

Granskningsutlåtande 2

Detaljplan för Gumsen 6 m.fl. (Wigénshuset) i Tranås

Tranås kommun, Jönköpings län
Upprättad av Tillväxtenheten, Kommunledningsförvaltningen.

Granskningsförfarande

Bygg- och miljönämnden beslutade 2025-10-20 om ny granskning av planförslaget. Detaljplanen har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 2025-11-13 till 2025-12-12. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planhandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset, Tranås direkt och på kommunens hemsida. En underrättelse har publicerats på kommunens anslagstavla.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas de viktigaste synpunkterna bland inkomna yttranden.

Länsstyrelsen bedömde att frågor kopplade till trafikbuller behövde lösas tydligare i planhandlingarna, särskilt avseende möjligheten att utforma bostäder med ljuddämpad sida och uteplatser som uppfyller gällande riktvärden. De efterfrågade även justering av planbestämmelsen om buller så att den bättre överensstämmer med trafikbullerförordningen. Kommunen har justerat planbestämmelsen om buller samt förtydligat i planbeskrivningen avseende buller.

Lantmäteriet efterfrågade ett förtydligande kring hur befintligt officialservitut för trädsäkring påverkas av detaljplanens genomförande samt att planbeskrivningen skulle kompletteras med information om eventuell rätt till ersättning vid skydds- och rivningsbestämmelser. Kommunen har förtydligat att officialservitutet inte påverkas av detaljplanens genomförande samt kompletterat planbeskrivningen med information om ersättningsanspråk.

Trafikverket påpekade att planhandlingarna behöver redovisa riksintresset för kommunikationer kopplat till Södra stambanan samt beskriva hur detaljplanen påverkar riksintresset. De framhöll även att området behöver utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information om riksintresset och bedömer att detaljplanens genomförande inte påverkar detta negativt.

Planhandlingarna har reviderats efter inkomna synpunkter och kommunen bedömer att alla synpunkter är beaktade.

Ändringar efter granskningen

Efter inkomna synpunkter så har planen ändrats efter andra granskningen. De största förändringarna är att bestämmelsen skydd mot störningar m³ angående buller justeras för att bättre stämma överens med förordningen. Planbeskrivningen har även förtydligat att det är möjligt att utforma bostäder som uppfyller riktvärdena i de mest bullerutsatta delarna. Bestämmelserna om rivningsförbud gällande Wigéns-skylden på taket och muren kring entrégården har tagits bort efter önskemål från fastighetsägaren. Kommunen bedömer att dessa fortsatt har ett kulturhistoriskt värde vilket beskrivs i planbeskrivningen men att kravet på rivningsförbud inte är nödvändigt då skylden och delar av muren inte är i original.

Utöver detta har redaktionella ändringar, förtydliganden och mindre justeringar gjorts på plankartan och planbeskrivningen.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från Barn- och utbildningsnämnden, Teknik och griftegårdsnämnden och Eon.

Yttranden med synpunkter

Yttrande med synpunkter har inkommit från Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Trafikverket.

Yttranden med synpunkter

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 ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa avseende buller behöver lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Två av byggnaderna inom planområdet är försedda med planbestämmelse om rivningsförbud vilket innebär att eventuella bostäder inom dessa byggrätter kommer inrymmas i de befintliga byggnaderna. Att dessa byggnader har en relativt stor volym påverkar möjligheten att anordna bostäder som har förutsättningar att uppfylla gällande riktvärden.

Enligt bullerutredningen beräknas ekvivalenta ljudnivåer vid merparten av fasaden mot Hjälmarydsvägen (inklusive söderut och norrut) bli mellan 61-65 dB vilket överstiger riktvärdena. Det innebär att bostäder som har någon del vänd mot Hjälmarydsvägen behöver utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en ljuddämpad sida.

