

Detaljplan för

Borrsvängen 1 m.fl. i Tranås *Hjälmaryds industriområde*

Upprättad i maj 2020, reviderad i april 2022
Dnr: T 2018-72



PLANBESKRIVNING

Antagen av Bygg- och miljönämnden
Laga kraft

2022-06-20
2022-07-14

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	2
2. Inledning	3
3. Förutsättningar	5
4. Planförslag	10
5. Konsekvenser	13
6. Genomförande	13
7. Medverkande	15

1. Sammanfattning

Tranås Cementvarufabrik AB och Watersystems Sverige AB har ansökt om planbesked. Bygg- och miljönämnden gav 2019-03-12 Tillväxtavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan. Detaljplanen omfattar flera fastigheter i norra delen av Hjälmaryds industriområde som ligger ca 3 km söder om Tranås centrum. Planens syfte är att möjliggöra expansion för pågående industriverksamhet. Planen tar i anspråk en del tidigare icke planlagd mark, mellan industriområdet och Majmålavägen, samt en del mark närmast koloniområdet som är planlagd som natur. Planområdet har en areal på 7,0 ha.

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 plan- och bygglagen (5 kap. 6 § PBL 2010:900).

Inför beslut om antagande har planbeskrivningen kompletterats och plankartan ändrats enligt förslag i utlåtande efter granskning med följande sammanfattning:

Beskrivningen har förtydligat med ställningstagande till förorenad mark på Borrsvägen 1 och Städet 3. På plankartan införs bestämmelser om villkor för bygglov kopplat till den potentiellt förorenade marken på Borrsvägen 1.

Plankartan har ändrats enligt synpunkter från Lantmäteriet. Planområdet utökas lite med allmän platsmark, gata och natur, för att kunna visa bestämmelsen om att det inte är tillåtet att anordna körbar utfart. Plankartan förtydligas med fastighetsbeteckningar och olika reservatsområdet samt beskrivning av gemensamhetsanläggning om del av Malmvägen överförs till privat fastighet.

Plankartan har ändrats med att en remsa, som redovisas som naturmark i granskningsförslaget, i tidigare järnvägsområde planläggs som industri för att möjliggöra en anslutningsväg till fastigheten Hjälmaryd2:3, ovanpå elledning som markförläggs.

Standardförfarande



2. Inledning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Planens syfte och huvuddrag

Tranås Cementvarufabrik AB är inne i ett expansivt skede och i behov av mera yta för sin verksamhet, främst lager, och har därmed 2018-12-07 ansökt om planbesked för Borrsvängen 1, Städet 2 och del av Hjälmaryd 2:1. för att kunna utöka egna fastigheter. Av intresse är också att byta till sig mark från kvarteret Bulten som används för personalparkering till företaget Bosch. Detta skulle vara möjligt om utrymmet mellan kvarteret Skruven och Passaren kunde användas som parkering. Över detta område går en luftledning som kan markförläggas. För att genomföra önskade åtgärder krävs att en ny detaljplan upprättas. Det rör sig om en sammanlagd yta på ungefär 7,0 hektar på olika ställen inom Hjälmaryds industriområde.

Plandata

Läge och avgränsning

Hjälmaryds industriområde ligger ca 3 km söder om Tranås centrum, öster om järnvägen, södra stambanan. Ansökan gäller Borrsvängen 1, Städet 2 och delar av Hjälmaryd 2:1 i Hjälmaryds industriområde. Detaljplanen omfattar flera delar i Hjälmaryds industriområde. Planområdet har en areal på 7,0 ha.

Markägarförhållanden

Borrsvängen 1 ägs av Tranås Cementvarufabrik AB, Städet 2 ägs av Watersystems Sverige AB och kommunen äger Hjälmaryd 2:1. Ytterligare ingående fastigheter och ägare finns i nedanstående tabell.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning har genomförts 2020-04-28. 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.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13 anges att detta är ett industriområde. Området berörs inte av något riksintresse eller annan grundläggande bestämmelse för hushållning med mark- och vattenområden (3 kap MB). Förslagen åtgärd är lämplig med hänsyn till lokaliseringsförutsättningar i 2kap 5 § PBL. Området är planlagt för industri. Infrastruktur finns som klarar en utbyggnad. Planområde ligger inte inom strandskyddsområde. I område 9 finns några inventerade skyddsvärda träd. Det finns inte några andra kommunala strategier/planer/policys/tidigare ställningstaganden som berör området.

Höghastighetsjärnvägen

Planområdet ligger inom utredningsområdet för höghastighetsjärnväg. Med hänvisning till detaljplanens syfte utgår Trafikverket från principen att fastighetsägaren ska kunna fortsätta att bruka och utveckla sin befintliga egendom för samma ändamål och verksamhet som den nuvarande. Den som planerar åtgärder i utredningsområdet bör dock informera sig om planeringsläget för den framtida järnvägen, för att kunna ta ställning till förutsättning för genomförande av den planerade åtgärden. Planarbetet inom Hjälmaryds industriområde bedöms inte påverkas av detta utredningsområde.

