



Lagakraft
handling

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan 0687-P127
Detaljplan för kv. Lärkan och del av
kv. Södra Gyllenfors m.fl. i Tranås tätort,
avseende Södra Gyllenfors 16

Antagen av Bygg- och miljönämnden
Laga kraft

2023-03-28
2023-04-25



TRANÅS
KOMMUN

Innehållsförteckning

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

BILAGA

Plan- och genomförandebeskrivning för Detaljplan för kv. Lärkan och del av kv. Södra Gyllenfors m.fl. i Tranås tätort, 1995

1.Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Södra Gyllenfors 16 har ansökt om planbesked, vilket nämnden beviljade 2020-12-14. Syftet med planändringen är att göra det möjligt för fastighetsägaren att er-hålla bygglov för befintliga bad- och bastutunnor med badterrass som nu har tidsbegränsat bygglov. Samt göra det möjligt att uppföra komplementbyggnad för vedförvaring för bad- och bastutunnors nyttjande. För att möjliggöra bygglov behöver mark med bestämmelse att bygg-nad inte får uppföras ersättas med bestämmelse om att komplementbyggnad får uppföras. Ändringen avser del av Södra Gyllenfors 16. Ändring av detaljplan innebär att egenskaper i detaljplanen ändras utan att markens lämplighet för vårdändamålet prövas. Planbeskriv-ningen för ändringen hanterar endast de frågor som ändringen avser inom planområdet. Denna planbeskrivning är en komplettering till den ändrade detaljplanens planbeskrivning som medföljer som bilaga.

Planområdet är lokaliserat öster om Ågatan och norr om Smedjegatan på del av Södra Gyl-lenfors 16. Planområdet har en area på cirka 400 kvm.

Planändringen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planändringens genomförande bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan. Planändringen är förenlig med gällande översiktsplan.

2. Inledning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling samt bilaga ursprunglig planbeskrivning)
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Andra bilagor och underlag:

- Översiktsplan 2022

Planförfarande

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs därmed med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planens syfte och bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade att ge Tillväxtavdelningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten efter inkommen ansökan om planbesked. Syftet med planändringen är att göra det möjligt för fastighetsägaren att erhålla bygglov för befintliga badtunnor med badterrass som nu har tidsbegränsat bygglov och att uppföra komplementbyggnad för vedförvaring för bad- och bastutunnors nyttjande.

3. Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I översiktsplanen 2022 för Tranås kommun, anges området som ett utvecklingsområde för bostäder och verksamheter. Planförslaget bedöms förenlig med översiktsplanen.

Riksintresse

Planområdet ligger inom utredningsområdet för Götalandsbanan/höghastighetsjärnväg. Planförslaget bedöms inte försvåra för utbyggnaden av framtida höghastighetsjärnväg då området ligger inom tätbebyggt område.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 0687-P127 från 1995 vilken anger marken för vårdändamål och att marken inte får bebyggas. Syftet med underliggande detaljplan är att utvidga verksamhet med en friskvårdsanläggning. Förslag till ändring av detaljplan bedöms därför vara förenlig med syftet i gällande detaljplan.

