénshuset under stor pompa och ståt med 315 inbjudna hedersgäster. Byggnaden planerades under många år och var en mycket modern och påkostad arbetsplats, som skulle ge sysselsättning åt många Tranåabor. Som mest arbetade drygt 340 personer i tre avdelningar: päls, lösa skinn och mössor, vilket gjorde Wigéns till Tranås största arbetsplats vid den tiden.

Wigéns är särskilt känt för sina huvudbonader. En bidragande faktor till försäljningen var radioprofilen Lennart Hyland, som ofta syntes med Wigéns kepsar. Under 1980-talet flyttades produktionen av huvudbonader till Estland, och i mitten av 1990-talet fanns ingen produktion kvar i Tranås.

2013 köptes Wigéns upp av Amanda Christensen AB från Ulricehamn, och varumärket lever vidare. Sedan 1 september 2015 ägs Wigénshuset av Wigénsgruppen. Idag inryms flera företag i den anrika fastigheten, som i folkmun alltid kallas "Wigénshuset".

Nuvarande användning av ytor:

Föreningslokaler: cirka 2 000 kvm

Verksamheter: cirka 3 800 kvm

Kontor: cirka 3 200 kvm

Mark och natur

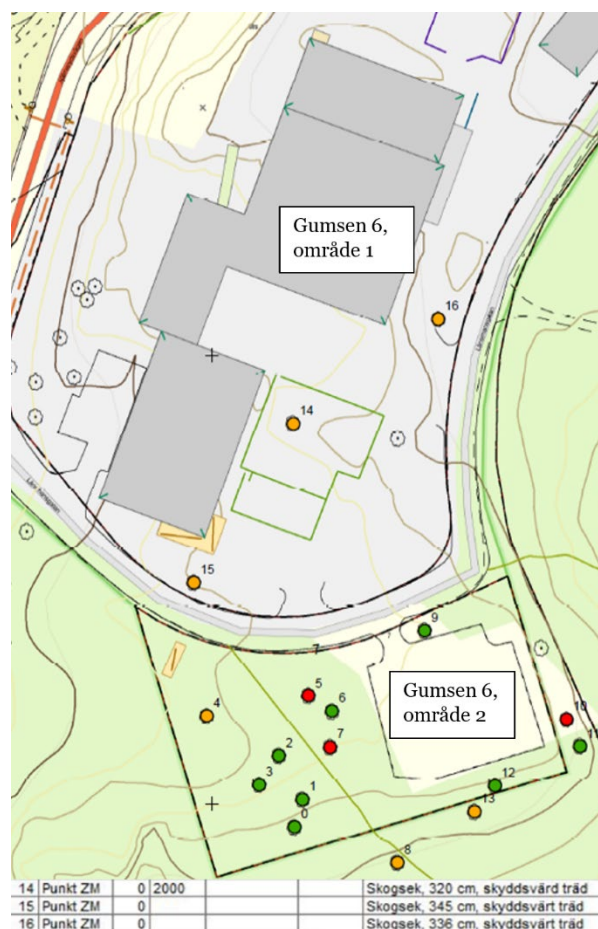
Marknivån inom planområdet lutar generellt mot väster. Den lägsta nivån, +177 meter över havet, ligger vid Hjälmärvsvägen och den högsta nivån, +186 meter, vid Länsmansgatan i öster.

På fastigheten Gumsen 6, område 1 (inom planområdet) finns tre särskilt skyddsvärda skogsekar med omkrets 320 cm, 336 cm och 345 cm. Träden är vid god hälsa och anses extra skyddsvärda främst på grund av sitt solitära läge nära byggnader samt den nytta de bidrar med, exempelvis skugga och estetiska värden. Där finns även en ek med 295 cm omkrets samt flera yngre ekar i gott skick. Även om de yngre träden inte har samma biologiska värde som de stora ekarna, är det värdefullt att behålla dem eftersom de bidrar till områdets karaktär och funktion, till exempel som skuggande träd på en framtida uteplats för bostäder.

