

Samrådsredogörelse

Detaljplan för
del av Kompaniet 4 m.fl. i Tranås
Tranås kommun, Jönköpings län
Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen.

Sammanfattning

Under samrådet har det inkommit sex yttranden, varav fyra med synpunkter. De viktigaste synpunkterna är från Länsstyrelsen gällande södra stambanan som är ett riksintresse, farligt gods, markföroreningar, stomljud och vibrationer, geoteknik och klimatanpassning. Dessa frågor har hanterats i det fortsatta planarbetet och planhandlingarna har förtydligats. Synpunkter på otydliga redovisningar på plankartan har inkommit från Lantmäteriet och planhandlingar har justerats därefter.

Ändringar efter samrådet

Efter inkomna synpunkter så har planen ändrats inför granskningen. Den största ändringen är att planområdet har minskats till att inrymma den södra delen av fastigheten Kompaniet 4 istället för hela fastigheten. Den delen som planläggs i denna detaljplan är området där lokaler är anpassade för skola, vuxenutbildning. Användningen S₁-Vuxenutbildning tas bort och ersätts till K-Kontor. Detta då dagens verksamheter på fastigheten Kompaniet 4 inryms inom användningen Kontor tillsammans med Z-Verksamheter. Delar av Trehörnavägen tas med i planen för att kunna släcka en gällande detaljplan där enbart denna sträcka gäller. En VA-utredning och utredning avseende stomljud och vibrationer har tagits fram efter samrådet.

Ytterligare förtydliganden och mindre justeringar har även gjorts i planbeskrivningen och på plankartan.

Samrådsförfarande

Bygg- och miljönämnden beslutade 2023-10-23 om samråd av planförslaget. Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2023-11-01 till 2023-11-24. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Inbjudan till samråd har skickats till sakägare och remissinstanser. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i stadshuset, på Tranås direkt och på kommunens hemsida.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från Postnord och Kommunstyrelsen.

Yttranden med synpunkter

Yttrande med synpunkter har inkommit från

Statliga och regionala myndigheter m.fl.: Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Trafikverket.

Kommunala nämnder: Teknik- och griftegårdsnämnden au.

Yttranden med synpunkter

Yttranden från myndigheterna redovisas i sin helhet.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintressen 4 kap.

Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Länsstyrelsen påtalar att hänsyn behöver tas till riksintresset i samband med efterföljande prövning.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods

Planområdet är lokaliserat i direkt anslutning till Södra stambanan som trafikerar av farligt gods transporter. Kommunen har tagit fram en riskutredning som tittar på riskerna kopplat till denna lokalisering avseende risk för personers liv och hälsa. I riskutredningen framkommer det att bedömningen indikerar att relativt omfattande åtgärder sannolikt behöver vidtas för att markanvändningen ska kunna anses vara tolerabel ur ett riskhänseende. Kommunen behöver visa på att markanvändningen är lämplig avseende denna bedömning. Länsstyrelsen anser vidare att planbeskrivningen bör kompletteras med en bedömning kring hur mycket risken reduceras av ett genomförande av åtgärdsförslagen som utredningen presenterar. Åtgärderna är enligt utredningen en förutsättning för att risken ska vara godtagbar, varför Länsstyrelsen anser att åtgärderna behöver säkerställas i planen.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Föroreningsituationen vid det utpekade potentiellt förorenade området (EBH-objekt 154608) inom planområdet har undersökts översiktligt. Av undersökningen framgår att det inte går att utesluta att det kan finnas högre halter av föroreningar som klorerade lösningsmedel i delar av byggnaden som inte har undersökts. Länsstyrelsen anser att det saknas väsentlig information i planunderlaget om det finns risker för människors hälsa och miljö.

Det ska framgå av planen att föroreningsituationen för det aktuella objektet är utrett och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen markanvändning. För att säkerställa att tillräckligt underlag finns för att göra en bedömning om markens lämplighet rekommenderar Länsstyrelsen att kontakt tas med aktuell tillsynsmyndighet.