Planen är visserligen försedd med en planbestämmelse med syfte att säkerställa att samtliga byggrätter inom planen ska uppfylla riktvärdena men det behöver också redovisas i planbeskrivningen att det finns förutsättningar att utforma bostäder i enlighet med planbestämmelserna. Bullerutredningen visar även att beräknade maximala ljudnivåer för tågtrafik överskrider riktvärdena för ljuddämpad sida på de översta våningarna mot öster. Med anledning av de befintliga byggnadernas volymer samt det faktum att den östra delen av byggnaden inte på alla platser uppfyller riktvärdena för ljuddämpad sida bedömer länsstyrelsen att det inte framgår av planhandlingarna att det går att anordna bostäder i dessa delar som uppfyller kravet på att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida.

Kommunen behöver tydligt i planhandlingarna redovisa att det är möjligt att utforma bostäder som uppfyller riktvärdena i de mest bullerutsatta delarna av byggrätterna där planen inte medger nybyggnation. Det är i detaljplanen som det ska säkerställas att byggrätten har förutsättningar att uppfylla riktvärden för både ekvivalent och maximal bullernivå vid fasad liksom vid eventuell uteplats.

Vidare bör bestämmelsen m³ justeras för att bättre överensstämja med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vad ljuddämpad sida innebär behöver beskrivas i planbeskrivningen men behöver inte finnas med i planbestämmelsen. Se gärna Boverkets planbestämmelsekatalog för exempel på planbestämmelse som exempelvis *"Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida."* För att reglera uteplatser bör kommunen utgå från att en bostad ska ha tillgång till uteplats varför bestämmelsen snarare kanske bör formuleras som till exempel *"Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, gemensam eller enskild som är utformad på sådant sätt att den uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller"*. Planen behöver också redovisa att det är möjligt att anordna uteplatser som uppfyller riktvärdena.

Kommentar: *Angående buller så har bestämmelsen m³ justeras för att bättre överensstämja med förordningen. Bostäder kan inrymmas i befintliga byggnader, men*

utformningen behöver anpassas till byggnadernas stora volymer vilket innebär utmaningar kopplat till bland annat dagsljus och buller. Vid bygglov ska det säkerställas att detaljplanens krav på att gällande bullerriktvärden uppfylls gör det i vald bostadsutformning, vilket fastighetsägaren behöver redovisa i sina lösningar. Planbeskrivningen har även förtydligat med exempel att det är möjligt att utforma bostäder som uppfyller riktvärdena i de mest bullerutsatta delarna.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Redovisning av hur befintligt servitut påverkas

I planbeskrivningens genomförandekapitel anges officialservitut, akt 0687-736.1, Trädsäkring, under kapitlet rättigheter. Det framgår inte hur denna rättighet påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Planbeskrivningen bör kompletteras med detta.

Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Läs mer om regelverket om Skydd av kulturvärden respektive Rivningsförbud på Boverkets PBL Kunskapsbanken.

***Kommentar:** Officialservitutet, akt 0687-736.1, Trädsäkring kommer inte påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Planbeskrivningen förtydligar detta under kapitlet genomförande. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om eventuell rätt till ersättning som fastighetsägaren kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud. Kommunen har även informerat fastighetsägaren före antagandet av planen genom ett föreläggande att anmäla eventuella anspråk. Fastighetsägaren har inte inkommit med något anspråk vilket innebär att rätten till ersättning eller inlösen kommer gå förlorad.*

Trafikverket

Riksintresse för kommunikationer

Cirka 25 meter väster om planområdet går Södra stambanan som omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken och därmed ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket anser att planhandlingarna bör omnämna riksintresset samt hur ett genomförande av detaljplanen bedöms påverka riksintresset.

Farligt gods

En riskutredning har tagits fram för fastigheten Gumsen 6 och som anger att risknivån bedöms vara hanterbar genom ett antal riskreducerande åtgärder. De föreslagna åtgärderna säkerställs med planbestämmelser på plankartan. Trafikverket har inga synpunkter på detta och hänvisar till Länsstyrelsens bedömning.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Om åtgärder krävs (exempelvis bullerskydd) ska detta bekostas av kommunen och/eller exploatören.

***Kommentar:** Angående riksintresset för kommunikationer har planbeskrivningen kompletterats med uppgifter om detta samt med bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte bedöms påverka riksintresset.*

Klara Nilsson
planarkitekt