Söder om Länsmansgatan, på fastigheten Gumsen 6, område 2 (utanför planområdet), finns totalt tio värdefulla ekar utpekade. Vid gränsen till kvartersmark och naturreservatet Ekbergsparken finns ytterligare fyra utpekade värdefulla ekar.

Vid åtgärder som kan påverka särskilt skyddsvärda träd ska Länsstyrelsen kontaktas, bland annat med anledning av förekomst av läderbagge. Länsstyrelsen har tidigare avslagit ansökan om att fälla vissa särskilt skyddsvärda träd för anläggning av en padelbana, eftersom det inte kunde uteslutas att Natura 2000-tillstånd kan krävas. Innan åtgärder som kan skada särskilt skyddsvärda träd vidtas krävs samrådsanmälan enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

I plankartan har en bestämmelse lagts in om ändrad lovplikt, vilket innebär att marklov krävs för fällning av ekar **a**¹. Detta syftar till att säkerställa att det finns tillräckliga argument för att ta ner träd och att dispens från Länsstyrelsen söks vid åtgärder som kan påverka ekarna.



Figur 8. Utpekade skyddsvärda träd i området.

Stads- och landskapsbild

Wigénshuset är en framträdande byggnad vid infarten till Tranås och fungerar som ett tydligt landmärke i stadsbilden. Fastigheten ligger högt på en kulle, vilket gör byggnadens volym och siluett synlig från omkringliggande områden.

Detaljplanen syftar till att bevara den karaktärsfulla byggnaden och dess kulturhistoriska värden, samtidigt som området utvecklas med nya användningar såsom bostäder, kontor, centrum och verksamheter. Genom att anpassa ny bebyggelse och gaturum till befintliga volymer och siktlinjer säkerställs en sammanhängande och harmonisk stadsbild som stärker både lokaliseringen och områdets identitet.

Kulturmiljö

På grundkartan finns en minnessten markerad. Minnesstenen består av en piedestal av sten och en byst i brons, totalt 2,3 meter hög. Bysten har flyttats in i Wigénshuset vid huvudentrén av fastighetsägaren för att skydda den mot stöld och skadegörelse, medan piedestalen finns kvar på gården på ursprunglig plats.

Byggnaden består av fyra delar. Kontorsbyggnaden och fabriksbyggnaden med sågtandat tak invigdes 1955 och är typiska för byggnadsstilen under den tiden. Wigénbyggnaden har en framträdande roll i landskapet och är ett tydligt landmärke vid inkörporten till Tranås.

I Länsstyrelsens inventering över kulturhistoriska industrimiljöer inom Jönköpings län bedöms anläggningen som en klass 2-industri. Särskilt värdefulla fysiska kvaliteter är bland annat delar av 1950- och 60-talens fasta inredning, såsom mönsterlagda stenbeläggningar, hiss med mahognyinredning och smidesdetaljer i trappräcken. Byggnadernas yttre är förhållandevis intakt jämfört med originalritningar och äldre fotografier, med undantag för tillbyggnaden åt söder. Exteriöra kvaliteter som framhävs är byggnadskropparnas volymer, taktyper, fönstersättning, trapphusets artikulering samt kontrastverkan mellan olika material, där fabriksdelens tegelfasad kontrasterar mot kontorsbyggnadens putsade fasad. Den krönande och karaktäristiska "Wigéns-skylden" är även viktig för förståelsen av områdets historiska kontext.

Vid huvudentrén mot Hjälmarydsvägen finns en stenmur som ska bibehållas. Muren utgör ett viktigt inslag i entréns karaktär och bidrar till områdets historiska identitet. Den fungerar som en visuell markering av huvudentrén och förstärker helhetsintrycket av gårdsrummet.

Planförslaget tydliggör att befintliga byggnader ska bevaras och byggas om snarare än rivas för nya byggnader. Att bevara och återanvända äldre bebyggelse bidrar till hållbar resursanvändning, bevarar kulturmiljön på platsen och stärker områdets identitet, vilket är värdefullt både för området och för de boende.

