



Planutredning

Södra Gyllenfors 15 Tranås

Dnr: BMN 2024/52

Datum: 2024-10-GH



TRANÅS
KOMMUN

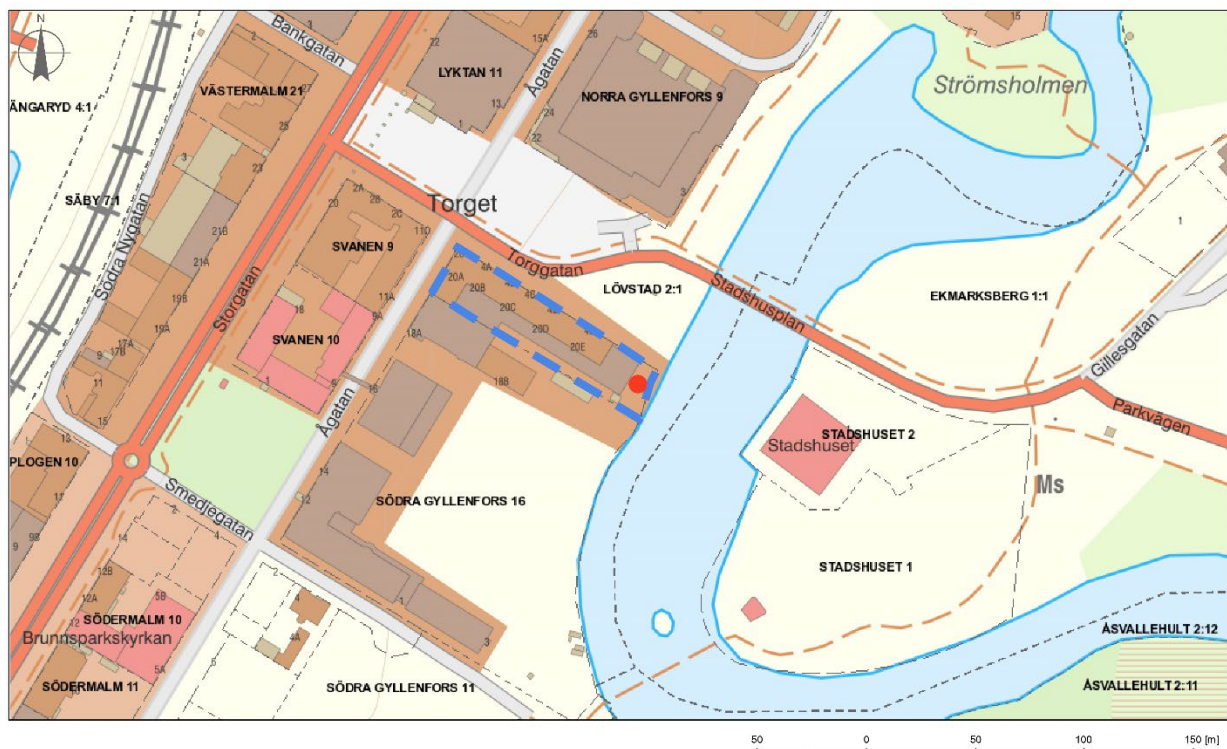
Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Södra Gyllenfors 15 har ansökt om planbesked för ändring av detaljplanen för att kunna behålla ett befintligt inglasat uterum, ca 130 m², som idag är byggt på prickmark. Uterummet är sammanbyggt med en lokal som nyttjas för restaurang. Uterummet har idag ett tidsbegränsat bygglov som beviljades första gången 2014, vilket sedan förlängdes 2021. Det tidsbegränsade bygglovet upphör att gälla 2026-12-31.

Det aktuella området är centralt beläget längs ett viktigt stråk mellan Storgatan och Svartån. Byggnaden, ”Cityhuset”, är ritat av den dåvarande stadsarkitekten Dag Irvall 1959, och stod färdigt 1961. Byggnaden är tidstypisk och karaktäristisk för arkitekten.