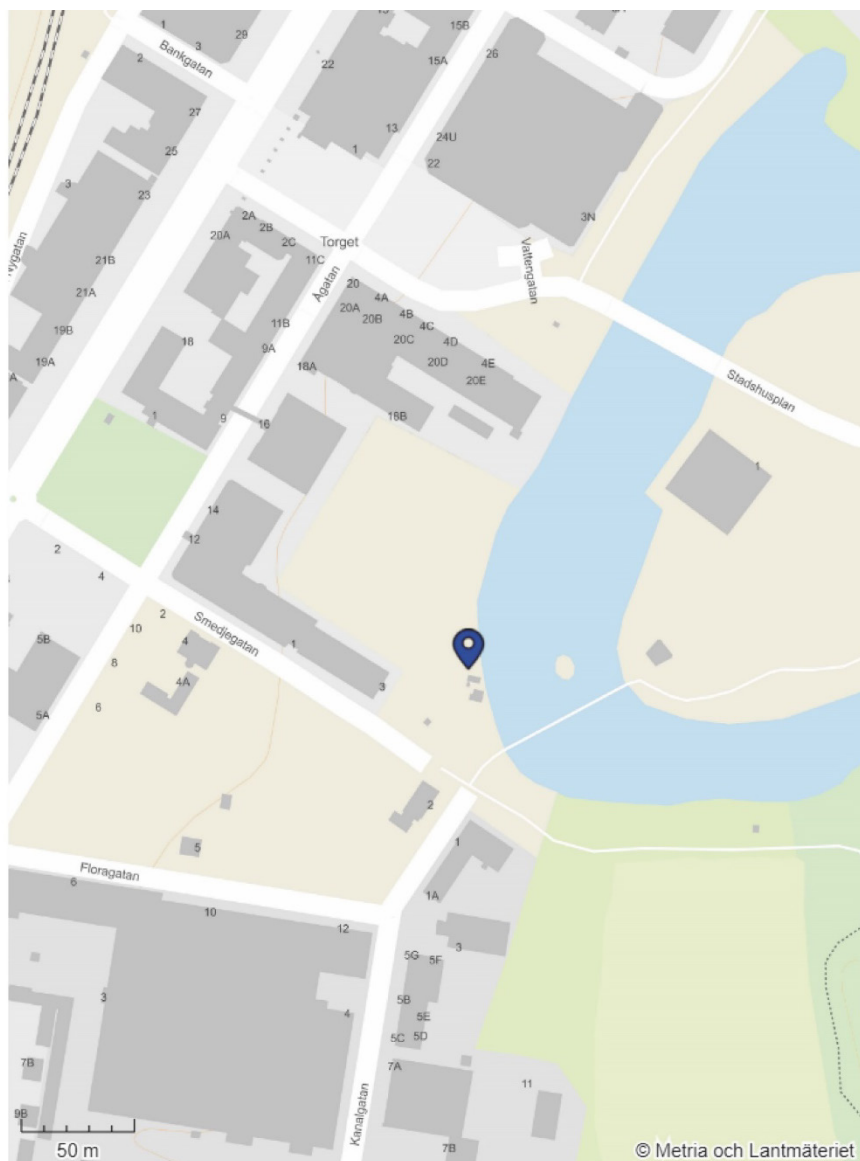
Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har genomförts. Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas.

4. Förutsättningar

Läge och avgränsning

Planområdet är lokaliserat öster om Ågatan och norr om Smedjegatan på del av Södra Gyllenfors 16. Planområdet har en area på cirka 400 kvm.



Planområdets läge markerat med blå markör.

Markägarförhållanden

Marken inom planområdet ägs av enskild fastighetsägare.

Mark, natur och kulturmiljö

Planområdets läge är i utkanten av en park i engelsk stil. Planförslaget påverkar inte parkens promenadvägar, träd eller buskar. Inte heller i övrigt parkens struktur eller vegetation. Marken är sedan tidigare ianspråktagen med badterras, badtunnor, och bastu.

Bebyggelseområde

Planområdet angränsar till spa-, kontors- och konferensanläggning i flera våningar. Inom planområdet finns en terrass med badtunnor, bastu.

Arkeologi, geoteknik, trafik och infrastruktur, kommersiell service, teknisk försörjning, hälsa och säkerhet.

Planområdet har tillgång till erforderlig kommunal infrastruktur och teknisk försörjning. Kommersiell service finns vid Storgatan, 100 meter från planområdet. Planändringen aktualiserar inte frågor som berör arkeologi, geoteknik, eller hälsa och säkerhet.

Förorenad mark

Inom aktuellt planområde finns ett EBH-objekt, ID 154505, f.d. färgeri på Södra Gyllenfors m.fl.

5. Planförslag

Vård och ändring av egenskapsbestämmelse

Ändringen ändrar inte användningen i gällande detaljplan som är vård.

