



Gransknings-
handling

Detaljplan för del av Kompaniet 4 m.fl i Tranås

Dnr:
Datum:

BMN 2021-19
2025-01-20



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

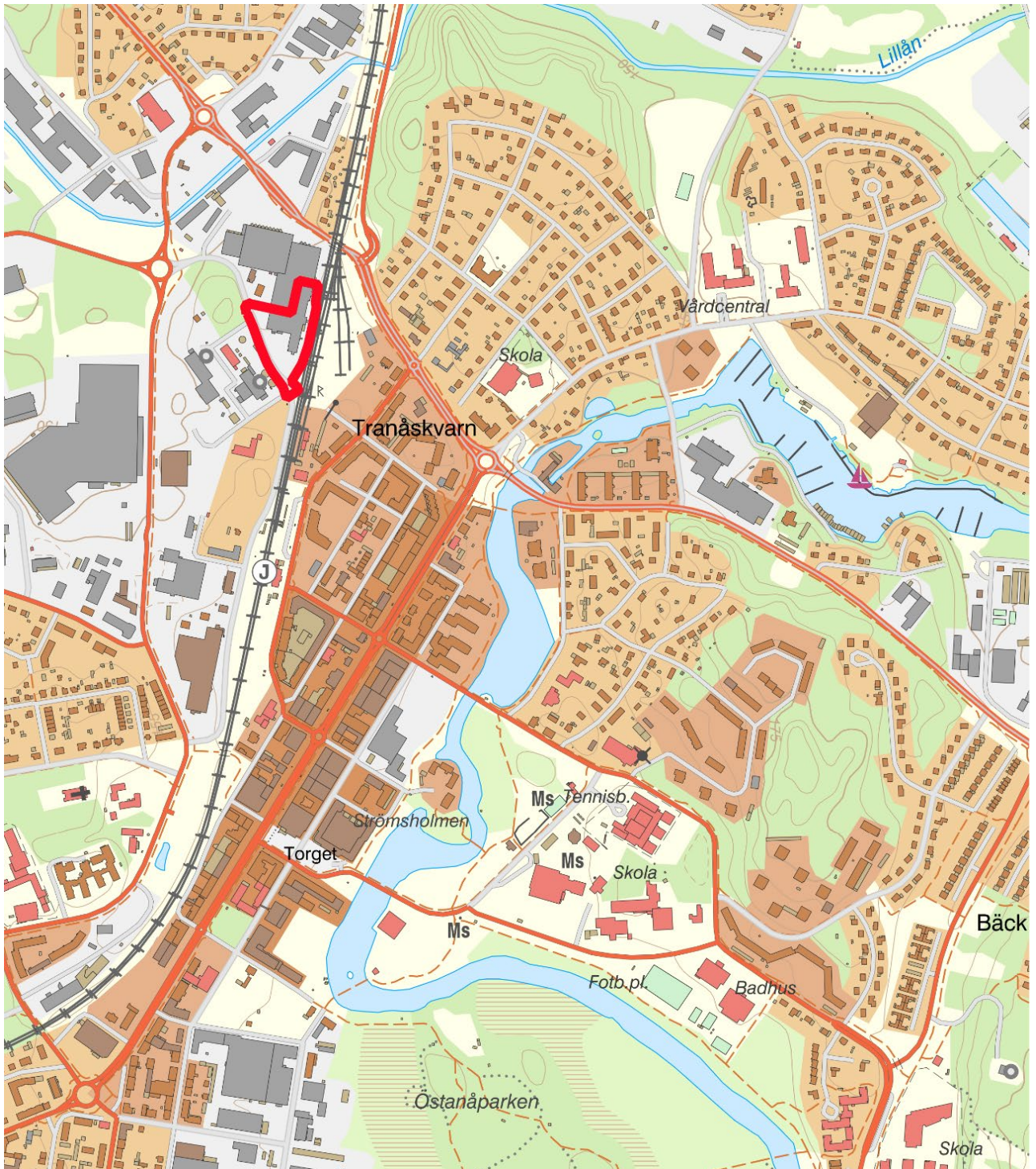
Senast under granskningstiden måste man skriftligen framföra sina synpunkter om man ska ha rätt att överklaga. Förutom sakägare har berörda hyresgäster och boende rätt att överklaga detaljplaner. Staten kan också på eget initiativ överpröva en plan. Ett överklagande ska ha inkommit till kommunen inom 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.

Innehåll

1. Ärendeinformation	5
Planprocessen	5
Tidplan	5
Planutredningar	5
2. Detaljplanens syfte och bakgrund	6
Syfte	6
Bakgrund	6
Planområdet	6
3. Planförslaget	7
Hela detaljplanen	7
Lämplighetsbedömning	7
Användning av allmän plats	7
Användning av kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Genomförandetid	11
Huvudmannaskap	11
4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	11
Kommunala styrdokument och beslut	11
Regionala ställningstaganden	12
Agenda 2030	12
Riksintressen	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	13
Geotekniska förhållanden	13
Hälsa och säkerhet	13
Bebyggelseområde	19
Verksamhet	20
Service	20
Natur och rekreation	20
Kulturmiljö	20
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	21
Miljö	23
Miljökvalitetsnormer	23
5. Genomförande	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	24
6. Medverkande	24



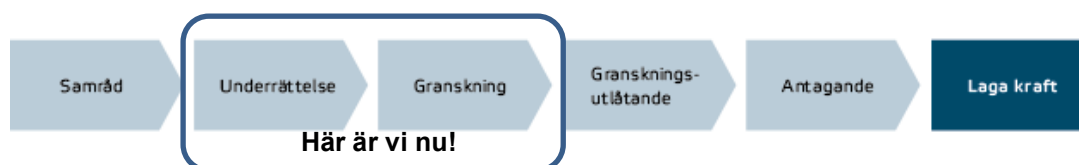
Figur 1. Planområdets läge i staden. Bakgrundskarta lantmäteriets topografiska karta.

1.Ärendeinformation

1. Kommun: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Kompaniet 4 m.fl. i Tranås
3. Kommunens diarienummer: BMN 2021/19
4. Protokoll beslut om antagande: Datum XX
5. Detaljplanens påbörjad: 2021-09-27
6. Laga kraft Datum XX

Planprocessen

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)



Figur 2. Standardförfarande.

Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2023-11-01 till 2023-11-24. Samrådshandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset, Tranås direkt och på kommunens hemsida på internet. Bygg och miljönämnden har 2024-12-16 beslutat om granskning för detaljplanen. Förslaget befinner sig i granskningsskedet. Syftet med granskningen är att samla in synpunkter på det reviderade förslaget.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2021-09-27
Beslut om samråd	2023-10-23
Samrådstid	2023-11-01 till 2023-11-24
Beslut om underrättelse och granskning	2024-12-16
Granskningstid	2025-01-21 till 2025-02-21
Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden	april 2025
Laga kraft	tidigast 3 veckor efter antagande

Planutredningar

Planhandlingar

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen

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

Andra bilagor och underlag:

- Riskbedömning detaljplan, kv Kompaniet 4, 2022-02-21, WSP
- Mifo fas 2, Tranås Kompaniet 4, 2023-03-28, Sweco
- Tågbullerutredning, 2015-08-21, Soundcon
- Tågbullermätning, 2016-06-20, Soundcon
- PM tågbuller 2023-08-17, Soundcon
- PM VA-utredning, Kompaniet 4, 2024-02-26, Rejko
- Utredning vibrationer, Kompaniet 4, 2024-10-04, Sweco
- Översiktsplan 2022

2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden 2021-09-27.

