



Planutredning

Skruven 2 m.fl i Tranås

Dnr: BMN 2023/75
Datum: 2023-11-24



TRANÅS
KOMMUN

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Skruven 2 vill ändra detaljplanen för att möjliggöra utbyggnad av befintlig verksamhet samt anlägga en ny vändplan på Koppargatan.

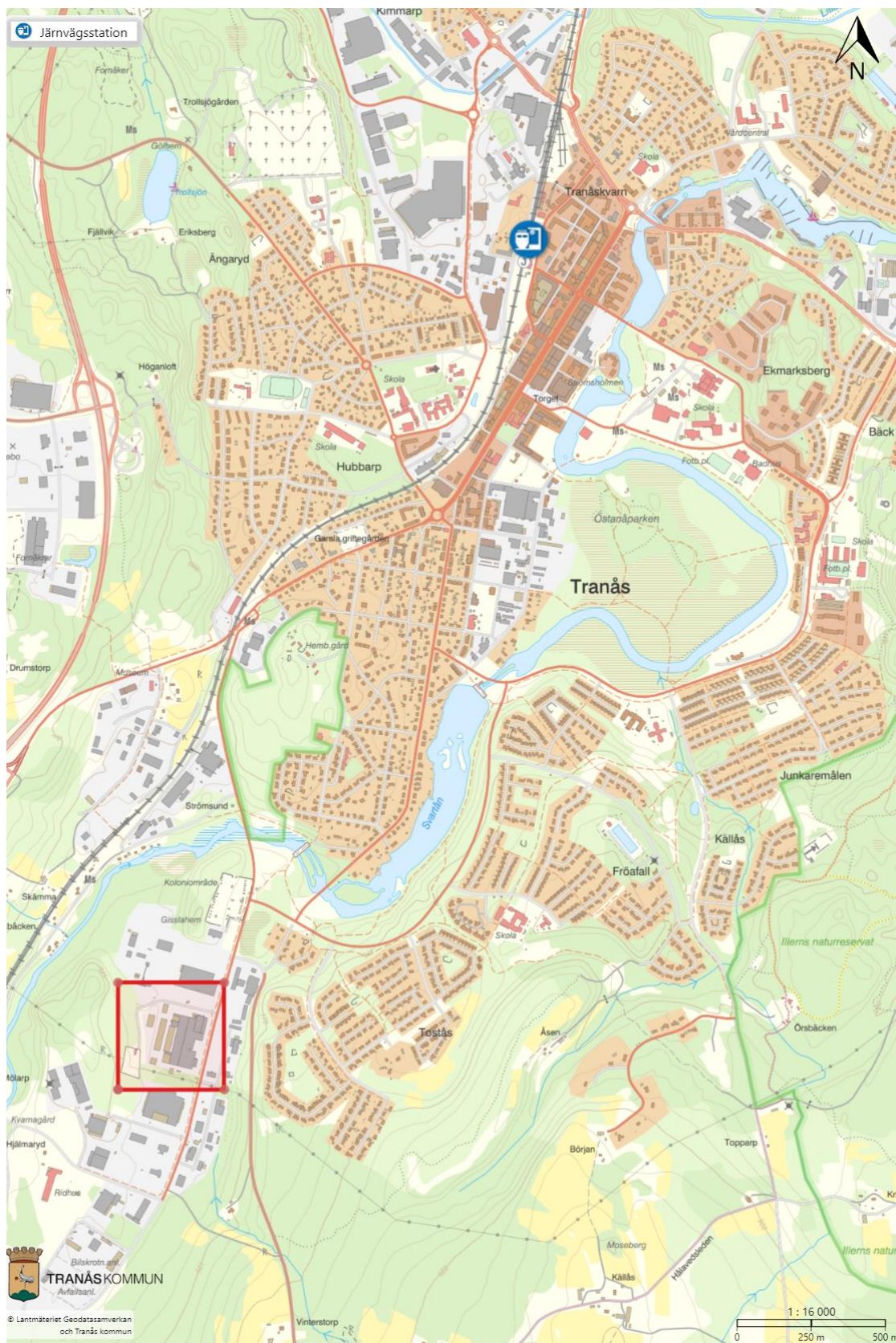
Den nuvarande vändplanen kommer att användas som dagvattenmagasin för att hantera de ökade vattenflödena som uppkommer vid ny bebyggelse. Prickmarken i det västra hörnet av Skruven 2, vid den nuvarande vändplan, ska tas bort.