Området är väl synligt från olika platser i årområdet, till exempel strandpromenaden vid stadshuset, och blir därmed viktig för upplevelsen av de offentliga rummen vid Svartån.

Orientering



Fastigheten utmärkt i blått, det aktuella området markerad med röd prick.

Inkommen ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller Södra Gyllenfors 15 som ligger på Ågatan 20/Torggatan 4.

Fastighetsägare

SBF Trahem Fastigheter AB

Dnr BMN 2024-52
Planutredning

Sökande

Planansökan inkom 2024-07-29.

Huvudsakligt syfte

Syftet är att möjliggöra ett permanent bygglov för ett uterum på fastigheten Södra Gyllenfors 15. Uterummet ligger idag på prickmark. Det finns ett tidsbegränsat bygglov med Dnr B2014/284 som löper ut 2026-12-31. Fastighetsägaren önskar behålla uterummet även efter att det tidsbegränsade bygglovet löpt ut.

Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Förslaget innebär att ett permanent uterum blir möjligt på fastigheten ner mot Svartån. Det aktuella uterummet är ca 7,5 meter brett, ca 17 meter långt och utgör ca 130 kvadratmeter. Uterummet är sammanbyggt med en lokal som nyttjas som restaurang.

Sydväst om uterummet finns ett mindre uthus, ca 15 kvm, även det uppfört på prickmark. För detta fanns ett tillfälligt bygglov som upphörde 1993-11-17. Framför uthuset finns ett altandäck med ett skärmtak, ca 13 kvm, uppfört på prickmark (bygglov för skärmtak beviljat 2010, mindre avvikelse från detaljplanen).

Nordöst om uterummet finns idag ett ca 70 kvadratmeter stort trädäck uppfört på kommunal mark för vilket det finns ett separat avtal.

Det underlag som inkom vid bygglovsansökan för uterummet 2014 (Dnr B2014/284) skiljer sig från det som sedan blev byggt, framförallt vad gäller taket. Uterummets tak har tre takåsar med gavel mot vattnet och är påbyggd på restaurangen som har ett flackt tak. Uteserveeringen är byggd i vit/ljus aluminium på ett trädäck.