Bestämmelser i plankartan har lagt till för att bevara kulturmiljön:

r₁ – Byggnad får inte rivas.

r₂ – Skylden Wigéns på taket ska bibehållas

r₃ – Muren kring entrégården ska bibehållas.

q₁ – Takutformning och fasadmateriäl ska bevaras. Fönsters form och placering ska bibehållas. Glasbetongpartier i trapphus mot gården ska bibehållas.

q₂ – Kontorsbyggnadens takutformning och fasadmateriäl mot norr, väster och söder ska bibehållas. Fönsters form och placering ska bibehållas.



Figur 9. Bild tagen från invigningen 17 juni 1955.



Figur 10. Bild tagen från 15 september 2021.

Gator, trafik och parkering

Motortrafik

Planförslaget medför ingen förändring i gator, trafik eller parkering. Det är inte tillåtet att angöra planområdet från Hjälmarydsvägen. Området angörs från Länsmansgatan.

Hjälmarydsvägen och Länsmansgatan är hastighetsbegränsande till 40km/h.

Trafikmätningar 2018:

- Länsmansgatan: 203 fordon/dygn
- Hjälmarydsvägen: 2 894 fordon/dygn

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs Hjälmarydsvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns längs Säbyvägen, cirka 200 meter från planområdet. Tranås station ligger cirka 1,5 km från planområdet.

Parkering

Befintlig parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom den egna fastigheten, inklusive cykelparkering. Det finns idag cirka 150 parkeringsplatser på båda delar av fastigheten.

Cirka 150 befintliga parkeringsplatser:

Norra parkeringen: 55

Innergården: 42

Södra: 40 (utanför planområdet)

Västra (mot järnvägen): 14

Beräknat behov (LOA/BTA)

- Föreningslokaler: 2 000 m² (≈ 2667 BTA)
- Verksamhet: 3 800 m² (≈ 5067 BTA)
- Kontor: 3 200 m² (≈ 4267 BTA)

Totalt: cirka 12 000 BTA

Kontor	Bilparkering		Cykelparkering	
	Bilplatser per 1000 m ² BTA	Andel anställda med möjlighet till parkering ¹	Cykelplatser per 1000 m ² BTA	Andel anställda med möjlighet till parkering ¹
Zon A	2–8	5–20 %	> 30	> 75 %
Zon B	6–16	15–40 %	> 20	> 50 %
Zon C	10–24	25–60 %	> 20	> 50 %

¹ Vid antagande om 40 anställda per 1000 m² BTA.

Figur 11. Grundvärden för parkering vid kontor.

Wigénshusets fastighet: cirka 12 000m² BTA behov enligt zon B blir följande:

- cirka 72–192 bilplatser
- cirka 240 cykelplatser

Behovet är beräknat enligt Tranås kommuns parkeringsstrategi för kontor i zon B som omfattar både anställda och besökare. Kontor bedöms mest applicerbart för hur fastigheten används och bedöms användas (för industri och lager blir parkeringsbehovet mycket mindre enligt normen).

Rekommendationer för arbetsplatsparkering

Parkeringsytor bör i första hand anordnas på kvartersmark, ej på allmän platsmark. Arbetsplatsparkering kan användas som styrmedel för färdmedelsval – cykelparkering bör främjas. Parkeringsstal för kontor utgår från cirka 30–50 anställda per 1 000 m² BTA och inkluderar besöksparkering.

I Tabellen nedan redovisas grundvärden för parkering i flerbostadshus med ett intervall för respektive parkeringszon.

Flerbostadshus	Bilplatser per lägenhet		Cykelplatser per lägenhet	
	Boende	Besökare	Boende	Besökare
Små lägenheter (<40 m²)				
Zon A	0,2–0,5	0,1	> 1,0	> 0,5
Zon B	0,3–0,6	0,1	> 1,0	> 0,5
Zon C	0,5–0,8	0,1	> 1,0	> 0,5
Normalstora lägenheter (>40 m²)				
Zon A	0,4–0,7	0,1	> 2,0	> 0,5
Zon B	0,5–0,8	0,1	> 2,0	> 0,5
Zon C	0,7–1,0	0,1	> 2,0	> 0,5

Figur 12. Grundvärde för parkering vid handel.