Planområdet är lokaliserad i södra delen av Tranås, vid Hjälmaryds industriområde ca 2,8 km ifrån järnvägsstationen.

Planansökan föregicks av ett sökt bygglov 2023-01-30 (BMN2023/75) där Bygg- och miljönämnden godkände att den nuvarande vändplatsen skulle användas för dagvattenhantering och att en ny vändplan skulle anläggas. I samband med beslutet om bygglov villkorades att en planansökan skulle skickas in samt att avtal skrevs om planuppdrag. En ny detaljplan behöver tas fram och kommer att ske parallellt med att bygglovet genomförs.

Detaljplanen planeras att handläggas med standardförfarande.

Orientering



Figur 1: Områdets läge i staden

Inkommen ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller del av fastigheten Skruven 2, Städet 3 och del av Hjälmaryd 2:1. Bosch Thermoteknik AB är ägare till fastigheten Skruven 2.

Sökande

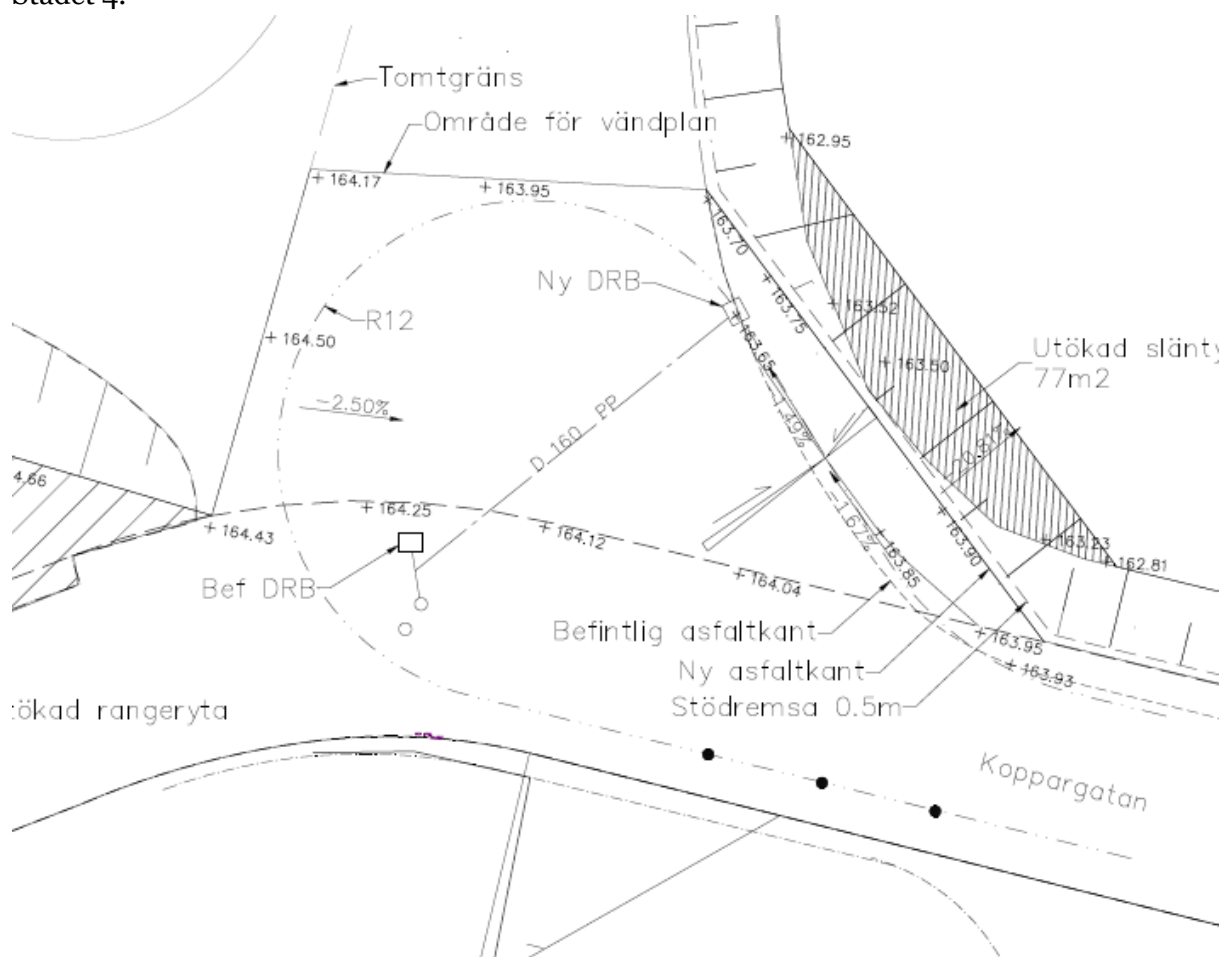
Bosch Thermoteknik AB har tecknat ett planavtal med kommunen 2023-06-16.