Syfte

Planens syfte är att ändra markanvändningen från industri till verksamheter och kontor för södra delen av fastigheten Kompaniet 4. Detta för att följa kommunens översiktliga inriktning på området. För att släcka gammal stadsplan kommer även delar av Trehörnavägen Ängaryd 4:1 att tas med i nya detaljplanen som planläggs gata.

Bakgrund

Fastighetsägaren för Kompaniet 4 är sökande till en ny detaljplan. Det finns ett tidsbegränsat bygglov fram till 2025-10-01 för pågående skolverksamhet för vuxna - Tranås Vux. Tranås Vux delar byggnad med EFG:s och Bosch industri-, lager- och kontorsverksamhet. För att möjliggöra skolverksamhet för vuxna behöver detaljplanen ändras. Inom användningarna verksamheter och kontor inryms skolverksamhet för vuxna vilket är bakgrunden till uppdraget för att tillåta pågående skolverksamhet.

Planområdet

Planområdet är beläget nordväst om Tranås stadskärna och gränsar i öster till järnvägsområdet. Sydväst om Trehörnavägen är kommunens kraftvärmeverk beläget. Fastigheten Kompaniet 4 är cirka 3 hektar men i planområdet ingår enbart södra delen av fastigheten samt del av Trehörnavägen, vilket är cirka 1 hektar.

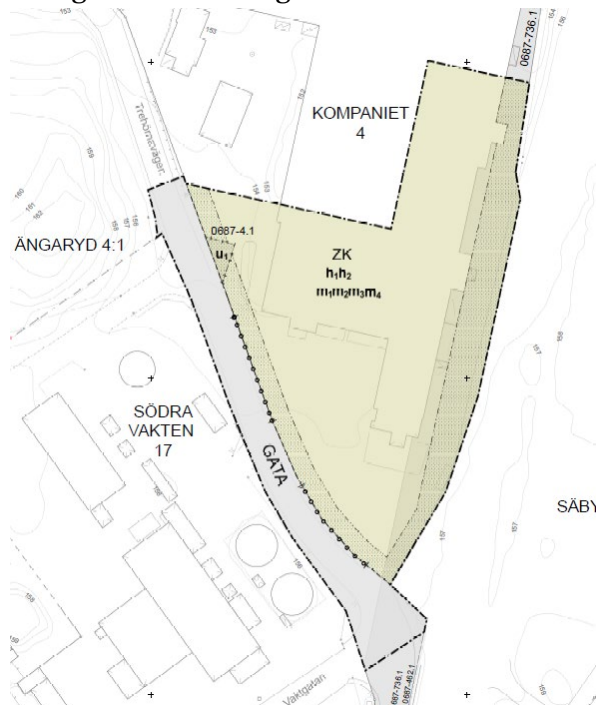
Markägarförhållanden

Planområdet består av södra delen av fastigheten Kompaniet 4 som ägs av privat fastighetsägare. Delar av Trehörnavägen har tagits med Ängaryd 4:1 som ägs av Tranås kommun. Planområdet gränsar i norr av sin egen fastighet Kompaniet 4, i sydväst Södra Vakten 17 som ägs av Tranås Energi. I öster vid järnvägen, gränsar planområdet till fastigheten Säby 7:1 som ägs av Trafikverket.

3. Planförslaget

Hela detaljplanen

Inom planområdet möjliggörs för pågående användning som är verksamheter och kontor. Inom dessa användningar ingår skolverksamhet för vuxna. För att släcka gällande stadsplan som gränsar till fastigheten tas även delar av Trehörnavägen med.



Figur 3. Utdrag ur plankartan.

Lämplighetsbedömning

Kommunens samlade bedömning är att marken anses lämplig för planens ändamål. Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. En avvägning av olika samhällsintressen ska vägas mot varandra. Kommunens översiktliga inriktning är ett utvecklingsområde för förtätning och utrymme för fler verksamheter som väger tyngre än att behålla nuvarande användning Industri.

Användning av allmän plats

GATA- Gata.

Området angörs via Trehörnavägen och delar av denna tas med för att släcka gällande stadsplan i området. Bredden på gatuområdet är cirka 11 meter. Området planläggs som gata (**GATA**).

Motiv till regleringen: I gällande stadsplan är Trehörnavägen planlagd som gata vilket den nya även kommer att planläggas som. 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.

Användning av kvartersmark

Z- Verksamheter.

Markanvändningen för södra delen av fastigheten Kompaniet 4 är Verksamheter (**Z**). Användningen Verksamheter tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder.

Utbildningar med behov av stort utrymme som exempelvis utbildningar inom byggteknik kan inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten så som parkering.

Motiv till regleringen: För att följa kommunens översiktliga inriktning på området och pågående användning planläggs området för verksamheter. 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.

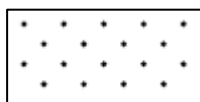
För södra delen av fastigheten Kompaniet 4 ingår, utöver användningen verksamheter även användningen Kontor (**K**). Syftet med bestämmelsen är att den pågående användningen ska bli planenlig. I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning.

I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheter. Vuxenutbildningar utan behov av fria 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.

Motiv till regleringen: För att följa kommunens översiktliga inriktning på området och pågående användning planläggs området för kontor. 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.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark) inom 6 meter från användningsgräns på Kompaniet 4 närmast Trehörnavägen. Detta för att inte få bebyggelse som skymmer sikten. Mellan järnvägen och befintlig byggnad är största delen begränsad till att marken inte får för-

ses med byggnad. Detta med hänsyn till närheten av järnvägen, att området ej ska uppmuntras till stadigvarande vistelse. Ytparkering kan dock tillåtas inom detta område då denna typ av markanvändning inte medför stadigvarande vistelse.

Motiv till regleringen: 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.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 14 meter.

Högsta nockhöjd är 14 meter inom användningen Verksamheter och Kontor. Dagens höjd på befintlig industribyggnad ligger som grund för vad som är acceptabelt på platsen.

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

h₂ - Högsta nockhöjd på trapphus och hissack är 18 meter.

Högsta nockhöjd för trapphus och hissack är 18 meter. Dagens höjd på befintlig industribyggnad ligger som grund för vad som är acceptabelt på platsen.

Motiv till regleringen: Nockhöjden motiveras av att platsen tål denna höjd ur stads- och landskapshänseende med tanke på dagens höjd och funktion som behövs i befintlig byggnad. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6§ PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Ett mindre område finns på fastigheten Kompaniet 4 närmast Trehörnavägen där kommunala ledningar går på fastigheten. Idag finns en ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för vatten. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar placeras i detaljplanen som begränsas av en sekundär egenskapsgräns.