Beräkning av parkeringsplatser blir vid ett antagande om cirka 30 lägenheter:

- Små lägenheter (15 st): 0,4–0,7 bilplatser per lägenhet 6–11 platser
- Normalstora lägenheter (15 st): 0,6–0,9 bilplats per lägenhet 9–14 platser
- Totalt bilplatser: 15–25 st (inkl besöksparkering)
- Totalt cykelparkering: cirka 60 platser

Noterbart att ovan är endast ett räkneexempel.

Exempel på befintlig parkering: Söder om planområdet, på Gumsen 6, område 2 (utanför planområdet), finns cirka 40 parkeringsplatser. Den nuvarande stadsplanen tillåter parkering här, men det finns ett flertal skyddsvärda ekar som måste beaktas om fler parkeringsplatser ska tillåtas (se även under rubriken *Mark och natur* angående samrådsanmälan av skyddsvärda träd). På fastigheten Gumsen 6, område 1 (inom planområdet) är det svårt att

skapa fler parkeringsplatser om dessa behöver hårdgöras. Eventuella lösningar bör i så fall ske på sätt som inte kräver hårdgjord mark.

De befintliga parkeringsplatserna används idag främst av verksamheter och kontor på fastigheten. Planförslaget öppnar för flera nya användningar, bland annat centrumverksamheter och bostäder, som vid samtidig etablering kan konkurrera om samma parkeringsytor och skapa kapacitetsproblem. Antalet bostadslägenheter som kan tillskapas är därför begränsat av hur många parkeringsplatser som kan anordnas inom fastigheten, och utvecklingen måste anpassas så att parkeringsbehovet kan tillgodoses.

Det är därför viktigt att:

- Översyn av parkeringsbehovet görs när fler användningar tillåts.
- Parkeringsplatser för de olika funktionerna planeras på ett sätt som minimerar konflikter mellan boende, besökare och anställda.
- Eventuella nya parkeringsytor för bostäder och centrumverksamheter tillgodoses inom fastigheten, för att inte belasta omkringliggande gator eller allmän platsmark.
- Flexibla lösningar övervägs, till exempel delad parkering mellan olika användningar med olika tidpunkter för hög belastning.

Sammanfattningsvis innebär etablering av fler användningar att parkeringens dimensionering och placering behöver ses över för att säkerställa funktion, tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Eventuella laddplatser för elbilar bör planeras, särskilt vid nybyggnation.

Längs Hjälmärvsvägen råder utfartsförbud. Sydöstra hörnet på Länsmansgatan har utfartsförbud på grund av skymd sikt. Utfarter ska placeras så att de inte stör trafikflödet på Länsmansgatan eller Hjälmärvsvägen.

Räddningstjänstens tillgänglighet

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.

Kommersiell och offentlig service

Inom en radie på 1 km finns Åsvallehults förskola, Nötskrikans förskola, Lukas förskola, Hubbarpsskolan och Ängarydsskolan. Centrum ligger ca 800 meter från området.

Tekniska anläggningar

Inom planområdet får transformatorstation anläggas för fastighetens ändamål

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

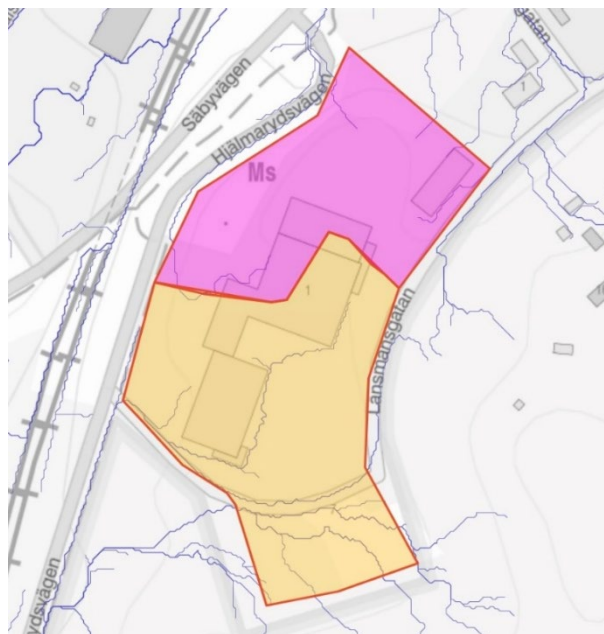
Fastighetens vatten och avlopp är anslutna till kommunala VA-ledningar som finns under Hjälmärvsvägen.