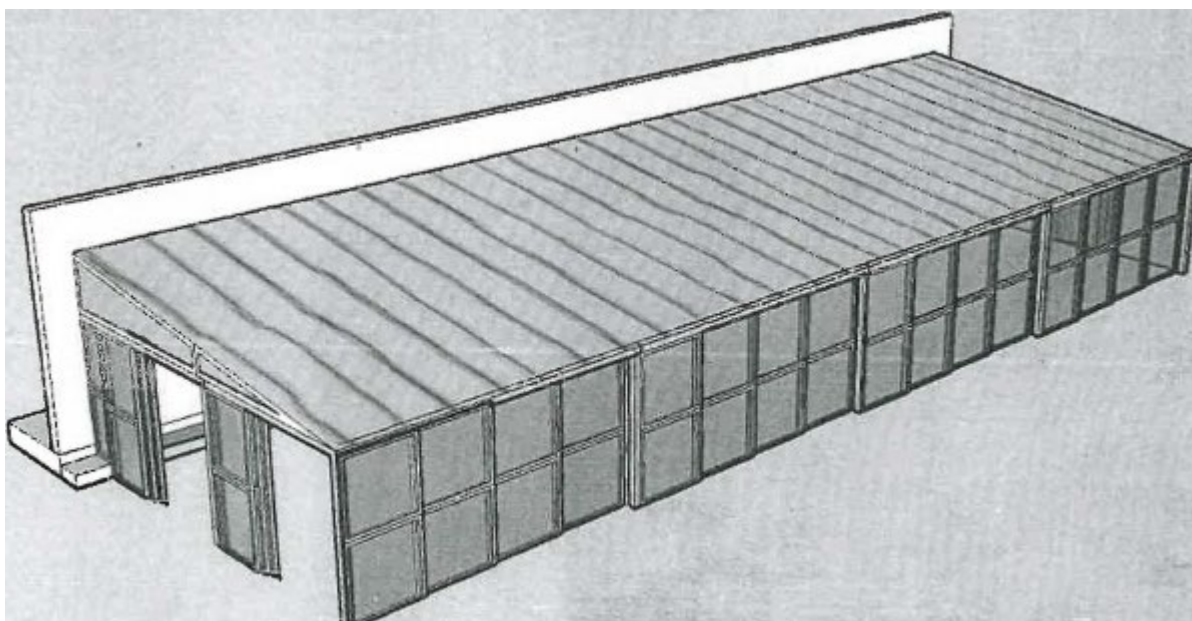


Illustration som inkom i samband med bygglovsansökan 2014



Foto september 2024.



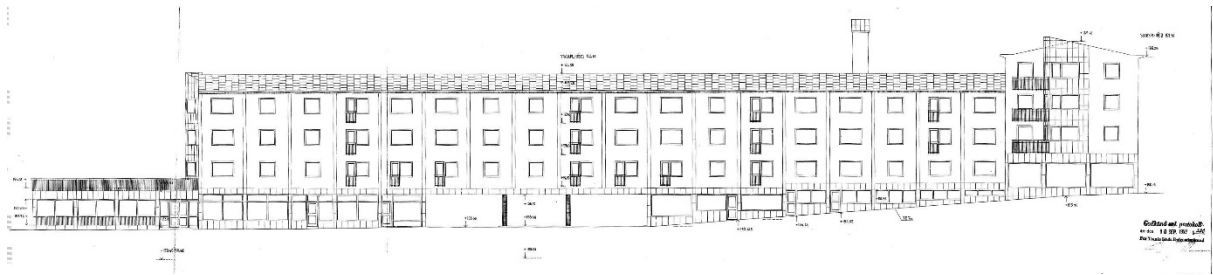
Foto oktober 2014, före uppförande av uterum.



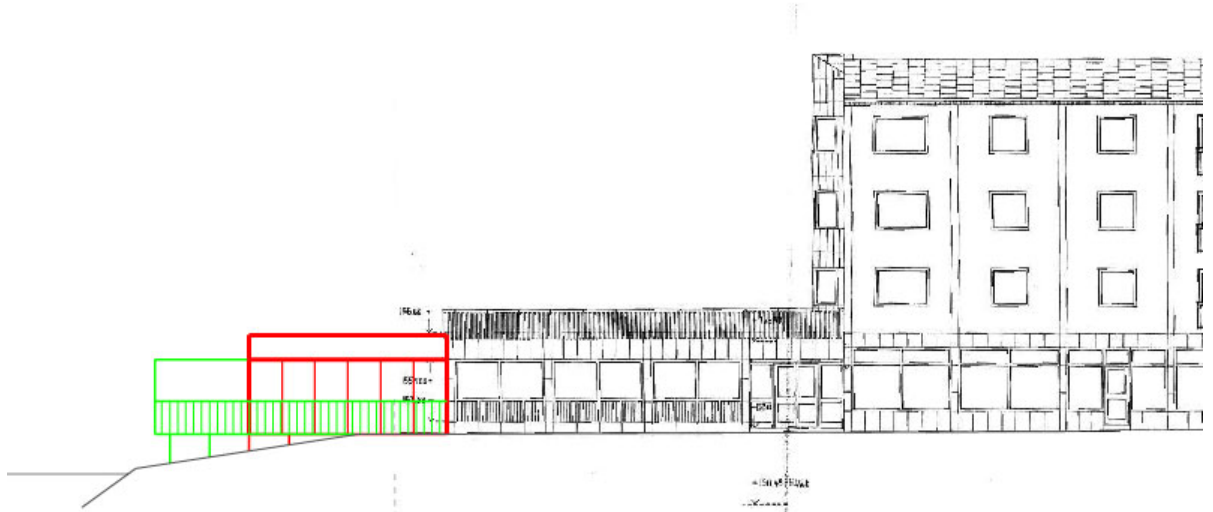
Foto september 2024. Taket är öppningsbart, öppet på bild.



