

Utlåtande

Utlåtande efter granskning

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

Granskningsförfarande

Detaljplanen har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2021-07-02 till 2021-08-30. Granskningshandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset och på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden

Sammanlagt har 7 yttranden lämnats in. 3 yttranden är utan erinran medan 4 yttranden innehåller synpunkter.

myndigheter	Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Trafikverket
kommunala nämnder	Räddningstjänsten, Teknik- och griftegårdsnämnden
sakägare	Gatuavdelningen, Projektavdelningen

Sammanfattning

Under granskningstiden har det inkommit 7 yttranden av dessa är 3 utan erinran och 4 med synpunkter och förslag till förändringar.

Yttrandena beskrivs på följande sidor och Länsstyrelsens yttrande leder kompletteringar i beskrivningen och plankartan revideras främst enligt Lantmäteriets yttrande.

Efter granskningstiden och i väntan på miljöutredningar har det framkommit att Tranås Energi skulle behöva en anslutningsväg från söder, ovanpå den markförlagda ledningen. Marken kommer att planläggas som industri. Den fanns inte med i granskningsförslaget men i samrådsförslaget.

Jag föreslår bygg- och miljönämnden besluta

att	godkänna utlåtande efter granskning med föreslagna revideringar
att	anta detaljplan för Borrsvängen 1 m.fl. i Tranås, <i>Hjälmaryds industriområde</i>

Tranås 2021-05-11

Susanna Alexandersson
arkitekt SAR/MSA

Yttranden utan erinran

Trafikverket, Räddningstjänsten och Tranås kommuns Gatuavdelning har inget att erinra.

Yttranden med synpunkter

Lantmäteriet påpekar viktiga frågor för plangenomförandet där planen måste förbättras

Synpunkter på plankartan är markerade på en bild av densamma:

- Det verkar saknas användningsbestämmelse på tre områdena där det antagligen ska vara J. (industri)
- Det finns en bestämmelse **b₁** på plankartan som saknas i planbestämmelserna.
- I planbeskrivningen hänvisas till markreservat för gemensamhetsanläggning. Denna bestämmelse hittas varken i planbestämmelserna eller i plankartan.

GENOMFÖRANDE

Under ledningsrätt hänvisas till befintlig ledningsrätt söder om Skruven 1. Rätt fastighetsbeteckning är Skruven 2. Under ledningsrätt hänvisas också till *ledningsrätt 06-TRS-493.1 för kommunens dike för dagvatten samt underjordiska ledningar för vatten och spillvatten*. Lantmäteriet konstaterar att detta inte handlar om en ledningsrätt utan ett officialservitut som bildats.

Utfartsförbud i planområdesgräns

Lantmäteriet påpekar som i samrådet att utfartsförbud inte får läggas i planområdesgräns.

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera stängsel-/utfartsfrågan?

Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför stängslet/utfartsförbudet.

Kommentar:

Plankartan kommer att ses över beträffande beteckningar markanvändning och revideras enligt synpunkter.

Beskrivning av officialservitut för dike förtydligas i planbeskrivningen.

Planområdet runt Borrsvägen 1 utökas med allmän platsmark för att kunna visa bestämmelsen om att körbar förbindelse inte får anordnas.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till överprövningsgrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

HÄLSA OCH SÄKERHET, FÖRORENADE OMRÅDEN

Det potentiellt förorenade området på fastigheten Bågfilen 1, Svarvcenter i Tranås m.fl., objektid 154405 är ett objekt i branschklass 2 (stor risk) och en verkstadsindustri som har använt halogenerade lösningsmedel (exempelvis trikloreten eller tetrakloreten). Denna typ av ämnen har ett komplicerat spridningsmönster, är väldigt flyktiga och kan spridas över långa avstånd och exempelvis tränga upp i byggnader i gasform även utanför själva källan till föroreningen. Även om fastigheten inte längre ingår i planområdet så ligger det så pass nära planområdet att Länsstyrelsen gör bedömningen att eventuella föroreningar skulle kunna påverka planområdet.

På den angränsande fastigheten Städet 3 finns ytterligare ett potentiellt förorenat område som inte togs upp i samrådet, Tube Control (Tubex) m.fl., objektid 154426, vars eventuella påverkan på planområdet är oklar. Där har bland annat förvarats en drivmedelcistern på 30 000 liter ovan mark och Länsstyrelsen bedömer att eventuella föroreningar skulle kunna ha spridits till planområdet. Kommunen bör redovisa ett ställningstagande för bedömning av markens lämplighet avseende detta potentiellt förorenade område.

Sammantaget behöver kommunen säkerställa att marken inom planområdet uppfyller kraven för mindre känslig markanvändning sett utifrån samtliga potentiella förorenade områden (både inom och i anslutning till planområdet). Om det finns behov av åtgärder för att säkerställa markens lämplighet ska åtgärderna antingen genomföras innan planen antas alternativt att genomförandet säkerställs genom planbestämmelser.

Kommentar:

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:

”Det har funnits spilloljecisterner utomhus, och spån från skärande verksamhet (d.v.s. oljeförorenat) har förvarats i containrar utomhus.

I källaren har funnits en oljetank (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.

På Städet 3 står en stor drivmedelstank närmast 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 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.”

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

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.

Dieselcistern 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 vattentäcker 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.

Riskklassning:

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.

Teknik-och griftegårdsnämnden har i sitt yttrande av granskningshandlingar lämnat synpunkter uppdelat i punkter: Under samrådstiden hade TGN inget att erinra.

- I område 4, mellan Majmålavägen och Hjälmarydsvägen, bör ett område på 10 meter läggas som gång- och cykelväg i detaljplanen. Detta i syfte att kunna ansluta Hjälmaryds industriområde med Tostås i framtiden samt för att säkerställa de kommunala VA-ledningarna.
- Malmgatan med tillhörande vändplan, mellan område 4 och 6, bör förbli kommunal gata för att säkerställa de kommunala VA-ledningarna.
- Driftmässigt krävs det en vändplan för snöröjning och sopning med mera på området. Det är därför bättre att gatan utgår direkt efter T-korsningen.
- Det måste framgå vem som ska ta kostnaden för föreslagen cykelväg från Hjälmarydsvägen till vändplan Malmgatan och för övergångsställe på Hjälmarydsvägen. Kostnaden ligger på ca 100 tkr.
- Föreslagen naturyta mot Hjälmarydsvägen, i område 8, bör istället göras om till industrimark, för att skötsel av ytan inte ska läggas på park- och griftegårdsavdelningen.
- Det är positivt att område 9 inte planläggs, utan fortsätter vara naturmark, eftersom att det finns höga naturvärden och skyddsvärda ekar.
- Ändringen av detaljplanen kommer inte påverka kolonilotterna i angränsning till området på något negativt sätt.

Kommentar: Kommunens ledningar skyddas genom att området söder om Borrsvägen 1 (område 3) är prickmarkerat, byggnad får inte uppföras, och markerad med **u**, marken ska hållas tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Mellan Hjälmarydsvägen och Malmgatans norra ände går en gång- och cykelväg men vidare från vändplanen upp mot Majmålavägen utnyttjas naturmarken som stig. En ny förbindelse från Majmålavägen, och framtida nytt bostadsområde på Tostås, föreslås få en sydligare anslutning, över naturområde (område 6), söder om Bågfilen 2.

Detaljplanen medger att Malmgatans norra del kan arrenderas ut eller säljas genom att den planläggs för industri. Pågående markanvändning är allmän plats, gata, och denna användning kan fortgå tills kommunens tar beslut om den ska säljas. Om denna del av Malmgatan säljs är det en fördel om det är hela den norra delen, mellan Bulten 1 och 2 och Bågfilen 1 och 2. Driftmässigt är det svårt att klara sopning och snöröjning utan vändplan.

I område 8, söder om Skruven 2, närmast Hjälmarydsvägen, har en del sparats som naturmark för att kommunen ska ha en möjlighet att göra åtgärder för dagvatten. Denna yta ändras till industrimark med begränsning att marken närmast Hjälmarydsvägen inte får hårdgöras. Område 5 planläggs inte för industri utan får kvarstå som naturmark för att vara tillgänglig för att kunna göra åtgärder för dagvatten. På så vis blir naturmark samlad intill varandra, i område 5 och 6.

Mellan Bulten 1 och Skruven 2 finns en avsmalning och ett övergångsställe, på Hjälmarydsvägen, som bekostats av Bosch AB, eftersom personalparkering förekommer på Bulten 1. Övergångsstället har ingen anknytning till befintlig GC-väg

mellan Hjälmarydsvägen och Malmgatan. På Bulten 2 finns Bosch AB:s utvecklings- och konferensavdelning som kommer att ha besöksparkering och kanske också kommer att nyttja befintlig övergångsställe till Skruven 2, där huvudkontoret ligger.

Den nya GC-vägen bör ligga i kommunens planer och budget för att ansluta det nya bostadsområdet i Tostås.

Tranås kommuns Projektavdelning har lämnat synpunkter beträffande ledningsnät och dagvatten inom området.

Befintlig dagvattenservis från Städet 2 under Hjälmarydsvägen är underdimensionerad och ytterligare hårdgörning gör att åtgärd måste vidtas. Det föreslås antingen ny dagvattenservis under Hjälmarydsvägen till våtmarken eller att ange en ny förbindelsepunkt för dagvatten på nordvästra sidan till "naturmark" vilket innebär krav på fastighetsägaren att pumpa dit dagvatten om sådant krav har lagstöd. Nu avråds tydligt från en tidigare nämnd lösning med stenkista mot Hjälmarydsvägen.

Det är olämpligt att anlägga hårdgjord mark över VA-ledningar söder om Borrsvängen 1 (område 3 och 4).

Kommentar: För tillkommande mark för Städet 2 begränsas hårdgörning av ytan närmast Hjälmarydsvägen. För att bekosta en ny större ledning för dagvatten under Hjälmarydsvägen bör kostnaden räknas in i försäljningspris för marken. För den västra delen, söder och väster om bergknallen, kan dagvatten ledas mot norr och över naturmark mot Svartån.

Kommunens ledningar skyddas genom att området söder om Borrsvängen 1 (område 3) är prickmarkerat, byggnad får inte uppföras, och markerad med **u**, marken ska hållas tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Mark ovanpå ledningarna är redan idag till viss del hårdgjord. Det är sannolikt nödvändigt med en körbar förbindelse från Borrsvängen 1 till Bulten 1 eftersom ytan är tänkt som lageryta för Tranås Cementvarufabrik.