Dagvatten

Riklig förekomst av berg tillsammans med ojämn topografi ger begränsad möjlighet att fördröja dagvatten på fastigheten. Mottagande dagvattenledningar har begränsad kapacitet vilket innebär att fördröjning på fastigheten är positivt både för fastigheten och det kommunala

ledningsnätet. Fastigheten är indelad i två avrinningsområden, norr och söder så fastighetens dagvatten avrinner följaktligen i skilda riktningar där fördröjningsbehov finns åt båda hållen.

Fördröjningsvolym norra delen: 20-årsregn=160 m³, avtappning 26 l/s. Fördröjningsvolym södra delen: 20-årsregn=140 m³, avtappning 22 l/s. Kontroll av 100-årsflöden och 200-årsflöden är utförda. Visar inte på stor risk men instängt område centralt på östra sidan byggnaden kan bli aktuellt för pumpning av dagvatten. För att undvika att instängt dagvatten samlas i lågpunkter behöver dagvatten styras bort från lågpunkter. För att ytterligare minska risken för problem vid skyfall har en egenskapsbestämmelse införts på plankartan för den södra delen (n1), som anger att ett dagvattenstråk i nordsydlig riktning mot Länsmansgatan ska säkerställas.

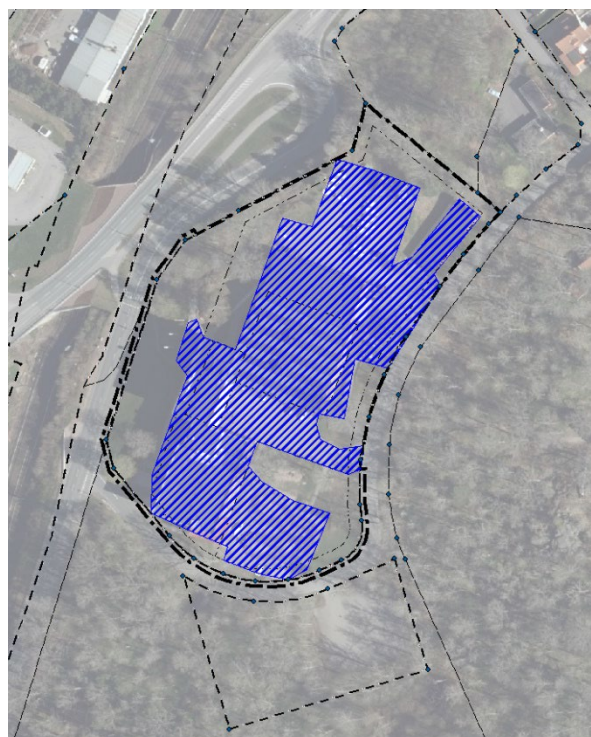


Figur 13. Avrinningsområden på fastigheten Gumsen 6.



Figur 14. Möjliga dagvattenstråk mot Länsmansgatan.

Figur 14 visar hur dagvatten avses styras från lågpunkt och vidare i riktning söderut mot Länsmansgatan.



Figur 15. Skraffering visar befintliga hårdgjorda ytor.

Beräkningar visar att cirka 9 230 kvm av fastighetsytan på Gumsen 6, område 1, är hårdgjord. Fastighetens totala yta uppgår till cirka 15 700 kvm, vilket motsvarar en andel om cirka 58 procent hårdgjord mark. Eftersom det finns ett behov av fördröjning av dagvatten ska minst 35 procent av fastighetsarean utgöras av genomsläpplig mark. Denna bestämmelse

regleras i plankartan och ska säkerställas i bygglovsskedet, där särskild prövning görs för att tillräcklig andel genomsläpplig mark finns inom båda avrinningsområdena.

