



Lagakraft
handling

Planbeskrivning

Detaljplan för Valen 1 m.fl. i Tranås tätort

Antagen av Bygg- och miljönämnden
Laga kraft

2022-08-29
2022-09-26



TRANÅS
KOMMUN



Figur 1. Planområdets läge i staden. Bakgrundskarta lantmäteriets topografiska karta.

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Inledning	3
3. Planförslag	5
4. Tidigare ställningstagande	6
5. Förutsättningar	8
6. Konsekvenser	17
7. Genomförande	18
8. Medverkande	19

1. Sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-03-31 att utveckla fastigheten Valen 1 för en biogastankstation och snabbbladdstation, i kombination med annan verksamhet.

2016 förvärvade kommunen Valen 1 där Kimarps trä tidigare bedrivit verksamhet. Fastigheten har ett strategiskt läge vid Holavedsvägen och infarten till Tranås. 2016-09-21 beslutade bygg- och miljönämnden att en detaljplan skulle upprättats för Valen 1. Fastigheten har ett synligt läge vid infarten till Tranås och det är därför önskvärt att byggnader får en hög estetisk kvalitet.

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation för detaljhandel och drivmedelförsäljning av biogas. Användningen detaljhandel ska inrymma restaurang. Planen ändras för att möjliggöra detta.

Enligt översiktsplanen är planområdet utpekade som ett utvecklingsområde.

Efter granskningen har dessa ändringar genomförts:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om de bygglov och byggnationer som genomförts på fastigheten under planprocessen. Förtydliganden har gjorts avseende förorenad mark och geoteknik efter utredningar som genomförts efter granskningen. Avsnittet om farligt gods har också kompletterats.

Plankartan har ändrats. Egenskapsbestämmelserna i området för komplementbyggnader, närmast Lillån har ändrats till att endast tillåta kompressorum och lagring av fossila bränslen.

2. Inledning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning
- Sändlista
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Andra bilagor och underlag:

- PM Geoteknik Översiktlig geoteknisk undersökning Valen 1, 2017-01-19, BGM
- Rapport Miljöteknisk undersökning, Valen 1, 2017-01-18, BGM
- PM Synpunkter avseende geo och miljö, 2017-02-20, BGM
- PM Stabilitetsberäkning med hänsyn till förekomst av torv, 2018-06-29, Mitta
- PM Sättningsuppföljning med hänsyn till förekomst av torv, 2018-06-29, Mitta
- Rapport Miljöteknisk undersökning, 2018-12-19, Mitta
- Saneringsrapport Valen 1, 2021-03-08, Mitta
- Redogörelse för stabilisering av mark vid gaslager och kompressorbyggnad inom kv Valen 1 i Tranås kommun, 2021-08-24, HLAB
- Rapport Mifo-1 utredning inför nyanläggning inom detaljplanelagt område, 2022-01-13, Mitta
- Rapport Valen 1 Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2022-08-17, Mitta
- PM Avseende stabilitetsfrågor Valen 1 i Tranås, 2022-08-09, Mitta
- Dagvattenutredning Valen 1 m.fl./Pumpen 7 m.fl. 2021-02-05, Norconsult
- Trafikutredning Valen 1 2021-04-14, Norconsult
- Riskutredning för Skytteln 19, Tranås, 2021-02-26, Tyréns
- Rapport Utvärdering av översvämningssåtgärder i Lillån, 2020-06-12, Sweco
- Översiktsplan, Laga kraft 2022-07-13, Tranås kommun
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Tankstationer för metangasdrivna fordon, Vägledning vid tillståndsprövning, 2011, MSB

Planförfarande

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs därmed med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planens syfte och bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-03-31 att utveckla fastigheten Valen 1 för en biogastankstation och snabbbladdstation, i kombination med annan verksamhet.

2016 förvärvade kommunen Valen 1 där Kimarps trä tidigare bedrivit verksamhet. Fastigheten har ett strategiskt läge vid Holavedsvägen och infarten till Tranås. 2016-09-21 beslutade bygg- och miljönämnden att en detaljplan skulle upprättats för Valen 1. Fastigheten har ett synligt läge vid infarten till Tranås och det är därför önskvärt att byggnader får en hög estetisk kvalitet. Under planprocessen har marken sålts till ett privat företag.

Fastighetsägaren har sökt bygglov enligt gällande detaljplan från 2002, 0687-p244 som medger industri, ej miljöstörande. Biogasmacken, med gaslager och kompressorer, uppfördes under år 2021 och en tvätthall stod klar i april 2022.

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation för detaljhandel och drivmedelförsäljning av biogas. Användningen detaljhandel ska inrymma restaurang. Planen ändras för att möjliggöra detta.

Enligt översiktsplanen är planområdet utpekade som ett utvecklingsområde.

3. Planförslag

Allmän plats

Lillån planläggs som vattenområde (**W**).

På nordöstra delen av fastigheten Valen 1 planläggs ett område som natur (**NATUR**).

Denna yta är cirka 630 kvm och ska inrymma en dagvattendamm, vilket tydliggör genom egenskapsbestämmelse, utformning av allmän plats, marken är avsedd för omhändertagande av dagvatten (**damm₁**). Söder om Lillån planläggs en remsa på cirka 7 meter för naturområde (**NATUR**). Del av Dalagatan och Holavedsvägen ingår i planområdet och planläggs som gata (**GATA**).

