

## Inbjudan till granskning

Bygg och miljönämnden har beslutat om granskning 2021-02-15 gällande:

Detaljplan för

**Gumsen 6, Wigénshuset**

Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt för fastighetsägaren att hyra ut lokaler i Wigénshuset till aktörer inom tjänstesektorn, service, skola, och produktionsföretag som inte är störande för omgivningen. Syftet är också att möjliggöra lägenheter i Wigénshuset.

Planförslaget har varit ute på samråd under perioden 2020-06-22 till 2020-09-22. Med anledning av inkomna synpunkter under samrådet har planförslaget kompletterats med bestämmelser om skydd mot buller, skydd mot farligt gods, varsamhet vad gäller kulturmiljö, och att lov krävs vid fällning av ekar. Bostäder och verksamheter ska utformas på ett sätt så att råd och riktlinjer följs för farligt gods och buller. Ekar ges ett utökat skydd från fällning på fastigheten och kulturvärden i Wigénshuset skyddas från att ändras. De kulturvärden som avses är valda delar i kontorsbyggnadens takutformning, fasadens indelning, byggnadens volym, fasadens material och färg.

### Granskningstiden gäller från 2021-03-08 till 2021-04-08

Samma planhandlingar som skickas till sakägarna finns under tiden tillgängliga för granskning och information i Stadshuset måndag - fredag kl. 08 -16

Handlingarna finns också på kommunens hemsida [www.tranas.se/detaljplan](http://www.tranas.se/detaljplan)

Information och upplysningar om planhandlingarna lämnas av

planarkitekt Carl Carlin tel 0140 – 681 48

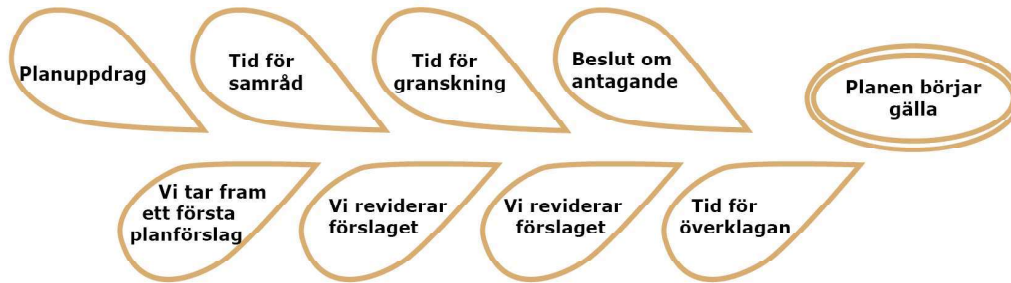
e-post: [carl.carlin@tranas.se](mailto:carl.carlin@tranas.se)

**Senast den 8 april 2021** kan du framföra dina synpunkter på detaljplanen till Tranås kommun, Tillväxtavdelningen, 573 82 Tranås eller via e-post till: [tillvaxt@tranas.se](mailto:tillvaxt@tranas.se)

#### Tillväxtavdelningen

Besöksadress  
573 82 Tranås  
Tfn 0140-681 00  
Fax 0140-176 50  
[www.tranas.se](http://www.tranas.se)

## 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.

<b>Namn</b>	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Enligt fastighetsförteckning	X	X
Länsstyrelsen	X	X
Lantmäteriet	X	X
Trafikverket	X	X
Kommunstyrelsen	X	
Barn- och utbildningsnämnden	X	
Kultur- och fritidsnämnden	X	X
Socialnämnden	X	X
Teknik- och griftegårdsnämnden	X	
Räddningstjänsten	X	
Tranås Energi	X	X
Skanova	X	
E.ON Sverige AB	X	
AB Tranås bostäder	X	
Naturskyddsföreningen Tranås	X	
Sommens Sjöråd		
Funktionsnedsattas Samarbetsråd i Tranås, FST	X	
Svensk Handel i Tranås	X	
Fastighetsägarföreningen Tranås för Tillväxt, TFFT	X	
Hyresgästföreningen region sydost	X	
Tranås direkt	X	X



## Samrådsredogörelse

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Gumsen 6 (Wigénshuset) i Tranås

Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i oktober 2020

På uppdrag av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

### Samrådsförfarande

Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2020-06-22 till 2020-09-22. Samrådshandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset och på kommunens hemsida på Internet. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

### Länsstyrelsen

#### UTREDNINGSSOMRÅDE STAMBANOR

Liksom planbeskrivningen nämner ligger planområdet inom utbredningsområdet för nya stambanor. Planbeskrivningen bör kompletteras med ett ställningstagande från kommunen kring hur detta beaktas/hanteras i planen.

**Kommentar:** Då marken inom planområdet är bebyggd sedan tidigare, bedöms planförslaget inte kritiskt försvåra för en utbyggnad av framtida stambanor.

#### FÖRORENADE OMRÅDEN

Enligt Länsstyrelsens uppgifter finns det inom planområdet ett EBH-objekt, f.d. Bekad Elektronik, objekt id 154620, vars konsekvenser är oklara. Detta objekt är inte beskrivet i den MIFO fas 1 inventering som gjordes 2018 och Länsstyrelsen anser därför att denna inventering behöver kompletteras. Om det har förekommit andra miljöpåverkande verksamheter inom planområdet ska även dessa ingå i inventeringen.

Det ska framgå av planhandlingarna att riskerna för människors hälsa inom planområdet är utredda, och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

Innan planen kan antas behöver kommunen säkerställa att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning. Vid behov av eventuella åtgärder för att säkerställa markens lämplighet ska dessa säkerställas genom planbestämmelser alternativt åtgärdas innan planen antas.

Av MIFO fas 1 inventeringen framgår även att det finns misstanke om att det kan förekomma PCB-haltiga fogmassor, komponenter och isolerrutor i byggnaden. Då det är oklart och planen inte heller reglerar huruvida befintliga byggnader ska vara kvar eller inte så behöver detta också klargöras innan planen antas så att det inte föreligger någon risk för människors hälsa.

**Kommentar:** MIFO fas 1 inventeringen har kompletteras. Bekad har inte bedrivit förorenande verksamhet och riskklassificeringen ändras inte. Saneringsbehov föreligger därför inte. Det finns ett föreläggande sedan tidigare att byggnaden ska saneras från PCB. Ärendet hanteras i särskild ordning av miljökontoret och tas inte upp i detaljplanen.

#### FARLIGT GODS

##### Järnväg

Planområdet ligger som närmast ca 30 m från järnvägen som utgör transportled för farligt gods. Länsstyrelsen anser generellt att risker kopplat till farligt gods ska identifieras och beskrivas vid nyexploatering av bostäder inom ett område om 150 meter från farligt godsled. Kommunen behöver därför analysera och värdera riskerna kopplat till detta samt bedöma behovet av eventuella åtgärder för att minska risken (utifrån riskanalysen). Ifall det krävs åtgärder inom planområdet behöver dessa säkerställas med planbestämmelser. Riskerna kopplade till farligt

gods är särskilt angelägna att hantera i planen då den medger både skola och bostäder. Att planområdet ligger högre än järnvägen är positivt ur riskhänsyn men inte tillräckligt som motivering till att inga åtgärder krävs.

**Kommentar:** 2017 efterfrågade Trafikverket och kommunens räddningstjänst en riskbedömning i samband med detaljplanen för Norra Missionen 1 i Tranås. Vi bedömer att planförslaget för Norra Missionen 1 och Gumsen 6 har så pass stora likheter att delar av bedömningen kan återanvändas och att åtgärder kan appliceras på detaljplan för Gumsen 6.

Planförslagen och förutsättningarna överensstämmer på punkterna:

Inga spårväxlar finns i närheten av planområdet. Bostadsanvändning föreslås mer än 50 meter från spåret.

Förutsättningar som bedöms som likvärdiga eller bättre ur riskhänsyn::

Vid Norra Missionen 1 finns perrongen som går längs med och förbi planområdet vilket begränsar effekten vid urspärning. Vid Gumsen 6 är höjdskillnaden från spåret till planområdet mellan 7 och 15 meter, och höjdskillnaden från spåret till mark där byggnad får uppföras mer än 9 meter i den lägsta delen. Rälsen passerar genom en järnvägspört som är ca 50 meter djup, porten är placerad rakt framför, väster om planområdet. När vagnar och lok befinner sig i porten bedöms riskerna vid urspärning och brand begränsas ytterligare.

Rekommenderade åtgärder för Norra Missionen 1 är inga bostäder närmast 50 meter från spåret. Balkonger mot spåret ska glasas in i byggnadskroppen. Och utrymningsvägar ska finnas bort från spåret.

Med utgångspunkt i ovan beskrivning har ett område 50 meter från spåret undantagits från bebyggelse. 50 till 150 meter från spåret ska balkonger med sida mot spåret glasas in i byggnadskroppen och utrymningsväg ska finnas bort från spåret.

