



# Planutredning

## Rudan 2 i Tranås

Dnr: BMN 2025/84

Datum: 2026-04-22



**TRANÅS**  
KOMMUN

## Sammanfattning

Ägaren till fastigheterna Rudan 2 har ansökt om planbesked att utöka befintlig användning industri (J), med användningen handel (H). Syftet med ändringen är att underlätta uthyrning av befintliga lokaler samt att möjliggöra nyetablering av handel i nybyggda lokaler.

Planområdet ligger i nordvästra delen av Tranås stad, ca 700 m ifrån tågstationen och avgränsas till norr av Hörngatan och till söder av Sågverksgatan. Fastighetens totalarea är ca 28000 kvm och i planförslaget vill man bebygga ca 8500 kvm av den ytan. Ansökan bygger på en idé om 4 byggnader i 1-2 plan med en nockhöjd på 10 meter.

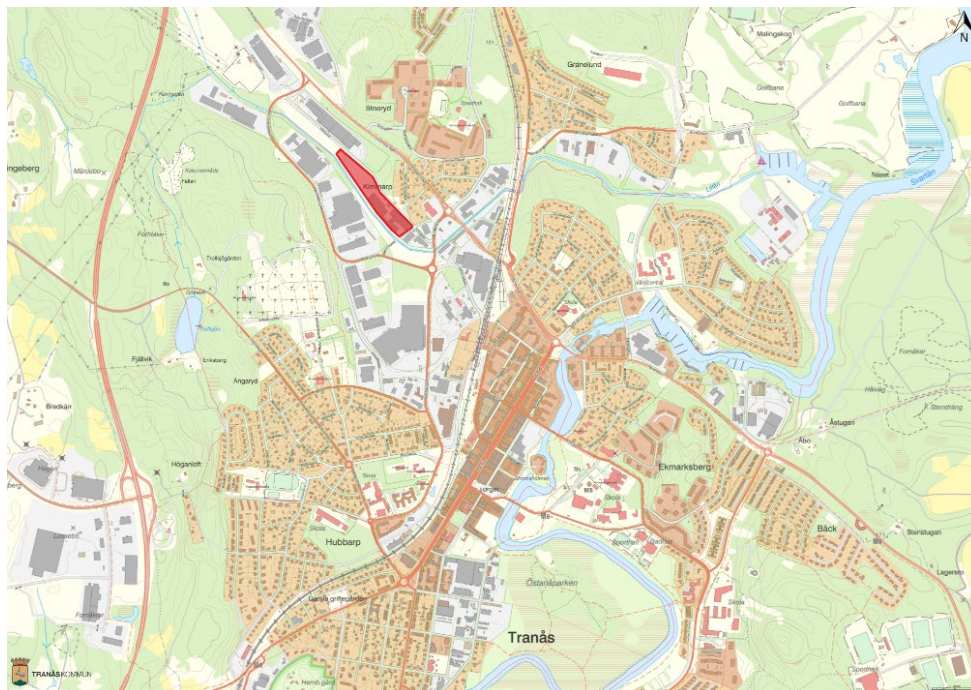
I översiktsplanen är området utpekad som ett utvecklingsområde för verksamhet inom handel och service. Genom att erbjuda plats för bland annat sällanköpshandel, är tanken att man skapar ett attraktivt alternativ till externa etableringar och samtidigt kan fungera som dragare till centrum.

En av Tranås styrkor är ett livskraftigt stadsliv. Längst med Storgatan finns många handelsverksamheter som riskerar att bli utkonkurrerade vid etablering av större handelscentrum. Det här planförslaget kan därmed ha negativ påverkan på Storgatan om inte rätt typ av handel etableras. Det skulle kunna leda till färre arbetstillfällen på Storgatan och att mycket av stadslivet som finns idag försvinner.

Målsättningen är dock att utökat handelsutbud i Tranås ökar stadens attraktivitet som handelsplats och motverka att kommuninnevånare reser från kommunen för att göra sina inköp. I förlängningen är avsikten att handeln inom Tranås ökar sin omsättning och antalet anställda.

Enligt en nyligen framtagen rapport om etableringsstrategi föreslås att det som etableras måste vara sådant som inte konkurrerar med stadskärnan, det vill säga att det ska vara fokuserad på mer storskalig handel och inte shopping.

# Orientering



Figur 1: Planområdets läge i staden

## Inkommen ansökan om planbesked

### Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller fastigheten Rudan 2 som ligger på Hörngatan.