Inom avgränsningen till detaljplan tas bestämmelse om att marken inte får bebyggas i detaljplanen bort och ersätts med bestämmelse om att marken får bebyggas med komplementbyggnad.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör att komplementbyggnader för bad, bastu och vedförvaring kan uppföras. Planen möjliggör att komplementbyggnad kan uppföras inom hela planområdet, omfattande cirka 400 kvm, samt med en byggnadshöjd på som mest 4 meter. Detta för att möjliggöra befintlig upphöjd badterass med staket runt anläggningen.

Mark, natur och kulturmiljö

För att begränsa planens påverkan på kulturmiljö/parken innefattas endast befintlig badterass inom planområdet. Detaljplanen bedöms i och med den kraftiga avgränsningen av syfte och planområde inte försämra parkmiljön ytterligare, delvis beroende på att den reglerar befintliga förhållanden. Planområdet med åtgärd är även lokaliserat i ett av parkens mindre känsligt och perifert läge, vilket lindrar påverkan ytterligare.

Förorenad mark

Planen möjliggör för en ny badterass omfattande cirka 400 kvm, vilket är den yta som befintlig terrass upptar. Syftet med detaljplanen, planens avgränsning, planförslag och genomförande bedöms inte omöjliggöra ändamålsenlig provtagning av marken i framtiden. Fastighetsägaren och kommunen väljer därför att inte undersöka marken i aktuell detaljplan.

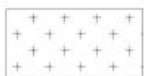
Användningsbestämmelser



Vård

Planbestämmelsen ändrar inte gällande bestämmelse i underliggande detaljplan.

Egenskapsbestämmelser



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att möjliggöra badtunnor, bastu, terrass, och komplementbyggnad för vedförvaring för bastu- och badtunnors nyttjande.

h₁

Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 4 meter

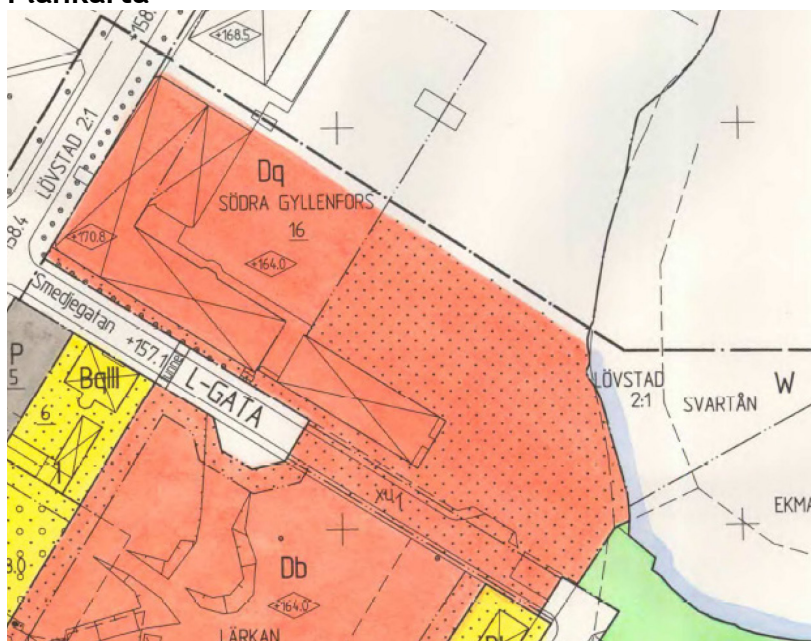
Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att begränsa högsta tillåtna byggnadshöjd till 4 meter på bastu- och badtunnor, komplementbyggnad för vedförvaring och terrass.

