

Granskningsutlåtande 1

Detaljplan för

Gumsen 6 m.fl. (Wigénshuset) i Tranås

Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen.

Granskningsförfarande

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-02-15 om granskning av planförslaget. Detaljplanen har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2021-03-08 till 2021-04-08. Granskningshandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset och på kommunens hemsida på Internet. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Med anledning av inkomna synpunkter samt att en längre tid har förflutit sedan föregående granskning har uppdaterade granskningshandlingar tagits fram. Kommunen avser därför att skicka planen på ny granskning, granskning 2. Efter den nya granskningen upprättas ett nytt granskningsutlåtande, Granskningsutlåtande 2, som behandlar inkomna synpunkter under den nya granskningen. Granskningsutlåtande 2 tillsammans med övriga handlingar i ärendet blir då underlag för slutligt politiskt ställningstagande i kommunen över planärendet.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas de viktigaste synpunkterna bland inkomna yttranden.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen i nuvarande form inte tillräckligt säkerställer människors hälsa och säkerhet. Förorenad mark och PCB måste hanteras innan antagande eller regleras tydligt i planen. Riskerna kopplade till farligt gods, särskilt för skolverksamhet och utemiljö, behöver utredas och säkerställas genom planbestämmelser. Planen måste också följa bullerförordningen och säkerställa att bostäder och skolmiljöer uppfyller gällande riktvärden.

Lantmäteriet anser att beteckningarna S – skola och E ska ses som allmän kvartersmark, vilket innebär att kommunen kan ha inlösenrätt och skyldighet enligt PBL. Kombinationen av enskild och allmän kvartersmark kan påverka framtida fastighetsbildning och bör därför behandlas i planbeskrivningen.

Ändringar efter granskningen

Den huvudsakliga förändringen efter den första granskningen är att den södra fastigheten, Gumsen 6, område 2, har utgått ur planområdet efter dialog med fastighetsägaren.

Bakgrunden är att de tidigare föreslagna markanvändningarna visade sig svåra att förena med områdets förutsättningar. Förslagen medförde bland annat bullerproblematik, och det bedömdes inte möjligt att säkerställa tillräckligt skydd för de särskilt skyddsvärda ekar som finns inom fastigheten. Därtill framkom önskemål om att bibehålla ytor för parkering, vilket redan medges enligt gällande stadsplan. Mot denna bakgrund är det inte aktuellt att medge ytterligare byggrätt inom den södra delen.

Även vissa användningar har reviderats:

- Skola har tagits bort som markanvändning då denna bedöms olämplig med hänsyn till bullerförhållandena samt eftersom behov av nya skol- eller förskoleplatser inte föreligger inom området.
- Transformatorstation har tagits bort som särskild användning, då detta redan kan inrymmas inom användningen Verksamheter.
- Planområdet har kompletterats med Gatumark i syfte att säkerställa reglering av utfartsförbud mot allmän platsmark.

Med anledning av att en längre tid förflutit sedan den föregående granskningen har även ett omtag av plankartans bestämmelser genomförts samt justeringar i planbeskrivningen.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från Kultur- och fritidsförvaltningen.

Yttranden med synpunkter

Yttrande med synpunkter har inkommit från Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Yttrande från myndigheter och föreningar är i sin helhet. Alla yttranden finns tillgängliga hos kommunen i sin helhet.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till överprövningsgrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande enligt förslaget inte ska prövas av Länsstyrelsen

Förorenade områden

Då planen medger både skola och bostäder innebär detta att markanvändningen räknas som känslig enligt Naturvårdsverket. För att marken ska kunna planläggas för känslig markanvändning (KM) krävs att det inte finns någon risk att det förekommer halter av föroreningar som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning. Inom området har det bedrivits industriell verksamhet sedan 1955 och det finns begränsad information om verksamheterna, så som kemikalie- och avfallshanteringen. I det material som tagits fram har motiveringen till slutsatserna utgått ifrån industrimark och inte bostadsmark. Det underlag som kommunen har presenterat i planhandlingarna är enligt Länsstyrelsen inte tillräckligt för att kunna bedöma huruvida marken uppfyller kraven för känslig markanvändning.

I samrådsredogörelsen anger kommunen att det finns ett föreläggande om att byggnaden ska saneras från PCB. Länsstyrelsen tolkar detta som att det finns kännedom om PCB i byggnaden och anser därför att det inte är lämpligt att anta en ny detaljplan som medger skola och bostäder innan PCB är sanerat.

Det behöver tydligt säkerställas och framgå av planhandlingarna att detaljplanen inte innebär någon risk för människors hälsa och säkerhet. I de fall detaljplaner omfattar områden med föroreningar (såsom förorenad mark eller byggnader) kan dessa hanteras genom att antingen avhjälpa föroreningen innan detaljplanen antas eller genom att säkerställa i detaljplanen att föroreningen avhjälps. I de fall kommunen tillämpar bestämmelse om villkor för lov eller startbesked för att säkerställa markens lämplighet behöver åtgärderna vara avgränsade och preciserade och det ska framgå av planen att åtgärderna går att genomföra och att åtgärden gör marken ändamålsenlig. Det ska vara tydligt för den enskilde fastighetsägaren att

uppskatta vilken kostnad åtgärderna kan innebära. En detaljplan får inte innehålla krav på vidare utredningar utan de utredningar som behöver göras för att komma fram till ovanstående behöver göras inom ramen för planprocessen.