### Fastighetsägare

SI Fastigheter i Ronneby AB är ägare till fastigheten.

### Sökande

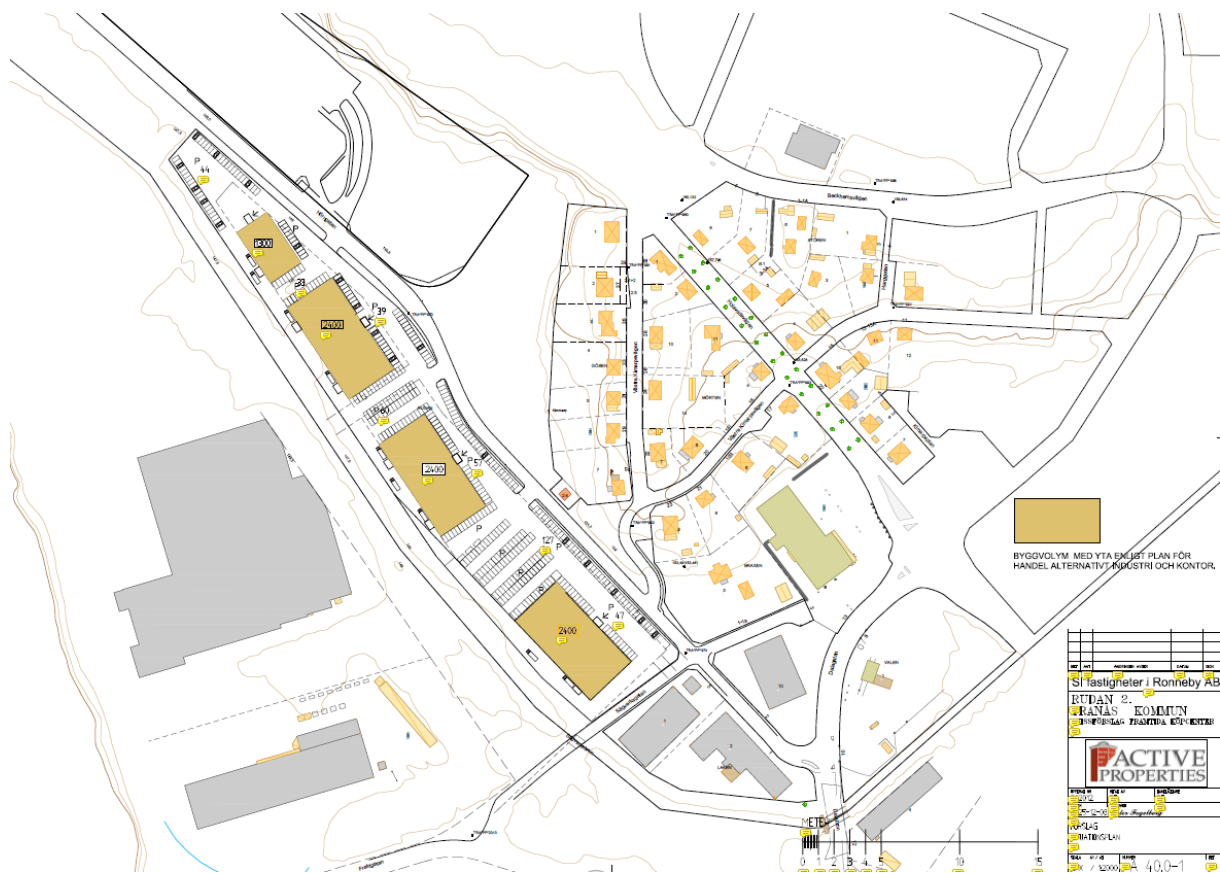
SI Fastigheter i Ronneby AB har initierat ärendet i december 2025.

### Huvudsakligt syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka markanvändningen från Industri (J) till att även inkludera användningen Handel (H). De nya användningarna syftar till att underlätta uthyrning av befintliga lokaler samt att möjliggöra nyetableringar av handel i nybyggda lokaler

### Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Förslaget innebär att man uppför 4 byggnadskroppar med sluten fasad i 1-2 plan och med en nockhöjd på 10 meter. Parkeringsplatser och sophantering ska ske på kvartersmark inom planområdet. Illustrationen är endast ett förslag.



Figur 2: Skiss till förslag för möjlig bebyggelse, framtagen av ACTIVE PROPERTIES.

## Platsens förutsättningar

### Bakgrund

Planområdet har sedan 1950-talet använts för olika industriverksamheter. Fastigheten Rudan 2 har bland annat använts av Nicro AB, där man galvaniserade stålrör mellan 1950-talet och 1972. Den befintliga bebyggelsen består av industrilokaler med grundplatta i betong. Byggnadskroppen inom planområdets södra del är större industribyggnad i tegel med putsad fasad. Den norra delen av byggnadskroppen har plåtfasad. Idag sker ingen tillverkning inom fastigheten utan den används främst som lagerlokaler och kontor.

### Områdets läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat längsmed Hörngatan i den nordvästra delen av staden och omfattar hela fastigheten Rudan 2. Planområdet ligger 700 meter nordväst om tågstationen och har bra koppling in till Tranås centrum och ut från Tranås via väg 131. Den totala arean för fastigheten fastigheter är ungefär 28000 kvm och tanken är att man bebygger ca 8500 kvm av den ytan.



Figur 3: Planområdet markerat i rött.

### Översiktsplan

Planområdet ingår i tätortens övergripande tätortsutveckling för handel och service. Ett ökat utbud för sällanköpshandel tillsammans med områdets geografiska placering skulle kunna fungera som en dragare till centrum förutsatt att man samtidigt skapar starkare fysisk koppling mellan planområdet och centrum.

### Gällande detaljplan

För norra delen av Rudan 2 gäller stadsplan för Västra industriområdet i Tranås från 1966. Den södra delen av Rudan 2 omfattas av stadsplanen för östra delen av industriområdet inom Ängaryd i Tranås från 1967. Den tillåtna markanvändningen för fastigheten i dessa stadsplaner är industri (J). Gällande markanvändning tillåter industrilokaler med byggnadshöjd på 9 meter i den södra delen av planområdet och 8 meter i den norra delen.

### Riksintressen

I stort sätt hela kommunen är antingen del av MSA-område för Jönköpingsflygplats eller Linköpingsflygplats. Det innebär att kommunen ska samråda med berörda flygplatser när det inom utpekade område ska uppföras objekt högre än 20 meter.

Storgatan är ett riksintresse för kulturmiljövård som med sitt utbud av handel, service och mötesplatser är viktig inte bara för den egna kommunen utan även för delar av grannkommunerna. Ett eventuellt nytt handelscentrum riskerar att skada handeln på Storgatan och därför måste det beaktas och om möjligt regleras i detaljplan så att det blir en komplettering till Storgatan och inte en konkurrent.

### Arkeologi

Ingen fornlämning har påträffats inom planområdet men inom grannfastigheten Gösen 7 har det tidigare påträffats skafthålsyx av sten.

## Strandskydd

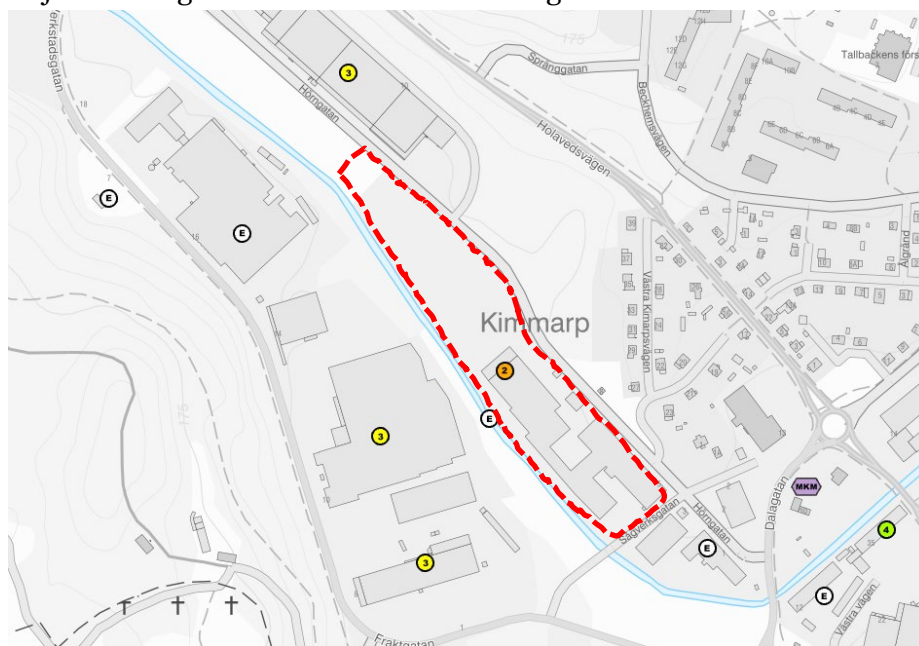
Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## Farligt gods

På Verkstadsgatan och delvis på väg 131 kan det förekomma transporter av farligt gods. Gatorna är hastighetsbegränsade till 40 km/h. Rekommenderad väg för farligt gods till och från kringliggande verksamheter är Hörngatan, Sågverksgatan, Fraktgatan och Verkstadsgatan.

## Förorenad mark

Planområdet är del av större industriområde. Enligt länsstyrelsens EBH-karta kan det i följande fastigheter förekomma föroreningar.



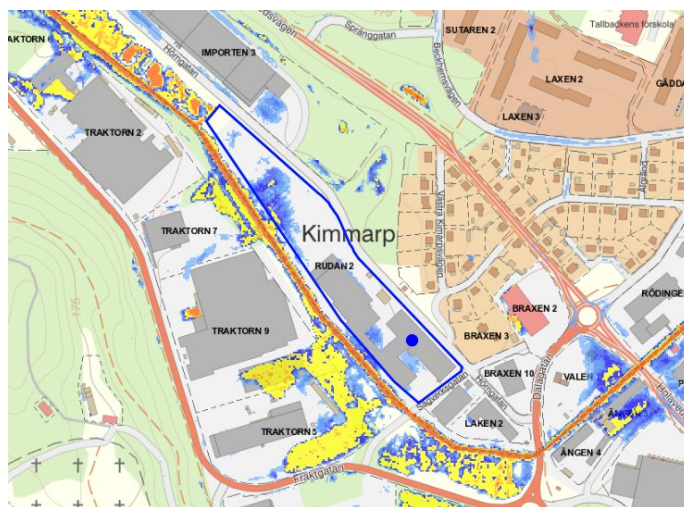
Figur 4: områden och verksamheter där det kan förekomma föroreningar.

Inom själva planområdet har det bedrivits industriella verksamheter och vid tidigare undersökningar har föroreningar så som zink (Zn), krom (Cr), cyanider och klorerande lösningsmedel påträffats. Klorerade lösningsmedel kan spridas långt och därför behöver detta utredas vidare i planarbetet.

## VA, dagvatten och skyfall

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Enligt skyfallskarteringen påverkas planområdet av höga nivåer vid skyfall. Vid större regn kan Lillån svämma över och vatten kan ansamlas inom den nordvästra delen av fastigheten. Den norra obebbyggda delen av fastigheten påverkas mer än den södra delen.

Figur 5: Skyfallskartering, utdrag ur internkartan



Enligt tidiga skisser hårdgör man hela planområdet och befintlig grönyta försvinner. En anslutning av dagvatten innebär att anslutningspunkt blir mot Lillån. Lillån har i nuläget ekologisk status, måttlig och kemisk status, uppnår ej god.

De utökade hårdgjorda ytorna innebär att situationen förvärras ytterligare då Lillån snabbare stiger vid ett skyfall vilket tar bort flyktvägar för vattnet. Det går att ta bort risk för översvämning för en nybyggd yta med översvämningssäkrad höjdsättning men situationen för omkringliggande fastigheter försämras då eftersom en befintlig volym för översvämningssvatten försvinner.

Rekommendationen blir att fördröja och rena inom planområdet samt att ha infiltreringsbara ytor inom planområdet. Erforderlig fördröjningsvolym från planområdet är **120 m<sup>3</sup>** vilken kan komma att öka med hänsyn till reningsaspekten. För att ytterligare förstå situationen kan översvämningsskartering och skyfallsskartering studeras.

Läget för ledningsnätet för spillvatten är även det kritiskt. Kapacitet i huvudledning är fylld p.g.a. tillskottsvatten. Trycklinjen vid ett regn med återkomsttid 10 år blir ovan mark. Risk för baktryck i tillkommande fastigheter är överhängande.

Då planområdets dagvatten avbördas till Lillån bör en utredning göras för att visa på bästa möjliga lösning och säkerställa att MKN (Miljökvalitetsnorm) för vatten inte försämras samt att god status för vattenförekomsten kan upprätthållas.