Administrativa bestämmelser

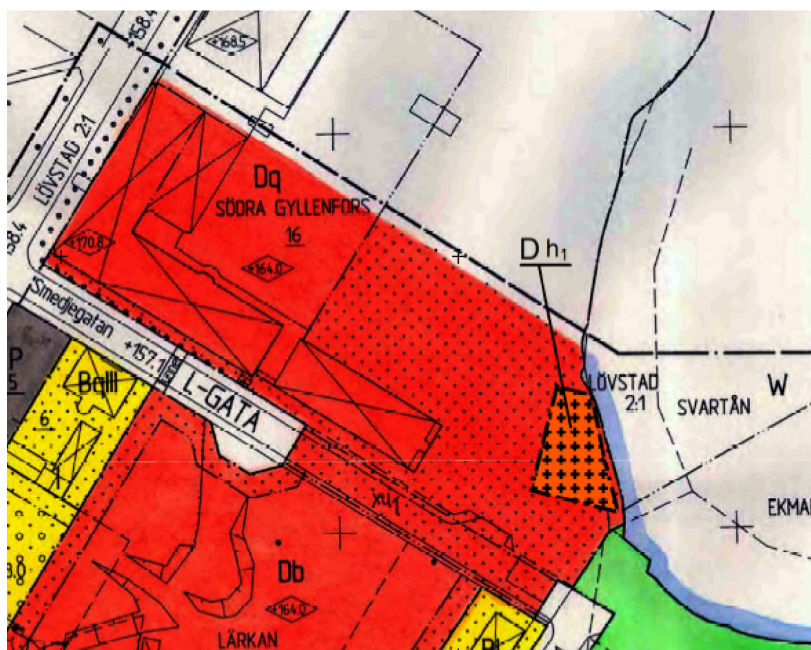
Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla när planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år efter det att den har vunnit laga kraft.

Plankarta



Bilden visar Södra Gyllenfors 16 ur gällande detaljplan 0687-P127.



Bilden visar ändringen av detaljplanen 0687-P127 för del av Södra Gyllenfors 16.

6. Konsekvenser

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Del av Södra Gyllenfors 16 får nya egenskapsbestämmelser, från att marken inte får bebyggas till att marken får förses med komplementbyggnad med en högsta byggnadshöjd på 4 meter.

7. Genomförande

Fastighets-, tekniska, ekonomiska och organisatoriska frågor

Inga fastighetsrättsliga, tekniska, eller organisatoriska frågor. Planavtal finns med fastighetsägaren. Ingen planavgift i bygglov.

Tidplan för detaljplanen

Beslut om planuppdrag	2020-12-14
Beslut om samråd	2022-06-20
Samrådstid	1 juli till 1 september 2022
Beslut om granskning	2022-12-19
Granskningstid	2 januari till 2 februari 2023
Beslut om antagande	2023-03-28
Laga kraft	2023-04-25

Genomförandetid

Genomförande tiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

8. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Carl Carlin och Pauline Sandberg på Tillväxtavdelningen:

Planförfattare
Pauline Sandberg

Planarkitekt
Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tom Å Johannesen

Tillväxtchef
Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

FÖR

DETALJPLAN FÖR KV. LÄRKAN OCH
DEL AV KV. SÖDRA GYLLENFORS M.FL
I TRANÅS TÄTORT
(Tranås kuranstalt)

Upprättad i mars 1995
av planeringskontoret
Dnr 45/95

Byggnadsnämndens beslut om samråd.....:1995-03-30
Antagande av byggnadsnämnden.....:1995-05-23
Laga kraft.....:1995-06-23

TRANÅS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförande-beskrivning samt fastighetsförteckning.

Planen avses att handläggas enligt principen normalt planförfarande.

2. PLANENS SYFTE

Planen har som syfte att möjliggöra en byggnation på kv. Lärkan och ge byggnationen en sådan utformning att den anpassas till den övriga stadsbilden i området. I övrigt ändras delar av Smedjegatan till gång- och cykelväg (GC - väg). Planen möjliggör även en broförbindelse över Svartån för GC - trafik till Stads-husmaden. Planen har som syfte att lösa mest möjligt av framtida parkerings-behov inom kvarteret genom ytparkering eller garageanläggning.

3. PLANDATA

3.1 Läge

Planområdet ligger i stadens centrala delar mellan Storgatan och Svartån/Östanåparken. Planområdet begränsas i nordväst av Ågatan, i nordost begränsas området av Riksförsäkringsverkets sjukhus samt Svartån och delar av stadshusparken. Den sydöstra delen gränsar mot Svartån samt Östanåparken. I söder begränsas planområdet av Floragatan samt industriområdet i kv. Hackspetten. Planområdets storlek är ca: 4.0 ha stort.

3.2 Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Riksförsäkringsverket (RFV), en privat ägare och kommunen.