Motiv till regleringen: Markreservatet motiveras med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Regleringen sker med stöd i 2 kap 5§ PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ ○ ⌋ *Utfartsförbud.*

Två utfartsförbud finns längsmed fastighetsgränsen på Kompaniet 4 mot gatan i söder. Detta för att öka trafiksäkerheten med begränsade in- och utfarter samt att förhindra att parkering sker så att bilarna backar ut på Trehörnavägen. Utfartsförbuden är cirka 35 meter breda.

Motiv till regleringen: Motiv till utfartsförbudet är trafiksäkerhet längs Trehörnavägen. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6§ PBL.

Skydd mot störningar

m₁ – Fasader som vetter mot och ligger inom 30-50 meter från järnvägen ska utföras i obrännbart material och glaspartier (samt andra ingående komponenter) ska utföras i lägst brandteknisk klass E 30.

Denna bestämmelse har tillkommit utifrån riskbedömningen att det pågår en skolverksamhet för vuxna och öster om planområdet löper Södra stambanan, som är transportled för farligt gods. Fasader som vetter mot och ligger inom 30–50 meter från järnvägen ska utföras i obrännbart material och glaspartier (samt andra ingående komponenter) ska utföras i lägst brandteknisk klass E 30.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap 5 § PBL med hänsyn till risken med bebyggelse intill transportleder för farligt gods.

m₂ – Fasader som vetter mot och ligger inom 30 meter från järnvägen ska utföras med brandskyddad fasad i lägst brandteknisk klass EI 30. Dörrar och glaspartier som vetter mot järnvägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.

Denna bestämmelse har tillkommit utifrån riskbedömningen att det pågår en skolverksamhet för vuxna och öster om planområdet löper Södra stambanan, som är transportled för farligt gods. Fasader som vetter mot och ligger inom 30 meter från järnvägen ska utföras med brandskyddad fasad. Detta innebär att fasaden ska utföras i obrännbart material samt i lägst brandteknisk klass EI 30. Vidare ska dörrar och glaspartier som vetter mot järnvägen utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap 5 § PBL med hänsyn till risken med bebyggelse intill transportleder för farligt gods.

m₃ – Entréer ska finnas på motsatt sida från järnvägen. Minst en utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen.

Denna bestämmelse har tillkommit utifrån riskbedömningen att det pågår en skolverksamhet för vuxna och öster om planområdet löper 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.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap 5 § PBL med hänsyn till risken med bebyggelse intill transportleder för farligt gods.

m₄ – Friskluftintag ska placeras på motsatt sida från järnvägen och ska vara möjliga att stänga med nödstopp.

Denna bestämmelse har tillkommit utifrån riskbedömningen att det pågår en skolverksamhet för vuxna och öster om planområdet löper 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.

Motiv till regleringen: Bestämmelsen motiveras av 2 kap 5 § PBL med hänsyn till risken med bebyggelse intill transportleder för farligt gods.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

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

4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala styrdokument och beslut

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13 ingår området i västra utvecklingsområdet. De inre delarna av västra industriområdet är ett utvecklingsområde för förtätning och utrymme för fler verksamheter. Genom att kunna erbjuda plats för bland annat sällanköpshandel skapas ett attraktivt alternativ till externa etableringar som samtidigt kan fungera som dragare till centrum.

Gällande detaljplaner

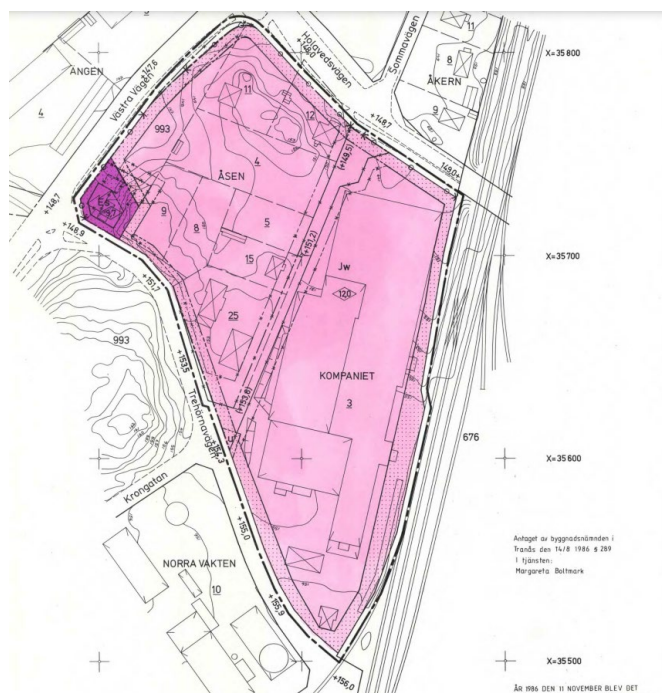
För största delen av planområdet gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Kompaniet och kv. Åsen i Tranås tätort*, Laga kraft 1986-11-11. Lantmäteriets id 0687-TRS-913. Användningen för fastigheten är industri med en högsta byggnadshöjd på 12 meter. I planbeskrivningen nämns att området får användas för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

För Trehörnavägen som ingår i planområdet gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Norra Vakten i Tranås kommun*, Laga kraft 1976-09-29. Lantmäteriets id 06-TRS-476. Denna del tas med för att släcka gammal stadsplan.

Planbesked

Fastighetsägaren till Kompaniet 4 inkom med en planansökan 2021-05-24 där det bedrivs skolverksamhet för vuxna. Syftet med ansökan är att påbörja en detaljplan som tillåter skolverksamhet för vuxna enligt tillfälligt bygglov.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-09-27 att lämna uppdrag till Tillväxtavdelningen att upprätta förslag till detaljplan för del av Kompaniet 4 i Tranås.



Figur 4. Utdrag gällande Stadsplan från 1986

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.

Inriktningsplan för tillväxt

Tranås kommuns Inriktning för tillväxt är antagen 2021-06-07 och gäller tills vidare som dokument för ekonomisk hållbarhet. Inriktning för tillväxt har en fokusgrupp i åldern 30-50 år i arbete. Detta är en grupp som vi önskar öka i kommunen. Sett till den demografiska befolkningskurvan för Tranås kommun så behöver andelen invånare öka i åldersspannet 30-50 år för att kommunen ska få en jämnare åldersfördelning. Andelen invånare i arbete behöver också öka för att inkomstnivåer och sannolikt även utbildningsnivåer ska kunna förbättras. Genom att möjliggöra för utbildning och arbetstillfällen så bidrar detta område till kommunens inriktningsplan för tillväxt.