Dagvatten- och skyfallshantering är en viktig fråga som måste utredas och hanteras i kommande detaljplanearbete.

### **Gång och cykel**

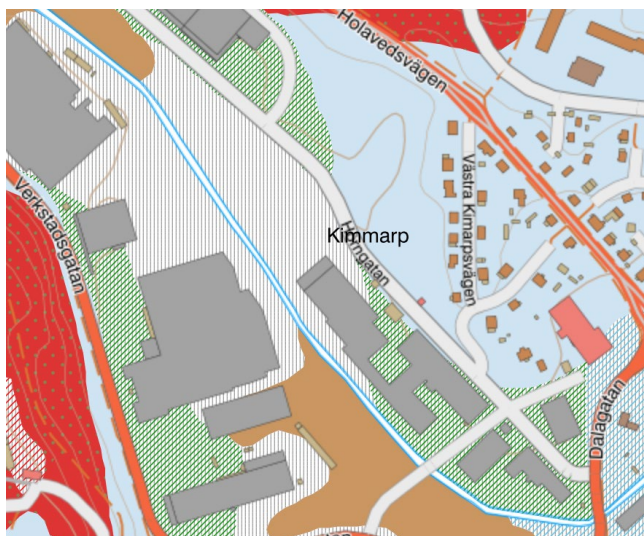
Huvudnät för gång- och cykelväg finns utanför planområdet vid Hörngatan. Gång- och cykelförbindelserna till planområdet är goda.

### **Räddningstjänst**

Det finns brandpost på fastigheten samt på gata i anslutning till fastigheten.

### **Geologi**

Enligt SGUs kartvisare bedöms marken som fast och med hög genomsläpplighet. Skattat jorddjup är 5-10 meter bestående av isälvsediment och fyllnads jord. På grund av skredrisk måste området närmast Lillån stabilitets beräknas vid byggnation. Vidare bör man undersöka stabiliteten inom den obebyggda delen av fastigheten.



Figur 6: Utdrag ur SGU:s jordartskarta.

## **Buller och störningar**

Planförslaget kommer medföra ökad trafikallsträng på Hörngatan och Dalagatan. En trafikutredning bör göras för att se hur den ökade belastningen påverkar trafiksituationen sett ur trafiksäkerhetssynpunkt och buller, framför allt för närliggande bostäder.

## **Parkeringsnorm**

Planområdet ligger inom zon-B (Tranås tätort). Inom området förordas 20-35 p-platser per 1000 kvm BTA för handel med livsmedel/volymshandel samt 10-15 p-platser per 1000 kvm BTA för närservice/detaljhandel. Utöver det räknar man med att det ska finnas 0,15-0,4 p-platser per anställd. Skissförslaget möjliggör för ca 368 p-platser vilket bedöms vara tillräckligt många för volymshandel enligt kommunens P-norm.

## **Sophantering**

Sophämtning skulle kunna ske via Hörngatan utan backning beroende på hur fastigheterna kommer att disponeras.

## **Trafik och kollektivtrafik**

Planområdet ansluts via Hörngatan norrut till Verkstadsgatan och söderut till Dalagatan. Tyngre trafik ansluts lämpligast från riksväg 32, via Holavedsvägen och Verkstadsgatan. Närmaste busshållplatsen för stadsbuss är Holavedsvägen (cirka 360 meter) och Tranås Mitab för regionsbussar, (cirka 250 meter).

## **Inriktning för tillväxt**

Planförslaget följer kommunens strategi Inriktning för tillväxt genom att skapa nya arbetstillfällen för att bibehålla och locka nya kommuninvånare i yrkesverksam ålder. Nya handelsetableringar som kompletterar cityhandeln kan gynna både näringsliv och övriga kommuninvånare.

En av Tranås styrkor är ett livskraftigt stadsliv. Längst med Storgatan finns många handelsverksamheter som riskerar att bli utkonkurrerade vid etablering av större handelscentrum. Det här planförslaget kan därmed ha negativ påverkan på Storgatan genom att det blir färre arbetstillfällen i på Storgatan och mycket av stadslivet som finns idag kan försvinna.

## **Social hållbarhet**

Genom att skapa arbetstillfällen och bidra till att öka kommuninvånarnas sysselningsgrad stödjer planförslaget kommunens mål för social hållbarhet. Vidare kan en attraktiv gestaltning göra platsen till en social mötesplats för alla.

## **Ekologisk hållbarhet**

Planförslaget bidrar till ekologisk hållbarhet genom att utveckla inom befintlig industrimark och inte ianspråkta ny mark med höga naturvärden.

Med tanke på att det inom industriområden inte förekommer så mycket grönska är det viktigt att man försöker bevara så mycket av befintlig grönska som möjligt. Detta har flera fördelar, bland annat genom att bidra till omhändertagande av dagvatten och motverkar värmeöar.

## **Handel**

Enligt Boverket omfattar användningen Detaljhandel alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. För att inte motverka en effektiv konkurrens är huvudregeln att handel inte får begränsas genom regleringar i detaljplan. Om kommunen ändå avser att begränsa detaljhandeln, behöver kommunen utöver de vanliga

planeringsfrågorna även ta fram en särskild utredning som styrker att det finns skäl av betydande vikt för att begränsning ska kunna göras. En sådan utredning ska tydligt redovisa behovet och konsekvenserna av en begränsning. Detaljhandel kan begränsas till detaljhandel med livsmedel eller detaljhandel med skrymmande varor. Det är även möjligt att utesluta handel med skrymmande varor, handel med livsmedel eller handel med både skrymmande varor och livsmedel.

Ett annat sätt att begränsa handel inom fastigheten är att endast tillåta byggrätt för handel på en begränsad del av fastigheten och ge övriga delar av fastigheten andra ändamål som exempelvis verksamhet etc.

Enligt en nyligen framtagen rapport om etableringsstrategi föreslås att det som etableras måste vara sådant som inte konkurrerar med stadskärnan, det vill säga storskalig handel och inte shopping.

Genom att möjliggöra utökat handelsutbudet i Tranås är målsättningen att öka Tranås som attraktiv handelsplats och motverka att kommuninnevånare reser från kommunen för att göra sina inköp. I förlängningen är avsikten att handeln inom Tranås ökar sin omsättning och antalet anställda.

## Slutsats

### Utredningsbehov

Tranås har i huvudsak all handel koncentrerad kring Storgatan och med sin utformning som boulevard och Tranås geografiska läge på behörigt avstånd från större städer som Jönköping och Linköping gör att staden är en av få småstäder med fortsatt god handel. Omfattande handelsetablering utanför stadskärnan kan medföra risker för handeln på Storgatan om detta inte utförs på korrekt. Många arbetstillfällen och mycket av det stadsliv som finns idag i Tranås centrum (Storgatan) kan påverkas negativt om fel typ av handel etableras inom västra utvecklingsområdet.

Tillkommande handel bör i största möjliga mån komplettera handeln på Storgatan i stället för att konkurrera med den. För att kunna göra en helhetsbedömning av handelsfrågan och dess konsekvenser för Storgatan, bör ett planprogram tas fram för hela Västra utvecklingsområdet. Dessutom bör stråket mellan de olika handelsområden utvecklas som gör att dessa i största möjliga mån uppfattas som ett. Detta arbetet pågår inom stadsvisionsarbete och efterföljas av planprogram.

Dagvatten- och skyfalls bedöms i det här stadiet bli viktiga frågor som kommer behöva hanteras under detaljplanarbetet. Då en volym för översvämningsvatten försvinner, bör erforderlig fördröjningsvolym tillskapas för att ersätta det.

Utredningar som kan behövas tas fram:

- Miljöteknisk utredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Ev. trafikutredning
- Ev. riskutredning

### **Planprocess**

Planansökan anses vara förenlig med översiktsplanen men bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Dessutom kan handel ha större strukturella påverkan på trafik och hur många som kommer att röra sig inom området jämfört med idag. Vidare kan planförslaget medföra negativa påverkan på Lillån som redan idag har måttlig ekologisk status och ej uppnår god kemisk status. Detaljplanen planeras att handläggas med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

### **Medborgardialog**

Vid framtagandet av detaljplanen är det viktigt att inkludera näringslivsaktörer då planförslaget bedöms påverka Storgatan som är ett riksintresse för kulturmiljö. Utöver det enligt Plan- och bygglagen lagstadgade samrådet är det lämpligt att genomföra informationsmöten för att förbättra beslutsunderlaget.

### **Uppskattad tid för framtagande av detaljplan**

Planarbetet beräknas påbörjas år 2027 och bedöms ta cirka 1,5-2år. Detaljplanen bedöms preliminärt kunna antas tredje kvartalet 2028. Bedömningen av tidsåtgång förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.