Huvudsakligt syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för utbyggnad av befintlig verksamhet genom att ändra markanvändning från allmänplatsmark (gata) till kvartersmark, ta bort prickmark från delar av fastigheten, lägga in ett u-område för att säkerställa ledningsrätt samt att anlägga ny vändplan på Koppargatan.

Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Förslaget möjliggör för Bosch att utöka sin verksamhet genom att bygga nytt lager och parkering. Den befintliga vändplanen kommer att användas som dagvattenmagasin och en ny vändplan kommer att anläggas i korsningen mellan fastigheterna Skruven 2, Städet 3 och Städet 4.



Figur 2: Ritning på

Bilagor:



Kopparegatan - M-40-01-005_vändp B-2022-369-30-Dag
Städet 3 - 2023 06 29 lan vers 2.pdf vattenutredning IVT

- Kopparegatan – Städet 3 – 2023 06 29
- Vändplan M-40-01-005_vändplan vers 2
- Dagvattenutredning IVT _2023 01 03

Platsens förutsättningar

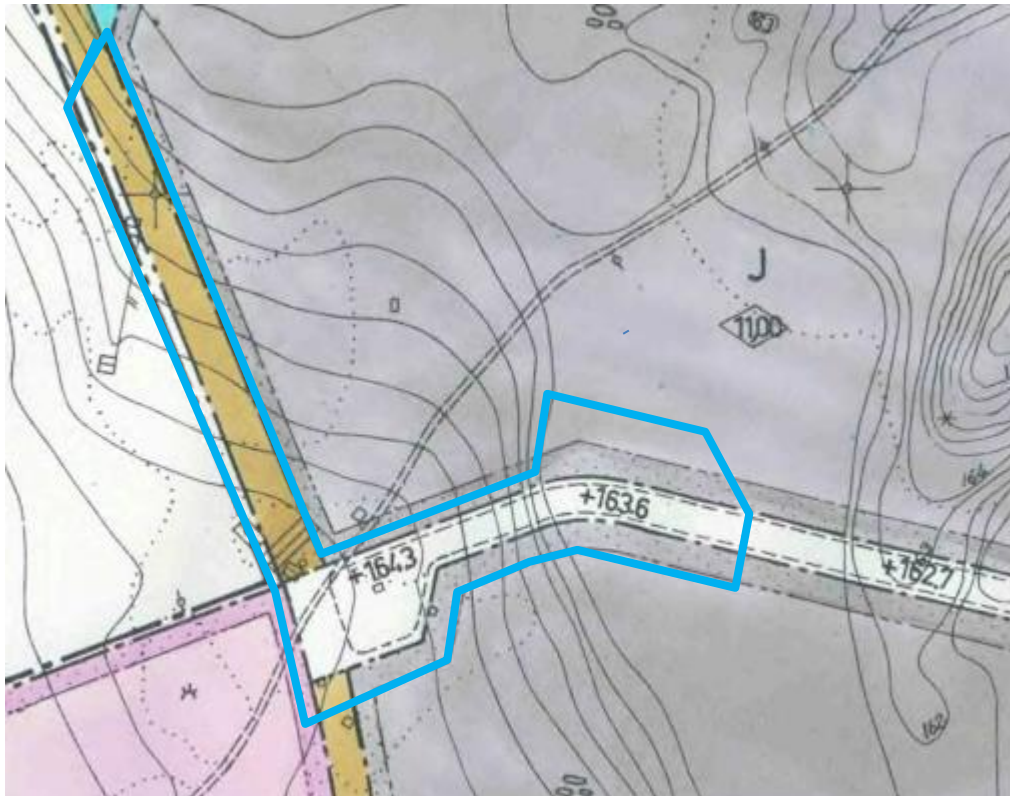
Bakgrund

Fastighetsägaren till Skruven 2, Bosch Thermoteknik AB, vill bygga en ny produktionslokal samt ny parkering för att utöka och utveckla sin verksamhet. Man avser att förvärva del av fastigheten Hjälmalyd 2:3 efter att lantmäteriförrättningen med uppdelning av fastigheten är klar. Tanken är att den fastigheten ska inrymma parkeringsplatser.

Den befintliga vändplanen kommer att användas för hantering av dagvatten som uppkommer med högre andel hårdgjorda ytor och en ny vändplan anläggs på Koppargatan i korsningen mellan fastigheterna Skruven 2 och Städet 3.

Områdets läge och omfattning

Området är lokaliserat i södra delen av Tranås, ca 2,8 km ifrån järnvägsstationen. Föreslaget planområde omfattar fastigheterna Skruven 2, del av Hjälmalyd 2:1 samt del av Städet 3.



Blå markering: förslag på planområde som det kan se ut just nu!

Översiktsplan