Strategi för social hållbarhet

Tranås kommuns strategi för social hållbarhet gäller för åren 2022-2035. Ett av kommunens sex målområden är utbildning/arbete och sysselsättning. Sambandet mellan utbildningsnivå och arbetslöshet är mycket tydligt ju högre utbildning desto lägre arbetslöshet och sambandet syns även mellan arbete, hälsa och en god arbetsmiljö. Några av inriktningarna är att Tranås kommun ska arbeta för en höjd utbildningsnivå. Kommunens organisation ska arbeta systematiskt för att främja hälsa, förebygga ohälsa och olycksfall samt för att uppnå en god och social, organisatorisk och fysisk arbetsmiljö. Genom att möjliggöra för verksamheter och kontor på fastigheten bidrar detta till att få människor i arbete.

Strategi för ekologisk hållbarhet

Tranås kommun ska till 2035 bli en fossilfri kommun med hållbara kommunikationer som suddar ut gränser mellan stad, landsbygd och omvärld. Transporter och resor står idag för den största andelen av länets utsläpp av växthusgaser och energianvändning. En av inriktningarna är att vi reser hållbart och har ställt om till ett klimatneutralt samhälle. Fastigheten ligger centralt i Tranås närhet till stationen vilket underlättar pendling och närhet till stadens service. Det är även viktigt att ha goda och säkra gång- och cykelvägar och goda parkeringsplatser för cykel.

Regionala ställningstaganden

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 tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov". Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 mil-

jökvalitetsmål. Tranås kommun ska bidra till de globala målen på lokal nivå genom att implementera Agenda 2030 i det strategiska arbetet. Implementeringen av Agenda 2030 resulterar i ett hållbart samhälle. Inriktning för tillväxt samt strategierna för social och ekologisk hållbarhet är en konkretisering av vägen till kommunvisionen.

Barnkonventionen

Enligt barnkonventionen ska barns bästa beaktas vid alla beslut. I detaljplanen anges ramar för hur ett specifikt område kan användas och den påverkar därmed barns livsmiljöer. I detaljplaneprocessen handlar barns rättigheter bland annat om att skapa goda livsmiljöer för alla barn att kunna utvecklas och må bra i. Barn är experter på sin egen närmiljö och har enligt barnkonventionen rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. Detaljplaneprocessen innehåller flera skeden där det finns ett stort värde av att involvera barn.

Varje detaljplan är unik och varje enskilt ärende styr därför vilken påverkan en detaljplan får för barn. När en detaljplan berör barn är det viktigt att principen om barns bästa enligt artikel 3 i barnkonventionen ingår i processen med att ta fram eller ändra en plan. För att kunna skapa goda livsmiljöer för barn och unga finns det därför ett stort värde i att initialt alltid utgå från att detaljplanen berör barn. På så sätt kan barns bästa utredas och det finns ingen risk att gå miste om viktiga kvaliteter för barn och unga i detaljplanen.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresset för kommunikationer Södra stambanan. Kortaste avstånd mellan byggnad och Södra stambanan uppgår till cirka 14 meter. Södra stambanan är av internationell betydelse. Banan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är mycket viktig för person- och godstrafik. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet. Föreslagen detaljplan ändrar markanvändningen för södra delen av fastigheten Kompaniet 4 från industri till verksamheter och kontor. Detta skulle kunna bidra till att fler personer befinner sig i området men ökar nämnvärt lite från tidigare användning. Personerna som kommer vistas i byggnaden är under dagtid och ingen verksamhet som är lämpade för barn och unga. Att ta bort användningen industri innebär också att risk för farliga verksamheter och tung trafik minimeras. Därmed anser kommunen att riksintresset ej kommer påverkas negativt av en planändring.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planen påverkar inga områden som berörs av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken så som jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartvisare jordartskarta består jordarten inom fastigheten av fyllning med underliggande isälvs sediment. Enligt SGU:s kartvisare jorddjup uppskattas jorddjupet till 1–3 meter inom fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Radon

Risken för radon finns redovisad i översiktlig prognoskarta för markradonrisker, Tranås kommun daterad 2012-12-03. Kompaniet 4 ligger inom radonriskområde förhöjd strålning. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Förorenad mark

Fastigheten är markerad i länsstyrelsens data som en potentiellt förorenad fastighet med riskklassning 2, kompletterande undersökningar krävs för hela fastigheten för att kunna sätta ned riskklassen till 3. Enligt material från EBH-stödet och tidigare utförd MIFO fas 1 så har

det använts triklorylen i lokalerna. Med anledning av att det bedrivs undervisningsverksamhet i lokalerna har en översiktlig undersökning av föroreningssituationen enligt MIFO fas 2 utförts på fastighetens södra del av Sweco 2023-03-28. I denna undersökning har provtagning av porgas, inomhusluft, dricksvatten, jord och grundvatten utförts. På grund av tidigare användning av triklorylen misstänktes förorening av klorerade lösningsmedel.

Analysresultaten indikerar låga halter av klorerade lösningsmedel i porgas och grundvatten. Resultaten från undersökning av porgas indikerar även förorening av naftalen under ”lackkällaren” och fd triavfettning i källaren vid byggnadens centrala del. I jord har PAH-halter över KM påträffats utanför pannrummet och i grundvatten uppmättes benso(a)pyren i motsvarande måttligt allvarligt tillstånd i en punkt.

En kompletterande utredning rekommenderas genomföras av den PAH-förorening som påträffats i anslutningen till pannrummet innan markarbeten eller ombyggnationer görs i anslutning till pannrummet. Halterna av trikloryten i porgas som har påträffats är låga vid samtliga tre provtagningstillfällen. Antalet provpunkter är få och det går inte att utesluta att det kan finnas högre halter i andra delar av byggnaden. Resultaten från den genomförda undersökningen (Sweco 2023-03-28) bedöms inte utgöra några hinder för detaljplaneändringen. Då användningen som föreslås i detaljplanen är verksamheter och kontor så är det kraven för MKM som ska uppnås. Inom användningen ingår även vuxenutbildning. Området är inte lämpligt för skolverksamhet för barn och unga.

Omgivningsbuller

Inför ombyggnation till utbildningslokaler inom Kompaniet 4 i Tranås genomfördes under 2015 mätning av tågbullernivåer inför tillfälligt bygglov för lokalerna.

Som påpekades efter utförda ljudnivåmätningar 2015 så konstaterades följande:

”Vid en framtida trafikökning blir antal överskridanden per årsmedelmaxtimme beroende av hur tidtabellerna ser ut för passager av gods- och snabbtåg, men med dagens trafik överskrids inte maxnivåerna mer än 5 gånger per årsmedelmaxtimme under tider då undervisning bedrivs i lokalerna. Gällande riktvärden för undervisningslokaler klaras alltså med dagens trafikering.”

Trafikverkets gällande prognos för framtidsfallet är prognosår 2040 (tidigare var det 2030).