Foto september 2024



Originalritning, fasad mot torget.



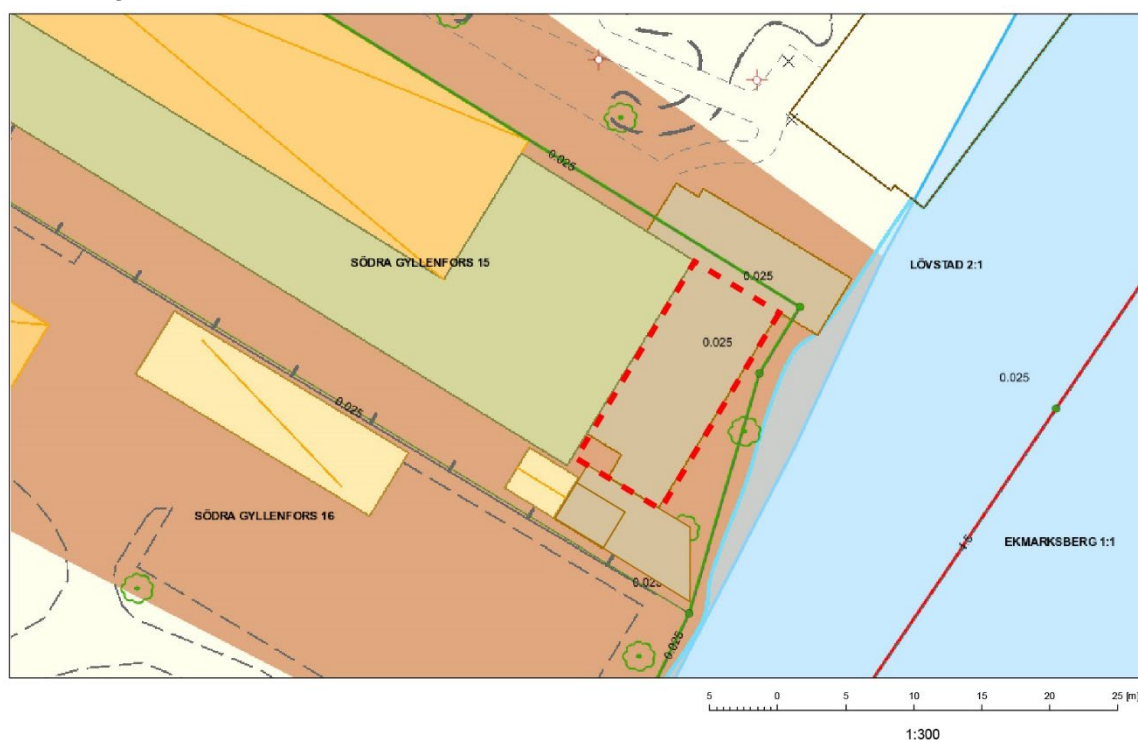
Fasad mot Torggatan. Uterum inritat i rött. Altan på kommunal mark inritad i grönt.



Fasad mot Svartån. Uterum inritat i rött. Altaner och skärmtak inritad i grönt.



Foto, tidigt 60-tal



Fastighetens gräns i relation till uterum(markerat i rött), trädäck och strandkant.