Detaljplaner

Aktuella områden omfattas av 6 detaljplaner

Område	Fastighet	Lantmäteri akt	LK	Namn
1, 2, 3, 5, 6, 7	Hjälmaryd 2:1 (delar)	06-TRS-378 SPL	1975	Stadsplan för Hjälmaryds industriområde
1	Städet 2	06-TRS-627 SPL	1980	Stadsplan för del av Hjälmaryd, Kv. Borret
4	Tostås 2:1	06-TRS-537 samt inte planlagt		Utvidgning av stadsplan för Tostås
8	Hjälmaryd 2:1	0687-P392 DP	2014	Detaljplan för Skruven 2 och del av Hjälmaryd 2:1
9	Hjälmaryd 2:1	06-TRS-873 SPL	1985	för Hjälmaryds industriområde, Kv. Muttern m.fl.
9	Hjälmaryd 2:1	0687-P37 DP	1989	Kv. Muttern och Stigbygeln

Ytterligare fastigheter ingår delvis där följande detaljplaner gäller. Dessa ingår i planområdet för att ta bort prickmark (mark som inte får förses med byggnad) och få likartade bestämmelser inom områdena samt för att kunna visa bestämmelsen att körbar utfart inte får anordnas.

Fastighet	Lantmäteri akt	LK	Namn
Borrsvängen 1 ägs av Tranås Cementvarufabrik AB	06-TRS-378 SPL	1975	Stadsplan för Hjälmaryds industriområde
Borrsvängen 1 ägs av Tranås Cementvarufabrik AB	0687-P342 DP	2008	Detaljplan för del av Borr- svängen
Borrsvängen 1 ägs av Tranås Cementvarufabrik AB	0687-P381 DP	2013	Detaljplan för del av Borr- svängen 1 och Tostås 2:1
Städet 2 ägs av Watersystems Sverige AB	06-TRS-627 SPL	1980	Stadsplan för del av Hjälm- maryd, Kv. Borret
Hjälmaryd 2:7 ägs av AB KJ:s Lyftkranar	0687-P356 DP	2010	Detaljplan för del av Städet 1 och Hjälmaryd 2:1
Skruven 2 ägs av Bosch Thermoteknik AB	0687-P392DP	2014	Detaljplan för Skruven 2 och del av Hjälmaryd 2:1
Tostås 2:1 längs Majmålavägen	06-TRS-537		Utvidgning av stadsplan för Tostås

3. Förutsättningar

Pågående markanvändning

I planområdet ingår Bulten 2, för att få likartade bestämmelser i kvarteret. Efter samrådet minskas denna del genom att Bågfilen 1 och 2 samt område 6, natur, tas bort ur planområdet.

Område 1 är planlagt som allmän plats natur. Det är starkt kuperat och bevuxet med mestadels lövträd medan slänten åt väster, mot Hjälmaryd 2:7, varit bevuxen med gran som avverkats till följd av angrepp av granbarkborre. I norr gränsar det mot ett koloniområde.

Område 2 är planlagt som allmän plats natur längs Hjälmarydsvägen. Marken sluttar ner mot vägen är bevuxen med gräs och några lövträd.

Område 3 är planlagt som allmän plats, GC-väg, gata och natur. Från vändplan, i norra änden av Malmgatan, går en GC-väg mot Hjälmarydsvägen. Upp mot Majmålavägen syns en stig som fortsätter över område 4. I område 3 finns kommunens markförlagda ledningar för vatten och avlopp.

Område 4 är inte planlagt och gränsar till Majmålavägen (väg 1047) där Trafikverket är väg-hållare. Kommunen avloppsledning från Tostås går under Majmålavägen och i marken ner mot område 3.

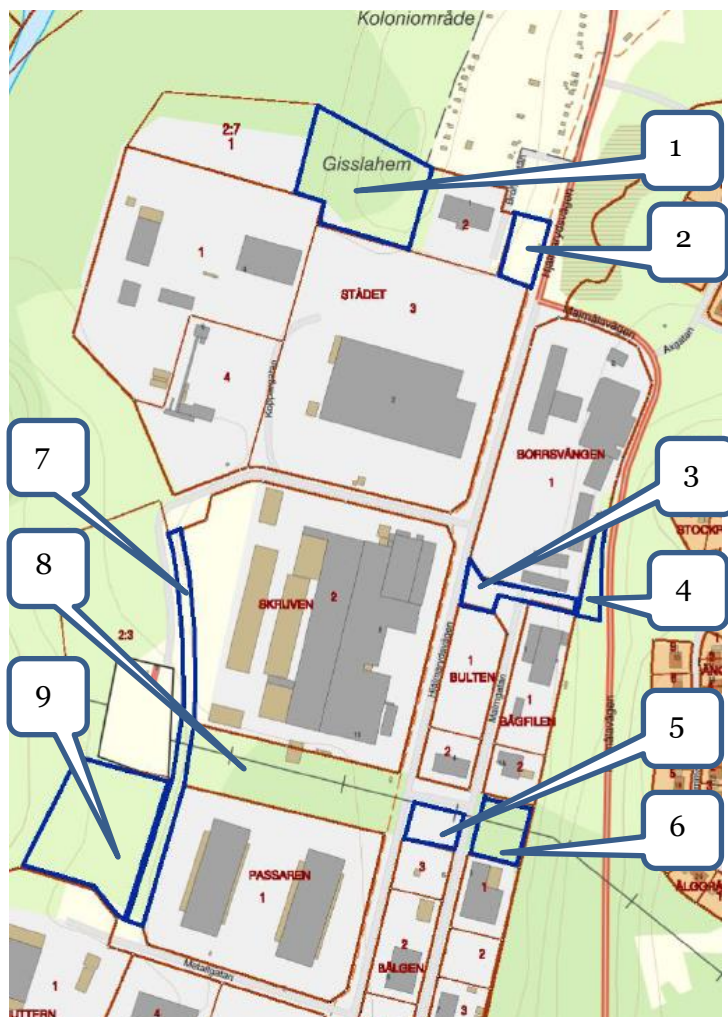
Område 5 och 6 är planlagt som allmän plats, natur med ledningsrättighet för luftledning.