Enligt trafikverkets nu redovisade prognos för 2040 som man laddar ner från deras hemsida ligger inga snabbtåg med på sträckan. Det hänger ihop med planerade ändringar av stambanorna som dock stoppades i slutet av 2022, så för närvarande finns bara godstågen kvar som dimensionerande tåg avseende maxnivåerna för 2040. Dessa anges i prognosen för 2040 till 50 st ÅDT (72 st i prognosen för 2030 i tidigare utredning). Baserat på detta bedöms att tidigare utredning och mätningar är relevant fortfarande, dvs man har överskridanden vid passager av godståg och snabbtåg, men de sker inte oftare än max 5 ggr/h, varken nu eller inom överskådlig framtid baserat på gällande prognoser, och att BBR krav för utbildningslokaler avseende trafikbuller därmed uppnås.

Vibrationer och stömljud

En utredning om vibrationer och stömljud har tagits fram av Sweco 2024-10-04. I Trafikverkets riktlinje avseende vibrationer från väg och järnväg redovisas riktvärden för komfortvägda vibrationer som Trafikverket anser vara en god eller i vissa fall godtagbar miljö. Dessa gäller för nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur. Vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad ska riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS inte överskridas vid fler än fem tillfällen per trafikårsmedelnatt i bostadsbyggnader. Dagtid i bostäder finns inga riktvärden för komfortvibrationer. Inte heller för utbildningslokaler finns riktvärden för komfortvibrationer.

Då det inte finns några riktlinjer för komfortvibrationer i utbildningslokaler finns det egentligen inget som hindrar att utbildningslokaler uppförs där marken är vibrationskänslig mer än att förhindra att människor eventuellt och då subjektivt skulle känna sig störda av vibrationerna.

Då jordarten på platsen inte är de mest vibrationskänsliga, jordmassorna av denna jordart mindre samt att byggnaderna inom fastigheten är stora och tunga är sannolikheten låg att komfortvibrationer ska uppkomma som är störande. Risken är dessutom liten att ens kännbara komfortvibrationer ska uppkomma i och med ovanstående förutsättningar samt sett till att avståndet mellan järnväg och byggnad är cirka 16 meter. Risken för att komfortvibrationer ska orsaka olägenhet när byggnaderna används som utbildningslokaler bedöms som väldigt liten.

Avseende stömljud uppstår det främst där både byggnad och järnväg är anlagda på berg eller morän. I detta fall är både byggnad och järnväg uppförda där marken består av fyllnadsmaterial och isälvsediment. Förutsättningarna för att stömljud ska uppstå i byggnaderna inom fastigheten Kompaniet 4 finns därför inte.

Bedömningen avseende markvibrationer är att risken att vibrationer kommer uppstå som störande är liten och troligtvis kommer inte komfortvibrationer som ens är kännbara att uppstå i byggnaden.

Förutsättningar för att stömljud ska uppkomma i byggnaden, som beror på järnvägstrafik, finns ej.

Risk för olyckor

En riskbedömning avseende bebyggelse intill transportleder för farligt gods har tagits fram för fastigheten 2022-02-21 av WSP. Kortaste avståndet mellan byggnaden som inrymmer vuxenskola och Södra stambanan uppgår till cirka 14 meter.

Södra stambanan är en dubbelspårig elektrifierad järnväg som sträcker sig mellan Katrineholm och Malmö via bland annat Hässleholm, Nässjö och Tranås. Södra stambanan är i nuläget en av de mest trafikerade järnvägssträckorna i Sverige och nyttjas både för person- och godstransporter.

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för farliga ämnen och produkter som har sådana egenskaper att de kan skada människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under transport.

Den dominerande risken (med avseende på sannolikhet) i anslutning till järnväg är urspårning. Konsekvenserna till följd av urspårning kan omfatta att människor förolyckas, antingen utomhus eller i intilliggande byggnader som påverkas av händelsen. Dock är den vanligaste konsekvensen av en urspårning materiella skador på järnvägsanläggningen och/eller på tåg. Risken för mekanisk påverkan på människor eller byggnader är oberoende av om det rör sig om persontåg eller godståg. I det aktuella fallet understiger dock avståndet mellan vuxenskolas fasad och järnvägen det rekommenderade skyddsavståndet i länsstyrelsens riktlinje varvid en fördjupad analys avseende risken för mekanisk påverkan bedöms vara nödvändig.

I riskutredningen redogörs för vilka säkerhetshöjande åtgärder som bör kravställas i detaljplanen för att den tilltänkta markanvändningen (vuxenskola) inom planområdet ska anses vara tolerabel ur ett riskhänseende. Vissa åtgärder som riskutredningen påtalar är redan utförda andra åtgärder behöver uppfyllas i samband med permanent bygglov. Åtgärder som behövs bedöms utifrån detta som tolerabla ur riskhänseende och reducerar riskerna på ett tydligt sätt vid ett genomförande. Föreslagen markanvändning bedöms som lämplig enligt kommunen.

Utifrån rapporten bedöms att markanvändningen vuxenskola inom planområdet är acceptabelt ur ett riskhänseende med hänsyn till riskpåverkan från Södra stambanan förutsatt att följande skyddsåtgärder vidtas:

- Entréer till vuxenskolan ska ligga på motsatt sida från järnvägen. Vidare ska vuxenskolan minst ha en utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen.
- Ytan mellan järnvägen och husfasaden ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Ytparkering kan dock tillåtas inom detta område då denna typ av markanvändning inte medför stadigvarande vistelse.
- 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 nöds-toppa ventilationen från en central plats i byggnaden.
- Fasader som vetter mot och ligger inom 30-50 meter från järnvägen ska utföras i obrännbart material och glaspartier (samt andra ingående komponenter) ska utföras i lägst brandteknisk klass E 30.
- Fasader som vetter mot och ligger inom 30 meter från järnvägen ska utföras med brandskyddad fasad. Detta innebär att fasaden ska utföras i obrännbart material samt i lägst brandteknisk klass EI 30. Vidare ska dörrar och glaspartier som vetter mot järnvägen utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.

Åtgärderna som införs i plankartan anses som tillräckliga utifrån resultatet från riskutredningen och för användningarna verksamheter och kontor där vuxenutbildning inryms.

Holavedsvägen (väg 131) är Trafikverkets väg och ansluter från Tranås norra infart och går igenom staden i riktning mot Ydre. På samma väg som går förbi planområdet fast ca 1 km sydväst genomfördes en riskutredning gällande farligt gods på väg. Det var i samband med detaljplanen för Skytteln 19 som Länsstyrelsen påpekade att det på Ydrevägen (väg 131) kan förekomma transporter av farligt gods. Väg 131 är inte en rekommenderad väg för transporter av farligt gods men enligt MSB passerar 3 riskklasser förbi planområdet vid Skytteln 19,

framförallt är gods med flytande bränsle i form av diesel och bensin. Vid planering av byggnad inom 150 meter från rekommenderad led ska en riskbedömning göras. En riskutredning har genomförts av Tyréns (2021) gällande farligt gods på Ydrevägen (väg 131). Utredningen visar att planområdets individ- och samhällsrisk är acceptabla och att skyddsåtgärder inte erfordras för att ytterligare reducera risken förknippad med farligt godsolyckor på Ydrevägen.