Kvartersmark

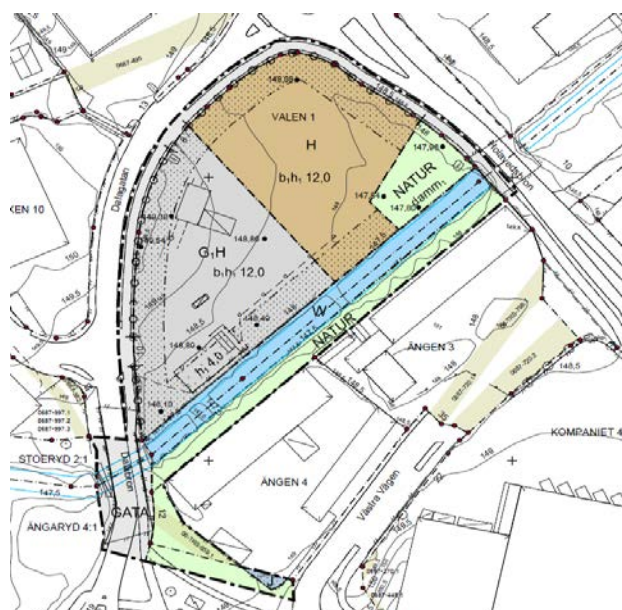
Hela fastigheten Valen 1 planläggs för detaljhandel (**H**) med en högsta nockhöjd på 12 meter (**h₁ 12,0**). I detaljhandel för fastigheten Valen 1 ingår restaurangverksamhet. Västra delen av fastigheten får användas till drivmedelförsäljning (**G₁**), endast fossilfria drivmedel, och biltvätt. Inom 12 meter från Holavedsvägens vägområde och 10 meter från Dalagatan får marken inte förses med byggnad (prickmark).

För 10 meter av marken närmast Lillån begränsas markens utnyttjande, marken får inte förses med byggnad (prickmark), förutom en del där endast kompressorum och lagring av fossilfria bränslen med en högsta nockhöjd på 4 meter (**h₁ 4,0**) tillåts.

Söder om Ängen 4 planläggs ett område på cirka 45 kvm för industri (**J**), för att möjliggöra framtida fastighetsregleringar. Markens får inte förses med byggnad.

För att förebygga risker med översvämning är lägsta sockelhöjd för byggnad minst +148,8 meter över nollplanet (**b₁**).

Utfartsförbud gäller längs Holavedsvägen. Från Dalagatan tillåts två körbara utfarter med en bredd på 10 meter.



Figur 2. Utdrag från plankartan.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan för Braxen 2, 4 och 5 m.fl. i Tranås tätort, lantmäteri id 0687-P244. Laga kraft 2002-07-01.

Användning för fastigheten Valen 1 är industri (**J**) - Industri, ej miljöstörande. Med egenskapsbestämelse (**b₁**) -Dagvatten från hårdgjorda ytor ska passera oljeavskiljare innan det i första hand infiltreras i marken eller i andra hand ansluts till dagvattensystem. Högsta byggnadshöjd för Valen 1 är 8 meter.



Figur4. Utdrag ur detaljplan med lantmäteri id 0687-P244.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs av ett båtadsområde i ett markavvattningsföretag (båtad innebar att det kunde vara till nytta för ytan att ett dikningsföretag tillkom). Kommunen har för avsikt att ansöka om upphävande av markavvattningsföretaget från 1941 hos Mark- och miljödomstolen.

Strandskydd

Inom planområdet ingår Lillån, **W**- Vattenområde. Lillån omfattas inte av de generella strandskyddsbestämmelserna.

Grönstrukturplan

Tätortens grönstrukturplan antagen 1998 anger Lillån som en betydelsefull ekologisk spridningskorridor. Våtmarken sydväst om korsningen Västra Vägen/Fraktgatan utpekades som område för hantering av dagvatten. I samrådsförslaget för översiktsplanen är Lillån utpekad som grönt stråk med spridningskorridor på båda sidor. Sammanhängande grönska eftersträvas.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har genomförts 2020-11-24. Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

5. Förutsättningar

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i Västra industriområdet i anslutning till väg 131 (Holavedsvägen) och Dalagatan. Området ligger cirka 1 km nordväst om Tranås centrum. Planområdet har en areal på ungefär 12 800 kvm (1,2 ha) och omfattar Valen 1, del av Ängaryd 4:1 och Stoeryd 2:1

Markägarförhållanden

Tranås kommun förvärvade Valen 1 år 2016, och har skrivit fastighetsöverlåtelseavtal med Växjö Motor Company AB år 2020 som nu är ägare av fastigheten. Befintlig gatumark, vattenområde och del av naturmark ägs av Tranås kommun. Kommunen har för avsikt att förvärva del av naturmark på Ängen 4.

Mark och natur

Det naturområde som är av betydelse inom planområdet finns i anslutning till Lillån. Både Lillån, som ges användningen vattenområde, och naturområdet fungerar som en spridningskorridor för växt- och djurlivet både upp och nedströms Lillån.

Bebyggelseområde

På Valen 1 fanns en förrådsbyggnad närmast Lillån. Denna har rivits. Gaslager och kompressorum har placerat på befintlig betongplatta. Fastigheterna Ängen 3 och 4, söder om planområdet, är industrifastigheter med verkstadsbyggnader uppförda under 1950-talet. Norr om planområdet finns bostadsområden med friliggande villor.



Figur 5. Flygfoto över Valen 1 år 2018.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga arkeologiska objekt redovisade i fornminnesregistret.

Geoteknik

2017-01-19 genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning av BGM för Valen 1. Syftet med undersökningen var att utreda de geotekniska förhållandena inför planerad nybyggnad av affärslokaler på fastigheten.

Jorden består, under ytskiktet, överst av fyllning härunder följer siltig lera och siltig sand som vilar på fast botten, troligen fast lagrad friktionsjord, block eller berg. Torv har påfunnits under fyllningen i flera av provpunkterna, till som mest 3,1 meter under markytan. Borttagning av torven kommer att medföra relativt omfattande arbeten, inte minst mot Lillån.

Torven ska betraktas som mycket kompressibel och betydande sättningar kommer att uppstå om marken utsätts för tillskottsspänningar från t.ex. uppfyllnader. Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning (sedan allt organiskt material inkl. torv borttagits). Grundläggning kan utföras enligt SS-EN 1997-1 Geoteknisk kategori GK1 (där så är möjligt). Tillåtet grundtryck f_d sättes till 80 kPa i nivån motsvarande befintlig markyta. Grundsulor får ej utföras smalare än 0,5 meter. Eventuella uppfyllnader ska medräknas i belastningen för konstruktionen. Det ska beaktas att tillförda fyllnadsmassor har en högre densitet än motsvarande urgrävd torv, vilket ger en belastningsökning. Grundläggning kan även ske enligt SS-EN 1997-1 Geoteknisk kategori GK2.