## Väg

Infartsvägen till Tranås (Säbyvägen) som passerar planområdet utgör en koppling mellan väg 32 och väg 131. Då MSB:s tidigare kartläggning visar att det transporteras farligt gods på väg 131 bör det framgå i planen huruvida det finns kännedom om farligt godstransporter förbi planområdet. Transporteras farligt gods på denna sträcka ska även detta omfattas av riskbedömningen.

**Kommentar:** Det är inte skyltat från väg 32 till väg 131 förbi planområdet. Skyltning sker först vid norra avfarten från 32an. Vid Storgatan är det skyltat med genomfartsförbud för transporter som inte har sitt mål vid gatan. Kommunen har inte kännedom om transporter med farligt gods som går via tätorten till väg 131 och bedömer det inte som troligt att det förekommer.

I närområdet finns två stycken drivmedelsstationer. En drivmedelsstation vid Säbyvägen och en drivmedelsstation i Hjälmartyds industriområde. Till och från stationerna sker transporter med brandfarliga vätskor, petroleumprodukter. Transporterna passerar planområdet på Hjälmartydsvägen och på Säbyvägen.

Enligt tidigare riskutredning anges att olycksförloppet med brandfarliga vätskor sker genom att vätska läcker ut i en pöl som påverkar ett tiotal meter från olyckan, beroende på markens lutning varvid pölbrand sedan kan uppstå.

Då planområdet ligger över Säbyvägen och Hjälmartydsvägen riskerar inte vätska att rinna in på fastigheten. Vätska kan som mest rinna till fastighetsgränsen. Sedan är det 30 meter horisontalt och 5 meter vertikalt till mark där byggnad för kontor, verksamheter eller centrum får uppföras. Risken för en pölbrand invid en byggnads fasad inom planområdet bedöms därför inte som trolig. Avståndet till en pölbrand vid Hjälmartydsvägen bedöms som tillräckligt lång för att värmestrålning inte ska riskera att antända en byggnad på inom planområdet.

## BULLER

Enligt bullerutredningen är området kraftigt bullerutsatt med nivåer som ligger över aktuella riktvärden vid bostäder. Bullerutredningen är framtagen utifrån befintlig bebyggelse trots att föreslagen plan möjliggör byggnation närmare bullerkällan än vad befintlig byggnad är. Då planen inte förutsätter eller har några krav på att befintlig byggnad ska vara kvar behöver bullerutredningen kompletteras och även redovisa den byggnation som planen fullt utbyggt medger.

Det är i detaljplanen som det behöver säkerställas att tillkommande bebyggelse kan uppfylla gällande riktvärden för buller, dvs det är detaljplanens uppgift att pröva om marken är lämplig för föreslaget ändamål då detta inte kan

prövas i efterkommande bygglov. I det fall bullernivåerna inom planområdet är högre än gällande riktvärden behöver planen därför förse med bestämmelser som säkerställer att tillkommande bebyggelse uppfyller kraven. Liksom Boverket anger så kan detaljplaner i bullerutsatta lägen inte vara mer flexibla än vad bullret tillåter.

Den bifogade bullerutredningens slutsatser avseende skoländamål anger att det endast finns ett mindre område som utan kompletterande, relativt omfattande, bullerskyddsåtgärder har möjlighet att uppfylla riktvärdena för skolgård inom planområdet. Med anledning av denna slutsats anser Länsstyrelsen att planen behöver kompletteras/revideras och på ett tydligt sätt redovisa lämpligheten av användningarna bostäder och skoländamål inom fastigheten med hänsyn till bullersituationen.

**Kommentar:** Omfattningen på byggrätten för bostäder har begränsats och motsvara nu endast det som omfattas i utredningen.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om 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 ekvivalent ljudnivån överstiga 65dB(A). Om uteplats anordnas, ska minst en uteplats placeras och utformas så att den maximala ljudnivån är högst 70dB(A). Om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen har kommit till stånd gäller istället att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden."*

Vi bedömer att det är lämpligt att ha skolgård inom planområdet. Bullersskärmen behöver inte uppföras som ett plank utan kan istället få en formgivning med transparenta och gröna delar. Vi bedömer att skolgården invid byggnaden har möjlighet att utgöra en god bas för utevistelsen. Samtidigt kan närområdet bidra med betydelsefull utemiljö som inte är påverkad.

## ÖVERSVÄMNING/SKYFALL

Planbeskrivningen anger att det finns flera lågpunkter inom planområdet där vatten kan ansamlas. Planen bör redovisa och beakta risken för skyfall (dvs då dagvattennätet inte kan ta hand om nederbörden) och hur detta förhåller sig till den byggrätt planen medger samt vilka eventuella konsekvenser detta kan få utanför planområdet.

### **Kommentar:**

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

## FÖRHÅLLANDE TILL ÖVERSIKTSPLAN

I och med att Tranås kommun har ett förslag på ny översiktsplan ute på samråd kan det vara bra att i planen även ta upp och redovisa hur planen förhåller sig till denna.

**Kommentar:** Planområdet är inte särskilt utpekad och omnämns heller inte särskilt i förslaget till ny översiktsplan. Förslaget till ny detaljplan bedöms därför vara förenligt med förslag till ny översiktsplan.

## NATURMILJÖ

I den norra delen av planområdet (norr om Länsmansgatan) finns 3 särskilt skyddsvärda träd (ekar) samt en skyddsvärd ek som är lite mindre än de andra. Det framgår inte av planbeskrivningen vad tanken är med dessa träd – om de ska bevaras eller vad motivet är till att dessa ska tas ner. Länsstyrelsen vill upplysa om att om träden ska bevaras är det viktigt att tänka på att de heller inte ska skadas, varken träden eller dess rötter (ett generellt mått på hur långt rötterna sträcker sig är 2 meter utanför kronan). Utifrån trädens värden vore det positivt att se över möjligheten att bevara träden då det kan utgöra en stor resurs för det blivande kvarteret. Om kommunen vill bevara specifika träd är det generellt lämpligt att dessa förläggs inom allmän platsmark. I de fall det inte är möjligt eller rimligt kan visst skydd uppnås genom planbestämmelser om att lov krävs vid fällning.

Den del av planområdet som ligger söder om Länsmansgatan ligger i direkt anslutning till naturreservat/Natura 2000-område. I den västra delen av detta område finns en ek klassad som skyddsvärd samt 8 mindre ekar. Det framgår inte av planbeskrivningen vad tanken är med dessa träd – om de ska bevaras eller vad motivet är till att dessa ska tas ner. Strax intill inom Natura 2000-området finns 2 halvdöda träd och ett hålträd längs gränsen i

söder. Med anledning av den direkta närheten till området kan planbeskrivningen med fördel kompletteras med information om Natura 2000-området och dess värden (träd med läderbagge.). Länsstyrelsen vill också upplysa om att träd inom naturreservatet inte får fällas utan dispens från reservatsföreskrifterna. Att avverka träd kan även kräva Natura 2000-tillstånd hos Länsstyrelsen. Det är viktigt att ta hänsyn till området som gränsar till natura 2000-området för att säkerställa att den byggrätt som medges är möjlig att uppföra utan risk för skada på natura 2000-området. Länsstyrelsen vill även erinra om att det råder samrådsplikt enligt 12 kap. 6 § miljöbalken om man avser att vidta en åtgärd som kan skada ett särskilt skyddsvärt träd.

**Kommentar:** Kommunen tycker inte att det är möjligt att planlägga skyddsvärda- eller särskilt skyddsvärda träd som allmän platsmark. För att ge ett visst skydd till träden läggs det in i detaljplanen att marklov även krävs för fällning av ekar.

Vi tycker att det är rimligt att det är 5 meter mot naturreservatet där bebyggelse inte får uppföras, angränsande ekars trädkronor grenar inte ut mer än tre till fyra meter in på fastigheten.

## MINNESSTEN

Inom planområdet finns en minnessten registrerad som "övrig kulturhistorisk lämning". Det är en byst av marmor och brons, 2,3 m hög. Bysten föreställer Oscar Wigén och är utförd 1936. Det framgår inte av planen om minnesstenen är avsedd att bevaras eller flyttas. Om det är aktuellt att flytta eller avlägsna minnesstenen är det bra om Länsstyrelsen blir informerad så vi har möjlighet att registrera eventuell ny plats.

**Kommentar:** Bysten har flyttats in i byggnaden av fastighetsägaren. Bysten har flyttats för att skydda den från stöld och/eller skadegörelse. Ny placering är i Wigénshuset vid huvudentrén.

## KULTURMILJÖ/HÅLLBAR UTVECKLING

Det framgår inte av planhandlingarna huruvida tanken är att bevara och bygga om befintliga byggnader eller om dessa är tänkta att rivas för att ge plats åt nya byggnader. Detta kan med fördel förtydligas i planhandlingarna.