Farligt gods

För att bedöma risken från farligt gods på järnvägen i planområdet har kommunen använt en riskanalys från ett annat planområde utmed Södra Stambanan. Generellt kan det fungera att återanvända en riskanalys men det förutsätter att den är tillämplig i det aktuella planområdet (vilket ska framgå av planhandlingarna) samt att den ger underlag för bedömningen om markanvändningen är lämplig ur hälso- och säkerhetssynpunkt. Det framgår att kommunen bedömer att riskkällan och markanvändningen i föreslaget område är likvärdigt den för riskanalysen - dock omfattar inte riskanalysen skolverksamhet (som kan vara svårutrymd). Riskerna kopplade till farligt gods och skolverksamhet behöver belysas och även om skolbyggnad regleras med planbestämmelse om minsta avstånd till järnväg finns det i planen inget som reglerar utemiljö/skolgård. De åtgärder som föreslås i planen/riskanalysen har troligen en skyddande inverkan i planområdet vid en olycka med farligt gods men det är svårt att utläsa hur bedömningen av risker gjorts utifrån riskanalysen. De åtgärder som krävs för att säkerställa människors hälsa och säkerhet inom området ska säkerställas med planbestämmelser och formuleras så att de får avsedd effekt (ex. friskluftsintag bort från järnväg.)

Buller

Planens uppgift är att utreda vilka markområden som är lämpliga för bostadsändamål samt med bestämmelser reglera det som krävs för att boendemiljön ska uppfylla de riktvärden som finns. Planbestämmelser kopplade till buller behöver justeras så att de överensstämmer med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det är inte möjligt att reglera bort kraven som följer av bullerförordningen. Inom de områden där riktvärden för buller överskrids behöver planen säkerställa att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vänd mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Detta gäller oavsett tidigare användning eller huruvida byggnaden använts för annat ändamål som beskrivs i egenskapsbestämmelse v1.

Länsstyrelsen anser att det blir otydligt, och sannolikt en olaglig planbestämmelse/nullitet, att planlägga ett område för användning Bostadsändamål men samtidigt ha en egenskapsbestämmelse som anger att marken inte får förses med bostäder. Planen bör reglera detta på annat sätt.

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. För att skoländamål ska kunna bedömas som en lämplig markanvändning krävs därför att nödvändiga skyddsåtgärder i form av bullerskydd säkerställs planmässigt så att delar avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet uppfyller riktvärdena.

Kommentar: Angående förorenad mark anser Tranås kommun att saneringen av fastigheten Gumsen 6 har genomförts på ett fullgott sätt och att åtgärdsåtgärder för PCB har uppfyllts. Resultaten från miljökontrollen visar att eventuella kvarvarande föroreningar inte utgör någon risk för människor eller miljö. Kommunen bedömer därför att marken är lämplig för den planerade användningen som känslig mark (KM) och att området kan utvecklas i enlighet med detaljplanen.

En riskutredning har genomförts för fastigheten Gumsen 6 av Tyréns den 30 september 2021. Risknivån inom planområdet bedöms vara hanterbar genom ett antal riskreducerande åtgärder. Dessa omfattar markutformning som motverkar stadigvarande vistelse mot järnvägen, placering av friskluftsintag bort från järnvägen, samt krav på utrymningsvägar i riktning från järnvägen. Vidare säkerställs ett skyddsavstånd om cirka 50 meter genom prickmark, där även den befintliga höjdskillnaden bidrar till ökad säkerhet. Genom införda planbestämmelser säkerställs att riskhanteringen upprätthålls på ett långsiktigt och tillfredsställande sätt.

Egenskapsbestämmelsen marken får inte förses med bostäder har tagits bort även användningen skola har tagits bort då det bland annat inte är lämplig användning med hänsyn till bullerproblematiken. Bostäder kan inrymmas under förutsättning att lägenheter utformas som genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot en ljuddämpad sida, eller utformas som små lägenheter på högst 35m². Maximal ljudnivå avseende uteplats överskrids på västra sidan närmast järnvägen. En åtgärd vad gäller uteplats är att anordna alternativ uteplats (privat eller gemensam) där riktvärdet uppfylls (exempelvis östra sidan av befintlig byggnad).

Lantmäteriet

Delar av planen bör förbättras
Allmän kvartersmark

Lantmäteriets uppfattning är att beteckningarna S – skola och E är att se som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (= allmän kvartersmark).

De bestämmelser som ger kommunen skyldighet och i vissa fall rättigheter till inlösen av den allmänna kvartersmarken omfattar hela användningsområdet enligt bestämmelserna i 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 § PBL.

Kombinationen av enskild och allmän kvartersmark kan också få betydelse i framtida fastighetsbildning då mark som är att se som allmän kvartersmark ej kan läggas till privatägd fastighet med risk att inlösas.

Frågan bör beröras i planbeskrivningen.

Kommentar: *Användningen för skola har tagits bort, då planområdet bedöms olämpligt för skoländamål på grund av närheten till järnväg och trafikleder, vilket medför buller, säkerhetsrisker och begränsade möjligheter till en trygg utemiljö. Dessutom finns förskolor i närheten som tillgodoser behovet av barnomsorg i området. Användningen E₁ – transformatorstation har tagits bort och inryms i användningen verksamheter.*

Klara Nilsson
planarkitekt