Det har konstaterats att olyckor med ADR-klass 3 (brandfarliga vätskor) bidrog med den största, men acceptabelt låga, individrisken till planområdet. Kommunen anser att bedömningen är likvärdig för Kompaniet 4 eftersom Skytteln 19 har liknande markanvändning (mindre känslig markanvändning) samt vägens avstånd till bebyggelse. Med resultat från riskutredning för Skytteln 19 bedömer kommunen att utredningarna visar att planområdets säkerhetsrisk med avseende på farligt gods längsmed Holavedsvägen och in på planområdet är acceptabla och skyddsåtgärder inte erfordras för att ytterligare reducera risken förknippad med farligt gods från Holavedsvägen.

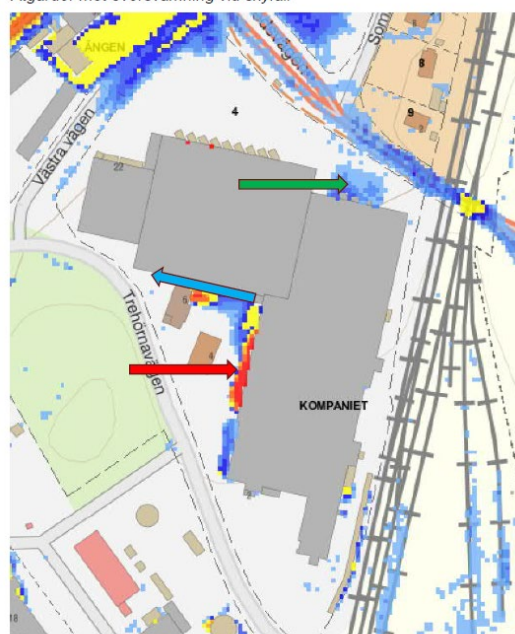
Risk för översvämning

I kommunens skyfallskartering från 2022-06-14 kan vi se att fastighetens norra och sydvästra del blir påverkat av ett 100-årsregn. Efter det lokala skyfallet som inträffade i området juli 2021 resulterade i höga vattenstånd med likheter som skyfallskarteringen visar och källaren i byggnaden blev översvämmad.

En VA utredning har tagits fram för Kompaniet 4 av Rejko 2024-02-26 där åtgärder mot översvämning vid skyfall tagits fram.

Röd pil visar på en lågpunkt som ser ut att sakna avvattning. Vid besök på plats kunde inga dagvattenbrunnar lokaliserats i djupdelen som ligger intill fasaden. Denna lågpunkt bör förses med avvattningsanordning. Förslaget för att förhindra att fastigheten blir översvämmad igen är att nedfart mot byggnad bör förses med kantsten.

Åtgärder mot översvämning vid skyfall

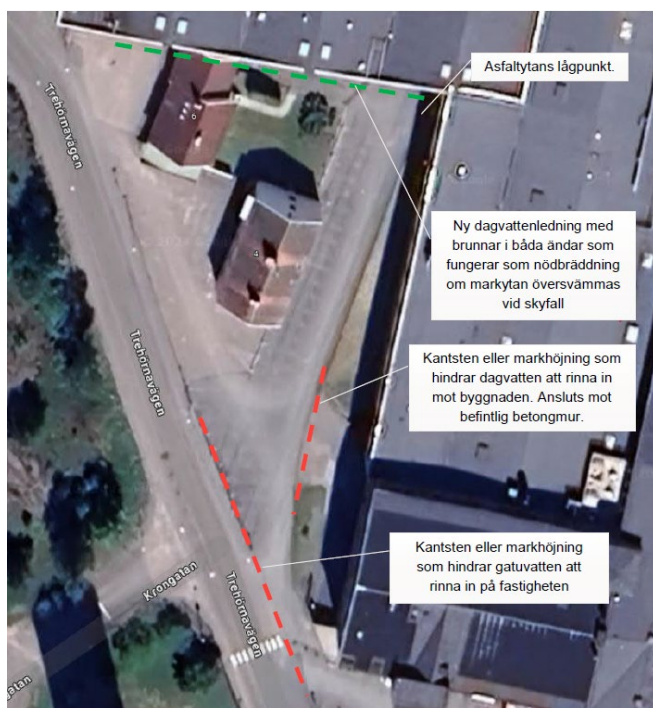


Figur 5. Maximala vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn.



Figur 6. Förslag på förlängning av kantsten (röd markering).

Trehörnavägen kontrolleras och bör åtgärdas så att väg-dagvatten inte avrinner in mot Kompaniet 4. Eventuell åtgärd faller på väghållaren att utföra. Väghållare för Trehörnavägen är Tranås kommun.



Figur 7. Förslag till åtgärder för att förhindra översvämning i lågpunkter på södra delen av byggnaden.

Risk för erosion

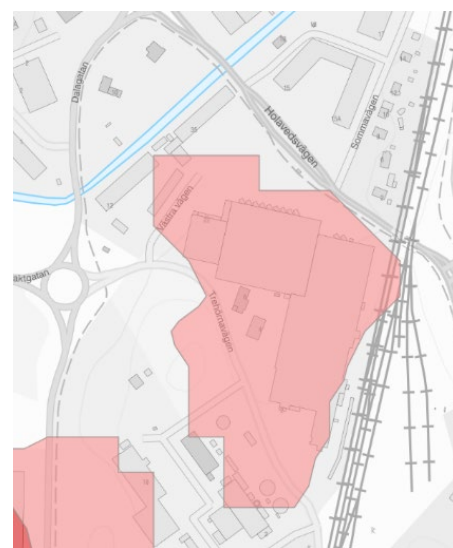
Planområdet ligger cirka 200 meter till Lillån som är inom ett aktsamhetsområde för strandnära erosion. Aktsamhetsområde – Skred i finkornig jordart. Det nya planförslaget medger ingen större byggrätt än gällande Stadsplan och kommer inte utgöra någon potentiell risk för skredfara ytterligare utredningar behöver inte göras.

Dagsljus och skugga

Värmekarteringen från MSB visar på höga temperaturer inom planområdet. I tjänsten finns ett vektorlager som visualiserar de varmaste ytorna under perioden 2017-2023. För området kring Kompaniet 4 visar markytetemperaturen under åren 2017-2023, 35-40 grader.

Stora byggnader och byggnader med mörka tak samt mycket kringliggande asfaltytor absorberar värme. Städer är särskilt utsatta under värmeböljor då de skapar högre temperaturer än sin omgivning genom värmelagring, så kallade urbana värmeöar. Städernas hårdgjorda ytor, exempelvis asfalt, har en bristfällig kyleffekt. Byggnader med hög värmekapacitet, till exempel av sten, värms som regel upp långsammare men de tar också längre tid för att återigen kylas ner. Detta i kombination med tät bebyggelse och mänskliga aktiviteter gör att städer blir extra sårbara vid temperaturförändring. Bebyggelsen fungerar även som element och utsöndrar värme till omgivningen nattetid.