Platsens förutsättningar

Bakgrund

På fastigheten finns det så kallade "Cityhuset" ritat av Tranås dåvarande stadsarkitekt Dag Irvall 1959, färdigt 1961. Byggnaden har fyra våningar, lokaler i bottenvåning och bostäder i de övre våningarna. Närmast ån finns en lägre del, en våning, som sedan tidigt 60-tal använts

som restaurang. Längs med hela byggnadens kortsida mot ån finns en inglasad uteservering. Ansökan om bygglov för uteserveringen inkom första gången 2014-12-08 och beviljades med tidsbegränsat bygglov eftersom byggnationen strider mot detaljplanen (prickmark). Det tidsbegränsade bygglovet förlängdes 2021-11-26 och upphör att gälla 2026-12-31. Fastighetsägaren önskar behålla den befintliga uteserveringen även efter att det tidsbegränsade bygglovet upphör.

Områdets läge och omfattning

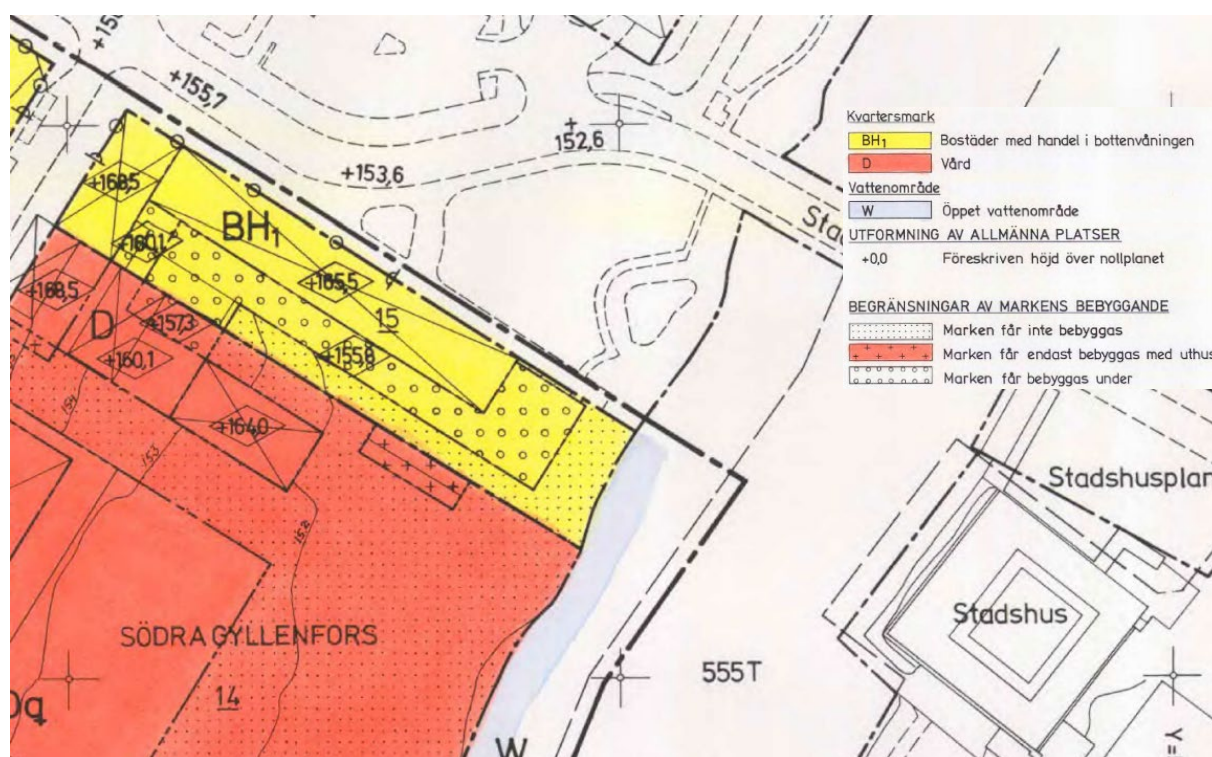
Planområdet är lokaliserat i centrum. Fastigheten är ca 2600 kvadratmeter. Planområdet ligger inom Storgatans handels- och serviceutbud och 600 meter från tågstationen. Det aktuella uterummet utgör ca 130 kvadratmeter.