Buller

Kommunen har genomfört en tågbullermätning för planområdet i relation till Södra stambanan. I mätningen tas ingen hänsyn till olägenheterna stömljud och vibrationer. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med ett resonemang om dessa potentiella olägenheter i relation till bedömningen av lämpligheten att bedriva skolverksamhet på platsen.

Geoteknik

Planområdet ligger i nära anslutning till ett aktsamhetsområde för strandnära erosion. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med hur kommunen har tagit hänsyn till detta samt bedömning om det medför någon potentiell risk.

Råd enligt 2 kap. PBL

Klimatanpassning

Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen kommer ta fram en dagvatten- och skyfallsutredning för området. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett resonemang om lämpligheten utifrån höga flöden och framtida skyfall.

Enligt Länsstyrelsens ytemperaturkartering så har planområdet risk för höga temperaturer. Kommunen kan med fördel komplettera planbeskrivningen med ett resonemang utifrån detta.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Riksintressen 4 kap: Kommunen är medveten om att området ligger inom riksintresset för kommunikationer Södra stambanan. Kortaste avstånd mellan byggnad och södra stambanan uppgår till cirka 14 meter. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då användningen verksamheter och kontor innebär liknande verksamhet som finns idag och tidigare användning Industri tas bort som innebär större risk att påverka riksintresset med tyngre transporter mm. Prickmark uppförs mellan befintlig byggnad och järnvägen för att begränsa byggbar mark stadigvarande vistelse närmast järnvägen.

Farligt gods: En riskutredning har tagits fram för att utreda riskerna med skolverksamhet som är inom 150 meter från farligt gods led. Planbeskrivningen har beskrivit riskerna utifrån utredningen och på plankarta har lagts in bestämmelserna skydd mot störningar och prickmark mellan befintlig bebyggelse och järnvägen. Efter samrådet har användningen Vuxenutbildning tagits bort då dagens verksamheter inom fastigheten inryms i användningarna verksamheter och kontor. Därmed medges inte skoländamål för barn och ungdomar i lägre åldrar. Vuxenutbildningar utan behov av fria utomhus kan ingå 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.

I riskutredningen redogörs för vilka säkerhetshöjande åtgärder som bör krävas 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 vilket fastighetsägaren är medveten om. De åtgärder som behövs bedöms utifrån detta som tolerabla ur riskhänseende och reducerar riskerna på ett tydligt sätt vid ett genomförande. Förslagen markanvändning bedöms som lämplig enligt kommunen. Planhandlingarna kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan. Åtgärderna som införs i plankartan anses som tillräckliga utifrån resultatet från riskutredningen.

Markföroreningar: Planområdet har justerats efter samrådet till att enbart planändra den södra delen av fastigheten där en kompletterande utredning efter MIFO fas 2 togs fram. Halterna av trikloret 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 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. Detta förutsätter att enbart vuxenutbildning är aktuellt i planen. Området är inte lämpligt för skolverksamhet för barn och unga. Information om detta läggs in i planbeskrivningen.

Buller: En utredning avseende vibrationer och stömljud har tagits fram efter samrådet. Utifrån utredningen är bedömningen att risken är liten att markvibrationer kommer uppstå som störande 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.

Geoteknik: Planområdet har justerats efter samrådet och ligger nu inte i direkt anslutning till akksamhetsområdet för strandnära erosion. Norra delen av fastigheten Kompaniet 4 ligger dock fortfarande i nära anslutning av akksamhetsområdet men planen medför ingen ökad byggrätt eller större belastning med utökad byggrätt eller högre trafikallsträng än idag. Därmed anser kommunen att förslaget inte medför någon potentiell risk.

Klimatanpassning: En VA-utredning har tagits fram för Kompaniet 4 som kollar på dagvattenhanteringen och översvämning vid skyfall. Utredningen visar att det finns felaktiga kopplingar där dagvatten kopplar in på spillvattenledning. Fastighetsägaren är informerad om detta och har en dialog med kommunens VA-avdelning så detta åtgärdas. Åtgärder behövs också genomföras på fastigheten för att förhindra översvämning vid skyfall. Detta beror på byggnadens utformning och marklutningen inne på Kompaniet 4. Fastighetsägaren är införstådd i detta och har en dialog med kommunens VA-avdelning hur detta kan lösas på bästa sätt.