Området ingår i tätortens övergripande tätortsutveckling för industri och verksamhet men är inte särskilt utpekat eller omnämnt i gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Skruven 2 är från 2014 samt 2022 och anger fastigheten för industri (I). För fastigheterna Hjälmaryd 2:3 och Städet 3 gäller detaljplan från 2007 respektive stadsplan från 1974. Markanvändningen för bägge fastigheter är industri (I)

Riksintressen

Detaljplanen ligger inte inom något riksintresse.

Strandskydd

Planområdet ligger ca 300 meter öster om Svartån och påverkas därmed inte av strandsskydd.

Farligt gods

Planområdet ligger ca 500 meter från räls med farligt gods. Mellan planområdet och rälsen finns en naturlig barriär i form av naturmark i kuperad terräng.

Förorenad mark

Planområdet är del av ett större industriområde där det kan förekomma olika föroreningar. Enligt länsstyrelsens EBH-karta utgörs de flesta fastigheterna runt omkring planområdet av industriverksamheter där man använder icke halogenerade lösningsmedel. Även olika drivmedel, lack och färger används inom grannfastigheterna. De flesta av dessa verksamheter är ej riskklassade (markerat E på EBH-kartan).

Fastigheten Borrsvängen 1 tillhör riskklassen 3 vilket innebär att det finns en måttlig risk för föroreningar i området. Huvudsaklig användning inom fastigheten är betong- och cementindustri. Skruven 2 är riskklassad som 4 vilket innebär liten risk. Inom Skruven 2 förekommer verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. De schaktmassor som uppstår vid byggnation behöver troligtvis undersökas och anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten i den kommun där schaktmassorna hamnar.



Geologi

Enligt SGUs kartvisare består den underliggande jordlager av moränjord. Det övre lagret består av fyllning. Moränjord bedöms som fast med bra bärighet. Skattat jorddjup är 10-20 meter.