Wigénsbyggnaden har en framträdande roll i landskapet och byggnaden är ett tydligt landmärke i inkörsporten till staden. 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 etc. Vid en jämförelse med originalritningar och äldre fotografier kan också konstateras att byggnadernas yttre är förhållandevis intakt sedan byggtiden (då ej medräknat tillbyggnaden åt söder som tillhör en senare byggnadsfas). Vad gäller exteriöra kvaliteter kan dessa koncentreras till byggnadskropparnas volymer, taktyperna, fönstersättning, trapphusets artikulering och kontrastverkan i olika materialval.

Fabriksdelens tegelfasad i motsats till kontorsbyggnadens putsade fasad är av betydelse för läsbarheten av byggnadernas olika funktioner. Även om den inte är ursprunglig så är den krönande och karaktäristiska "Wigéns-skylten" en viktig komponent i förståelsen av områdets historiska kontext. Länsstyrelsens bedömning är att både kontorsbyggnaden och fabriksbyggnaden åt norr har kulturhistoriska värden som vid planläggning bör beaktas. I samband med planläggning kan det vara lämpligt att kommunen gör en vidare kulturhistorisk utredning av byggnaden för att klargöra de kulturhistoriska värdena.

Att bevara och bygga om befintliga byggnader istället för att riva och bygga nytt är ett sätt att hushålla med resurser utöver det faktum att kulturmiljön på platsen bibehålls. Många faktorer spelar in i valen kring om det är lämpligt att bevara eller bygga nytt men genom att återanvända äldre bebyggelse och miljöer med inbyggd historia kan platsen ges en tydlig identitet vilket kan vara värdefullt både för området liksom för de boende. I aktuellt planärende anser Länsstyrelsen därför att det vore positivt att utreda möjligheterna att bevara hela, eller delar av befintlig bebyggelse.

**Kommentar:** Västra fasadernas karaktärsdrag vad gäller fönsters placering och storlek, takutformning, volym, material och färg ska bibehållas. Fabriksbyggnadens västra fasad är undantaget från varsamhet om fönsters placering och storlek. Den nedersta fönsterraden i den västliga fasaden i kontorsbyggnaden är undantaget från varsamhet om fönsters placering och storlek.

## TRAFIKFRÅGOR

Planbeskrivningen kan med fördel förtydligas avseende vad som menas med "eventuell utbyggnad" av gång- cykelväg längs Länsmansgatan. Då samtliga föreslagna användningar innebär att människor kommer att ta sig till och från området ser Länsstyrelsen det som lämpligt att säkerställa gång- cykelväg för att bidra till att fler människor har möjlighet att ta sig till och från området till fots eller med cykel.

**Kommentar:** Avsikten med formuleringen i planbeskrivningen var att beskriva att gång- och cykelväg ska byggas ut om detaljplanen genomförs. Men då vi inte längre kommer att ställa krav på det i ett genomförandeavtal så stryks den formuleringen.

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

### Lantmäteriet

#### ALLMÄN PLATS

Vid ett flertalet ställen i planbeskrivningen står det att kommunen är ansvarig för utbyggnaden av allmän plats samt vad allmän plats ska användas till (under rubrikerna tillgänglighet på s 22, ansvarsfördelning och genomförandeavtal s 23). I detaljplanen finns ingen allmän plats. Denna text bör därför tas bort alternativt uppdatera plankartan med allmän plats.

**Kommentar:** Meningen med texten är att beskriva att kommunen är huvudman i en annan gällande plan. Och att marken är tillgänglighetsanpassad i en annan gällande plan. Då aktuell detaljplan är beroende av huvudmannaskapet och tillgänglighetsanpassningen i annan detaljplan tyckte jag att det var värdefullt att beskriva. Då det inte finns någon allmän platsmark i detaljplanen tas text om kommunalt huvudmannaskap bort.

#### PLANKARTA

I plankartan finns en användningsgräns utanför planområdesgränsen som bör placeras innanför planområdesgränsen.

Fastighetsbeteckningar samt servitut saknas i plankartan.

**Kommentar:** Det är felaktigheter som har smugit sig in i plankartan och som jag ändrar inför granskningen.

#### EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen.

**Kommentar:** Det är inte längre aktuellt att ingå avtal om genomförandet av detaljplanen. Beskrivning om att det ska avtalas om genomförandeavtal stryks därför i planhandlingarna.

#### UTFARTSFÖRBUD I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.



Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

**Kommentar:** Det är inte troligt att det kommer vara något annat än allmän platsmark vid utfartsförbudet utanför planområdet. Därför kommer jag inte att lägga in en remsa med allmän platsmark.

### **ALLMÄN KVARTERSMARK**

Kommunen bör ha i åtanke de konsekvenser planförslaget får i och med blandandet av kvartersmark för allmänt ändamål respektive enskilt ändamål i och med inlösenreglerna i 6 kap. 13 § PBL.

**Kommentar:** Planförslaget innehåller inte kvartersmark för allmänt ändamål. Endast kvartersmark för enskilt ändamål.

### **GENOMFÖRANDETID**

På sidan 23 i planbeskrivningen kan det förtydligas att genomförandetiden är tio år.

**Kommentar:** Jag förtydligar att genomförandetiden är tio år.

### **Trafikverket**

#### **JÄRNVÄG**

Södra stambanans spårområde ligger ca 20 meter väster om planområdet. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen.

Planområdet ligger inom utbredningsområdet för nya stambanor vilket noteras men planbeskrivningen bör innehålla en förklarande text om hur detta hanteras.

**Kommentar:** Plankartan har uppdaterats så att bebyggelse inte får uppföras närmare än 30 meter från järnvägen.

*Då marken inom planområdet är bebyggd sedan tidigare, bedöms planförslaget inte kritiskt försvåra för en utbyggnad av framtida stambanor.*

### **BULLER**

Bullerutredningen visar att området är kraftigt bullerutsatt varvid avsteg från riktvärdet 60 dBA behövs för att kunna bygga bostäder på fastigheten. Planen saknar reglering med planbestämmelser hur detta ska säkerställas. En informationstext är inte tillräcklig reglering då förordningen om omgivningsbuller inte är applicerbar på bygglov inom detaljplan enligt nuvarande lagstiftning. Boverket är även tydlig i sin vägledning om buller i detaljplaner att i bullerutsatta lägen är det inte lämpligt med flexibla planer. I bullerutsatta lägen krävs ofta en viss typ av bebyggelse för att göra marken lämplig för användningen och detta måste säkerställas genom regleringar i detaljplanen.

Bullerutredningen är dessutom enbart utförd för befintlig bebyggelse och har inte utrett bullerpåverkan inom hela byggrätten som möjliggör byggnation närmare järnvägen i ännu mer bullerutsatta lägen. Slutsatser om nuvarande byggnader är inte tillämpbara på hela byggrätten i planen.

**Kommentar:** Omfattningen på byggrätten för bostäder har begränsats och motsvara nu endast det som omfattas i utredningen.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om 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 ekvivalent ljudnivå överstiga 65dB(A). Om uteplats anordnas, ska minst en uteplats placeras och utformas så att den maximala ljudnivån är högst 70dB(A). Om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen har kommit till stånd gäller istället att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden."*

## RISK

Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

**Kommentar:** Riskreducerande åtgärder förslås ej på trafikverkets fastighet. I övrigt hänvisar kommunen till vårt svar gällande länsstyrelsen yttrande angående farligt gods.

## Teknik- och griftegårdsnämnden

Teknik- och griftegårdsnämnden beslutar att inte ha någon erinran mot föreslagen detaljplan för Gumsen 6 i Tranås stad, utifrån teknik- och griftegårdsnämndens verksamhetsområde.

**Kommentar:** Noterat

## Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att inte ha någon erinran då förslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen. Och att ytterligare yttranden från kommunstyrelsen inte behöver inhämtas i granskningsskedet, förutsatt att det inte inkommer någon allvarlig erinran från allmänheten eller någon myndighet.

**Kommentar:** Noterat. Om det kommer in en allvarlig erinran från allmänheten eller annan myndighet så kommer vi att inhämta ett yttrande från kommunstyrelsen i granskningsskedet.

## Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att ställa sig positiv till utvecklingen av området men att hänsyn tas till intilliggande naturreservat och kulturmiljö samt att Wigénshusets arkitektoniska fördelar såväl exteriört som interiört bevaras.

**Kommentar:** Noterat. Fem meter från naturreservatet får bebyggelse inte uppföras. Fastighetsägaren har uppgett att det inte finns några planer på att riva byggnaderna eller att bygga nytt. Avsikten är snarare att vårda och förändra byggnaderna varsamt vid behov. Kommunen bestämmer i detaljplanen att västra fasadernas karaktärsdrag vad gäller fönsters placering och storlek, takutformning, volym, material och färg ska bibehållas. Fabriksbyggnadens västra fasad är undantaget från varsamhet om fönsters placering och storlek. Den nedersta fönster-raden i den västliga fasaden i kontorsbyggnaden är undantaget från varsamhet om fönsters placering och storlek.

## Socialnämnden

Socialnämnden beslutar lämna följande medskick, att den nya detaljplanen för Gumsen 6 ska säkerställa att den verksamhet socialförvaltningen idag bedriver i den fastigheten som är belägen inom planområdet ges möjlighet till att fortsätta bedrivas på nuvarande nivå och utifrån likvärdiga förutsättningar.

**Kommentar:** Noterat. Planförslaget medför ingen förändring i förutsättningarna att bedriva socialförvaltningens verksamhet på fastigheten.

## Sammanfattning

Med anledning av inkomna synpunkter i samrådet, kompletteras plankartan med planbestämmelser om:

- Skydd mot buller
- Skydd mot farligt gods
- Varsamhet vad gäller kulturmiljö
- Lov krävs vid fällning av ekar

**Carl Carlin**

Planarkitekt

**Tom Å Johannesen**

Tillväxtchef



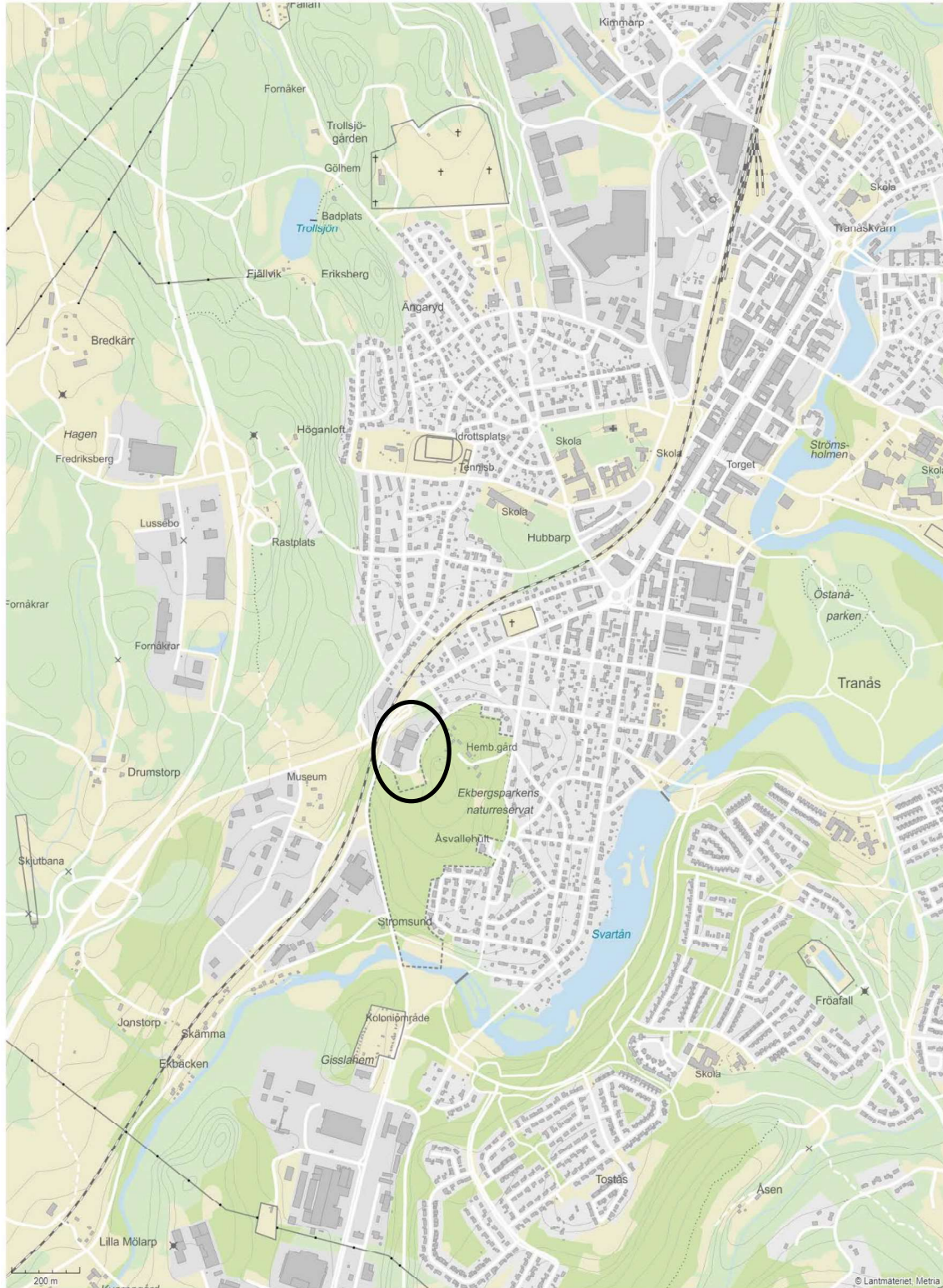
Gransknings-  
handling

# Planbeskrivning

Detaljplan för Wigénshuset på Gumsen 6 i  
Tranås



## Planområdets läge i staden



*Planområdets läge markerat med svart cirkel i kartan*

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>4</b>
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>5</b>
<b>Planförslag</b> .....	<b>10</b>
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>14</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>15</b>
<b>Medverkande</b> .....	<b>16</b>

## 1. Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt för fastighetsägaren att hyra ut lokaler i Wigénshuset till aktörer inom tjänstesektorn, service, skola, och produktionsföretag som inte är störande för omgivningen. Syftet är också att möjliggöra lägenheter i Wigénshuset.

Bakgrunden till detaljplanen är att Wigénshuset AB har ansökt om att upprätta en ny detaljplan för området Gumsen 6 i Tranås. I gällande stadsplan är fastigheten planlagd för industri och söder om Länsmansgatan för parkering. Idag används fastigheten till olika verksamheter som kontor, lager, föreningslokaler och det finns ett tillfälligt bygglov för skolverksamhet.

Planområdet är 18 000 kvm stort. Detaljplanen möjliggör att fastigheten kan bebyggas med ca 6 000 kvm byggnadsarea. Planen handläggs med standard förfarande enligt PBL 2010:900. Detaljplanen genomförande bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram. Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen från 2011 och ny översiktsplan som bearbetas inför granskning.

### Ändringar efter samråd

Med anledning av inkomna synpunkter i samrådet, kompletteras plankartan med planbestämmelser om:

- Skydd mot buller
- Skydd mot farligt gods
- Varsamhet vad gäller kulturmiljö
- Lov krävs vid fällning av ekar

## 2. Inledning

### Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Bilagor

- Bullerutredning
- MIFO fas 1
- Riskutredning

### 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

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt för fastighetsägaren att hyra ut lokaler i Wigénshuset till aktörer inom tjänstesektorn, service, skola, och produktionsföretag som inte är störande för omgivningen. Syftet är också att möjliggöra lägenheter i Wigénshuset.

Bakgrunden till detaljplanen är att Wigénshuset AB har ansökt om att upprätta en ny detaljplan för området Gumsen 6 i Tranås. I gällande stadsplan är fastigheten planlagd för industri och söder om Länsmansgatan för parkering. Idag används fastigheten till olika verksamheter som kontor, lager, föreningslokaler och det finns ett tillfälligt bygglov för skolverksamhet.

Detaljplanen har varit ute på samråd under perioden 2020-06-22 till 2020-09-22

## 3. Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Tranås kommun är antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13 och området är inte särskilt utpekad. Planområdet är inte särskilt utpekad och omnämns heller inte särskilt i förslaget till ny översiktsplan. Förslaget till ny detaljplan bedöms därför vara förenligt med förslag till ny översiktsplan.