Översiktsplan

Området pekats ut som område för centrumutveckling. De möjligheter som finns att för-täta bebyggelsen längs Storgatan och i anslutande delar bör tillvaratas med hänsyn till riksintresset och stadskaraktären. Förslaget har stöd i ÖP.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är från år 1989 och anger bostäder med handel i bottenvåningen för Södra Gyllenfors 15. All mark kring byggnaden är prickad.



Utsnitt av gällande detaljplan. (Detaljplan för kv. Södra Gyllenfors och Svanen)

Riksintressen

Planområdet ligger intill riksintresseområde för kulturmiljövård. Kärnan i riksintresset är det monumentala stadsbyggnadsidealet som uppstod i slutet på 1800-talet med en bred boulevard med trädplanteringar och med ståndsmässig bebyggelse som omgärdar gatan. I kommunens översiktsplan anges att bärande delar i riksintresset ska skyddas av bestämmelser i detaljplan.

Strandskydd

Området som ändringen avser ligger intill Svartåns strandkant. Området omfattas idag inte av strandskydd, då det har varit planlagt långt innan strandskyddet infördes och gällande detaljplan är fastställd före den 1 juli 2009. Vid ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet. Förslaget

Farligt gods

Planområdet ligger ca 250 meter från Södra stambanan som är en farlig godsled.

Förorenad mark

Det har tidigare funnits en drivmedelsstation i fastigheten. Vid saneringen 1998 kvarlämnades en djupt liggande olje/dieselförorening som ska ha kapslats in av ett avsorptionsmedel. Enligt rekommendationerna i rapporten ska grävarbete inte ske i närheten. SGI rekommenderade också kontinuerliga kontroller av grundvattnet enligt ett kontrollprogram. Provtagningar, som påvisade halter under gränsvärden, gjordes knappt ett år efter avslutad sanering. Fortsatta kontroller har troligtvis uteblivit. Eventuellt kan nya mätningar vara befogade för att säkerställa att det inte förekommer läckage eller återinträngning.

Geologi

Enligt SGUs kartvisare består grundlaget av fyllning. Eventuell skredrisk kan behöva utredas.

Natur och friluftsliv

Relevant inventering som gjorts är av ekologiskt känsliga områden visar att delar av planområdet är klassat som känsligt för exploatering. De naturvärden som finns på platsen, (bland annat den häckning av rödlistad rörsångare i vassen strax i närheten som inrapporterats till Artportalen), bedöms dock inte påverkas av ett permanent uterum.

Det har tidigare funnits förhoppningar om att kunna anlägga en strandpromenad utmed Svartån vid Södra Gyllenfors 15 och 16. Den befintliga strandpromenaden som sträcker sig från hamnen till Östanåparken saknar en länk utmed dessa fastigheter. För att knyta samman stråket är det dock en förutsättning att det finns en vilja från fastighetsägaren till Södra Gyllenfors 16 att öppna upp en passage för allmänheten.

Trädäcket som är uppfört på kommunens mark sträcker sig ända fram till strandkanten och hindrar en eventuell anläggning av en strandpromenad. Den delen av trädäcket behandlas i ett separat avtal med kommunen och påverkas inte av aktuell detaljplan.

VA, dagvatten och skyfall

Fastigheten har tre separata dagvattenledningar som har utlopp i ån. Dessa är svåråtkomliga för drift och underhåll. Ingen utredning behövs i nuläget. I Översvämningsskartering för Svartån är området utpekad som område där bostadsbebyggelse kan påverkas. Översvämning är en klimateffekt som eventuellt behöver utredas i kommande planarbete.

Avfall

Full utsortering av förpackningar, matavfall samt restavfall finns inom fastigheten.

Räddningstjänst

Berörs ej.

Gång och cykel

Det finns en gångbana ner till lokalen och flera gångstråk på den allmänna platsen intill planområdet.

Trafik och kollektivtrafik

Området ligger ca 600 m från tågstationen.