Område 5 verkar användas som upp-lag av kommunen med en del kantsten och rör. I område 6 finns en djup grop med inlopp till kulverterad dagvattenledning. Söderut finns ett dike utanför industriområdet.

Område 7 är planlagt för järnvägsändamål med tanken att bygga ett industrispår över Katarpsvägen och en bro över Svartån.

Område 8 är planlagt för teknisk anläggning. Tranås Energi har ledningsrätt för en luftledning samt transformatorstation. Bosch AB har ett arrendeavtal för en vägförbindelse och staket mellan Skruven 2 och Passaren 1.

Område 9 är planlagt som natur i två olika planer. Detta område har höga naturvärden med ett antal stora ekar, inventerade som skyddsvärda träd. Området planläggs inte utan fortsätter att vara naturmark enligt gällande planer.



Mark, natur, kultur

Natur

Industriområdet omges av natur. Väster om Städet 2 finns en bergknalle med delvis berg i dagen några tallar men mestadels lövträd. På slänten åt väster är granskogen avverkad efter angrepp av granbarkborre. I slänten upp mot Majmålavägen växer i huvudsak lövträd. Väster om Passaren är marken planlagd som natur. Här finns äldre lövskog med två inventerade skyddsvärda träd, stora ekar samt ett inventerat fornminne.

Geoteknik

Enligt geotekniska undersökningar som gjordes inför planläggning 1975 är marken byggbar och nästan helt bebyggd inom gällande detaljplan. I anslutning till Städet 3 finns det berg i dagen och den västligaste delen mot Hjälmaryd 2:7 måste fyllas ut om den ska bebyggas.

Arkeologi

I anslutning till planområdet, väster om Hjälmaryd 2:3, finns en fornlämning RAÄ Tranås 376:1. Den inventerades 1996 som en delvis mossbevuxen stensättning med en diameter på 9 m och en höjd på 0,6 m. Den är även inventerad 1997-03-24. Denna påverkas ej av detaljplanens genomförande. Det är arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § andra stycket KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om sedan tidigare okänd fornlämning eller fornfynd ändå skulle påträffas under arbetet.

Bebyggelse

Området har en blandad bebyggelse av industribyggnader från 1975 och framåt.

Kommersiell service

Inom området finns en lunchrestaurang och en drivmedelsstation för diesel.

Trafik och infrastruktur

Biltrafik

Hjälmarydsvägen är anpassad för trafik till industrierna och är via Säbyvägen ansluten till RV 32.

GC-vägar

Längs Hjälmarydsvägen finns en GC-väg som förbinder ridanläggningen i södra änden av industriområdet med kommunens GC-nät vid Toståsvägen.

Kollektivtrafik

Det finns för närvarande inte någon kollektivtrafik till industriområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens ledningsnät för vatten och avlopp och dagvatten.

Dagvatten

Öster om industriområdet, nedanför slänten mot Majmålavägen, finns diken som samlar upp dagvatten. Dagvattnet leds inne på fastigheten Borrsvängen 1, i kulvert längs Hjälmarydsvägen, under Majmålavägen vidare till en våtmark söder om Toståsvägen och vidare ut i Svartån. På Borrsvängen 1 finns även ett dike längs Hjälmarydsvägen med rättighet för Tranås kommun att underhålla. Området norr om Majmålavägen är planlagt som trafikområde men består av våtmark, både norr och söder om Toståsvägen, och utgör en naturlig dagvattendamm och reningsområde innan dagvattnet når recipienten Svartån.

En dagvattenutredning har gjorts som föreslår en ideal lösning med fördröjning och rening av dagvatten med s.k. biofilter vid ny exploatering på fastigheter. Dessa lösningar skulle bidra till ytterligare rening av dagvatten med god inverkan för att uppnå högre status för vattnet i Svartån men lösningarna är inte nödvändiga för att marken ska vara lämplig för industriändamål. Med det lagstöd som finns tillgängligt sätts planbestämmelser om att viss del av marken inte får hårdgöras.

Vid skyfall visar sig att lågpunkter är i västra delen av Borrsvängen 1 och söder om Bågfilen 2. För att förebygga skador av översvämning till följd av skyfall rekommenderar utredningen att nya byggnader bör placeras 50 cm över anslutning till dagvattenröret. För nya byggnader på Borrsvängen föreslås en lägsta höjd på färdigt golv + 161,2 meter över nollplanet.

Brandvattenförsörjning och släckvatten

Räddningstjänsten påtalar att det inom området finns 5 brandposter samt flera i närområdet. Vid större bränder brukar alltid externa vattenresurser beställas.

Räddningstjänsten jobbar under hela insatsen med hantering av släckvatten för att undvika negativ påverkan t.ex. med att proppa brunnar, valla in och suga med slambil. I Hjälmaryds industriområde rinner dagvattensystemet norrut och det finns möjligheter att valla in det före det rinner ut i Svartån.

Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området.

Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde. Inom planområdet finns en teknisk anläggning som ägs av Tranås Energi. Nuvarande luftledning ska ersättas av markförlagd ledning i ny sträckning.

Fjärrvärme

Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet som går i Malmgatan.

Optisk kabel

Det finns möjlighet att ansluta till Tranås Energis fibernät, Traman.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Inom planområdet fanns 2 fastigheter som identifierats som potentiellt förorenade Borrsvängen 1 och Bågfilen 1.

I yttrande över granskning angavs ytterligare ett område, Städet 3, som kunde vara potentiellt förorenat. På fastigheten Städet 3, som gränsar till Städet 2, finns Tube Control (Tubex) m.fl., objektid 154426, vars eventuella påverkan på planområdet är oklar. Där har bland annat förvarats en drivmedelscistern på 30 000 liter ovan mark och Länsstyrelsen bedömer att eventuella föroreningar skulle kunna ha spridits till planområdet.

Kommunens bygg- och miljöförvaltning har gjort en utredning om eventuella föroreningar på Bågfilen 1. I samråd med handläggare på Länsstyrelsen anses att det på Bågfilen 1, bör stå verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel i EBH-stödet. Alltså har risken för potentiell förorening minskat betydligt.

Kommunens bygg- och miljöförvaltning har också gjort en utredning beträffande Städet 3 objektid 154426 :

”Det har funnits spilloljecisterner utomhus, och de har förvarats spån från skärande verk-

samhet (dvs oljeförorenat) i containrar utomhus. De har haft en oljetank i källaren (inget avlopp där dock) och spillolja och kemikalier i ett s.k. tvättrum med avlopp. Så visst finns det lite risker att det finns förorenade punkter utomhus på fastigheten. Detta ser jag dock mest som en risk om man ska bygga nytt eller gräva på platsen, inte att det skulle ställa till problem för detaljplaneändringarna. Tubex har aldrig använt klorerade lösningsmedel enligt gamla inspektionsprotokoll mm.

Det står en stor drivmedelstank vid Koppargatan och den är i drift och används. Visst skulle det kunna finnas spill. Men tänker samma sak som för spilloljetankarna runt Tubexbyggnaden.

På Städet 2 finns sedan 2019 en cistern med kemikalier. Den innehåller reningskem för minireningsverk som företaget producerar.”

Städet 2 är dessutom belägen till viss del på berg och minst 2 meter högre än Städet 3 så risken att en potentiell förorening kan sprida sig dit är liten.

Kommunen miljöavdelning har översänt arkivmaterial till Länsstyrelsen beträffande ev. föroreningar på Städet 3 och Bågfilen 1. I samråd har man kunnat förklara att risken för föroreningar på dessa två fastigheter är små och påverkar inte Städet 2 respektive Borrsvängen 1.

Tranås Cementvarufabrik AB har låtit VOS upprätta en MIFO 1, utredning för Borrsvängen 1. (2022-05-05).

Företaget har sedan 1950-talet bedrivit verksamhet på denna plats och har ansvar för eventuella föroreningars uppkomst och omhändertagande. Betong- och cementindustri placeras inom klass 3, en lägre riskklass.

För Borrsvängen 1 noteras att lokalisering av förorenad mark teoretiskt kan förekomma kring dieselcistern och vid förvaringsplats för olja och cement etc. som visas på en bifogad karta. Det skulle kunna förekomma föroreningar av olja, diesel eller cement. Inga föroreningar har dock konstaterats och det finns inga uppgifter om större spill eller läckage.

Diesalcistern har funnits på samma plats sedan mitten på 1970-talet och invallningen är troligen gjord tidigt 2000-tal. Cisternen är placerad under skärmtak. All övrig förvaring av kemikalier och produkter (oljor, inblandningsmedel, cement etc.) har skett inomhus under hela perioden. Farligt avfall förvaras i container med uppsamling.

I den samlade riskbedömningen redovisas inventerarens intryck och motivering:

Intrycket är att det föreligger låg till måttlig risk på fastigheten. Invallningar har skapats för t.ex. oljor och bensin som förvaras under tak. Allt cementpulver för produktion förvaras i cementsilo. Allt cementpulver (till försäljning) stod på pall och skyddat från väder och vind. Spillvatten och spolvatten från verksamheten kan innehålla metaller.

Spridningsförutsättningarna i mark och grundvatten bedöms som små till måttligas sett till de naturliga, täta jordarterna i området. Spridningsförutsättningarna till ytvatten bedöms som små med hänsyn till avståndet till recipienten.

Känsligheten bedöms som måttlig för mark då det är ett industriområde och skyddsvärdet är litet då stora delar av fastigheten är asfalterad. Känsligheten för grundvatten bedöms som måttlig då det inte används som dricksvatten. Grundvatten har generellt ett högt skyddsvärde. Eftersom det aktuella området ligger långt från närmaste vattenskyddsområde och inga enskilda vattentäkter finns i närheten bedöms skyddsvärdet som måttligt till stort. Skyddsvärdet för recipienten bedöms som måttligt då den aktuella sträckan av Svartån (ner till sjön Sommen) har lågt naturvärde enligt Länsstyrelsens naturvärdesklassning.

Risiklassning:

I en sammanvägd riskbedömning ges objektet riskklass 3, vilket innebär måttlig för människors hälsa och miljön. Riskklassen motiveras främst av de måttliga till små spridningsförutsättningarna.

Med detta utlåtande bedömer kommunen att det inte finns några hinder för att fortsatt använda marken för industri.

Farligt gods

På fastigheten Bälgen 3 finns en drivmedelsstation för diesel. Till denna transporteras farligt gods på Hjälmarydsvägen. Vägområdet har en bredd på 16 meter och på var sida om vägen, på kvartermark får byggnader inte uppföras inom 15 meter från vägen. Hastigheten är begränsad till 50 km/timme. Kommunen anser därför att inga särskilda åtgärder krävs.

Drivmedelsstation

På fastigheten Bälgen 3, söder om planområdet, finns en drivmedelsstation för diesel placerade så att MSB:s skyddsavstånd till omkringliggande bebyggelse uppfylls.

Översvämningrisk

Enligt kommunens flödeskartering av Svartån finns inte risk för översvämning från Svartån.

Radon

Hjälmaryds industriområde ligger delvis på uppfyllt mark som ej bedömts ur risksynpunkt. Intilliggande markområden redovisas som eventuella högriskområden enligt översiktlig prognoskarta för markradonrisker sammanställd av SGU 2012. Nya kontorsbyggnader ska uppföras radonsäkert.

Buller

Planområdet ingår i ett traditionellt industriområde med de störningar det innebär. Inga särskilda risker bedöms föreligga. Planen medger en viss expansion framförallt av lagerytor som ger upphov till transporter inom fastigheterna.

Närmaste bostäder finns norr om Borrvägen 1 på ett avstånd av 100 m och öster om Majmålavägen på ett avstånd av 70 m men också 10 meter högre än industriområdet. Men just i detta område förväntas inte risken för buller öka. Tranås Cementvarufabrik AB avser ersätta en befintlig byggnad med en något högre mot Majmålavägen som i viss mån kan skydda mot spridning av buller.

Elektromagnetiska fält

En förutsättning för hela detaljplanen har varit att luftledningen som korsar industriområdet ska få en ny sträckning och markförläggas. Befintlig luftledning, 45 kV, går från Hjälmaryd 2:3, över fastighet Hjälmaryd 2:1, söder om fastigheten Skruven 2, över Malmgatans anslutning till Hjälmarydsvägen och vidare över ett naturområde och sedan österut. Tranås Energi äger ledning har koncession och ledningsrätt.

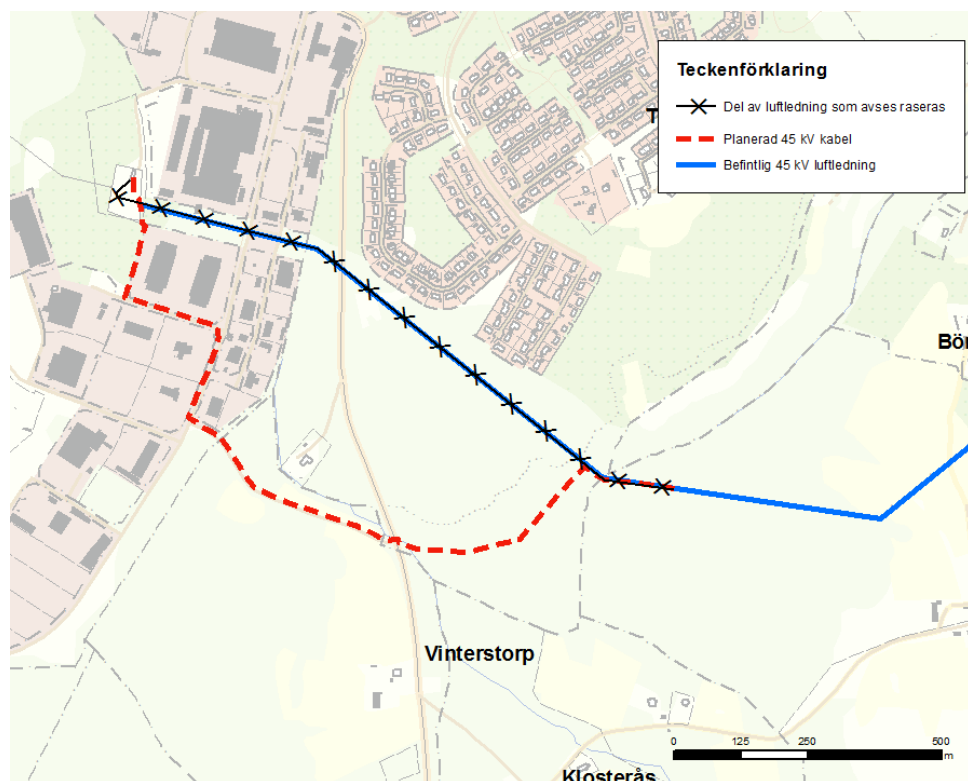
Arbetet för att kunna flytta ledningen har påbörjats. Tranås Energi har låtit upprätta ett samrådsunderlag för det inledande undersökningssamråd som Tranås Energi genomfört med Länsstyrelsen, tillsynsmyndigheten och enskilda berörda. Inkomna synpunkter sammanställdes och tillsändes Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 2019-10-29 i ärende 407-8171-2019 att den nya dragningen inte skulle ge upphov till betydande miljöpåverkan. Därför kommer en liten miljökonsekvensbeskrivning att tas fram.