Vidare ska belysas att jorden är erosionbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten. Fyllning för grundläggning av byggnad görs enligt Anläggnings AMA 13 CEB.21 och packning görs enligt tabell CE/4. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas. Innan fyllning sker ska schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig.

På västra delen av fastigheten har kommunen gett marklov för uppfyllnad, rivning av byggnad samt bygglov för nybyggnad av kompressorbyggnad och uppställning för biogastankar. Rivning har skett av tidigare förrådsbyggnad närmast Lillån och marken har avjämats och fyllts ut med cirka 1 meter över större delen av fastigheten. Tidigare betongplatta har av stabiliseringsskäl behållits och en ny gjuten platta har placerats ovanpå för hantering av kompressorbyggnad och biogastankar.

Bygglovet för kompressorbyggnad och uppställning av biogastankarna (växelflak) beviljades utifrån gällande detaljplan, ett par meter från Lillån. En redogörelse för stabilisering på denna yta har tagits fram. En provgrop visade att torvhaltig jord förekom norr om och under den befintliga plattan. De torvhaltiga massorna grävdes bort utefter hela sträckan mellan och förbi blivande kompressorstation och gaslager. Återfyllning gjordes med krossmaterial från sidotag. Den befintliga plattan lät man ligga kvar för att få en bättre lastspridning på de nya betongplattorna.

En rapport har tagits fram avseende stabilitetsfrågor i samband med biogasanläggningen där det konstateras att utförda beräkningar som är baserad på dagens kunskap och befintliga uppgifter visar på att erforderliga säkerhetsfaktorer ej erhålls till fullo. Någon form av vidare arbeten/åtgärder krävs för att öka säkerhetsfaktorerna. Utförd byggnation bedöms ej påverkas akut. Det är framförallt släntens beskaffenhet samt de närmaste metrarna mot Lillån som bedöms vara den tydligaste faktorn till de lägre stabilitetsfaktorerna. Rapporten anger exempel på tänkbara vidare arbeten och åtgärder där en mindre utgrävning av slänt skulle öka sta-

biliteten inom säkerhetsmarginalerna. Huruvida åtgärden ska genomföras är upp till kommunens bygglovsavdelning, som har godkänt placeringen, att avgöra utifrån den kunskap som finns om markens stabilitet.

Enligt föreslagen detaljplan så begränsas markens utnyttjande i detta område med att marken endast får förses med kompressorum och lagring av fossilfria bränslen. Kommunen anser att platsen är lämplig för lagring. Detta gäller enbart den aktuella biogasanläggningen i södra delen av fastigheten som fått bygglov. Vilket är ett gaslager för växelflak och kompressorstation. Ingen annan typ av byggnad får placeras inom ett område på 10 meter från Lillån.

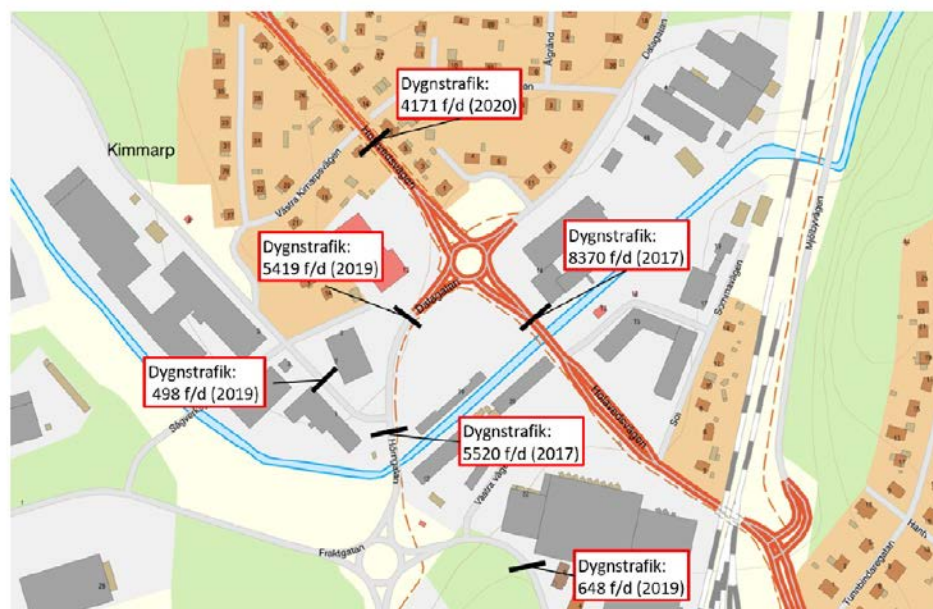
Trafik och infrastruktur

Holavedsvägen har sedan förbifart Tranås öppnades 1996 blivit stadens norra infartsväg och varit föremål för upprustning och miljöförbättrande åtgärder. År 2002 planerades en cirkulationsplats vid korsningen Holavedsvägen/Dalagatan. Bebyggelsen för handelsetableringen på Braxen 2, föreslogs i detaljplanen med parkeringsytor i framkant för att skapa fria ytor kring cirkulationsplatsen. Bebyggelse för ny verksamhet som etableras på Valen 1 bör följa befintlig bebyggelse placering med friytor i framkant mot cirkulationsplatsen. Detaljplanen säkerställer detta med prickmark 12 meter från Holavedsvägens vägområde.

Biltrafik

Trafikmätningar har utförts av Trafikia vid olika tillfällen på väg 131 både under år 2017 och år 2020. Söder om cirkulationsplatsen med Dalagatan har trafikmätningar utförts under år 2017 som visade att trafikflödet var 8370 f/d på väg 131 och norr om cirkulationsplatsen utfördes trafikmätningar under år 2020 som visade att trafikflödet var 4170 f/d. På Dalagatan utfördes trafikmätningar väster om cirkulationsplatsen under år 2019, dessa visade att trafikflödet var 5419 f/d.

Både väg 131 och Dalagatan är hastighetsbegränsande till 50 km/h. Vägarna är inte utpekade som rekommenderade vägar för farligt gods. Ut-/infarter från planområdet Valen planeras mot Dalagatan.

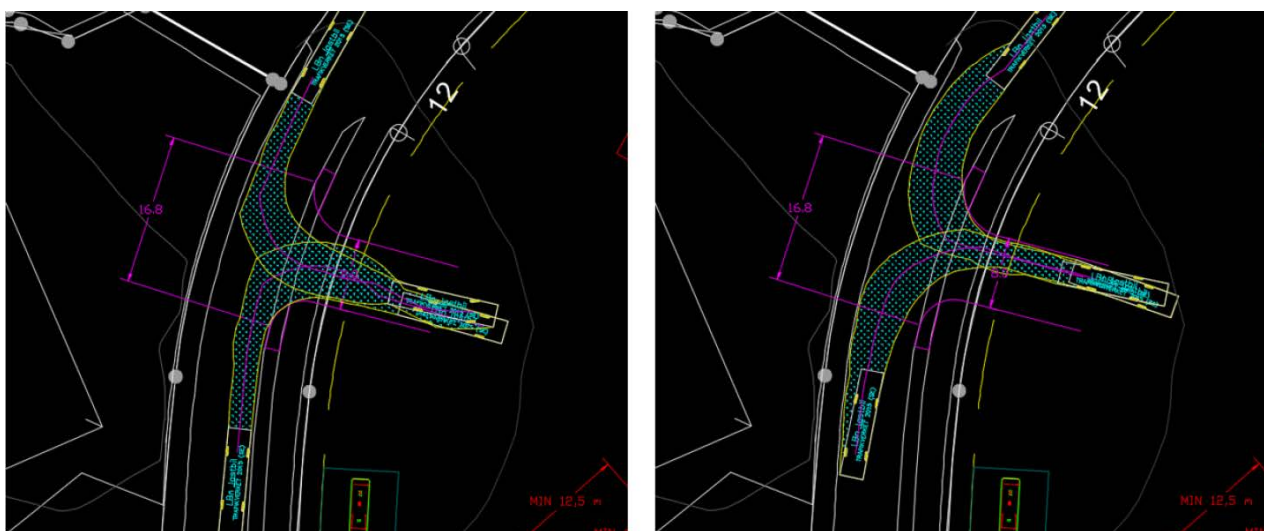


Figur 6. Trafikmätning kring planområdet Valen.

Trafikutredning för Valen 1 har tagits fram av Norconsult 2021-04-14. Totalt bedöms att cirka 400-500 bilresor alstras per dygn till följd av exploateringen. Den nyttillkomna trafiken

kommer främst att belasta Dalagatan och dess anslutningar till väg 131 i norr och Fraktgatan/Västravägen i söder. Båda korsningarna är utformade som cirkulationsplatser. Korsningen mellan Dalagatan och väg 131 är den mest belastade korsningen i närområdet och är den närmaste anslutningen till det statliga vägnätet. Belastningen i korsningen har kontrollrats översiktligt utifrån befintliga trafikmätningar. Det saknas uppgifter angående svängfördelningen i korsningen och dessa har uppskattats för att genomföra beräkningarna. Den översiktliga kontrollen visar inte på några kapacitetsproblem i korsningen efter exploateringen. Det bedöms inte byggas upp några nämnvärda köer.

Anslutningarna från planområdet behöver anläggas mot Dalagatan och dimensioneras för lastväxlarbil som byter gaslagret på bränslestationen. Typfordon Lbn (tung lastbil) som är 12 meter lång används för dimensionering och utformning av in-/utfarterna. Utfarten bör vara minst 8 meter bred för att underlätta för lastbilar att angöra området. Refugen mellan gång- och cykelbanan behöver öppnas upp ytterligare med hänsyn till svepytan, en öppning på cirka 17 meter möjliggör för enkel inkörning. In- och utfarternas placering rekommenderas enligt VGU råd 12.1.1 att anläggas minst 50 meter från närmaste korsning. Styrande för in- och utfarternas placering är även sikten. Sikten ställer krav på att skiljeremsan mellan gång- och cykelbanan och körbanan längs Dalagatan hålls fri från siktskymmande hinder och att inga skymmande objekt sätts upp inom siktområdet.



Figur 7. Körspårsstudie för typfordon Lbn. Till vänster inkörande fordon och till höger utkörande fordon.

GC-vägar

Längs väg 131 västra sida finns en separerad gång- och cykelbana som leder förbi planområdet och vidare norrut. På Dalagatans södra sida finns en separerad gång- och cykelbana som tangerar planområdets västra sida och ansluter till gång- och cykelbanan längs väg 131. Gång- och cykelförbindelserna till planområdet är goda.

Kollektivtrafik

Både Holavedsvägen och Västra Vägen trafikeras av kollektivtrafik. Hållplatserna påverkas inte av planförslaget. Närmsta busshållplats finns vid Holavedsgatan cirka 50 meter från planområdet.

Kommersiell service

Området ligger cirka 1 kilometer från Tranås centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens ledningsnät för vatten och avlopp.

Dagvatten

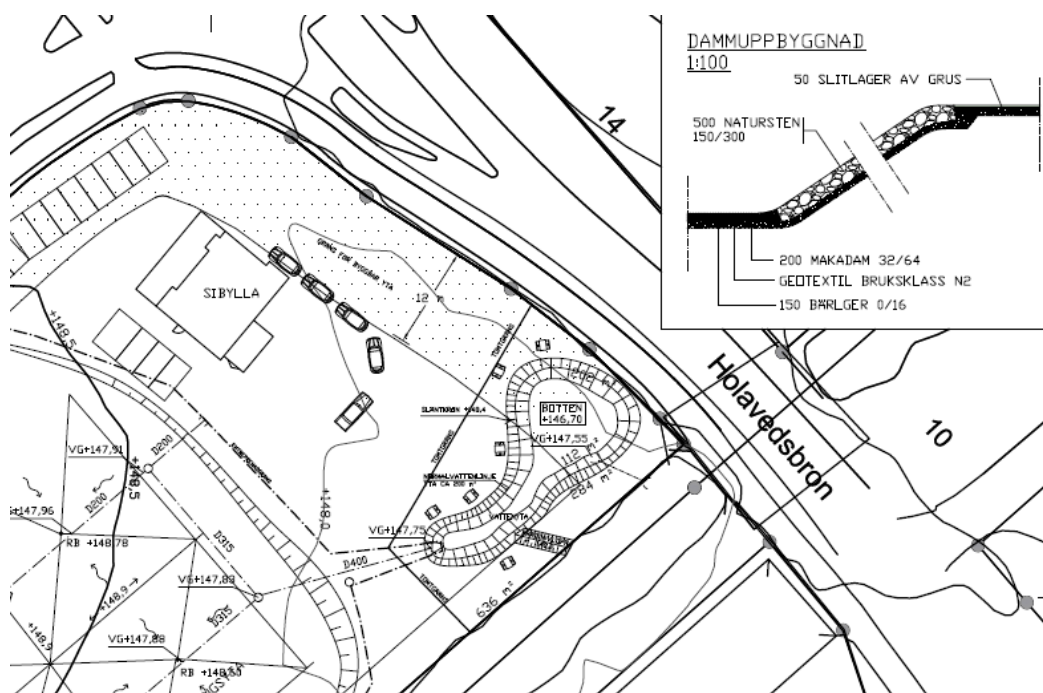
Valen 1 ligger i direkt anslutning till Lillån som utgör recipient för dagvatten. Lillån har nordvästlig flödesriktning och mynnar ut i Svartån cirka 2 kilometer nedströms. Ekologisk status i Lillån är klassad som måttlig enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) och målet är att uppnå god ekologisk status år 2021. Utslagsgivande kvalitetsfaktor för den ekologiska statusen är konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar och flödesförändringar. Kemisk status hos recipienten klassas som "Uppnår ej god status". Utslagsgivande för den kemiska statusen är förhöjda värden av kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE).

Förutsättningar för dagvattenhantering har studerats och förslag på fördröjnings- och reningsåtgärder har redovisats. Fördröjningsbehovet har beräknats utifrån att ett framtida 20-årsregn ska fördröjas till ett befintligt 10-årsregn. För Valen föreslås att en dagvattendamm anläggs för att fördröja och rena dagvatten.

För att uppnå renings- och fördröjningsbehovet inom delområdet föreslås att en dagvattendamm anläggs med lågvattenyta på ca 210 m² och högvattenyta på ca 250 m².

Vid anläggning av dagvattendammen behöver dessa förses med geotextil så inte infiltration sker och på så sätt riskerar att förorena grundvattnet.

Möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Lillån bedöms inte påverkas negativt av planförslaget om föreslagna dagvattensystem anläggs, utan snarare kunna bidra till en förbättring. Genom anläggning av de dagvattensystem som föreslagits beräknas föroreningsbelastningen på recipienten att minska i förhållande till befintlig situation.



Figur 8. Förslag dagvattendamm på Valen 1.

Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området. Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten. Gemensamma utrymmen och anordning för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassad samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Kommunens föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun ska följas.

Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde.

Fjärrvärme

Det kommunala fjärrvärmenätet är väl utbyggt i området och ny verksamhet bör lämpligen anslutas till fjärrvärmenätet.

Bredband

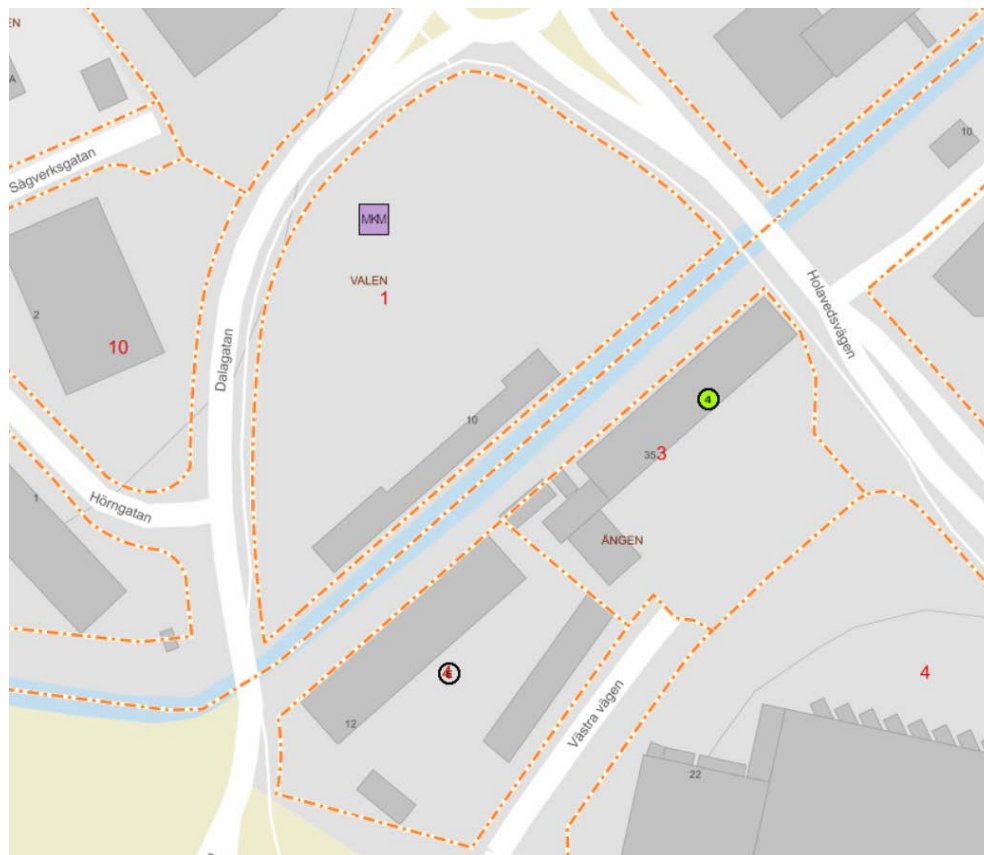
Fastigheterna har möjlighet att ansluta sig till Tranås Energis fibernät, Traman.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden identifieras Valen 1 som MKM, mindre känslig markanvändning. Tidigare identifierades området med riskklass 3, sågverk med doppning. Miljötekniska undersökningar togs fram av BGM 2017-01-18 och 2018-12-19.

På fastigheten Valen 1 har PAH:er, aromater och metaller påträffats i förhöjda halter, överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Föroreningarna har företrädesvis påträffats i torv- och mulldjordlagret inom fastigheten.



Figur 9. Utdrag ur länsstyrelsens skikt potentiellt förorenade områden. Bakgrundskarta lantmäteriets topografiska karta.

Mitta AB har på uppdrag av Tranås kommun utfört miljökontroll i samband med efterbehandling på fastigheten Valen 1, saneringsrapport 2021-03-08. Urgrävningen av förorenade

massor startade 2021-02-24. Miljöprovtagning utfördes 2021-02-25. Återfyllnad och återställande av området utfördes 2021-03-04. Utförd provtagning i schaktbotten och schaktväggar visar att de mätbara åtgärds målen uppfylls. Samtliga uttagna prov visar halter under MKM. Det bedöms ej föreligga några hinder för nuvarande markanvändning. De mätbara åtgärds målen som antagits för saneringen bedöms därmed vara uppfyllda.

En mifo 1 utredning för Valen 1 togs fram 2022-01-13. Syftet med utredningen var att bedöma risk för eventuell förekomst av klorerade ämnen på fastigheten Valen 1, som kan eller har spridits från intilliggande verksamheter. Utredningen visar att det inte går att utesluta att det finns risk att klorerade lösningsmedel från den tidigare användningen av dessa ämnen inom kringliggande fastigheter kan ha spridit sig till fastigheten Valen 1 via i första hand grundvatten, men även via ledningsgravar och tidigare avledning av processavloppsvatten till Lillån. Kontroll av grundvatten och porgas bör utföras på fastigheten för att kontrollera om eventuell spridning av klorerade lösningsmedel till Valen 1 har skett.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende klorerade lösningsmedel togs fram för fastigheten Valen 1 2022-08-17.

Vid fältarbetena installerades fyra grundvattenrör. Grundvattenprov uttogs i samtliga rör och analyserades på klorerade lösningsmedel. På grund av långsam tillrinningen har samtliga planerade analyser enbart kunna utföras i en provpunkt, den närmast Lillån. Inga utstående halter i grundvattnet har detekterats inom aktuellt undersökningsområde bortsett för halter av ftalater. Nordväst och väst om aktuellt undersökningsområde återfinns två anläggningar vars primära bransch är tillverkning av plast –polyester. Om detekterad halt härstammar från dessa anläggningar eller lokalt från grundvattenröret har ej undersökts.

Vid fältarbetena installerades fyra stycken porgasspjut som tillkopplades två stycken adsorbent-rör och luftpump som kalibrerats av Eurofins Pegasuslab. Detekterade halter av klorerade lösningsmedel i porluften tyder på att det finns föroreningar i närheten till området från de verksamheter som tidigare har använt klorerade lösningsmedel. Detekterade halter är låga och underskrider aktuella riktvärden. De bedöms inte utgöra någon risk för den framtida markanvändningen där inomhusvistelse bedöms som den främsta exponeringskällan.

Baserat på undersökningen anser kommunen att risken för exponering av funna föroreningar bedöms som liten och att dessa inte utgör några hinder för föreslagen markanvändning.

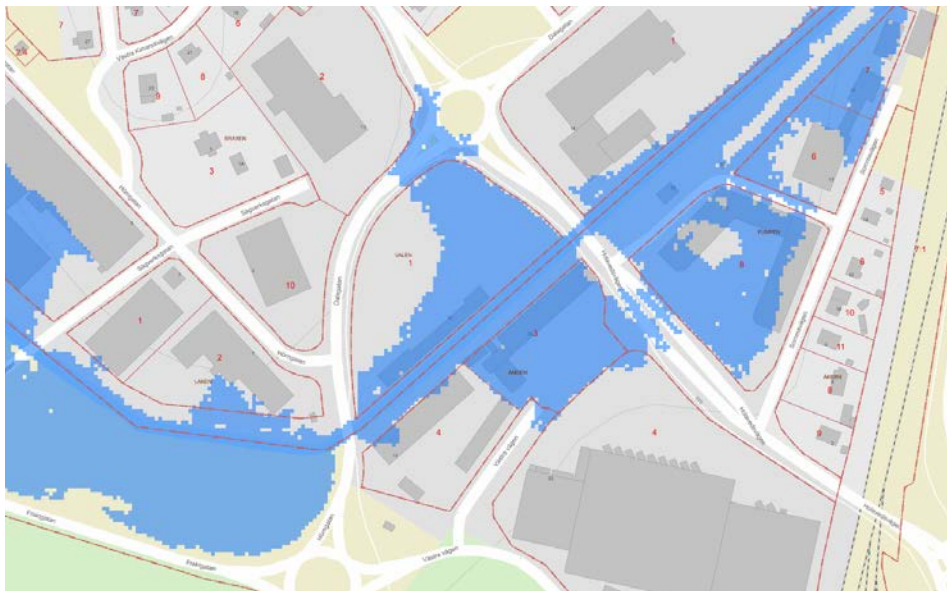
Förekomsten av ftalater i grundvatten bedöms inte påverka planerad markanvändning då exponering sker via direktkontakt. En direkt exponering av grundvatten bedöms som mycket låg. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen undersöker om jorden på fastigheten kan innehålla ftalater. Med tanke på att fastigheten inte historiskt har haft verksamheter som använt ftalater samt att enligt rapport finns två verksamheter nordväst om Valen som hanterat plast bedömer kommunen att källan inte finns inom fastigheten och risken för exponering av ftalater är låg inom fastigheten utifrån planerad markanvändning. Kommunen tar med sig att ftalater bör undersökas vidare i området för att fastställa källa till och utbredning av föroreningar.

Radon

Risken för radon finns redovisad i översiktlig prognoskarta för markradonrisker, Tranås kommun daterad 2012-12-03. Valen 1 ligger på uppfylld mark är ej bedömd ur risksynpunkt. Intilliggande markområden redovisas som högriskområden. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Översvämningrisk

Enligt kommunens flödeskartering av Lillån berörs området redan vid ett 50-års flöde. Sweco har under 2020 tagit fram rapporten *Utvärdering av översvämningssåtgärder i Lillån* i denna har rekommenderade lägsta marknivåer tagits fram. För Dalagatan – Holavedsgatan är den rekommenderade marknivån + 148, 6 meter.



Figur 10. Utdrag ur översvämningsskarteringen 100-årsflöde.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till Tranås stads norra infartsområde längs Holavedsvägen. Planområdet ligger cirka 200 meter från järnvägen med de störningar detta innebär. Trafiken förväntas öka något i området i och med föreslagen användning på fastigheten, vilket genererar något mer buller men denna ökning är marginell. Den största bullerkällan i närområdet är de fordon som trafikerar Dalagatan och Holavedsvägen.

Brand

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter. Skydd mot brandspridningen mellan byggnader enligt BBR 5:7 ska beaktas mot bakgrund av insatstiden. Brandvattentillgång finns tillgänglig i kommunens brandpostnät. Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon.

Skyddsavstånd

MSB:s publikation Tankstation för metangasdrivna fordon (2011) utgör en vägledning för tillståndsansökan enligt lag SFS 2010:1011 för brandfarliga och explosiva varor. Alla skyddsavstånd till befintlig bebyggelse uppfylls och uppförandet av anläggningen görs i enlighet med vägledningen.

Räddningstjänsten har godkänt hanteringen av biogas enligt lagen (SFS 1988:868) och förordningen (SFS 1988:11:45) om brandfarliga och explosiva varor.

Placering av gaslager och dispenser uppfyller de krav på skyddsavstånd på ett sådant sätt att omkringliggande befintliga fastigheters byggrätter och markanvändning inte påverkas.

Del av stationen	Byggnad i allmänhet, antändbart material eller brandfarlig verksamhet	Material med stor brandbelastning ^(c)	Utgång från svårutrymd lokal ^(d)
Gaslager (liter)	<i>Meter</i>	<i>Meter</i>	<i>meter</i>
60 < V ≤ 1000	3 ^(b)	25 ^(b)	100
1000 < V ≤ 4000	6 ^(a)	25 ^(a)	100
V > 4000	25 ^(a)	50 ^(a)	100
Dispenser^(e)	6 ^(a)	25 ^(a)	100

Tabell 1: Avstånd mellan gaslager och byggnad/verksamhet utanför anläggningen

- a) Får halveras med brandteknisk avskiljning EI 60.
- b) Inget avstånd krävs med brandteknisk avskiljning EI 60.
- c) Material med stor brandbelastning: T.ex. brädgård, däckupplag, cistern för brandfarlig vätska eller gas ovan mark.
- d) Svårutrymd lokal: T.ex. skola, sjukhus, daghem, lokal avsedd att inrymma en publik (t.ex. teater, biograf).

Figur 11. Tabell över gällande skyddsavstånd för planerad tankstation (MSB, 2011).

Farligt gods

Planområdet ligger väster om Södra stambanan som går igenom Tranås och ligger längre än 150 meter från järnvägen.

En etablering av biogasstation samt restaurang kommer leda till en ökad mängd trafik i området. Den tillkommande trafiken är dock marginell i jämförelse med dagens trafikmängder. Cirkulationsplatsen bedöms ha kapacitet för det ökade flödet utan nämnvärda köer enligt trafikutredningen.

Bränslestationen kommer att få transporter med farligt gods via lastväxlarbilar. En uppskattning från den tänkta verksamhetsutövaren är att varje växelflak biogas innehåller ca 10 000 kg gas. Försäljningen uppskattas av 92 000 kg (2022) och 442 000 kg (2026), vilket ger 9 respektive 44 transporter per år. Om en full utbyggnad av biogas blir verklighet kommer det generera ca 3-4 leveranser i månaden. Dessa transporter kommer från väg 131 via Dalagatan för leverans till gaslager. Placering av gaslager och dispenser placeras på västra delen av fastigheten och uppfyller de krav på skyddsavstånd på ett sådant sätt att omkringliggande befintliga fastigheters byggrätter och markanvändning inte påverkas. Transporterna med växelflak biogas sker på västra sidan av fastigheten där in- och utfart kan ske på ett säkert sätt. Här finns inga andra verksamheter som genererar stadigvarande vistelse och skulle någon handelsverksamhet placeras här kommer skyddsavstånd till ny bebyggelse följas.

Holavedsvägen (väg 131) är Trafikverkets väg och ansluter från Tranås norra infart och går igenom staden i riktning mot Ydre. På samma väg som går förbi planområdet fast ca 1 km sydväst genomfördes en riskutredning gällande farligt gods på väg. Det var i samband med detaljplanen för Skytteln 19 som Länsstyrelsen påpekade att det på Ydrevägen (väg 131) kan förekomma transporter av farligt gods. Väg 131 är inte en rekommenderad väg för transporter av farligt gods men enligt MSB passerar 3 riskklasser förbi planområdet vid Skytteln 19, framförallt är gods med flytande bränsle i form av diesel och bensin. Vid planering av byggnad inom 150 meter från rekommenderad led ska en riskbedömning göras. En riskutredning har genomförts av Tyréns (2021) gällande farligt gods på Ydrevägen (väg 131).

Utredningen visar att planområdets individ- och samhällsrisk är acceptabla och att skyddsåtgärder inte erfordras för att ytterligare reducera risken förknippad med farligt godsolyckor på

Ydrevägen. Det har konstaterats att olyckor med ADR-klass 3 (brandfarliga vätskor) bidrog med den största, men acceptabelt låga, individrisken till planområdet.

Kommunen anser att bedömningen är likvärdig för Valen eftersom Skytteln 19 har liknande markanvändning (mindre känslig markanvändning) samt vägens avstånd till bebyggelse.

Med resultat från trafikutredningen för Valen 1 och riskutredning för Skytteln 19 bedömer kommunen att utredningarna visar att planområdets säkerhetsrisk med avseende av farligt gods längsmed Holavedsvägen och in på planområdet är acceptabla och skyddsåtgärder inte erfordras för att ytterligare reducera risken förknippad med farligt gods.

Sociala konsekvenser

Föreslagen markanvändning industri, detaljhandel, och drivmedelförsäljning anses lämplig ur ett samhällsperspektiv. Företag i området ges möjlighet att utvecklas och arbetstillfällen bibehålls och eventuellt ökar. Kombinationen kan bidra till att området befolkas under större delen av dygnet och skapar därmed fler möjligheter för sociala möten och aktiviteter.

Området har ett strategiskt läge. Kommunens satsning på att göra Lillån mer attraktiv och tillgänglig förstärker området och det gröna stråket. En trafikseparerad gång- och cykelväg finns längs Holavedsvägen med god förbindelse till bostadsområden och stadens centrum.

6. Konsekvenser

Konsekvenser för genomförande av planen

Miljö

Planens genomförande bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Transporter ökar marginellt. Planen medför sanering av fastigheten Valen 1 till MKM (Mindre Känslig Markanvändning) samt bättre omhändertagande av dagvatten från fastigheten.

Sociala

Genom att omvandla området från industri till möjligheter för mer handel, skapas bättre förutsättningar för en miljö där människor vistas och tryggheten ökar.

Området ligger dessutom mellan Tranås centrum och kommunens "Miljonprogram" Stoeryd. Genom upprustning av området där annan verksamhet än industri tillåts växa fram ges förutsättningar för att öka attraktionskraften till Stoeryds bostadsområde.

En väl trafikerad gång- och cykelväg passerar området längs Holavedsvägen med förgrening till Dalagatan och god förbindelse mellan bostadsområden och stadens centrum.

Strandskydd

Lillån omfattas inte av strandskydd.

Landskapsbild

Den nya detaljplanen medger något högre byggnader, men detta påverkar inte landskapet störande. Inga befintliga bostadshus finns i anslutning och därmed påverkar varken med skuggning eller med försämrade utsikt och kvällssol.

Centrumhandel

Tranås har ett starkt centrum, med de goda förutsättningarna som handeln har genom Storgatans utformning. Det är inte aktuellt för Tranås del att medge handelsetablering i externa.

Att tillåta handel i detta område med begränsad omfattning antas inte påverka centrumhandeln negativt.

Att tillåta handelsverksamhet ger möjligheter för fastighetsägare och näringsidkare att utvecklas med flera arbetstillfällen.

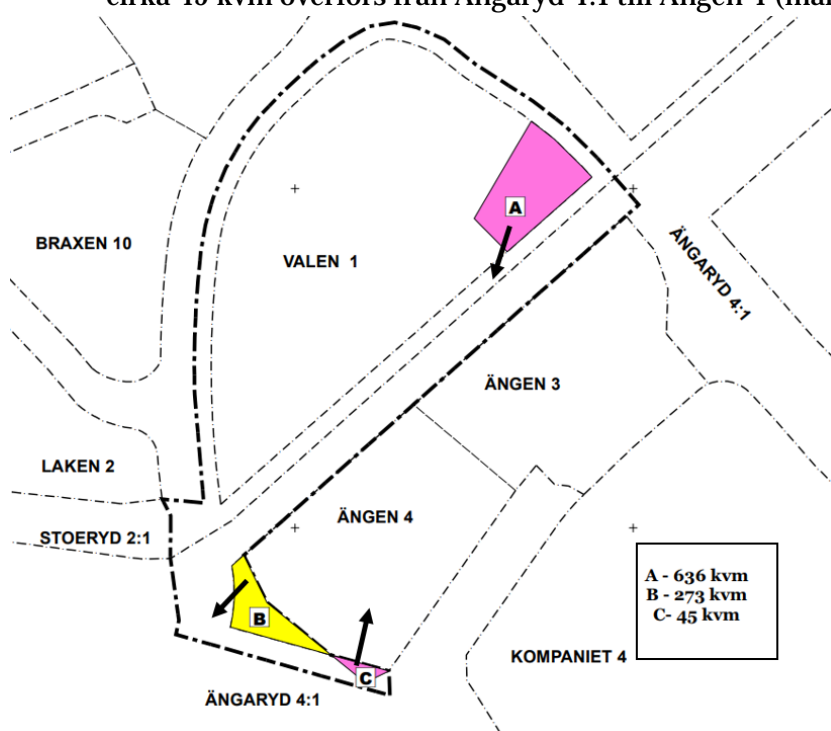
7.Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Vid fastställd detaljplan kan följande fastighetsreglering genomföras:

- cirka 760 kvm överförs från Valen 1 till Stoeryd 2:1 (markering A)
- cirka 270 kvm överförs från Ängen 4 till Ängaryd 4:1 (markering B)
- cirka 45 kvm överförs från Ängaryd 4:1 till Ängen 4 (markering C)



Figur 12. Efter laga kraft kan följande fastighetsreglering bildas.

Syftet med reglering av område A är att möjliggöra en dagvattendamm på allmän platsmark.

Syftet med reglering av område B och C är färdigställande av utförda åtgärder mellan fastigheterna samt att kommunen har ledningar inom Ängen 4, dessa är dock säkerställda med ledningsrätt. Ledningsrätten avses att upphävas i samband med fastighetsreglering.

Avtal kommer att tecknas med fastighetsägaren inför fastighetsreglering. Kommunen kommer bekosta fastighetsregleringen för Valen 1 och Ängen 4.

Rättigheter

Ängen 4 belastas av:

06-TRS-659.1 – ledningsrätt Vatten och avlopp

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift enligt fastställd taxa ska erläggas i samband med bygglov.

Drift och underhåll

Dagvattendammen anläggs i entreprenaden för Valen 1. Efter överlåtelse av anlagd dagvattendamm får kommunen framtida driftskostnader för denna.

Tidplan preliminär

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2016-09-21
Beslut om samråd	2020-12-14
Samrådstid	2021-01-19 till 2021-02-16
Beslut om underrättelse och granskning	2021-11-22
Granskningstid	2021-11-30 till 2022-01-11
Beslut om antagande	2022-08-29
Laga kraft	2022-09-26

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

Huvudmannaskap

Efter övertagande av markområde för dagvattendamm inom Valen 1 är Tranås kommun huvudman för allmän plats, natur (**NATUR**) samt gata (**GATA**).

8. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson på Tillväxtavdelningen.

Planförfattare

Klara Nilsson

Planarkitekt

Tom Å Johannesen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen

Kommunledningsförvaltningen

Tillväxtavdelningen

Kommunledningsförvaltningen