Natur och friluftsliv

Det finns inga skyddsvärda träd inom själva planområdet. Från planområdet går en stig västerut till ett grönområde som kopplar samman Ekbergsparken med grönområden söder om staden. En ändring av allmänplatsmark till kvartersmark resulterar i att grönområdet och Svartån inte längre kommer vara tillgänglig för allmänheten via den nuvarande stigen. Under planarbetet bör man kolla på möjligheten att lokalisera ny stig in till grönområdet då allmänhetens möjlighet att nå grönområdet är av betydelse ur ett hälsofrämjande perspektiv.

VA, dagvatten och skyfall

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet. En dagvattenutredning har tagits fram (2023-01-03) för att beräkna och säkerställa att den momentana volymen, som befintligt ledningsnät inte har kapacitet att ta hand om, kan fördröjas på ett säkert sätt. Den nuvarande vändplanen kommer därför att användas som ny dagvattenmagasin för att hantera de ökade vattenflödena som uppkommer vid utbyggnationen. För att säkerställa de befintliga VA ledningar, i den del av Koppargatan som ändras till kvartersmark, ska kvartersmarken påföras u-område och ledningsservitut tecknas.

Avfall

Sophämtning skulle kunna ske via Koppargatan utan backning då vändplatsen utformas för industritrafik.

Brand

Insattiden för räddningstjänsten är 6 minuter.

Gång och cykel

Huvudnät för gång- och cykelväg finns direkt utanför planområdet vid Hjälmarydsvägen.

Vägar och kollektivtrafik

Fastigheten är försedd med tillfartsvägar från Koppargatan. Ny vändplan för Koppargatan ska utformas för industritrafik.

Trafik och buller

Senaste trafikmätningen närmast området är från år 2021 och gjordes längst med Hjälmarydsvägen. Den uppmätta trafiken beräknades till 3154 fordon per dygn på vardagar och 936 fordon per dygn under helgdag.

Kommunen har idag mottagit klagomål på buller från boende på Hemmansgatan. Vid utökad exploatering av industrin finns risk att bullernivån stiger ytterligare och detta bör utredas under detaljplanarbetet.

Parkeringsnorm

Arbetsplatsparkering ska i första hand anordnas på kvartersmark och bör om möjligt ej anordnas på allmänplatsmark om det kan konkurrera med angöring och korttidsparkering. Vid arbetsplatser bör, enligt parkeringsstrategin för Tranås kommun, parkering användas som ett styrmedel för att påverka val av färdmedel. Cykel är ofta ett alternativ vid resor till arbetet och cykelparkeringar bör därför främjas vid arbetsplatser.

Fastighetsrättsliga frågor

För anläggande av ny vändplan krävs fastighetsrättsliga frågor där fastigheterna Hjälmaryd 2:1, Skruven 2 och Städet 3 berörs.

För att säkerställa att Tranås Energi även fortsättningsvis har möjlighet att nyttja vägen upp till sin fastighet, ska ett servitut täcknas mellan Bosch och Tranås Energi.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägare till Skruven 2 bekostar planarbete, lantmäteri förrättningar samt anläggningsåtgärder.

Inriktning för tillväxt

Utbyggnad av verksamheten möjliggör för nya arbetstillfällen i kommunen.

Social hållbarhet

Den socialhållbarheten gynnas genom att folk inte behöver söka sig bort från Tranås pga arbetsbrist. Man har större möjlighet att bo och verka i kommunen och därmed skapa band till både platsen i sig men även människorna som vistas i den.

Ekologisk hållbarhet

Genom att utveckla och förtäta inom befintlig industriområde behöver man inte exploatera ny mark vilket betyder att man sparar på naturresurser och naturvärden på andra platser i kommunen. Vidare bör man försöka att tillföra grönska inom planområdet så att man motverkar värmeböljor och kan hålla sommar-temperaturen nere lite.

Slutsats

Lämplig planprocess

Planansökan anses vara förenligt med översiktsplanen, inte i övrigt av stor betydelse samt bedöms i detta läge inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen planeras att handläggas med standard förfarande.

Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Planarbetet beräknas påbörjas år 2024 och bedöms ta cirka 1år. Detaljplanen preliminärt ska kunna antas fjärde kvartalet 2024. Bedömningen av tidsåtgång förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.