3.3 Gällande plan

För planområdet gäller detaljplaner fastställda 920918, 911230, 890922, 860827, 800609, 750314, 641017, 590206 och 321202.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RFV är initiativtagare till planförslaget som planeringskontoret i Tranås kommun har upprättat. På större delen av kv. Lärkan planerar RFV att utvidga sin verksamhet med en friskvårdsanläggning med en grundyta på ca 2 000 m²

Byggnadsnämnden beslöt 950203 att uppdra åt planeringskontoret att upprätta förslag till detaljplan.

5. PLANENS INNEHÅLL

5.1 Befintlig byggnation

Befintlig byggnation inom kv. Lärkan består i huvudsak av tre friliggande bostadshus samt en mindre byggnad för föreningsaktiviteter. Sisträmnda hus har man för avsikt att riva och bostadshuset i kvarterets östra hörn är av en sådan karaktär att man bör studera möjligheten för flyttning om huset inte ges möjlighet att stå kvar.

I kv. Södra Gyllenfors har RFV delar av sin anläggning och kvarteret är reglerat för vårdändamål. Badhotellet och parkanläggningen utgör en värdefull miljö som skall bevaras. Badhotellets befintliga tillbyggnad längs Smedjegatan kan med fördel få ny takutformning och fasad som anpassas till den värdefulla miljön.

Söder om Kanalgatan i kv. Tranan finns en byggnad som tidigare har varit använd som skinnberederi och som numera har ändamålet bostäder och kontor.

5.2 Planerad byggnation

RFV planerar att utvidga sin verksamhet med en friskvårdsanläggning på ca 2000 m² i grundyta. Byggnaden är från en till två våningar med en mindre källarvåning och får en max byggnadshöjd på 164.00 m.ö.h.

Den föreslagna bygggrätten längs Ågatan medger byggnation i tre våningar med garage i källare som även får anläggas under den planterade gårdsplanen. Byggnadsrättens innehåll är bostäder med möjlighet för kontorverksamhet i bottenvåningen. Högsta byggnadshöjd i meter är 169.00 m.ö.h.

Den befintliga trädraden som är planterad längs Ågatan skall bevaras och skyddas vid byggnation.

5.3 Värdefull miljö

Byggnaderna och parken till RFV i kv. Södra Gyllenfors samt fastigheten Lärkan 6 är av värdefull miljö som skall bevaras, och vid nybyggnation skall man beakta den gamla miljön så den inte förvanskas.

5.4 Gator, parkering och GC - väg

Delar av Smedjegatan överförs till kvartersmark och gatan ges ny vändplan. Den delen av gatan som ändras till kvartersmark skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik samt allmänna underjordiska ledningar. Från det nordvästliga hörnet på Östanåparken bereds det möjlighet för gång- och cykelbro över Svartån. Brons höjd över vattenytan skall vara av sådan höjd att man kan komma under med en mindre roddbåt.

Behovet av parkeringsplatser i området är stort och större delen av kv. Lärkan nyttjas för parkering. Längs Floragatan är ett område avsatt för en ytparkering med ca 80 platser, och det finns även möjlighet för utökad antal platser i en garageanläggning under den planerade friskvårdsanläggningen. I övrigt har RFV parkeringsplats på egen mark i kv. Tranan.

Innan kv. Lärkan bebyggs längs Ågatan skall ytan användas för parkering. I garageanläggningen under byggrätten längs Ågatan är det vid max utnyttjande plats för ca 80 platser. Anläggningen bör rymma minst ca 50 platser. RFV skall ha möjlighet att få nyttjanderätt för några p-platser i garageanläggningen. Ytparkeringen i hörnet mellan Ågatan och Smedjegatan rymmer 25 p-platser och är uthyrd från kommunen. Parkeringsplatsens belägenhet i förhållande till Brunnsparken och RFV gör att den bör ha ett estetisk bra utförande med t.ex. stensättning och trädplantering.

Byggrätten i hörnet på kv. Lärkan mot korsningen Floragatan/Ågatan är föreslaget indragen för att förbättra sikten i korsningen.