### Riksintresse

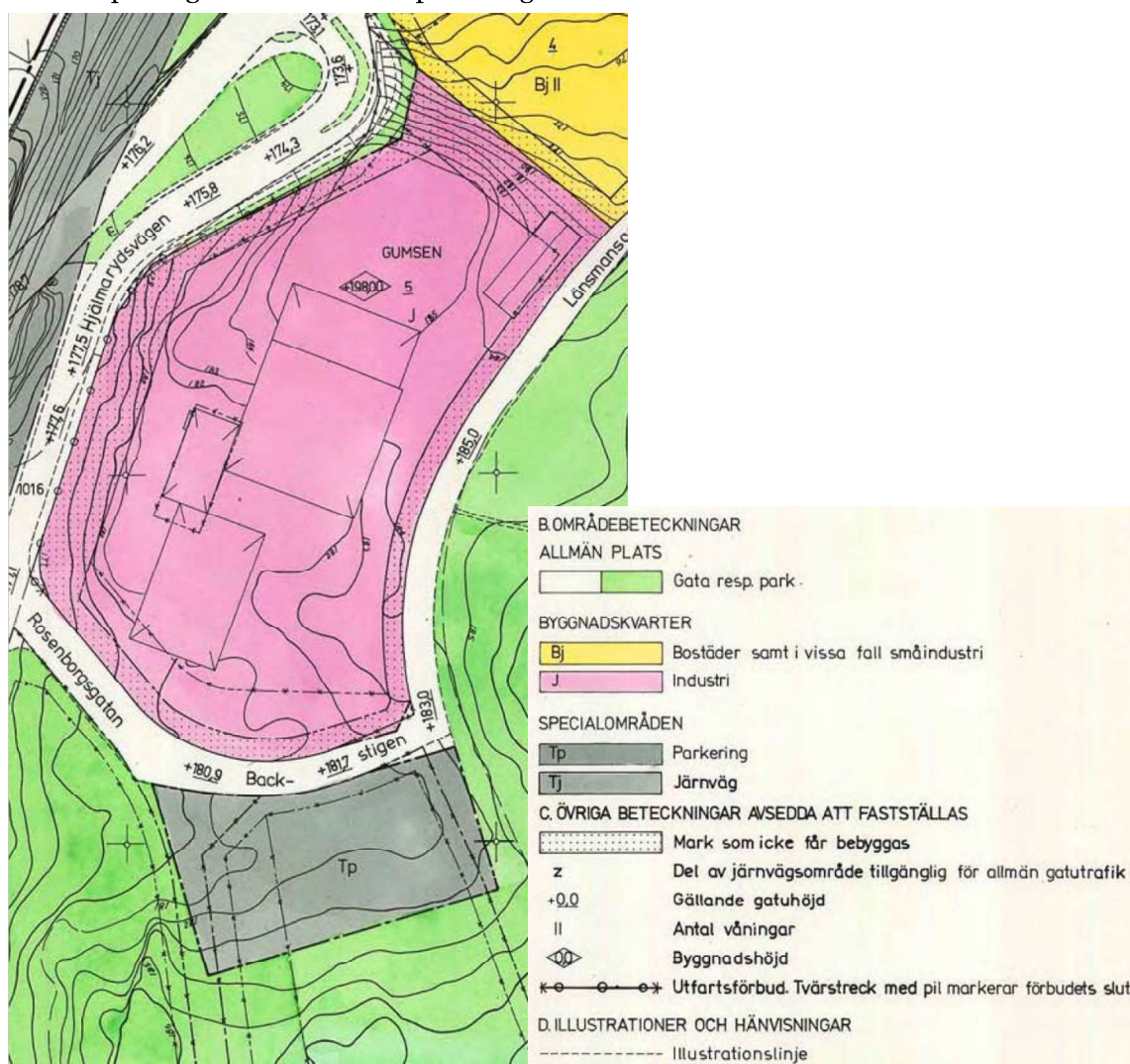
Planområdet gränsar till Natura 2000-område och har samma avgränsning som Ekbersparken.

## Höghastighetsjärnvägen

Planområdet ligger inom korridoren för Götalandsbanans delsträcka Linköping – Borås. Då marken inom planområdet är bebyggd sedan tidigare, bedöms planförslaget inte kritiskt försvåra för en utbyggnad av framtida stambanor eller göra en utbyggnad av framtiden stambanor omöjlig.

## Gällande detaljplan

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 är planlagd för industri och parkering.



Stadsplan fastställd 1982-05-19

## 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.

## 4. Förutsättningar

### Läge och avgränsning

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 2,2 hektar.

### Markägarförhållanden

Wigénshuset AB är ägare till fastigheten Gumsen 6.

### Mark och natur

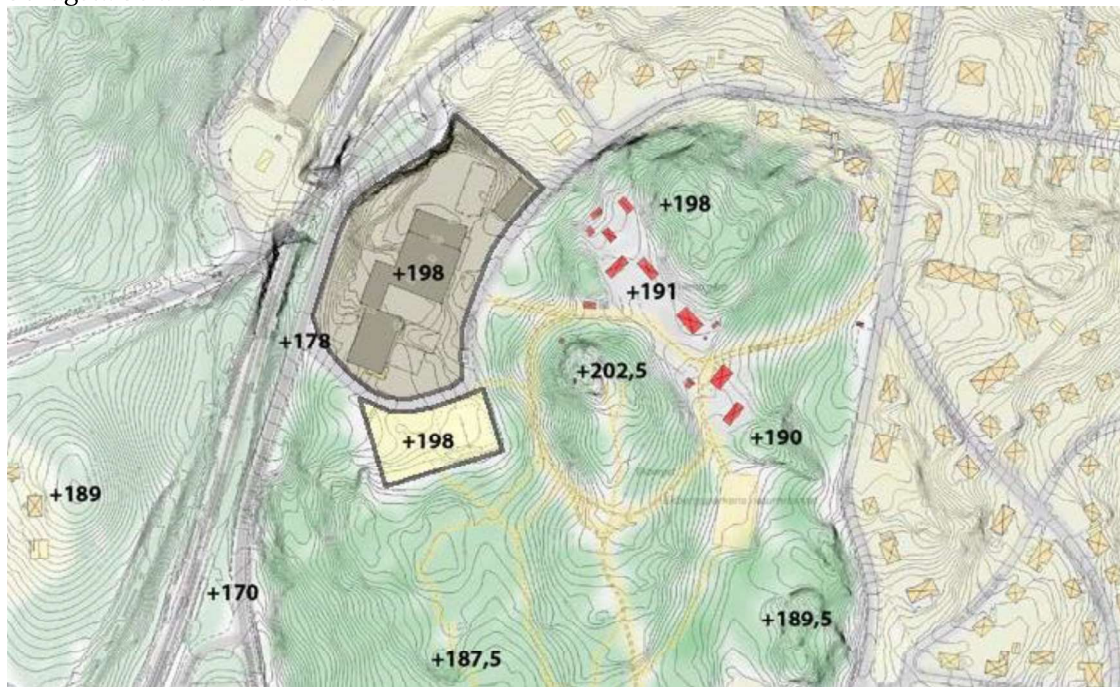
Marknivån inom planområdet är generellt lutande mot väster. Mot Hjälmarydsvägen är den lägsta nivån +177 och i öster mot Länsmansgatan som är den högsta nivån +186.

På Gumsen 6, norr om Länsmansgatan, finns tre särskilt skyddsvärda ekar och en skyddsvärd ek. På fastigheten, söder om Länsmansgatan, finns totalt tio stycken ekar varav två är särskilt skyddsvärda och en ek är skyddsvärd. Sex stycken ekar är efterträdare. För att ge ett visst skydd till träden regleras i detaljplanen att markklov krävs för fällning av ekar.

I naturreservatet finns fyra stycken värdefulla träd som står nära fastighetsgränsen till Gumsen 6. För att inte skada träd i det angränsande naturreservatet får inte bebyggelse placeras närmare naturreservatet än fem meter.

### Stads- och landskapsbild

I området finns platåer som kan uppfattas i stadslandskapet. Den högsta platån är vid Hembygdsgården, vid rutschkanan, och är 202,5 meter över havet. Sedan finns flera lägre avsatser inom parken som mest går att se i omgivningen. Vid Hjälmarydsvägen och stambanan finns de lägsta delarna i området.



Stads- och landskapsbild. Situationsplan



## **Wigénshuset**

Wigénshuset består av byggnader för produktion, kontor och lager. Av byggnaderna är kontorsbyggnaden högst med fyra våningar och +198 meter över havet i byggnadshöjd. Omkringliggande byggnader är lägre.

## **Kulturmiljö**

På grundkartan finns det en minnessten markerad. Minnesstenen består av en byst och piedestal av sten. Bysten har flyttats in i byggnaden av fastighetsägaren. Bysten har flyttats för att skydda den från stöld och/eller skadegörelse. Ny placering är i Wigénshuset vid huvudentrén. Piedestalen finns kvar på gården på ursprunglig plats.

Wigénbyggnaden har en framträdande roll i landskapet och byggnaden är ett tydligt landmärke i inkörsporten till staden. De fysiska kvaliteterna som finns är delar av 1950- och 60-talens fasta inredning såsom mönsterlagda stenbeläggningar, hiss med mahognyinredning och smidesdetaljer i trappträcken. Bland byggnadens exteriöra kvalitéer kan räknas byggnadskropparnas volymer, taktyperna, fönstersättning, trapphusets artikulering och kontrastverkan i olika materialval. Fabriksdelens tegelfasad i motsats till kontorsbyggnadens putsade fasad är av betydelse för läsbarheten av byggnadernas olika funktioner.