Föreslagen detaljplan ändrar markanvändningen för södra delen av fastigheten Kompaniet 4 från industri till verksamheter och kontor. Detta skulle kunna bidra till att fler personer befinner sig i området men ökar nämnvärt lite från tidigare användning. Men detta är ingen extra känslig grupp



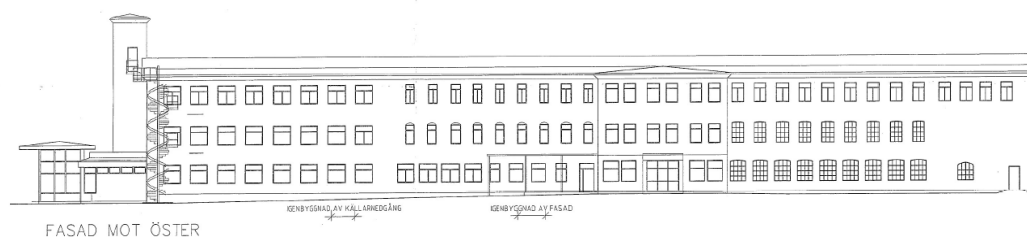
Figur 8. Karta över varma ytor över 35 grader.

som ska befinna sig under dagtid och vistas inte mer än 8h per dag. Med kunskap om att detta är ett utpekade område kan fastighetsägarna tänka på ventilation i byggnaden och få in mer inslag av grönska på fastigheten. Även kommunen kan ta hänsyn till att inte öka hårdgjorda ytor vid angränsande fastigheter som Ängaryd 4:1.

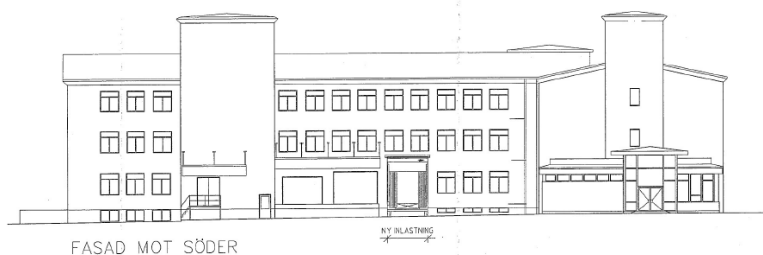
Den nya detaljplanen medger något högre höjd än gällande detaljplan (12 meter byggnadshöjd). Detta bedöms inte påverka landskapet nämnvärt. De befintliga bostadshusen norr om Holavedsvägen bedöms inte få någon negativ påverkan gällande skuggning eller försämrade utsikt/kvällssol.

Bebyggelseområde

AB Möbelindustrikompaniet bildades 1907 och redan på nyåret 1908 stod den nya fabriksbyggnaden, i tre våningar, färdig precis väster om järnvägen. Byggnaden brandhärjades men blev återuppförd. Företaget blev sedan Kågéns industrier och numera är det EFG som producerar kontorsmöbler. Fasaden byggdes i tegel men är numera putsad och har en grå kulör. En ny huvudentré byggdes på södra gaveln på 1990-talet. Fabriken har byggts till i omgångar. 1975 ritades tillbyggnaden mot nordväst av Lars-Carlssons arkitektkontor i Tranås. Så småningom kunde man riva ett enbostadshus intill Holavedsvägen och uppföra lagerbyggnaden med utlastning i lättbetong.



Figur 9. Fasad mot öster



Figur 10. Fasad mot söder.

Inom fastigheten finns en villa och ett flerbostadshus i två våningar som nu används för konferens och övernattnig. Villan är byggd 1962.

Lokalerna används idag för Tranås Vux skolverksamhet med tidsbegränsat bygglov. Skolverksamheten omfattar cirka 3400 kvm för vuxenutbildning, uppdelat på cirka 20 lokaler för undervisning, en matsal, tio lokaler för kontor- och personalutrymme. Skolverksamheten är belägen på det andra våningsplanet i en byggnad med tre våningar. Entré och trapphus med hiss till skolan finns mot Trehörnavägen. Tranås Vux delar byggnad med EFGs industri- och kontorsverksamhet som når sina lokaler från ett annat trapphus. På första våningsplanet har EFG lager och kontor och på tredje våningsplanet är det kontorsplatser.



Figur 11. Byggnad från söder och norr.

Verksamhet

Fastigheten består i huvudsak av en större byggnad samt två mindre friliggande byggnader. Den större byggnaden inrymmer EFG European Furniture Group AB:s verksamhetslokaler med lager, montering och produktion av kontorsmöbler och kontorsinredning. I södra delen har Bosch verksamhet med lager och hantering av värmepumpar. I den södra delen bedriver också Tranås kommuns vuxenutbildning, Vux Tranås. De erbjuder yrkesutbildningar samt enstaka kurser och även SFI-undervisning. Inom lokalerna för vuxenutbildning vistas som mest 300–400 personer, EFG har drygt 160 anställda och Bosch cirka 15 anställda.

Service

Området ligger cirka 500 meter från Tranås centrum.

Natur och rekreation

Största delen av fastigheten är hårdgjord med mindre gräsbeklädda ytor. Trädraden utmed Holavedsvägen och parkeringen är av arten ask med tre större träd och flertalet mindre träd som fortsätter vid Västra vägen. Sydväst om området på kommunens mark finns en mindre bergsknalle där majoriteten av växtligheten består av björk och asp. Några körsbärsträd och mindre ekar, mycket slyuppslag vid västra delen. Vid östra delen uppe på höjden finns flera tallar. Där är det mer öppet mellan träden och mycket gräs och örtvegetation. Vid övernattingsbostäderna inom Kompaniet 4, finns en mindre innergård med ett äppelträd, två rosbuskar och häck. Gräsmatta utanför entrén på fastigheten med låg buxbomshäck.

Kulturmiljö

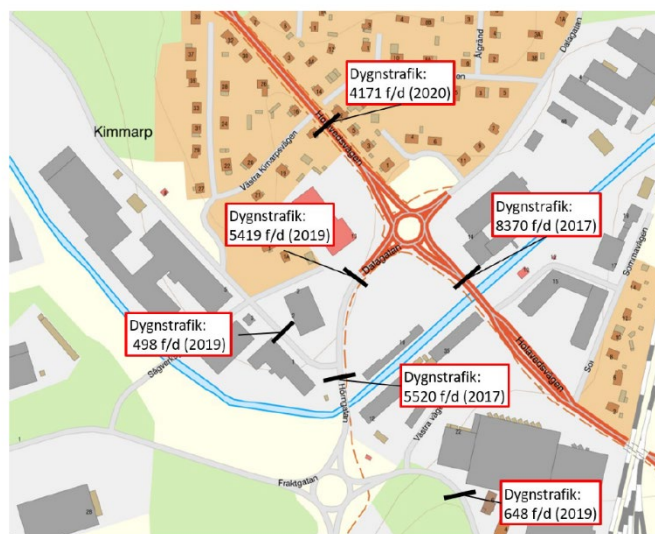
Fornlämningar

Det finns inga sedan tidigare kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Gator och trafik

Motortrafik

Holavedsvägen har sedan förbifart Tranås öppnades 1996 blivit stadens norra infartsväg och varit föremål för upprustning och miljöförbättrande åtgärder. Ut- och infarter för varuhämtning och lämning på fastigheten sker via den nordvästra delen av fastigheten samt den södra delen. Kommunen har fått uppgifterna att det i dagsläget är cirka 120 lastbilstransporter till och från fastigheten per vecka. Vid fastighetens södra del (inom planområdet) där vuxenskolan har sina undervisningslokaler har även Bosch varustransporter till sitt lager på första våningen. I snitt har Bosch cirka 5 varustransporter per dag.



Figur 12. Trafikmätning kring Kompaniet 4.

Trafikmätningar har utförts på Holavedsvägen, väg 131, av Trafikia år 2021 med 8380 fordon/per dygn. På Dalagatan utfördes trafikmätningar väster om cirkulationsplatsen under år 2019, dessa visade att trafikflödet var 5419 fordon/dygn. På Trehörnavägen uppmättes 648 fordon/dygn år 2019.

Både väg 131 och Dalagatan är hastighetsbegränsande till 50 km/h. Vägarna är inte utpekade som rekommenderade vägar för farligt gods.

Gång- och cykeltrafik

Längs Holavedsvägen, väg 131, finns på södra sidan en separerad gång- och cykelbana som leder förbi planområdet i norr. På Dalagatans södra sida finns en separerad gång- och cykelbana. Gång- och cykelförbindelserna till planområdet är goda.

Kollektivtrafik

På andra sidan av järnvägen ligger Tranås Resecentrum. För att ta sig till stationen går man cirka 300 meter och sedan genom en tunnel under järnvägen. Norr om fastigheten, längsmed Holavedsvägen, finns en busshållplats där man kan ta stadsbuss och regionbusstrafik.

Parkering varumottagning, utfarter

Utfartsförbud finns längsmed fastigheten närmast Trehörnavägen. Det krävs ytor för loss och lastning inom fastigheten. Personalparkering finns längsmed Trehörnavägen och även närmast Holavedsvägen finns utrymme för parkering. Idag backar bilar från p-platsen ut på Trehörnavägen. Ny säkrare utformning på parkeringsplatserna krävs. Parkering ska ske inom den egna fastigheten.

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.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens ledningsnät för vatten och avlopp.

Brandvattenförsörjning

Det finns brandposter i närheten av planområdet.

Dagvatten

Stora delar av planområdet kommer fortsatt att vara hårdgjort och dagvatten tas omhand via dagvattenledningsnätet.

En VA utredning har tagits fram för Kompaniet 4 2024-02-26 av Rejko. Befintlig dagvattenservis har inventerats och mätts in. Åtgärder bör vidtas för att reducera dagvattenflöden inom fastigheten. Det kan åstadkommas genom magasinering och infiltration av dagvatten. Exempel på lämpliga åtgärder:

- Ersätta tät asfalt med genomsläppliga material.
- Leda takvatten till magasin med strypta utlopp mot dagvattenanläggningen.
- Låta takvatten rinna ut på markytan genom att sätta utkastare på stuprör där så är möjligt.
- Avleda vatten från asfalterade ytor till gröna ytor med underliggande magasin, tex svackdiken.

VA-verkets bedömning är att ledningsnätet för dagvatten nedströms fastigheten är dimensionerat för att kunna avbörda ett regn med återkomsttiden 10 år. Därmed begränsar befintlig servislednings dimension möjligheterna att nyttja den kapacitet som finns i ledningsnätet. En åtgärd kan därför vara att byta ut servisen till ett rör med större dimension. För att det ska vara effektivt krävs att det interna ledningssystemet inom Kompaniet 4 har en kapacitet som överstiger den i befintlig servisledning.

En ledningsnätsinventering har gjorts av Tranås kommun för att lokalisera eventuella felkopplingar. Resultatet redovisar att 2 stycken rännstensbrunnar och eventuellt 2 stycken tillhörande spolbrunnar är anslutna på spillvattenledning. Detta är ej tillåtet och dagvattnet måste kopplas bort från spillvattenledning. Felkopplingen medför en ökad risk för källaröversvämning via golvbrunnar både för den aktuella fastigheten. Även nedströms liggande fastigheter löper större risk. Dessutom belastar man reningsverket med dagvatten som inte behöver denna typ av rening.

Fastighetsägaren och VA-avdelningen har diskuterat vidare vilka åtgärder som behöver göras för de felkopplade ledningarna och dimension av ledningar. Åtgärder bör vidtas för att reducera dagvattenflöden inom fastigheten.

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

El

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde.

Fiber

Fastigheten är ansluten till Tranås Energis fibernät, Traman.

Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området. Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten. Gemensamma utrymmen och anordning för avfallshandling ska vara tillgänglighetsanpassad samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Kommunens *Föreskrifter om avfallshandling för Tranås kommun* ska följas.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post.

Miljö

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har genomförts 2023-09-26. Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

Området ligger inom ett stråk där hänsyn till miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten behöver tas hänsyn till. Svartån-Säbysjön har otillfredsställande ekologisk status. Det finns risk för översvämning vid skyfall enligt skyfallskarteringen för Tranås. Detaljplanen medger ingen större bygggrätt än tidigare detaljplan. Användningen verksamheter ersätter tidigare användning industri. De nya användningarna ska inte försämra miljö kvalitetsnormer för vatten mer än tidigare användning.

Planens genomförande bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Gällande markanvändning industri ersätts med verksamhet. Vilket är positivt att området som har ett centralt läge innebär begränsad omgivningspåverkan.

Sociala konsekvenser

Att planlägga fastigheten för användningarna verksamheter och vuxenutbildning ger möjligheter för företagen att utvecklas och chans att arbetstillfällena bibehålls och eventuellt ökar. En trafikseparerad gång- och cykelväg finns längs Holavedsvägen med god förbindelse till bostadsområden och stadens centrum. Det finns goda möjligheter att ta sig till området med kollektivtrafik då området gränsar till Tranås station.

Barnperspektivet

Ur ett barnperspektiv medför framtaget planförslag ingen större påverkan på barn inom området då föreslagen markanvändning inte är en målpunkt för barn. I samband med den nya detaljplanens framtagande förväntas en förbättrad trafiksäkerhet gällande parkeringslösningen i söder, vilket således minskar olycksrisken för fysisk skada för såväl barn som vuxna.

5.Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

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.
- Ledningsrätt 0687-4.1 Vatten. Till förmån Tranås kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för vatten med en diameter av 150 mm.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckning från Kompaniet 4, eftersom det inte finns några planbestämmelser som förhindrar detta. Detta medför troligen ett behov att bilda flera rättigheter för att ny fastighet ska bli lämplig.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Planavtal är tecknat med fastighetsägaren för Kompaniet 4 för detaljplanens kostnad.

6.Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson och biträdande planarkitekt Sofie Norin på Tillväxtavdelningen.

Planförfattare

Klara Nilsson

Tom Å Johannesen

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen