



Del av Verkstaden 5 i Tranås

Dnr: BMN 2026/26
Datum: 2026-04-22



Sammanfattning

Planansökan avser norra delen av fastigheten Verkstaden 5 och syftar till att lägga till användningen handel (H). Syftet med ändringen är att skapa förutsättningar för detaljhandel (H). Enligt tidiga skisser är tanken att bebygga området med två sammanbyggda huskroppar avsedda för handelsändamål med en total BYA om cirka 12600 kvm samt cirka 230 p-platser.

Planområdet är cirka 25000 kvm stort och ligger väst om järnvägen inom Västra utvecklingsområdet i Tranås. Området ligger cirka 800 m från Tranås resecentrum och begränsas till norr av Fraktgatan, till öst av Västra vägen och till väst av fastigheten Verkstaden 3.

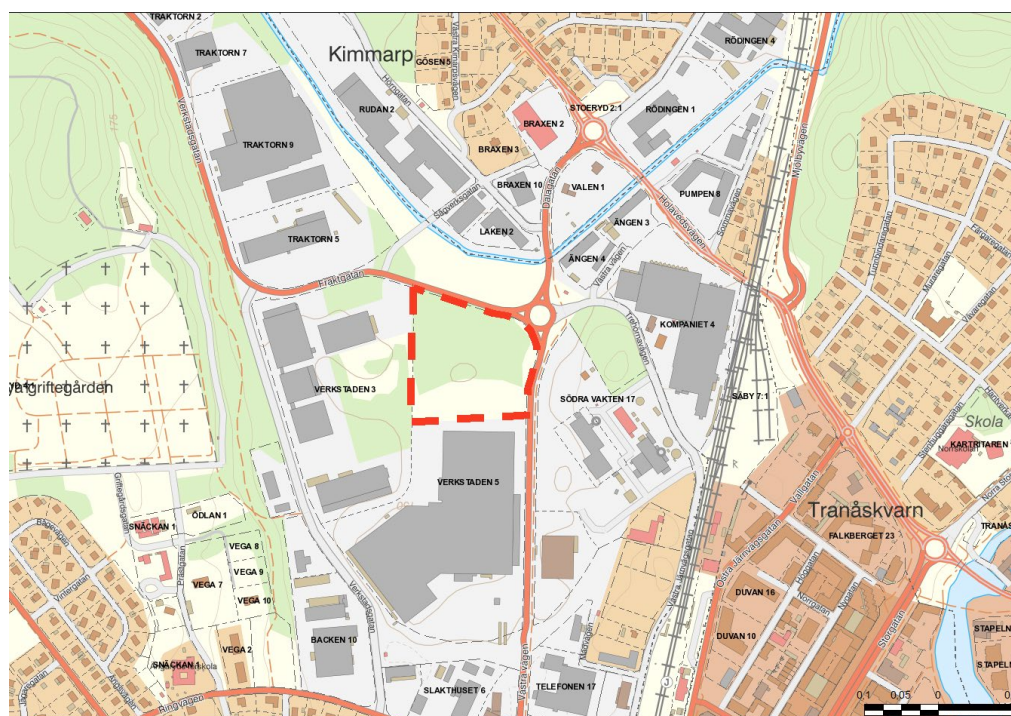
I översiktsplanen är området utpekad som ett utvecklingsområde för verksamhet inom handel och service. Planförslaget följer därmed översiktsplanens intentioner för området.

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.

Planområdet är obebyggd och domineras av grönska i flera skick. Området utgör en del av ett större industriområde där inslaget av grönstruktur i övrigt är begränsat. Enligt översvämningsskarteringen finns det risk att vatten från Lillån ansamlas över större delen av planområdet vid kraftiga regn. Detta bör utredas vidare och hanteras i det kommande detaljplanarbetet.

Orientering



Figur
1: Planområdets
läge i staden

Inkommen ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller norra delen av Verkstaden 5. Området ligger vid korsningen Västra vägen och Fraktgatan.

Fastighetsägare

Fastigheten är privatägd.

Sökande

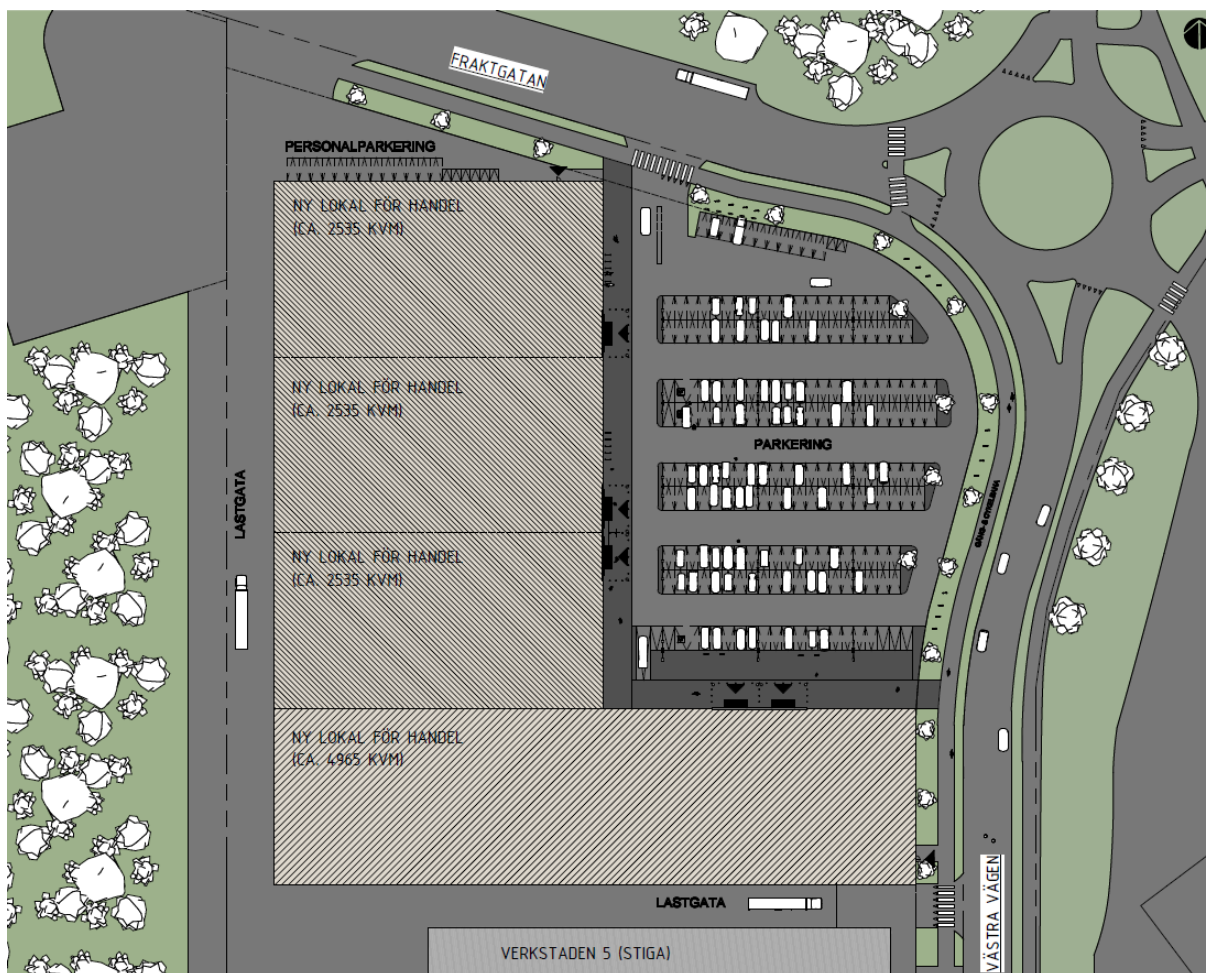
Fastighetsägaren initierade ärendet och en planansökan inkom 2025-12-22.

Huvudsakligt syfte

Syftet är att skapa förutsättningar för handel inom den norra delen av fastigheten.

Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Tanken är att komplettera befintlig bebyggelse med två stycken sammanbyggda huskroppar avsedda för handelsändamål med en total BYA om cirka 12.600 kvm, samt 230 parkeringsplatser. Huvudinfart till handelsområdet planeras från Fraktgatan medan lastgata för inkommande och utgående gods planeras både från Fraktgatan och Västra vägen.



Figur 2: Illustrationen visar ett förslag på möjlig bebyggelse.

Bilagor:

- Skiss Situationsplan
- Skiss nybyggnad
- PM Planansökan
- PM Trafik och tillgänglighet Tranås
- PM miljöutredning Tranås
- Miljöutredning Tranås Bilaga
- Renderingar

Platsens förutsättningar

Bakgrund

Planområdet är del av fastigheten Verkstaden 5 och är idag obebyggd.

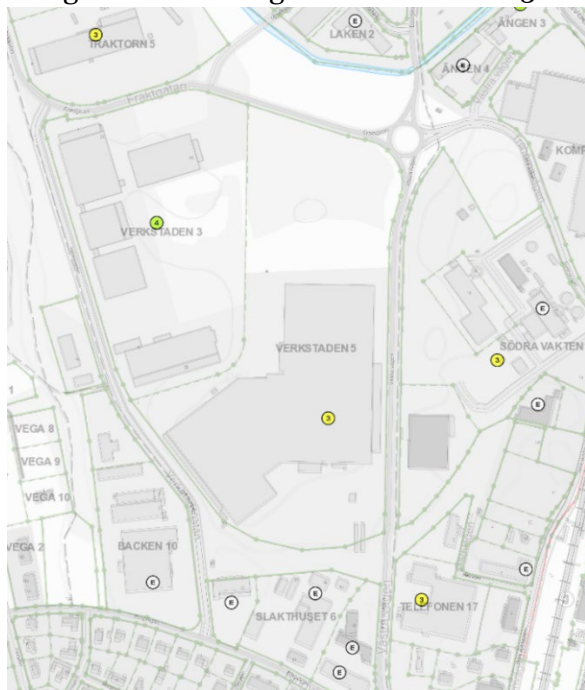
Områdets läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat inom Västra utvecklingsområde, väst om Södra stambanan. Planområdet omfattar norra delen av fastigheten Verkstaden 5 och är cirka 25300 kvm stort. Planområdets geografiska placering med närhet till tåg och stora kommunikationsleder (väg 131 & 32) gör planen fördelaktig för föreslagen användning.

verksamheter. Rekommenderad väg för farligt gods till och från industriområdet är Västra vägen, Fraktgatan och Verkstadsgatan.

Förorenad mark

Planområdet är del av ett större industriområde där Länsstyrelsen har konstaterat olika föroreningar. Inom själva fastigheten Verkstaden 5 finns verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Riskklass 3.



Figur 4: Utdrag ur LST EBH-karta över föroreningar inom området.

Inom grannfastigheterna finns följande verksamheter angivna i Länsstyrelsens EBH-karta.

<u>Kvarter/fastighet</u>	<u>Verksamhet/förorening</u>	<u>Riskklass</u>
Verkstaden 3	Verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel, tillverkning av plast – polyuretan, tillverkning av plast – polyester, tillverkning av möbler	4
Traktorn /5	Bilvårdsanläggning, bilverkstad, åkeri	3
Laken /2	Ytbehandling av trä, tillverkning av möbler	E
Ängen/4	Bilvårdsanläggning, bilverkstad, åkeri	E
Södra vakten/17	Verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel, förbränningsanläggning, ytbehandling av trä	E
Södra vakten/17	Järn- och lättmetallgjuteri, verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel	3
Östra vakten/2	Järn- och lättmetallgjuteri, verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel	E
Telegrafan/14	Bilvårdsanläggning, bilverkstad, åkeri	E
Telefonen/17	Verksamhetsindustri med halogenerade lösningsmedel, ytbehandling av trä	3
Slakthuset/4	Ytbehandling med lack, färg eller lim	E
Slakthuset/4	Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri	E
Slakthuset/6	Garveri, bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri, tillverkning av plast – polyester, verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel, ytbehandling av trä	E