5.5 Geoteknisk undersökning

RFV har 1994-11-14 anlitat konsultföretaget Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB för en geologisk undersökning för delar av kv. Lärkan. Vid byggnation av RFV:s planerade anläggning skall utredningens rekommendationer följas.

Radonutredningen för Tranås kommun redovisar området som lågriskområde för radon.

För byggnation av byggrätten längs Ågatan skall kompletterande geologisk undersökning utföras.

5.6 Teknisk anläggning

I anslutning till Kanalgatan är det föreslaget att upplåta plats för en transformatorstation.

5.7 Skyddsåtgärder

Mot Floragatan ställs särskilda krav på byggnationens tekniska utförande med tanke på buller från industritrafik till och från centrala industriområdet.

På parkeringsområdet mot Ågatan krävs skyddsplantering mot dammpartiklar och buller från industriområdet.

Avloppsmagasinet som är nedgrävt på fastigheten Lärkan 13 och som för närvarande används av Tranås Skinnberedning skall på sikt tas bort och utredning pågår för att hitta en bättre lösning.

6. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

De fastighetsplaner som fastställdes för kv Södra Gyllenfors 1881-03-21, 1936-08-31, 1959-06-01 och för kv. Lärkan 1963-06-05 upphäves.

0687K-30/1959

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts av Rolf Arfwidson och Tom Å Johannesen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

30 mars -95	Beslut om samråd i byggnadsnämnd
12- 26 april	Samråd
27 april	Beslut om utställning
2 - 22 maj	Utställd
23 maj	Godkännande av byggnadsnämnden
6 juni	Antagande av kommunstyrelsen
Juli	Planen vinner laga kraft

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planens genomförande kan påbörjas när den har vunnit laga kraft och erforderliga avtal har skrivits.

1.3 Ansvarsfördelning

Genomförandet av planen ansvarar RFV och kommunen för.

Uppförandet av friskvårdsanläggningen, ytparkeringen längs Floragatan samt parkanläggningen åligger RFV. Ändring av Smedjegatan och uppförandet av bro över Svartån samt anslutningsväg över Stadshusmaden utförs i huvudsak av kommunen med medverkan från RFV enligt avtal. Den delen av Smedjegatan som ändras från gata till gångväg utförs av RFV.

1.4 Avtal

För att möjliggöra utbyggnaden av kv. Lärkan krävs ändrade ägarförhållanden i kvarteret. RFV och kommunen som är berörda fastighetsägare måste underteckna avtal som redovisar uppgörelsen mellan parterna. Avtal måste även upprättas för kostnadsfördelningen mellan RFV och kommunen beträffande uppförande av bro över Svartån och utförandet av Smedjegatan.

2. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen avser att kommunen förvärvar delar av Lärkan 3 och 8 från RFV och att RFV förvärvar Lärkan 13 och 14 samt delar av Lärkan 10 och delar av Lövsstad 2:1 och Åsvallehult 2:1.

Gällande fastighetsplaner avses att upphävas.

Befintliga ledningar i Smedjegatan skall säkras med ledningsrätt. Fastighetsbildning medför att Södra Gyllenfors och Lärkan kommer utgöra ett kvarter. Kvarternamnet Lärkan upphävs.

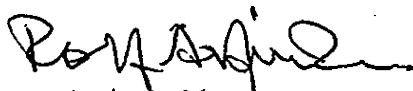
3. TEKNISKA FRÅGOR

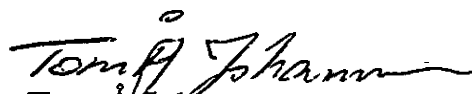
Utformning och läget för bron över Svartån kommer att utredas i ett senare skede.

Avloppsmagasinet på Lärkan 13 används av Tranås skinnberederi och utredning pågår om behovet av anläggningen. På sikt skall avloppsmagasinet tas bort från området.

4. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid utarbetandet av genomförandebeskrivningen har Rolf Arfwidson och Tom Å Johannesen från planeringskontoret medverkat.


Rolf Arfwidson
Planarkitekt


Tom Å Johannesen
Planingenjör