Buller och störningar

Berörs ej.

Stadsbild/Landskapsbild och kulturmiljö

Byggnaden på Södra Gyllenfors 15 ritades av dåvarande stadsarkitekt Dag Irvall 1959. Stramt kubiska byggnadskroppar, rytmiskt uppdelade linjära fasader med kvadratiska fönster, pelarburna arkader, sobra färgskalor, spektakulära taksiluetter och perfektionistisk materialhantering är kännetecknande drag för Irvalls byggnader. Byggnaden, som kallas för Cityhuset, är tidsmässigt relativt samtida med både Tranås Stadshus (1952-53) och Tranås Stadshotell (1955). Cityhuset utgör även en rumslig länk mellan dessa båda byggnader och är viktig för en av Tranås främsta siktlinjer – den mellan stadshuset och torget.

Cityhuset har en hög gestaltungs-nivå med exklusiva material som exempelvis sockelvåning med marmorfasad, och är tidstypisk med sina strama linjer och smäckra detaljer. Cityhuset får även anses vara ett av centrala Tranås landmärken.

I lokalen har restaurang bedrivits sedan tidigt 60-tal, redan då med namnet Strandbaren. Då hade man en uteservering i form av en uteplats.

Den inglasade uteserveringen i fråga skiljer ut sig från ursprungsbyggnaden formmässigt. Inglasningens tak har tre takåsar med gavel mot vattnet, en form som bryter av mot restaurangens flacka tak. Inglasningen är byggd i vit/ljus aluminium, något som sticker ut från resterande byggnad som är mörk i sockelvåning.

Det aktuella planområdet är viktig för upplevelsen av det centrala årummet. Platsen och uteserveringen är väl synligt och påverkar upplevelsen av det offentliga trädäcket vid ån, och påverkar även utsikten och stadsbilden från strandpromenaden vid stadshuset. Med tanke på platsens synlighet och viktiga läge bör eventuella krav på utformning beaktas under planarbetet.

Parkeringsnorm

Berörs ej.

Inriktning för tillväxt

Planförslaget följer kommunens strategi Inriktning för tillväxt genom att möjliggöra för en central näringsverksamhet (restaurang) att utvecklas. Ett bra utbud i centrum anses attraktivt för befintliga och nya kommuninvånare i 30–50 årsåldern i arbete.

Social hållbarhet

Aktivitet i centrum under flera av dygnets timmar är positivt och bidrar generellt sett till ökad trygghet. En upplyst uteservering kan agera trygghetsskapande på en mörk plats.

Ekologisk hållbarhet

Genom att permanent tillåta uterummet tar man till vara på en befintlig byggnadsstruktur.

Slutsats

Utredningsbehov

I planprocessen prövas så att befintliga användningar på fastigheterna blir planenliga.

Efter att ansökan har varit ute på internremiss i de olika förvaltningarna har följande påtalats. Markföreningar kan behöva kontrolleras. Det finns en översvämningsrisk för området som behöver beaktas, liksom eventuell risk för skred.

Utredningar som kan behövas tas fram:

- Genomgång av befintligt geotekniskt underlag och eventuellt ny utredning för området som ges utökad bygg rätt
- Utredning av markföreningar
- Översvämningsutredning

Planprocess

Planansökan anses vara förenlig med översiktsplanen, inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt bedöms i detta läge inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen planeras att handläggas med standardförfarande.

Medborgardialog

Vid framtagandet av detaljplanen bedömer kommunen preliminärt att samråd enligt Plan- och bygglagen är tillräckligt, då det är få som berörs av planen/frågans komplexitet inte föranleder andra samrådsaktiviteter.

Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Planarbetet beräknas kunna påbörjas under 2026 och beräknas vinna laga kraft under tredje kvartalet 2026.

Plankostnader

Avtal ska upprättas med sökande som ska bekosta planarbetet samt eventuella utredningar.