Slakthuset/7	Mellanlagring och sorteringsstation avfall, betning av säd	E
Backen 10	Drivmedelshantering, bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri	E

Tabell: Verksamheter inom grannfastigheter och eventuella föreningar

Geologi

Den norra delen av fastigheten är obebyggd och består av torvmark. Skattat jorddjupet är mellan 10-20 meter inom hela fastigheten.



Figur 5: Utdrag ur Jordartskartan. Den norra delen av planområdet är utgjors av torvmark. Den södra delen utgjors av fyllning

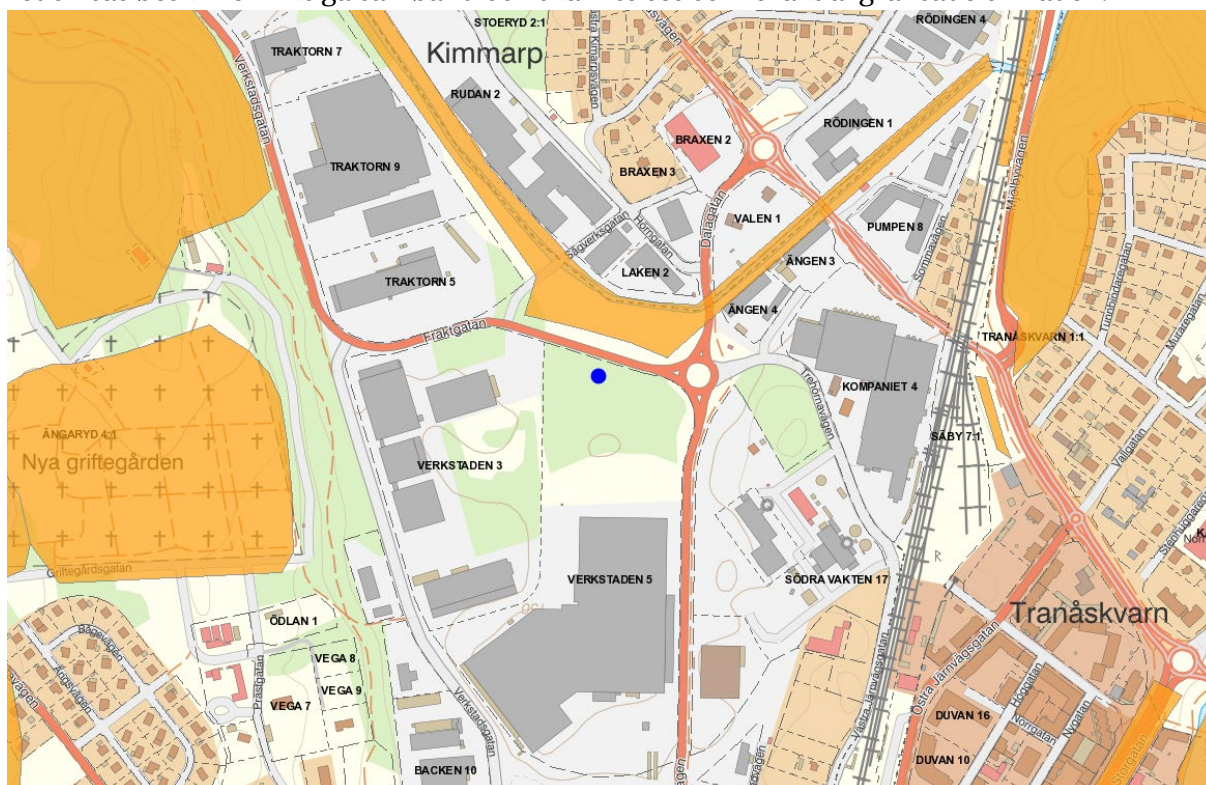
Natur och friluftsliv

Planområdet är del av ett större industriområde och där gröna inslag är begränsade. Planområdet är obebyggd och består av torvmark som har fått växa fritt. Området har en skogskaraktär med tät vegetation i flera skikt.



Figur 6: Grönskan i den norra delen av planområdet.

Cirka 65 meter från planområdet finns Lillån utpekad som ett grönstråk med spridningskorridor på båda sidor. Sammanhängande grönska eftersträvas. Grönstråk som redovisas beskriver viktiga samband och ska inte ses som exakt avgränsade områden.



Figur 7: utdrag ur internkartan på ekologiskt känsliga områden.

VA, dagvatten och skyfall

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planområdet ligger söder om Lillån som vid större regn kan svämma över. Enligt översvämningskarteringen kan vatten från Lillån ansamlas över hela planområdet.

Ledningssystemet för dagvatten är underdimensionerat och situationen förvärras ytterligare av att Lillån snabbt 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 översvämningsvatten försvinner.

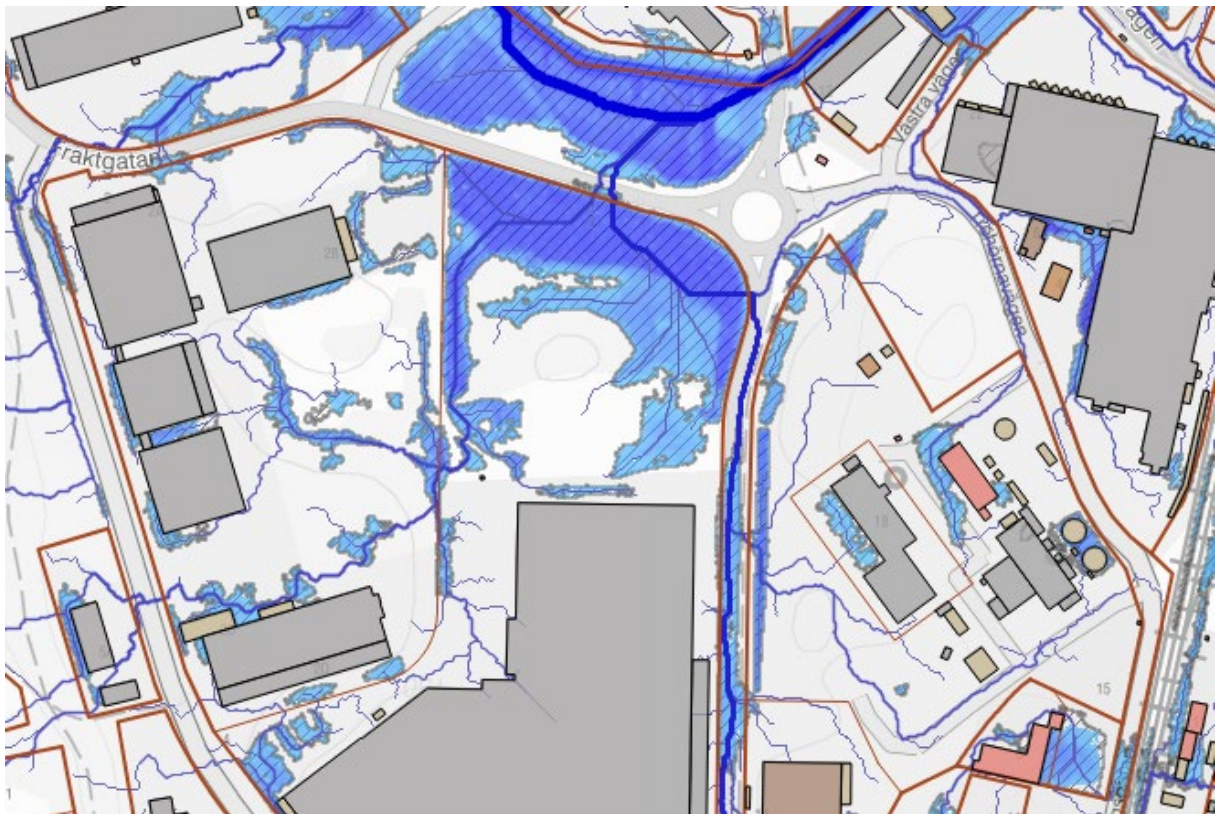
Erforderlig fördröjningsvolym från planområdet är **1200 m³**, detta för att inte försämr situationen utanför planområdet efter nybyggnation. Då planområdets dagvatten avbördas till Lillån bör utredning om MKN utföras. Lillån har i nuläget ekologisk status, måttlig och kemisk status, uppnår ej god. Sammanfattningsvis rekommenderas ett alternativ där dagvatten kan fördröjas och renas i gröna lösningar istället för mer hårdgjorda ytor i detta område.

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.

Kommunalt ledningsnät för dricksvatten har en god kapacitet. VA-huvudmannen tillhandahåller inte brandvatten.



Figur 6 & 7: till vänster, utdrag ur kommunens skyfallskartering (max djup totalt). Till höger, utdrag ur översvämningskartering (beräknad högsta flöden BHF)



Figur 8: Scalgo modell över hur vattnet rör sig vid skyfall.

Avfall

Med tanke på planområdets storlek och placering, finns det möjlighet att angöra planområdet från Västra vägen och Fraktgatan. Detta medför att avfallsfrågan bör kunna lösas inom egna fastigheten även utan vändplanberoende på utformningen.

Räddningstjänst

Brandvatten finns på gata i anslutning till fastigheten.

Gång och cykel

Gång- och cykelstråk finns i anslutning till planområdet vid Västra vägen och Verkstadsgatan. Gång- och cykelförbindelserna till planområdet är goda.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angörs från riksväg 32 via Holavedsvägen och Dalagatan genom Stigarondellen, antingen från Fraktgatan eller Västra vägen. Tyngre trafik rekommenderas åka via Verkstadsgatan och vidare till Fraktgatan och Västra vägen.

Möjligheterna till kollektivtrafik bedöms som goda då Tranås resecentrum är lokaliserad cirka 700 meter ifrån planområdet.

Buller och störningar

Planområdet är del av ett större industriområde och kan därför påverkas av buller från verksamheter och trafik.

Under år 2025 genomfördes trafikmätning som visar en medeldygnstrafik om 3849 fordon för Västra vägen och 982 fordon för Fraktgatan.

Planområdet ligger ca 250 meter från Södra stambanan och är separerad via bebyggelse och kuperad terräng.

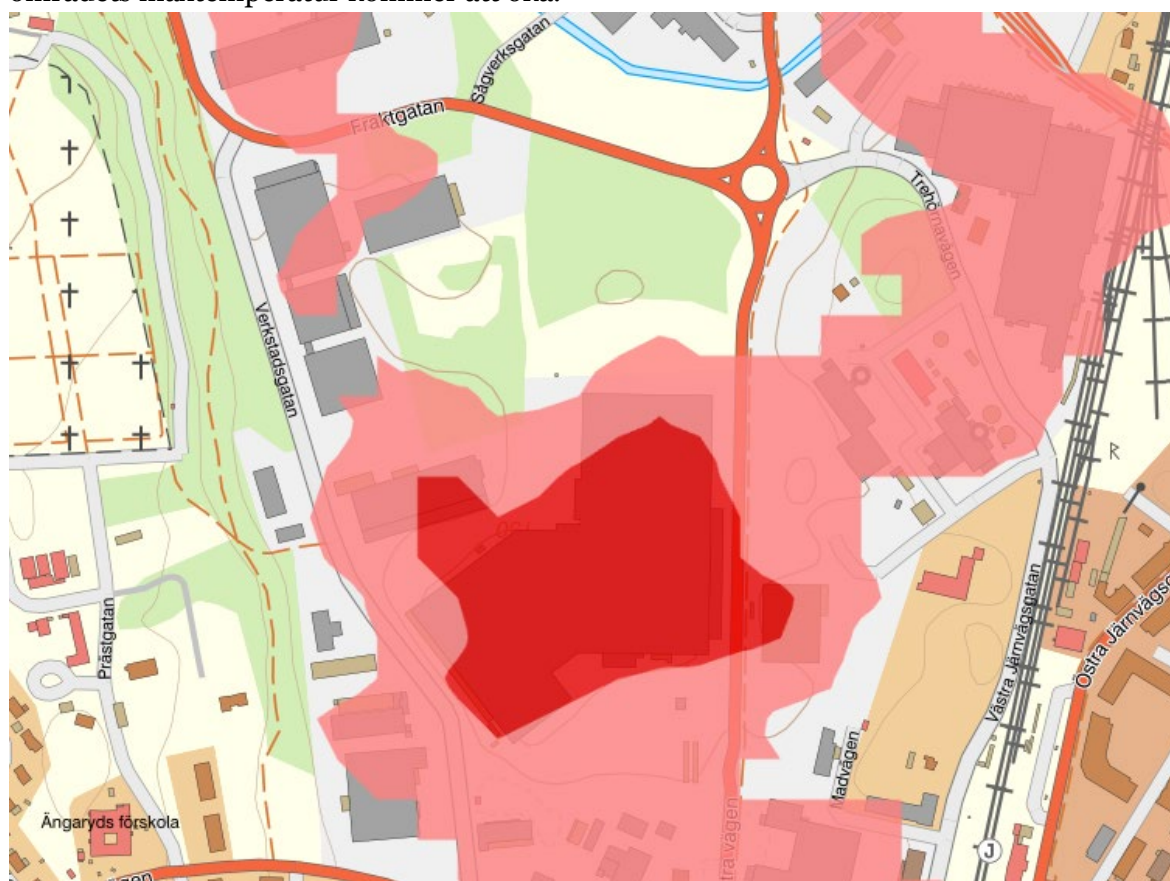
Stadsbild/Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet är del av Västra utvecklingsområdet som är utpekad som ett utvecklingsområde i kommunens översiktsplan. Bebyggelsen inom planområdet domineras av större industrilokaler med tillhörande kontorslokaler samt lager. Högsta byggnadshöjd inom hela fastigheten är 8 meter

Planområdet är idag obebyggd och domineras av grönska. Enligt tidiga skisser är tanken att bebygga området med två sammanbyggda huskroppar avsedda för handelsändamål med en total BYA om cirka 12600 kvm samt cirka 230 p-platser.

Byggnadernas volymer och höjder får stor betydelse för hur platsen kommer att upplevas när all grönska tas bort. Därför bör gestaltningen ges särskild omsorg.

Enligt MSB värmekartering är Västra utvecklingsområdet ett utsatt område där maxtemperaturen inom vissa delar kan nå 40-45 grader. Vegetationen inom planområdet bidrar till att temperaturen hålls under 35 grader. Planförslaget innebär att vegetationen försvinner och ersätts med stora byggnader med omfattande asfaltsytor vilket innebär att områdets maxtemperatur kommer att öka.



Figur 8: utdrag ur MSB:s värmekarterings

Parkeringsnorm

Planområdet ligger inom zon B (Tranås tätort). Inom planområdet förordas 20-35 p-platser per 1000 kvm BTA för handel med livsmedel/volyhandel 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. Planförslaget möjliggör för ca 230 p-platser vilket bedöms vara tillräckligt många för detaljhandel enligt kommunens P-norm men inte för volymhandel

Övriga tekniska förutsättningar

Tranås Energi och VA-avdelningen på Tranås kommun har ledningar inom området.

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 gynnar 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 försvinner.

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 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 handelsutbytet 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.

Områdets placering längs Lillån som kan svämmas över blir en fråga som måste hanteras under detaljplanearbetet. Berörd område är idag obebyggt och en geoteknisk utredning behöver göras för att säkerställa markstabilitet.

Utredningar som kan behövas tas fram:

- Miljöteknisk utredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvatten - skyfallsutredning
- Ev. trafikutredning
- Ev. bullerutredning
- 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 utökad 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.