Till ansökan om nätkoncession hos Energimarknadsmyndigheten kommer en miljökonsekvensbeskrivning att tas fram.

I underlaget för den nya ledningen, finns en beräkning av magnetfält som ger en påverkan 1,5 meter över mark och 0,1 mikrotlesla inom ett avstånd på 1,5 meter från centrum av kabelschakt. Länsstyrelsen rekommendation är att fältstyrkan där människor vistas längre perioder inte bör överskrida 0,2 mikrotlesla vilket också är kommunens utgångspunkt i lokaliseringsfrågor.

När den nya markkabeln är färdig att tas i drift upphör behovet av den befintliga luftledningen, som kommer att raseras.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse att bygglov inte får ges för nya byggnader eller anläggningar förrän luftledningen är raserad.



(Bilden är hämtad ur Tranås Energis samrådsunderlag för ansökan)

Kartan visar planerad markkabelsträckning samt del av befintlig luftledning som avses raseras.

4. Planförslag

Utvidgning av Städet 2 - Område 1 och 2

Städet 2 (område 1) utvidgas med mark som planläggs för industri (**J**). Byggnadshöjden är i gällande plan 6,0 meter, marken ligger ung. 2 meter högre än fastigheten Städet 3. Tillåten byggnadshöjd för den södra delen, ökas till 11,0 meter, som på anslutande fastighet, Städet 3.

Väster om fastigheten Städet 2 finns en bergsknalle som känns värdefull att behålla som en avgränsning mot koloniområdet. Väster om bergknallen finns en brant sluttning som kan fyllas ut för att få en användbar yta för t.ex. lagring. En del av fastigheten Hjälmaryd 2:7 ingår för att ta bort prickmark närmast gräns till ny industrimark. I gränsen mot Städet 3 är det stora nivåskillnader bl.a. en sprängd bergsknalle med en ca 6 meter hög kant, som utgör en

naturlig gräns. Det kan vara önskvärt att anordna en körbar anslutning från söder, med servitut över fastigheten Städet 3. Det behövs utfyllnad och ev. sprängning för att få användbara ytor.

Det finns goda möjligheter att anlägga biofilter eller stenkistor för att ta hand om dagvatten. För detta område får högst 85 % av arean hårdgöras (**b₁**), och den nordligaste delen, där byggnad inte får uppföras, får inte hårdgöras alls (**b₂**). Kommunen kommer att anvisa anslutningspunkt för dagvatten som får silas över naturmark norrut.

Städet 2 (område 2) utvidgas åt öster med en zon på 15 meter närmast Hjälmarydsvägen där byggnader inte får uppföras, i likhet med hela västra sidan av Hjälmarydsvägen. Servisanslutning för VA ligger vid nuvarande tomtgräns och ska flyttas ut till ny tomtgräns. För detta område får högst 85 % av arean hårdgöras (**b₁**) och 3 meter närmast Hjälmarydsvägen får marken inte hårdgöras alls för att dagvatten ska kunna silas över marken (**b₂**).

Utvidgning av Borrsvängen 1 - Område 3 och 4

Borrsvängen 1 omfattas av 3 olika detaljplaner. Dessa läggs nu samman. Förändringar som genomförs är att prickmark justeras i förhållande till Majmålavägen och gränsen i söder, mot ny industrimark. Tillåten höjd ändras från 6,5 meter byggnadshöjd till en högsta nockhöjd på +176 meter över nollplanet eftersom tomten har stora nivåskillnader. Detta motsvarar ungefär 15 m från Hjälmarydsvägens höjd. Befintlig högsta byggnad mot Majmålavägen har en nockhöjd på ungefär 11 meter från befintlig mark inne på fastigheten. Körbar förbindelse mot Hjälmarydsvägen får inte anordnas och inga nya utfarter får anordnas mot Majmålavägen (väg 1047). På den norra delen av fastigheten är det endast tillåtet att uppföra kontor och personallokaler med en högsta nockhöjd på + 171 meter över nollplanet. För att förebygga påverkan av skyfall gäller för nya byggnader att färdigt golv ska placeras på lägst + 161,2 meter över nollplanet.

Område 3 och 4 (del av Hjälmaryd 2:1 och Tostås 2:1)

Marken planläggs för industri (**J**). Marken måste vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (**u**) och får inte förses med byggnad (prickmark) men den kan användas för körväg, parkering och upplag. Längs Hjälmarydsvägen hålls ett stråk, 15 meter brett, där byggnad inte får uppföras (prickmark).

Från Majmålavägen finns en stig (i område 4 Tostås 2:1) som sannolikt används av personer med arbetsplats i industriområdet och ev. bostad i Tostås. Det känns angeläget att anordna en ny sådan gångförbindelse men detta kan göras söder om kvarteret Bågfilen.

Allmän plats, gatemark, del av Malmgatan och vändplan, planläggs för industri (**J**). Fjärrvärmeledning går i gatan, marken ska hållas tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**), och byggnad får inte uppföras. Om kommunen säljer marken måste man försäkra sig om anslutningen till kringliggande fastigheter och inrätta en gemensamhetsanläggning. Marken reserveras för gemensamhetsanläggning (**g₁**).

Bulten 1 är planlagd som industri med en byggnadshöjd på 6,5 meter och används för parkering. Tranås Cementvarufabrik AB önskar förvärva en del av denna från Bosch Termoteknik. Höjd på byggnader ökas till en nockhöjd på 15 meter. Körbar förbindelse mot Hjälmarydsvägen får inte anordnas. Mot Hjälmaryd fortsätter stråket av prickmark med en bredd på 15 meter men minskas för befintlig byggnad som är uppförd med avvikelser mot befintlig detaljplan. **Bulten 2** tas med i detaljplanen för att samma bestämmelser ska gälla i hela kvarteret.

Område 5 och 6 - del av Hjälmaryd 2:1

Området söder om Bågfilen och Malmgatans anslutning frigörs när luftledningen flyttas.

Område 5 är i gällande plan allmän plats, natur. I granskningsförslaget planlades halva ytan för industri men inför antagande behålls hela som natur för att ha möjlighet att göra anläggningar för dagvatten.

Område 6 ingår inte i detaljplanen. Området är planlagt som natur i gällande plan. Området är möjligt att använda för dagvattenanläggning och en gång- och cykelväg upp mot Majmålavägen.

Hjälmarydsvägen

Del av Hjälmarydsvägen ingår i planområdet för att hålla ihop planområdet. Den kommer fortsätta var gata och det är begränsat var körbar förbindelse får anordnas.

Område 7 - del av Hjälmaryd 2:1

Marken är planlagd för järnvägsändamål och ligger på Hjälmaryd 2:1. Marken planläggs som industri (**J**) som lämpligen kan läggas till Skruven 2 eftersom marken ligger ungefär 2 meter lägre än på Hjälmaryd 2:3. Prickmark, mark som inte får förses med byggnad, längs gränsen på Skruven 2 tas bort. Tillåten byggnadshöjd blir 11,0 meter som på befintlig industrimark. Endast 85 % av ytan får hårdgöras.

Söder om Hjälmaryd 2:3 kommer den nya sträckningen av elledningen att markförläggas. Marken planläggs delvis för natur (**NATUR**) och ledningsrätt ska upprättas för den nya markförlagda elledningen. På detta sätt ökar naturområdet intill industriområdet och skyddsvärda träd kan bevaras. Intill vändplan på Metallgatan planläggs transformatorstation för teknisk anläggning (**E**). En liten del är naturmark och tas med i denna plan för att släcka ut en del av plan 0687-P37.

Efter granskningen har Tranås Energi upptäckt sitt behov av en anslutningsväg från söder, vändplan på Metallgatan, till sin fastighet Hjälmaryd 2:3. Mark intill Passaren 1, med en bredd av 8 meter, planläggs för industri där byggnad inte får uppföras (prickmark) och underjordiska ledningar skyddas av u-område (**u₁**).

Område 8 - del av Hjälmaryd 2:1

Söder om Skruven 2 är marken planlagd för teknisk anläggning. Marken planläggs nu som industri (**J**). Över denna går luftledningen med ledningsrätt som ska upphävas. Ledningen ska flyttas och markförläggas i område 7. På den del av marken som blir byggbar tillåts en byggnadshöjd på 11,0 meter.

Det finns även allmännyttiga markförlagda ledningar inom området som går till företagets egen transformatorstation på Skruven 1. Denna kabel ska flyttas för att göra mera mark byggbar närmast fastigheten Skruven 1. Schaktet måste vara minst 2 meter brett. Flyttning av ledning ska bekostas av Bosch Termoteknik AB. Tranås Energi har lämnat ett förslag på det nya läget för kabeln som ska skyddas med ett u-område, (**u₁**), med en bredd på 4 meter intill gränsen mot Passaren 1, där marken inte får förses med byggnad (prickmark).

Tranås Energi har en transformatorstation intill Hjälmarydsvägen som planläggs som teknisk anläggning (**E**). I granskningsförslaget fanns ett område naturmark på 15 meter närmast Hjälmarydsvägen, detta planläggs för industri men får inte förses med byggnad.

Område 9 - del av Hjälmaryd 2:1

Begäran om planbesked gäller också område 9 avsikten var att täcka framtida behov. Marken är planlagd som natur och ligger ca 3 meter högre än Passaren. Området har höga naturvärden och det finns ett antal skyddsvärda träd och ett fornminne. Detta område är värt att bevara och behålla möjligheten att nå naturområdet från vändplanen på Metallgatan. Ändamål för marken ändras inte utan får fortsättningsvis vara naturmark. Naturmarken utökas i och med att södra delen av område 7 planläggs som NATUR.

5. Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Industriområdet utökas något vilket medger möjlighet till expansion som sannolikt leder till ökade transporter och en viss ökning av buller men inte mer än vad som kan förväntas i ett industriområde.

Sociala konsekvenser

Ett utökat industriområde ger möjligheter för företagen att utvecklas och chans att arbetstillfällena bibehålls och eventuellt ökar. En trafikseparerad gång- och cykelväg finns längs Hjälmarydsvägen med förbindelse till stadens centrum, ungefär 3 km nordost. En ny gång- och cykelförbindelse kan skapas upp mot befintligt bostadsområde, Tostås och den planerade utvidgningen.

Landskapsbild

Den nya detaljplanen medger en högre höjd på byggnaderna, nockhöjd på 15 meter, som är mer anpassat till dagens efterfrågan på industrimark på så vis förbättras möjligheten till expansion av befintliga verksamheter inom området. Den ökade höjden påverkar inte landskapet störande då slänten mot öster har en nivåskillnad på 14 meter upp mot Majmålavägen.

Lokaliseringens förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur

Att industriområdet utvidgas i befintligt område betyder att ny infrastruktur som vägar och VA inte behöver anläggas. Att industriområdet utvidgas något förändrar inte helhetsintrycket.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas delvis av sökande samt genom framtida planavgifter i samband med bygglov. Kommunen får möjlighet att sälja mark.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2019-03-12
Beslut om samråd	2020-05-11
Samrådstid	minst 3 veckor
Beslut om underrättelse och granskning	april 2021

Granskningstid sommaren 2021
Efter granskningstiden krävdes utredningar av potentiellt förorenad mark.

Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden juni 2022
Laga kraft ca 4 veckor efter antagande

För att flytta befintlig luftledning för elkraft med nya tillstånd och koncession kan ta 2 år

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, industrigata och natur.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark svarar fastighetsägaren för exploatering. Fastighetsägaren bekostar fastighetsregleringen och ev. flyttning av ledningar inom sina kommande fastigheter. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, GC-vägar och natur.

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.

Ekonomiska frågor

Kommunen är positiv till försäljning av mark från Hjälmaryd 2:1 enligt gällande taxa, beslutad av kommunfullmäktige.

Markförsäljning förutsätter att ledning för elkraft flyttas. Ett avtal för att bekosta detta har upprättats. Kostnader fördelas mellan Tranås kommun, Tranås Energi, Tranås Cementvarufabrik AB samt Bosch Termoteknik AB. Flyttning av ledning inom del av Hjälmaryd 2:1, söder om Skruven 2, ska bekostas av Bosch Termoteknik AB och är beräknad till ca 270 000 kr.

Planavgift

Ägaren till Borrsvängen 1 och Städet 2 är initiativtagare till denna detaljplan och bekostar delar av planarbetet och är befriad från planavgift i samband med bygglov och bygganmälan enligt denna detaljplan på Städet 2 och Borrsvängen 1.

Fastighetsrättsliga frågor

Det finns inga markanvisningsavtal.

Sökande, Tranås Cementvarufabrik AB och Watersystems Sverige AB ska bekosta fastighetsreglering för Städet 2 och Borrsvängen 1.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan delar av Hjälmaryd 2:1 regleras till:

- Städet 2 utökas med område 2 på 1550 kvm och del av område 1 på 4440 kvm.
- Borrsvängen 1 utökas med område 3 ca 1100 kvm söder om Borrsvängen
- Borrsvängen 1 utökas med område 4, ca 800 kvm av Tostås 2:1, längs Majmålavägen
- Borrsvängen 1 har även möjlighet att förvärva delar av Bulten 1

Norra delen av Malmgatan och vändplan på Hjälmaryd 2:1, med en areal på 800 kvm planläggs som industri, men får ej förses med byggnad då marken ska hållas tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (fjärrvärme).

Gemensamhetsanläggning

När det blir aktuellt för kommunen att sälja gatan som industrimark måste en gemensamhetsanläggning inrättas med ingående fastigheter Borrsvängen 1, Bulten 1, Bulten 2 och Bågfilen 1. Fördelning av kostnader för Lantmäteriförrättning avtalas i samband med försäljning.

Område	Fastighet	Nuvarande användning	Areal	Kan regleras till
1	Hjälmaryd 2:1	natur	ca 2890 kvm	Städet 2
1	Hjälmaryd 2:1	natur	ca 2340 kvm	Städet 2 eller Hjälmaryd 2:7
2	Hjälmaryd 2:1	natur	ca 1550 kvm	Städet 2
3	Hjälmaryd 2:1	GC-väg och natur	ca 1100 kvm	Borrsvängen 1
4	Tostås 2:1	ej planlagd mark	ca 800 kvm	Borrsvängen 1
3	Hjälmaryd 2:1	vändplan	ca 800 kvm	ev. Borrsvängen 1
7	Hjälmaryd 2:1	del av järnvägsområde	ca 1660 kvm	Skruven 2
8	Hjälmaryd 2:1	teknisk anläggning	ca 11000 kvm	Skruven 2

Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt för luftledning över Hjälmaryd 2:1, söder om Skruven 2, kan upphävas. Ny ledningsrätt i Hjälmaryd 2:1 i f.d. järnvägsområde måste upprättas till förmån för Tranås Energi. Avtal finns upprättad om hur kostnader för ledningsflytt ska fördelas. Tranås Energi ska ansöka och bekosta ny ledningsrätt i Lantmäteriförrättning.

Geometri för officialservitut 06-TRS-493.1 för kommunens dike för dagvatten samt underjordiska ledningar för vatten och spillvatten parallell med Hjälmarydsvägen på Borrsvängen 1 bör kontrolleras och återinskrivas i fastighetsregistret.

7. Medverkande

Planarbetet har utförts av planförfattaren i samarbete med andra tjänstemän i Tranås kommun.

Planförfattare

Susanna Alexandersson

arkitekt SAR/MSA

Tillväxtavdelningen

Tillväxtchef

Tom Johannesen

Tillväxtavdelningen