Elkraft

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Bredband

Fastigheten är ansluten till bredbandsnätet.

Miljö

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag till bedömningen finns som bilaga till detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Idag leds dagvatten från planområdet med ledningar till Svartån. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte försämrats av planförslaget.

Luft

Planområdet har idag god luftkvalitet och ligger under gällande miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande försämring av luftkvaliteten och inte att gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

Planområdet ligger inom ett stråk där hänsyn till miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten behöver tas. Svartån–Säbysjön har idag otillfredsställande ekologisk status. Enligt skyfallskarteringen för Tranås finns risk för översvämning vid kraftiga regn.

De nya användningarna bedöms inte försämma miljökvalitetsnormer för vatten mer än tidigare. Genomförandet av planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och det centrala läget medför begränsad påverkan på omgivningen.

Sociala konsekvenser

Förskola och grundskola finns cirka 700 meter från planområdet, vilket gör området lättillgängligt för barn och familjer. Länsmansgatan är lågt trafikerad av lokaltrafik, och säkra passager kan anordnas för att underlätta trygg förflyttning till skola, förskola och kollektivtrafik.

Området har god tillgång till högkvalitativa gröna miljöer för rekreation och lek, framför allt i närliggande Ekbergsparken. Dessa miljöer bidrar till social samvaro, lek och fritidsaktiviteter för både barn och vuxna. Planens utformning bedöms främja trygghet, tillgänglighet och möjligheter till social interaktion, vilket stärker områdets attraktionskraft som bostads- och verksamhetsområde.

Jämlikhet

Planområdet och dess närområde är tillgängligt för personer som reser kollektivt, cyklar, promenerar eller åker bil. Länsmansgatan, som är en del av området, kan upplevas som mindre trygg kvälls- och nattetid.

Detaljplanen möjliggör etablering av fler bostadsrätter och hyresrätter i ett område som idag domineras av äganderätter. Detta ökar variationen i upplåtelseformer och skapar möjlighet

för fler grupper med olika behov och ekonomiska förutsättningar att bosätta sig i området. I Ekliden och Söder består bostadsbeståndet till största delen av enskilda friliggande villor och mindre flerfamiljshus. Planen öppnar möjligheten för fler mindre och medelstora bostäder, vilket kan bidra till en större social och åldersmässig mångfald i området.

5.Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Ej aktuellt i detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planförslaget berör inte fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Ingen ny fastighetsindelning är nödvändig på grund av detaljplanens genomförande. Fastigheten Gumsen 6, område 1 får ändrad användning i detaljplanen. Från industri till verksamheter, centrum, bostäder och kontor.

Möjligheter för delning av fastigheten kan finnas men detta får konsekvenser för bland annat anslutningspunkt för VA eftersom VA nätet inte är utbyggd i Länsmansgatan.

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.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inga tekniska åtgärder nödvändiga.

Utbyggnad av allmänplats

Ytvatten från Länsmansgatan (allmän platsmark) bör studeras och vid behov åtgärdas så att rimlig mängd dagvatten från gatan rinner in på aktuell privat fastighet (Gumsen 6). Fastighetsägaren har ett ansvar för att dagvatten på egen fastighet leds bort/fördröjs enligt detaljplan.

Drift av allmänplats

Kommunen sköter drift och underhåll av gatumark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ingen utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp är nödvändig.

Drift av vatten och avlopp

Kommunen sköter kommunens ledningsnät.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Planavtal är tecknat med fastighetsägaren.

Organisatoriska frågor

Exploaterings avtal

Inget exploateringsavtal eller annat genomförandeavtal avses upprättas.

Skyddsbestämmelser

Ersättnings anspråk

Ej aktuellt i detaljplanen

Rivningsförbud

Rivningsförbud har införts för delar av Wigénshuset.

6. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson på Tillväxtavdelningen i samarbete med tjänstepersoner på kommunens berörda förvaltningar. Planarkitekt Pauline Sandberg har varit biträdande handläggare:

Planförfattare

Klara Nilsson

Tom Å Johannesen

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen

Kommunledningsförvaltningen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen

Kommunledningsförvaltningen