Kommunen bör göra åtgärder på Trehörnavägen (Lövsstad 2:1) med kantsten för att hindra att gatuvatten rinner in på fastigheten Kompaniet 4. Planbeskrivningen uppdaterar information från VA-utredningen.

Enligt Länsstyrelsens yttemperaturkartering så har planområdet risk för höga temperaturer. Detta utifrån att fastigheten nästan är helt hårdgjord och största delen av fastigheten utgör en stor industribyggnad. Den nya detaljplanen innebär ingen utökad bygggränt. Information om att det finns en ökad risk för höga temperaturer inom planområdet finns i planbeskrivningen för att informera konsekvenserna detta kan innebära och vilka åtgärder som med fördel kan införas.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta i för liten skala-otydlig redovisning

Plankartan är redovisad i så liten skala att det är svårt att utläsa vilka bestämmelser som gäller var inom planområdet. Exempelvis är det svårt att utläsa var u_1 -bestämmelsen gäller. Det är också svårt att se om det är en planområdesgräns mot järnvägen. Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller.

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

Lantmäteriet noterar att det i detaljplanen anges att sekundära egenskapsgränser används (under rubriken gränslinjer), men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

Om sekundär egenskapsgräns används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.

Utfartsförbud inte ok i planområdesgräns

På plankartan finns flera sträckor med bestämmelse om utfartsförbud i planområdesgränsen (mot Holavedsvägen, Västra vägen och Trehörnavägen). Stängselkrav och 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.

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.

Delar av planen som bör förbättras

Ange genomförandetiden i antal år på plankartan

Genomförandetiden bör anges i antal år i stället för i antal månader på plankartan. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommentar:

Plankarta i för liten skala-otydlig redovisning: Kommunen försöker anpassa kartstorlek till planområdets storlek. Efter samrådet har planområdet minskat och därmed har skalan justerat till 1:500 i A1-format. Vilket vi anser är tillräckligt för att utläsa vilka bestämmelser som gäller var inom planområdet. Kommunen håller med att gränsen för planområdet var för otydlig att utläsa och har nu tydliggjorts i granskningsversionen.

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser? En sekundär egenskapsgräns används där u-område gäller. I listan med planbestämmelser tydliggörs att det är markreservat för allmännyttiga ändamål som detta avser.

Utfartsförbud inte ok i planområdesgräns: I och med att delar av Trehörnvägen tas med i granskningsförslaget så är inte utfartsförbudet längre längsmed planområdesgränsen.

Ange genomförandetiden i antal år på plankartan: Programmet där vi på kommunen ritar våra detaljplaner har uppdaterats och anger genomförandetiden i antal år istället för antal månader.

Trafikverket:

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

Järnväg

Södrastambanan 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. Föreslagna detaljplan avser att reglera bebyggelse som redan är uppförd, planens syfte är att förändra användning. Trafikverket anser att lovgivning i samband med efterföljande prövning av fastighetens användning bör ta stor hänsyn till befintlig järnväg och dess funktioner, en riskutredning kan vara av vikt för dessa bedömningar.

Kommentar:

Buller: Bullerutredningar har tagits fram som visar att med dagens trafik ligger man på gränsen till att klara riktvärdena för buller utan att behöva göra åtgärder som ett buller-skydd. Om det visar sig behövas längre fram står exploitören för kostnaden av ett buller-skydd.

Järnväg: Se kommentarer från Länsstyrelsen. Med hänsyn till befintlig järnväg har åtgärder tagits fram utifrån resultatet från riskutredningen.

Teknik- och griftegårdsnämnden au:

Teknik- och griftegårdsnämndens arbetsutskott beslutar att det bör införas utfartsförbud vid fastighetsgräns mot Trehörnavägen, förutom på utvalda platser för in- och utfart till fastigheten. I övrigt finns det inte något att erinra utifrån nämndens verksamhetsområden.

Kommentar:

I och med planområdet har justeras efter samrådet så införs två in- och utfartsområden närmast Trehörnavägen.

Klara Nilsson
planarkitekt