För att bevara särskilda delar i bebyggelsens exteriör läggs det in i detaljplanen att:

Västra fasadernas karaktärsdrag vad gäller fönsters placering och storlek, takutformning, volym, material och färg ska bibehållas. Fabriksbyggnadens västra fasad är undantaget från varsamhet om fönsters placering och storlek. Den nedersta fönsterraden i den västliga fasaden i kontorsbyggnaden är undantaget från varsamhet om fönsters placering och storlek.

## **Geoteknik**

Marken är fast. Inom delar förekommer berg och block i dagen. I övrigt morän. Inom stora delar av området bedöms grundläggning kunna ske direkt på berg. I övrigt gäller grundläggning på morän.

## **Trafik och infrastruktur**

### *Biltrafik*

Bilister angör planområdet på Länsmansgatan.

### *Gång- och cykelvägar*

Gång- och cykelväg finns vid med Säbyvägen.

### *Kollektivtrafik*

Hållplats för buss finns väster om fastigheten vid Hjälmarydsvägen och vid Säbyvägen. Hållplats för tåg finns centralt vid Tranås tågstation.

## **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.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Fastighetens vatten och avlopp kan ansluta till kommunala VA-ledningar som finns under Hjälmarydsvägen. Fastighetens dagvatten kan ansluta till kommunala dagvattenledningar som finns under Hjälmarydsvägen och Länsmansgatan. Serviser till kommunala ledningar för VA och dagvatten finns till Gumsen 6 vid Hjälmarydsvägen.

### Dagvatten

Marken består av genomsläppliga jordarter, morän och isälvsediment.

### Elkraft

Fastigheten är ansluten till elnätet.

### Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

### Bredband

Fastigheten är ansluten till bredbandsnätet.

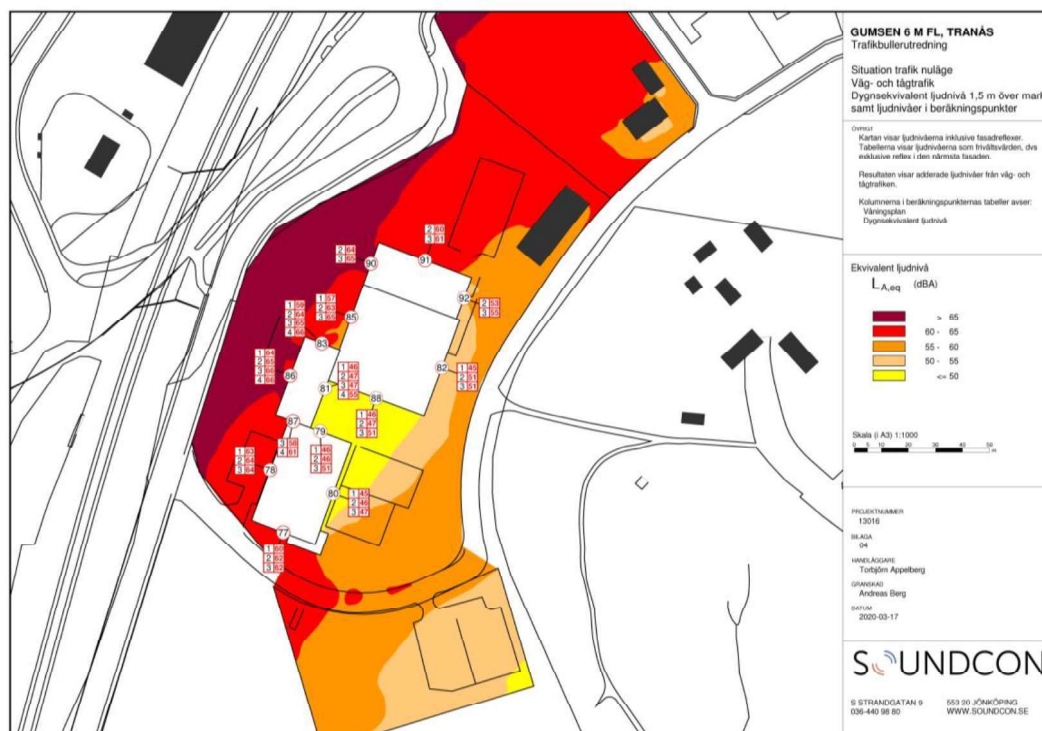
## Hälsa och säkerhet

### Markföroreningar

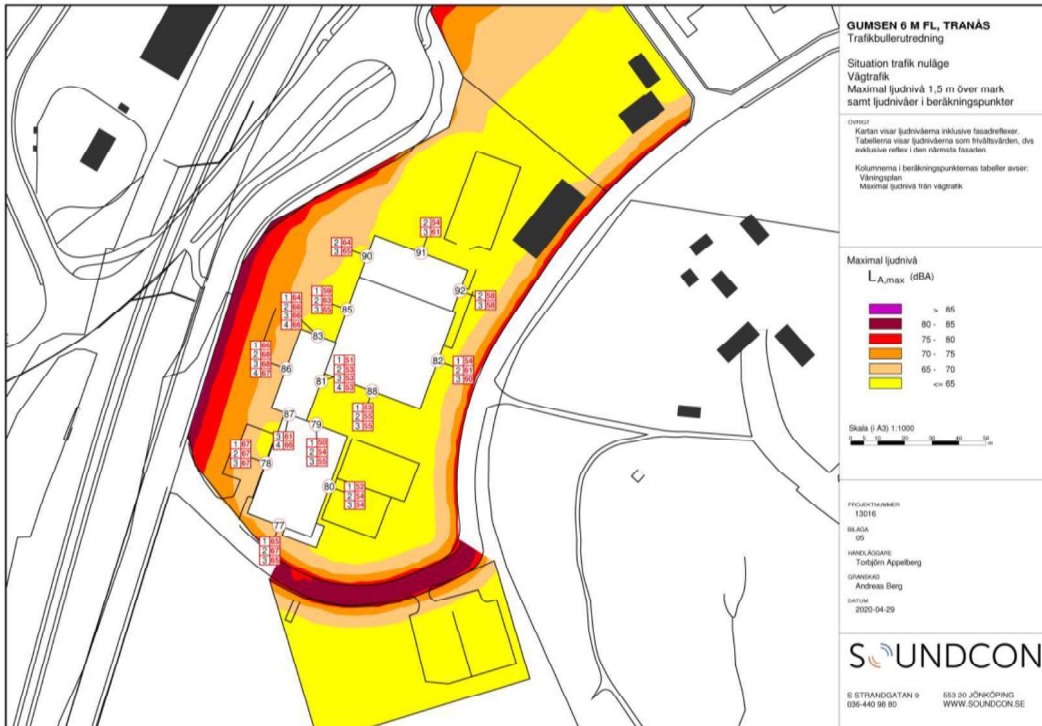
Fastigheten Gumsen 6 är markerad som verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. I MIFI fas 1 utredningen som togs fram 2018-06-08 får fastigheten risk klassificeringen 4. Klassificeringen motiveras bland annat av att kemikalier bedöms ha använts i liten omfattning och att spridningsförutsättningarna inom området förväntas vara små till måttliga. g

### Trafikbuller

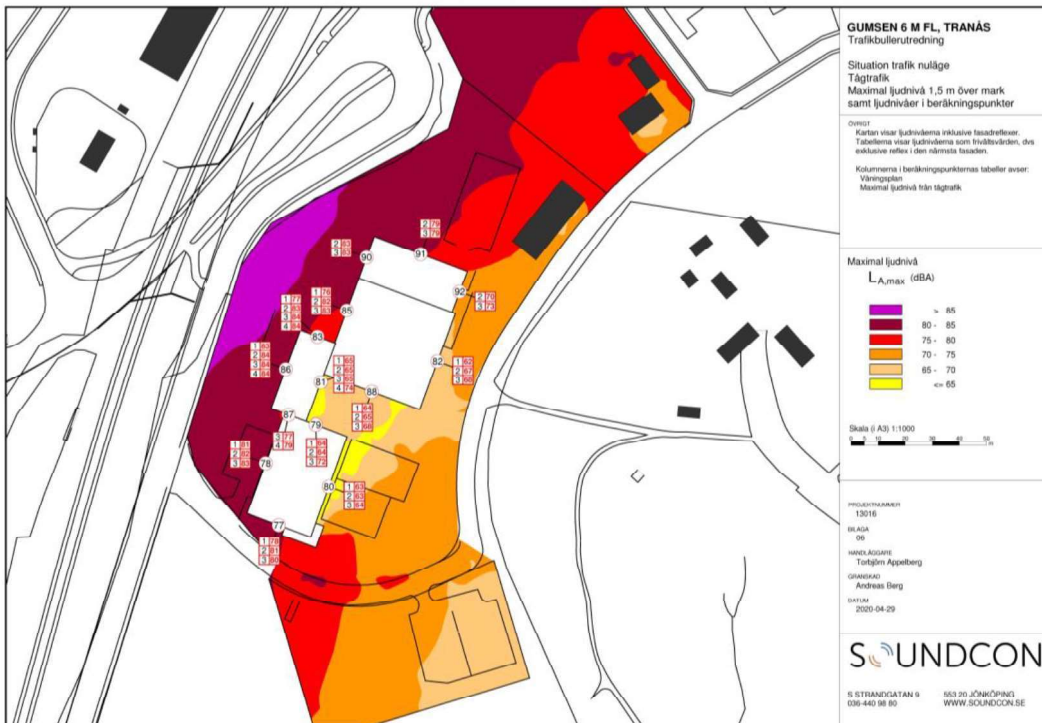
Planområdet är lokaliserat i närheten av Hjälmarydsvägen, Säbyvägen och Södra Stambanan och har måttliga till höga bullernivåer. Högst värden är det på Wigénshusets västra sida och som är exponerad för buller. Lägst nivåer är det på Wigénshusets östra sida i skydd av byggnaden.



Högst värden registreras på västra fasaden, upp till 66 dBA ekvivalent nivå. På östra fasaden registreras som högst 55 dBA ekvivalent nivå. På gården, öster om byggnaden och i skydd av byggnaden registreras värden upp till 60 dBA ekvivalent nivå. Söder om Länsmansgatan registreras värden upp till 60 dBA ekvivalent nivå.



Från vägtrafiken, på västra fasaden, registreras maximala bullervärden mellan 65 - 70 dBA.  
 På den östra fasaden, registreras maximala bullervärden under 65 dBA.



Från tågtrafiken, på västra fasaden, registreras maximala bullervärden mellan 75 - 85 dBA.  
 På den östra fasaden, registreras maximala bullervärden mellan 65 - 75 dBA.

Bostäder kan byggas i befintliga byggnader, men då behöver lägenheterna utformas som genomgående med minst ett bostadsrum vänt mot en tyst sida, eller utformas som små lägenheter om max 35 kvm. Om bostäder ska byggas söder om Länsmansgatan, i den västra delen som är bullerstörd, så behöver bostäderna vara genomgående med minst två bostadsrum vänt mot en tyst sida eller utföras som små lägenheter om max 35 kvm.

Om skolgård ska anläggas så är det fördelaktigt för bullret om skolgården ligger i skydd av skolbyggnad och skyddas med bullerskyddande skärm. Bullersskärmen behöver inte uppföras som ett plank utan kan istället få en formgivning med transparenta och gröna delar. Skolgården invid byggnaden har möjlighet att utgöra en god bas för utevistelsen. Samtidigt kan närområdet bidra med betydelsefull utemiljö som inte är påverkad av buller eller andra störningar.

#### *Översvämningsrisk*

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

#### *Ras och skred*

Planområdet är inte ett riskområde för ras och skred.

#### *Brand*

Insatstiden till planområdet är mindre än 10 minuter.

#### *Farligt gods på södra stambanan*

2017 efterfrågade Trafikverket och kommunens räddningstjänst en riskbedömning i samband med detaljplanen för Norra Missionen 1 i Tranås. Vi bedömer att planförslaget för Norra Missionen 1 och Gumsen 6 har så pass stora likheter att delar av bedömningen kan återanvändas och att åtgärder kan appliceras på detaljplan för Gumsen 6.

Planförslagen och förutsättningarna överensstämmer på punkterna:

Inga spårväxlar finns i närheten av planområdet. Bostadsanvändning föreslås mer än 50 meter från spåret.

Förutsättningar som bedöms som likvärdiga eller bättre:

Vid Norra Missionen 1 finns perrongen som går längs med och förbi planområdet vilket begränsar effekten vid urspärning. Vid Gumsen 6 är höjdskillnaden från spåret till planområdet mellan 7 och 15 meter, och från spåret till planområdet 30 meter horisontalt. Järnvägen passerar genom en järnvägspört som är ca 50 meter djup, porten är placerad rakt framför, väster om planområdet. När vagnar och lok befinner sig i porten bedöms riskerna vid urspärning och brand begränsas ytterligare för bebyggelse inom planområdet.

Rekommenderade åtgärder för Norra Missionen 1 är inga bostäder närmast 50 meter från spåret. Balkonger mot spåret ska glasas in i byggnadskroppen. Och utrymningsvägar ska finnas bort från spåret.

Med utgångspunkt i rekommenderade åtgärder för Norra Missionen 1 och de jämförbara förutsättningarna i båda detaljplanerna, har ett område på 50 meter från spåret undantagits från bostadsbebyggelse. 50 till 150 meter från spåret ska bostadsbalkonger med sida mot spåret glasas in i byggnadskroppen och utrymningsväg ska finnas bort från spåret. Bestäm-

melserna överensstämmer med bestämmelserna i detaljplanen för Norra Missionen 1 som bedöms ha likvärdiga förutsättningar eller sämre.

#### *Farligt gods på väg 131 och väg 32*

Infartsvägen till Tranås (Säbyvägen) som passerar planområdet utgör en koppling mellan väg 32 och väg 131, vilket innebär att farligt gods kan passera planområdet.

Det är inte skyltat från väg 32 till väg 131 förbi planområdet. Skyltning sker först vid norra avfarten från 32an. Vid Storgatan är det skyltat med genomfartsförbud för transporter som inte har sitt mål vid gatan. Kommunen har inte kännedom om transporter med farligt gods som går via tätorten till väg 131 och bedömer det inte som troligt att det förekommer. I närområdet finns två stycken drivmedelsstationer. En drivmedelsstation vid Säbyvägen och en drivmedelsstation i Hjälmaryds industriområde. Till och från stationerna sker transporter med brandfarliga vätskor, petroleumprodukter. Transporterna passerar planområdet på Hjälmarydsvägen och på Säbyvägen.

Enligt tidigare riskutredning anges att olycksförloppet med brandfarliga vätskor sker genom att vätska läcker ut i en pöl som påverkar ett tiotal meter från olyckan, beroende på markens lutning varvid pölbrand sedan kan uppstå.

Då planområdet ligger över Säbyvägen och Hjälmarydsvägen riskerar inte vätska att rinna in på fastigheten. Vätska kan som mest rinna till fastighetsgränsen. Sedan är det 30 meter horisontalt och 5 meter vertikalt till mark där byggnad för kontor, verksamheter eller centrum får uppföras. Risken för en pölbrand invid en byggnads fasad inom planområdet bedöms därför inte som trolig. Avståndet till en pölbrand vid Hjälmarydsvägen bedöms som tillräckligt lång för att värmestrålning inte ska riskera att antända en byggnad på inom planområdet.

## 5. Planförslag

### **Kvartersmark**

Detaljplanen möjliggör att bebyggelse för skola, bostäder eller företag kan uppföras till en högsta byggnadshöjd av 198 meter över havet (RH 2000), 18 till 12 meter över marken beroende på var byggnaden placeras. Takets utformning får utföras som sadeltak, platt, med takkupor eller med en indragen takvåning. Planen tillåter att bebyggelse kan uppföras som punkthus, kedjehus, radhus, parhus, smalhus eller tjockhus.

### **Bebyggelse**

Planen möjliggör att bostäder kan uppföras som hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Detaljplanen tillåter bostäder i olika storlekar. Men om det ska byggas lägenheter mot järnvägen i Wigénshuset så behöver dessa vara små lägenheter om högst 35 kvm, eller vara lägenheter med genomgående planlösning. För stads- och landskapsbildningen tillåts inte byggnadshöjden vara högre än 198 meter över havet (RH 2000).

### **Gator, trafik och parkering**

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

### **Tekniska anläggningar**

Inom planområdet får transformatorstation anläggas för fastighetens ändamål

## Plankarta



### Användningsbestämmelser

Z

*Verksamheter*

Verksamheter som inte får vara störande för omgivningen. Inga störande transporter, buller, lukt, eller ljusstörningar, eller andra inslag av störningar.

B

*Bostäder*

Planförslaget möjliggör att bostäder kan uppföras.

C

*Centrum*

Planförslaget möjliggör genom användningen samlingslokaler av olika slag, kommersiell och offentlig service, bio, kontor mm. Olika verksamheter som ligger centralt, som är lätta att nå med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

K

*Kontor*

Planförslaget möjliggör att kontor kan byggas.

S

*Skola*

För att möjliggöra förskola, grundskola och gymnasium.

E<sub>1</sub>

*Transformatorstation*

Planförslaget möjliggör att transformatorstation kan byggas.

### **Egenskapsbestämmelser**

e<sub>1</sub> 40%

*Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet*

Utöver huvudbyggnader och komplementbyggnader ska det finnas tillräckligt med friyta för p-platser, angöring till fastigheten, - huvudbyggnad, - komplementbyggnader, yta för rekreation, lek och utomhusvistelse, ytor för uppsamling av det egna och påträngande dagvatten inom fastigheten, angöringsytor för sopfordon, räddningsfordon, ambulansfordon och polisfordon.

+0,0

*Byggnadshöjd över angivet nollplan.*

Byggnaderna får inte uppföras högre än den högsta bergsknallen i naturreservatet. Bestämmelserna tillåter att byggnader uppförs med sadeltak i 45 graders vinkel. Avsikten är att tillåta lite högre bebyggelse med fler våningar.

f<sub>1</sub>

*Över byggnadshöjden får takkupor anordnas*

Planbestämmelsen finns med för att möjliggöra vindsinredning.

f<sub>2</sub>

*Balkonger för bostäder mot Hjälmarydsvägen ska vara inglasade*

Planbestämmelsen finns med för att skydda bostäder vid olycka på järnvägen med farligt gods.

p<sub>1</sub>

*Byggnadsverk ska placeras minst 5,0 meter från fastighetsgräns*

Planbestämmelsen finns med för att hålla en gräns på fem meter mot naturreservatet och andra fastighetsgränser fri från bebyggelse.

**p<sub>2</sub>**

*Skola ska placeras minst 50,0 meter från järnvägen*

Planbestämmelsen finns med för att skola inte får byggas närmare järnvägen än 50 meter på grund av farligt gods.

**p<sub>3</sub>**

*Kontor, verksamheter, centrum ska placeras minst 30,0 meter från järnvägen*

Planbestämmelsen finns med för att kontor, verksamheter och centrum inte får byggas närmare järnvägen än 50 meter på grund av farligt gods.

**Ö**

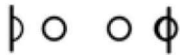
*Marken får inte förses med bostäder*

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att byggnader för bostäder inte får uppföras inom områden som är bullerstörda, eller som inte är prövad i en bullerutredning.



*Byggnad får inte uppföras*

Planbestämmelsen finns till för att reglera bebyggelsefritt avstånd från gata och Ekbergspark. Bestämmelsen har flera syften, bland annat ser den till så att den egna byggnaden kan skötas inom fastigheten, det finns utrymme att anordna uppsamling av det egna dagvattnet inom fastigheten, den reglerar sikt vid in- och utfart vid gata, den minskar barriärpåverkan mot Ekbergspark och allmänpåverkan till Ekbergsparken.



*Körbar förbindelse får inte anordnas*

På grund av siktförhållanden i korsningen Länsmansgatan och Hjälmartydsvägen får körbar förbindelse inte anordnas i korsningen. Utfarter som stör genomkörande tung trafik på industriområdet får inte anläggas. Fastigheten angörs från Länsmansgatan.

**V<sub>1</sub>**

*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 ekvivalent ljudnivå överstiga 65dB(A). Om uteplats anordnas, ska minst en uteplats placeras och utformas så att den maximala ljudnivån är högst 70dB(A). Om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen har kommit till stånd gäller istället att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.*

Planbestämmelserna finns med i detaljplanen för att råd och riktlinjer för buller vid bostadsfasad ska innefattas.

**b<sub>1</sub>**



*Entréer eller utrymningsvägar ska finnas bort från spåret*

Planbestämmelsen finns med i detaljplanen för att det måste gå att utrymma byggnaden säkert om det sker en olycka med farligt gods på järnvägen.

**k<sub>1</sub>**

*Västra fasadernas karaktärsdrag vad gäller fönsters placering och storlek, takutformning, volym, material och färg ska bibehållas. Fabriksbyggnadens västra fasad är undantaget från varsamhet om fönsters placering och storlek. Den nedersta fönster-raden i den västliga fasaden i kontorsbyggnaden är undantaget från varsamhet om fönsters placering och storlek.*

För att bevara exteriöra värden i Wigénshuset läggs det in i detaljplanen att särskilda delar i byggnadens fasad och tak ska bibehållas.

### **Administrativa bestämmelser**

*Genomförandetiden är tio år från det att planen vinner laga kraft.*

Genomförandetiden är tio år

**a<sub>1</sub>**

*Marklov krävs även för fällning av ekar*

För att ge ett utökad skydd till ekar på fastigheten läggs det in i detaljplanen att marklov krävs vid fällning av ekar.

## **6. Konsekvenser**

### **Konsekvenser av genomförande av planen**

#### *Fastigheter och rättigheter*

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

#### *Miljö*

Planförslaget påverkar inte natur och vattenområden.

#### *Närmiljö*

Planförslaget påverkar inte landskapsbilden. Planförslaget berör inte kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Idag leds dagvatten från planområdet med ledningar till Svartån. Miljö kvalitetsnormer för vatten försämras inte av planförslaget.

#### *Hälsa och säkerhet - buller*

Planförslaget med föreslagna åtgärder följer Naturvårdsverket och Boverkets råd kring trafikbuller vid skolgård och bostäder. Människors hälsa påverkas inte negativt av planens genomförande.

### *Sociala konsekvenser*

Det planeras gång- och cykelväg till och från planområdet. Förskola och grundskola finns ca 700 meter från planområdet. Länsmansgatan är lågt trafikerad av lokaltrafik, säkra passager kan anordnas. Det finns god tillgång till högkvalitativa gröna miljöer för rekreation, lek och pedagogik i Ekbergsparken.

### *Jämlikhet*

Planområdet och närområdet är tillgängligt för personer som reser kollektivt, cyklar, promenerar eller åker bil. Området är ett ytterområde och Länsmansgatan kan upplevas otryggt kvälls- och nattetid. Planen möjliggör att fler bostadsrätter eller hyresrätter kan tillkomma i ett område som det finns mycket äganderätter i. En större variation i upplåtelseformer innebär att människor med annan efterfrågan kan hitta bostad i området. I Ekliden och Söder är mycken av bostadsbeståndet enskilda friliggande villor och mindre flerfamiljshus. Planen möjliggör att fler mindre och medelstora bostäder kan byggas i området.

### *Mellankommunalt*

Planförslaget påverkar inte mellankommunala intressen.

### *Riksintresse*

Planförslaget bedöms därför inte påverkar riksintresset eller andra skyddade områden.

## 7. 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.

#### *Rättigheter*

Planförslaget berör inte rättigheter.

### **Tekniska frågor**

#### *Tekniska åtgärder*

Inga tekniska åtgärder nödvändiga.

#### *Utbyggnad av allmänplats*

Ingen utbyggnad av allmänplats aktuell.

#### *Drift av allmänplats*

Ingen allmän plats i detaljplanen.

#### *Utbyggnad vatten och avlopp*

Ingen utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp är nödvändig.

#### *Drift av vatten och avlopp*

Kommunen sköter kommunens ledningsnät.

## **Ekonomiska frågor**

### *Planekonomi*

#### *Planavgift*

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

#### *Ersättning*

Planavtal har tecknats med exploatören om kostnaden för detaljplanearbetet.

## **Organisatoriska frågor**

### *Exploaterings avtal*

Inget exploateringsavtal eller annat genomförandeavtal

## **Skyddsbestämmelser**

### *Ersättnings anspråk*

Ej aktuellt i detaljplanen

### *Rivningsförbud*

Ej aktuellt i detaljplanen

### *Bevarandekrav*

Enligt varsamhetsbestämmelser i detaljplanen

## **Preliminär tidplan för detaljplanen**

Beslut om samråd	10 juni 2020
Samrådstid	juni till september 2020
Beslut om granskning	februari 2021
Granskningstid	mars till april 2021
Beslut om antagande	juni 2021

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år

## **Huvudmannaskap**

Ingen allmän platsmark i detaljplanen

## 8. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Carl Carlin på Tillväxtavdelningen i samarbete med:

Tom Å Johannesen, tillväxtchef,  
Klara Nilsson, planarkitekt  
Susanna Alexandersson, arkitekt  
Erik Wahlström, miljöinspektör  
Chenar Khadi, byggnadsinspektör  
Annelie Lunde Kindstrand, byggnadsinspektör  
Oscar Hedvall, Byggnadsinspektör  
Annsofie Sarenäs, miljöstrateg  
Björn Johansson, gatuchef  
Thomas Ivarsson, rörnätschef  
Jan Olsson, projektör  
Björn Gustavsson, trafikingenjör  
Anna Eriksson, landskapsarkitekt

Kommunledningsförvaltningen  
Kommunledningsförvaltningen  
Kommunledningsförvaltningen  
Bygg- och miljöförvaltningen  
Bygg- och miljöförvaltningen  
Bygg- och miljöförvaltningen  
Bygg- och miljöförvaltningen  
Bygg- och miljöförvaltningen  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

---

*Planförfattare*

Carl Carlin

*Planarkitekt*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen

---

Tom Å Johannesen

*Tillväxtchef*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen