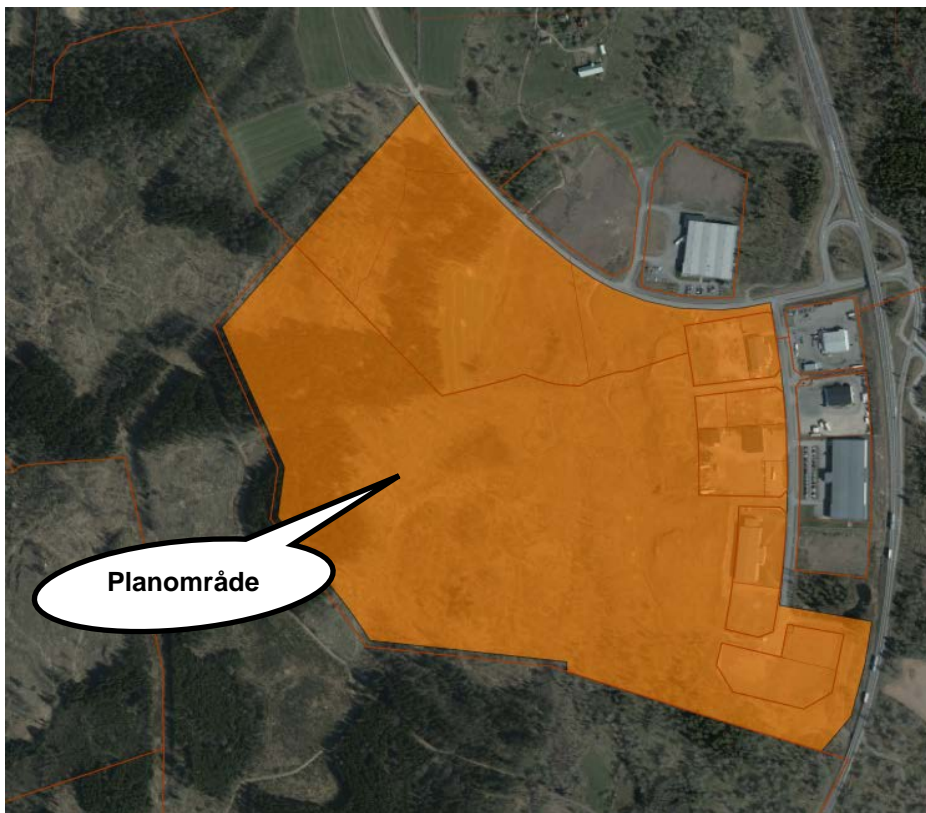




TRANÅS  
KOMMUN

Detaljplan för  
**Personbilen 1 m.fl. i Tranås**  
(Höganloft industriområde)  
Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i maj 2019, reviderad september 2019  
av Tillväxtavdelning, Kommunledningsförvaltningen  
Dnr 2018-73



## Planbeskrivning

Antagen av bygg- och miljönämnden  
Laga kraft

2019-11-25  
2019-12-24

## Innehållsförteckning

1	Handlingar .....	3
2	Planförfarande .....	3
3	Planens syfte och bakgrund .....	3
4	Plandata .....	3
4.1	Läge och avgränsning .....	3
4.2	Areal .....	4
4.3	Markägarförhållanden .....	4
5	Tidigare ställningstaganden .....	4
5.1	Översiktsplan .....	4
5.2	Detaljplaner .....	4
5.3	Riksintresse .....	5
5.4	Höghastighetsjärnväg .....	5
5.5	Miljöbedömning .....	5
6	Förutsättningar och förändringar .....	5
6.1	Natur .....	5
6.2	Landskap .....	7
6.3	Rekreation .....	7
6.4	Arkeologi .....	7
6.5	Boendemiljö .....	8
6.6	Förorenad mark .....	8
6.7	Radon .....	8
6.8	Geotekniska förhållanden .....	8
6.9	Gestaltning av ny bebyggelse .....	8
6.10	Trafik och infrastruktur .....	9
6.11	Parkering .....	10
6.12	Teknisk försörjning .....	10
6.13	Risker .....	11
7	Planförslag .....	11
7.1	Förändringar jämfört med gällande detaljplan .....	11
7.2	Utnyttjandegrad .....	11
7.3	Angöring .....	12
7.4	Naturmark .....	12
8	Konsekvenser .....	12
8.1	Miljökonsekvenser .....	12
8.2	Sociala konsekvenser .....	12
9	Genomförande .....	13
9.1	Tidplan .....	13
9.2	Genomförandetid .....	13
9.3	Etappindelning .....	13
9.4	Huvudmannaskap .....	13
9.5	Upphävande av gällande detaljplan .....	13
9.6	Ansvarsfördelning .....	14
9.7	Ekonomi .....	14
9.8	Tekniska frågor .....	14
10	Fastighetsrättsliga frågor .....	14
10.1	Fastighetsbildning .....	14
10.2	Namnförslag .....	15
11	Utredningsförteckning .....	15
12	Medverkande tjänstepersoner .....	15

# PLANBESKRIVNING

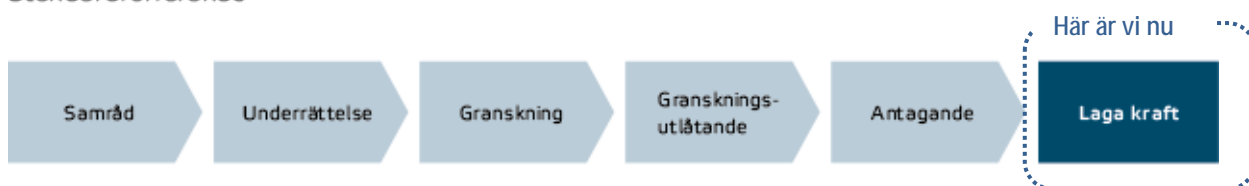
## 1 Handlingar

Planförslaget består av:           Planbeskrivning                                   Plankarta med bestämmelser  
  Fastighetsförteckning                       Undersökning av betydande miljöpåverkan

## 2 Planförfarande

Kommunen har ansvar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. Under processen att ta fram en detaljplan prövas platsens lämplighet för ny bebyggelse, förändring eller bevarande. Kommunen ska i detaljplanen redovisa användning av platser för allmänheten, vägar, torg och parker, och för kvartersmark. Detaljplanen är en del av kommunens verktyg för att förverkliga kortsiktiga och långsiktiga mål i översiktsplanen och den lokala byggpolitiken. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygg-, mark-, och rivningslov både under och efter genomförandetiden.

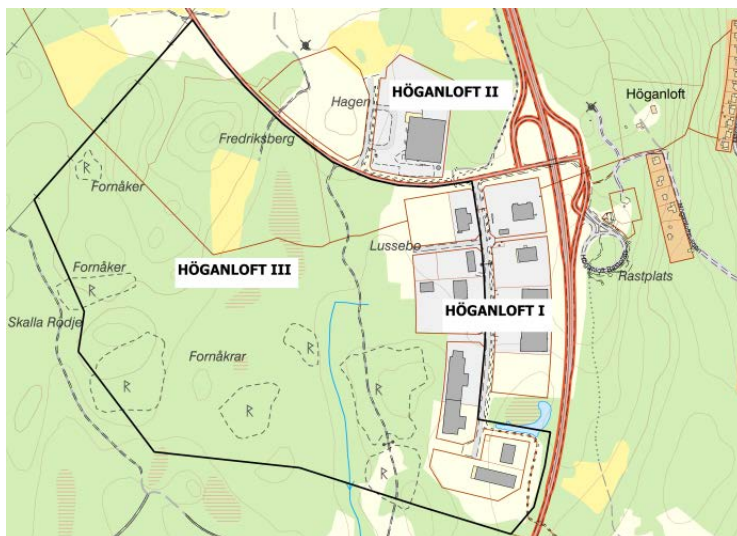
### Standardförfarande



Detaljplanen för Personbilen 1 m.fl. i Tranås (Höganloft industriområde) handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Förslaget skickas till Länsstyrelsen, Trafikverket, Lantmäterimyndigheten och sakägare som påverkas av planens genomförande.

## 3 Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökning av industriområdet vid Höganloft. Företaget Sweop vill etablera sig i området och är i behov av större fastighet än vad gällande detaljplan medger. Vid projektering av området och utifrån behovet av företaget måste ny infrastruktur till industriområdet ändras samt hantering av dagvatten måste utredas efter de nya förutsättningarna. Flera företag är i stort behov av expansionsytor för att möjliggöra utvidgning för befintliga industrifastigheter vid Höganloft tas även etablerade industrier med i detaljplanen. Bygg- och miljönämnden har lämnat planuppdrag till Tillväxtavdelningen 2019-01-23.



Industriområdets läge väster om Rv 32. Planområdet svart markering

## 4 Plandata

### 4.1 Läge och avgränsning

Höganloft industriområde ligger väster om Tranås tätort, i direkt anknäytning till riksväg 32. Detaljplanen för de befintliga industriområdena Höganloft I och Höganloft II vann laga kraft år 1995 respektive 2008, vilket innebär att Höganloft utgör kommunens senaste och största industrietablering. 2015 avsatte kommunen ett större markområde direkt väster om Höganloft I för vidare expansion. Området Höganloft III omfattade ca 50 hektar. Detaljplanen täcker Höganloft III och del av redan etablerad industrifastigheter inom Höganloft I.

## 4.2 Areal

Planområdets areal är cirka 56,8 hektar.

## 4.3 Markägarförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Hubbarp 2:1, Bredkärr 3:1, Bredkärr 4:1, Personbilen 1, Bärgningsbilen 3, Bärgningsbilen 6 och Trucken 3 som ägs av Tranås kommun. I planområdet ingår också Personbilen 2 som ägs av Peter Träsnidare AB, Bärgningsbilen 1 ägs av Per och Markus Bygg och Anläggning AB, Bärgningsbilen 2 ägs av Sommens Transport AB, Bärgningsbilen 4 och 5 ägs av TSJ-Fastigheter AB, Trucken 1 ägs av Mogg Service och Entreprenad AB, Trucken 2 ägs av Fomit AB, Hubbarp 2:5 ägs av Höganloft fastigheter AB.

## 5 Tidigare ställningstaganden

### 5.1 Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13 anges att expansionsområdena för framtida industrimark är en fortsättning på Hubbarp söderut samt från Höganloft västerut. I översiktsplanen står det klart att med tanke på att riksväg 32 passerar dessa områden bör det ställas krav på gestaltning och anpassning till omgivande naturmiljö. Översiktsplanen anger att planeringen av industriområde ska syfta till att skapa bra etableringsförutsättningar men också ge långsiktig trygghet för verksamheten. Enligt kommunens tillväxtmål är det viktigt att planlägga mark för attraktiva bostäder men även för expansion av industrier. Planändringen möjliggör och syftar till detta.

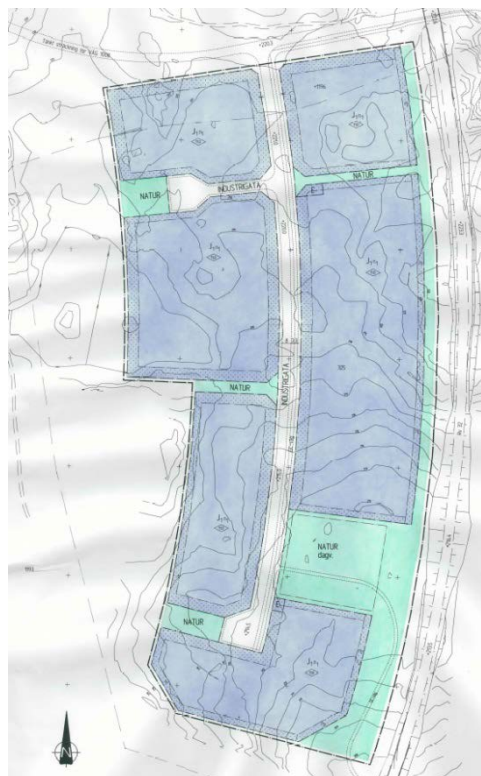
### 5.2 Detaljplaner

För området gäller två detaljplaner:

"Detaljplan för del av STG 325 och del av STG 1195+1196 (Höganlofts industriområde) i Tranås tätort", laga kraft 1995-10-16, lantmäterinummer 0687-P129. För planområdet gäller lätt industri som ej får vara miljöstörande (J). Högsta byggnadshöjd är 11 meter. Del av detaljplanen tas med för att möjliggöra utökade industrifastigheter vid södra och västra delen.

"Detaljplan för Höganloft III industriområde del av Hubbarp 2:1 och Bredkärr 3:1" laga kraft 2015-12-02, lantmäterinummer 0687-P406. För planområdet gäller Industri (J). Högsta höjd varierar med en totalhöjd på 40 meter, högsta nockhöjd 20 meter samt en nockhöjd på 15 meter närmast vägen. Hela detaljplanen tas med för att möjliggöra förändringar i industri fastigheterna och ändringar i infrastrukturen.

Detaljplanens genomförandetid löper ut 2030-12-02 och innan dess får den inte ändras eller upphävas om någon berörd fastighetsägare motsätter sig det, enligt 4 kap 39 §, plan- och bygglagen (2010:900). Undantag får bara göras om det har framkommit nya förhållanden av stor allmän vikt som inte hade kunnat förutses vid planläggningen, eller för att införa fastighetsindelingsbestämmelser om det är nödvändigt för att genomföra en ändamålsenlig indelning av området. Då Tranås kommun äger den största delen av marken i gällande detaljplan samt att redan etablerade industrifastigheter i öst vill utvidga sina fastigheter förmodar kommunen att ingen motsätter sig upprättandet av ny detaljplan.



Detaljplan för del av STG 325 och del av STG 1195+1196 (Höganlofts industriområde)





där markfloran visar på en ogödslad och välhävdad hagmark. Här har ett antal gräsmarksvampar påträffats, bland annat scharlakansvaxskivling som är upptagen på listan över rödlistade arter i Sverige och räknas där till de nära hotade.

Slutsatsen i naturvärdesinventeringen är att inventeringsområdet inte uppvisar några extremt högklassiga naturvärdesobjekt. I ett kommunalt naturvårdsprogram, där kommunens främsta naturvärdesobjekt redovisas ur i första hand ett biologiskt perspektiv, skulle nyckelbiotopen uppskattningsvis placera sig i klass 3 på en skala 1-4 där 1 motsvarar högsta naturvärde. I inventeringen bedömdes sammantaget att 10 % av ytan för det planerade området innehöll någon typ av värdekärna, vilket är att betrakta som en låg andel (Naturvärdesinventering, Pro Natura, 2009).

### 6.1.2 Jordbruksmark

Jordbruk är av nationell betydelse. Detta innebär att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk 3 kap 4 § miljöbalken.

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot etablering av industrimark.

Av odlingsmark finns en åker om knappt 1,4 hektar i norr och en beteshage om ca 1 hektar i sydost. Åkern nämns inte som en värdekärna i genomförd naturvärdesinventering för området. Hagmarken i sydost innehar de högsta naturvärdena och prioriteras så att dessa värden kan bevaras. Hagmarken har höga naturvärden eftersom marken är välhävdad och ogödslad, vilket innebär att ett fortsatt brukande krävs för att bibehålla värdet. En buffert av naturmark sparas även runtom för att säkerställa möjligheterna till fortsatt nyttjande i en landskapskontext.

Marken ägs idag av Tranås kommun, men arrenderas ut för jordbruk. Åkern kan nås via mindre grusväg från väg 1008 och är relativt isolerat pga. den kuperade marken runt omkring. Marken bedöms därför inte tillhöra ett större sammanhängande av jordbrukslandskap. Området vid Höganloft har stora höjdskillnader från 218 - 243 meter dvs. 25 meter. Förändringarna kommer att bli dramatiska vilket innebär att alla naturvärden inte kan bibehållas. Möjligheten att fortsätta att bedriva jordbruksverksamhet inom området kommer att försvinna om marken exploateras.

Vid inköp av marken vid Höganloft III var syftet att möjliggöra nästa stora industriområde. Industriområdet har strategiskt läge med anslutningen till RV 32 och inte i närheten av högt exploaterat bostadsområde. Kommunen har under markarbetet med Höganloft III, etapp 1 flyttat massor som består utav torv och mulljord för att utöka befintlig åker. Kommunen kommer även studera vegetationsmassorna för åkermarken som tas i anspråk om även dessa skulle kunna flyttas för att skapa ny åkermark.

Kommunen har sedan tidigare tagit ställning genom att i gällande detaljplan från 2015 planlägga området för industri. I Tranås kommun översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13 är området utpekat för industriverksamhet. I översiktsplanen anges även att Höganloft är kommunens yngsta industriområde med goda expansionsmöjligheter och en direkt koppling till väg 32. Ett större område väster om befintlig industri har förvärvat för långsiktigt säkerställa behovet av industrimark.

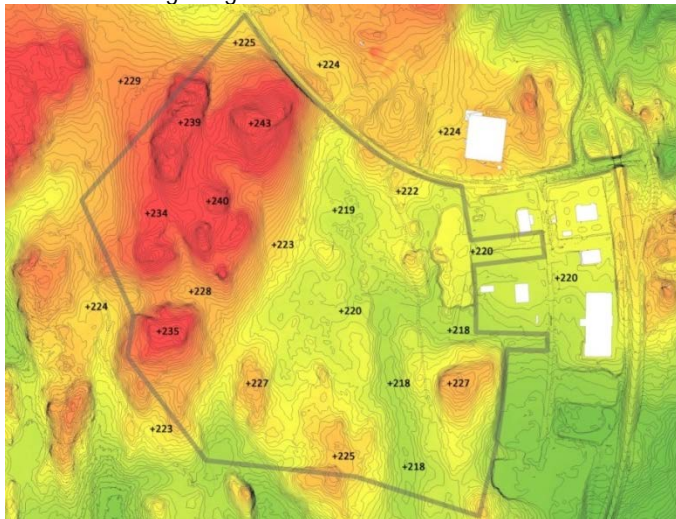
Höganloft har sedan flera år varit utpekat som kommunens stora expansionsområde för industrietableringar. Den sammanlagda bedömningen är att ny industrimark är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken. Behovet av industri är stor, dels för befintliga industrier som är i behov av expansionsytor samt nya etableringar. Att möjliggöra industri på denna plats skapar goda förutsättningar att gynna kommunen med exempelvis fler arbetstillfällen.

Planförslaget medför att jordbruksmarken (1,4 ha) exploateras och därmed inte kan brukas i framtiden. Jordbruksmarken ligger i ett område med stora höjdskillnader. För att ta tillvara jordbruksmarken genom att anpassa kringliggande industritomter medför svåra anpassningar. I detta fall anses jordbruksmarken vara av så passa ringa omfattning att industrietablering prioriteras. En studie skall genomföras för att undersöka möjlig-

heten att i anslutning till industriområdet skapa ny åkermark med vegetationsmassor som transporteras från området.

## 6.2 Landskap

Terrängen i området är högt belägen, drygt 220 meter över havet, och väsentligt högre än staden. Kuperingsgraden är relativt låg i planområdets östra del, men i väster återfinns ett antal högryggar med höjder på drygt 240 meter. Berg i dagen framträder sällan.



Befintliga marknivåer i planområdet år 2009.

## 6.3 Rekreation

Området har inga höga värden som rekreationsområde. Vid industrietablering kommer behovet av rekreation att öka. Vid sydöstra delen av planområdet vid naturområdet och genom våtmarksområdet kommer en driftväg att anläggas. Denna driftväg kommer även kunna nyttjas för allmänheten.

## 6.4 Arkeologi

Inom planområdet finns 14 objekt redovisade i fornminnesregistret. Jönköpings läns museum har genomfört arkeologiska utredningar av och i närheten av planområdet år 2009 och 2013. I den första konstaterades att delar av området präglas av fossil åker av varierande åldrar, främst i anknytning till Drumstorps gård. Då förstörelsen av forntid åkermark var stor i Tranåstrakten under medeltiden bedömdes det att ytterligare utredningar krävdes (Arkeologisk utredning, Jönköpings läns museum, 2009).

År 2013 genomfördes en arkeologisk utredning etapp 1 och 2, samt förundersökning av de fornminnen som konstaterades i den första utredningen. Denna täcker ett större geografiskt område, som innefattar hela planområdet. Utredningen fastslår att inget av de inventerade röjningsområdena är forntida. De äldsta bedöms vara från sen medeltid alternativt tidig nutid. Till följd av detta fastslog länsmuseum ihop med länsstyrelsen att inga ytterligare antikvariska åtgärder är nödvändiga. (Arkeologisk förundersökning, Jönköpings läns museum, 2013)

Två områden bedömdes bevarandevärda i utredningen. Den ena är en välhävdd hagmark med ett femtontal röjningsrösen i planområdets sydöstra hörn. Den andra är en



Konstaterade värden från genomförda utredningar avseende arkeologi och natur inom planområdet. Klass 1 motsvarar högsta värde

husgrund i planområdets norra del. För området i planområdets sydöstra hörn anser kommunen att området skall lämnas orört och därmed planläggs området som allmän plats- (NATUR).

Om fornlämning skulle beröras och behövs tas bort vid exploatering ska kommunen ansöka om tillstånd till ingrepp i eller vid en fornlämning hos Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. För de lämningar som inte skyddas av Kulturmiljölagen (KML), dvs övriga kulturhistoriska lämningar ska hänsyn tas så långt som möjligt enligt Skogsvårdslagen. Är inte det möjligt i samband med exploatering får de tas bort.

Det finns skyldigheter enligt 2 kap 10 § i KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om sedan tidigare okänd fornlämning eller fornfynd ändå skulle påträffas under arbete inom området.

### 6.5 Boendemiljö

Bredkärrs och Drumstorps gårdar, som är områdets närmaste boendemiljöer, ligger ca 270 respektive 300 meter från kvartersmark som planläggs för industriändamål. Bredkärrs gård ägs av Tranås kommun medan Drumstorp är i privat ägo. I båda fallen finns befintlig industrimark (Höganloft I och II), närmare än den planerade. Den största bullerkällan är riksväg 32. Inga särskilda risker bedöms föreligga.

### 6.6 Förorenad mark

Ingen misstänkt förorenad mark har konstaterats inom planområdet. Inga verksamheter som ger skäl att misstänka föroreningar har bedrivits på området.

### 6.7 Radon

Inga markradonprover har tagits inom området. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert, om inte mätning görs som visar att risk inte föreligger.

### 6.8 Geotekniska förhållanden

I november 2012 genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning av området. Resultaten från genomförda provborringar stöder i stort uppgifterna från SGU. Rapporten konstaterar att planerad byggnation ska planeras, dimensioneras och kontrolleras i Geoteknisk klass 2 (GK2) enligt SS-EN 1997-1:2005. De geotekniska förhållandena innebär att extra kostnader för bergsprängning och urschaktning av torvområde kommer att belastas exploateringen. Grundläggning av industribyggnader bedöms kunna ske på utbredda plattor, efter att all otjänlig och ytlig fyllning i sin helhet utskiftats mot ej tjälfarlig friktionsjord (PM Geoteknik, Sweco 2012).

2017 fick BG&M Konsult AB i uppdrag att utföra geoteknisk fältundersökning vid Höganloft III. Syftet med undersökningen var att utreda aktuella jordlagerförhållanden samt bergnivåer inför planerad byggnation. Marken inom området utgörs huvudsakligen av åkermark/skogsmark och är relativt kuperad. I västra delen av området finns en höjd, därifrån sluttar marken åt norr, söder och öster lokala avvikelser förekommer. Marknivån vid undersökningspunkterna varierade mellan +217,3 och +234,6.

Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord/morän som vilar på berg. Ytskiktet består inom området huvudsakligen av ett vegetationstäckte men även delvis av sandig mulljord/mullhaltig siltig sand ner till ett djup varierande mellan 0,1-0,3 meter. Härunder följer inom stora delar av området ett skikt av sandig mulljord alt. mullhaltig siltig sand ner till 0,2-0,6meter. Underliggande jord utgörs huvudsakligen av siltig sandmorän alt. sandig siltmorän. Inom delar av området påträffades siltig sand samt sandig silt ovanpå moränen. Det bör beaktas att förekomsten av sten och block är stor inom undersökningsområdet framförallt i de högre belägna delarna i västra delen av området (Markteknisk undersökningsrapport, BG&M Konsult AB 2017).

### 6.9 Gestaltning av ny bebyggelse

Den föreslagna placeringen av industriområdet betraktas som en långsiktig god hushållning av mark. Inga bebyggelsekrav utöver de som ställs i Plan- och bygglagen samt Miljöbalken anses nödvändiga för att säkerställa att detaljplanen kommer att främja miljömålet God bebyggd miljö. Byggnader i de delarna av industriområdet kommer att vara synligt från riksväg 32 och väg 1008 ges med fördel en tilltalande estetisk utformning.

Området närmast väg 32 är attraktivt genom sitt skyltläge och ska inte upplevas som stökigt. Byggnader ska placeras så att de vänder en representativ fasad mot Rv 32. Trafikverket ser restriktivt på skyltning mot ställiga vägar. Trafikverket har åsikter gällande utformning och placering. Skyltars storlek, pyloner, fasadskyltar, dess



antal och utformningar ska samordnas till en estetisk tilltalande helhet. Stängsel ska väljas med omtanke i fråga om placering och utformning. Detta säkerställs i bygglovet som remiteras till Trafikverket.

## 6.10 Trafik och infrastruktur

Industriområdet angörs från RV 32 via trafikplats Höganloft och väg 1008, Duvebovägen. Den nya sträckningen av RV 32 invigdes 1996 och den första industrietableringen på Höganloft gjordes 1999.

Trafikverkets har utfört mätningar och beräknat årsmedeldygnstrafiken på RV 32.

Mätår	Söder om Höganloft		Norr om Höganloft	
	ÅDT (OS) Fordon	ÅDT (OS) Lastbilar	ÅDT (OS) Fordon	ÅDT (OS) Lastbilar
1996	1820	320	1820	320
1998	1880 ±(14%)	360 ±(13%)	1890 ±(14%)	390 ±(13%)
2001	2110 ±(13%)	390 ±(13%)	2010 ±(13%)	380 ±(13%)
2005	2480 ±(10%)	620 ±(9%)	2440 ±(10%)	620 ±(9%)
2010	2880 ±(13%)	620 ±(12%)		
2015	3090 ±(11%)	780 ±(8%)	3180 ±(11%)	800 ±(8%)

På väg 1008 (Duvebovägen väster om Höganloft)

Mätår	ÅDT (OS) Fordon	ÅDT (OS) Lastbilar
1998	230	10
2000	150 ±(49%)	15 ±(63%)
2012	240 ±(22%)	30 ±(34%)

Trafikverkets mätning på väg 1008 är placerad så trafik från väg 32 till Höganlofts industriområde inte är inräknat. Trafiken har ökat kontinuerligt på RV 32, söder om Höganloft, med 1270 fordon/dygn sedan 1996 och norr om Höganloft med 1360 fordon/dygn. Den tunga trafiken till området kommer huvudsakligen på RV 32. Hur många som kör in till Höganlofts industriområde är svårt att avgöra. Sannolikt bidrar de anställda vid Höganloft industriområde till att den södra delen är mer trafikerad.

År 2015 fanns 6 företag etablerade vid Höganloft vilket var en blandning av verksamheter som möbelföretag, snickeri, möbelföretag, bilservice och grossistföretag. Dessa 6 företag genererade ungefär 200 anställda och 150 transporter per dag.

Företaget OEM som har sin verksamhet norr om väg 1008 utökar sitt logistikcenter vid Trailern 1. OEM beräknar att ha cirka 120 anställda vid årsskiftet 2019/2020 i Höganloft och hanterar i genomsnitt cirka 15 st transporter. Företaget Sweop som kommer etablera sig i området beräknar att få cirka 5-10 transporter utav lastbilar per dag och ungefär 100 anställda.

Idag finns 10 företag etablerade vid Höganloft industriområde, om vi tar ovan statistiken från 2015 samt OEM och Sweop beräknande statistik skulle detta generera ca 175 varustransporter och ca 420 anställda.

Till ytan är företagen ovan drygt 1/3 av den ytan som kan utnyttjas till industrifastigheter i gällande detaljplaner. Skulle hela Höganloft utnyttjas maximalt skulle företagen i Höganloft beräknas få 525 varustransporter och 1260 anställda. Detta skulle generera totalt 3570 transporter per dag till och från hela Höganloft industriområde.

Att förutse hur många transporter som området kommer att generera är väldigt svårt. Resultatet på transporter kan skilja sig betydligt. Detta beror på vilken sorts verksamhet som etablerar sig. Det kan bli allt från företag med många anställda, till lager som tar i anspråk stor yta men behöver ett fåtal anställda.

Ovan statistik visar på att det är en konstant ökning på RV 32 samt att en fullt utbyggd plan kommer generera flera transporter in till Höganloft industriområde. Det är dock svårt att veta hur många transporter från RV 32 som tar avfarten till Höganloft industriområde på grund av trafikmätningens placering på väg 1008. Exploateringen av Höganloft industriområde sker i etapper och etablering kommer pågå i flera år. För närvarande är inte några trafikåtgärder på väg 1008 nödvändiga. Skulle det bli behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen bekostas detta av kommunen.

## 6.11 Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark.

## 6.12 Teknisk försörjning

### 6.12.1 Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

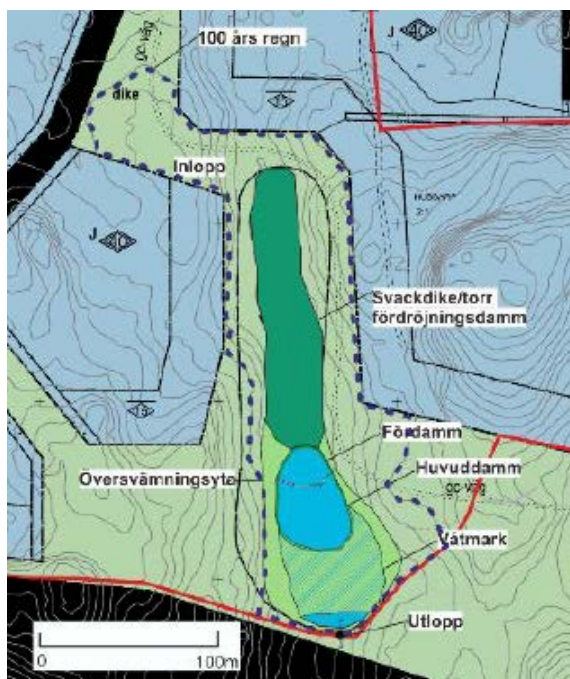
Brandposter anläggs i samråd med Räddningstjänsten i Tranås kommun.

### 6.12.2 Dagvatten

År 2013 tog Sweco fram en rapport som redovisar förslag på omhändertagande och hantering av dagvattnet inom Höganloft III (PM Dagvatten, Sweco, 2013). Inom området är lokalt omhändertagande genom infiltration svårt att uppnå på grund av täta jordarter. Istället föreslås att dagvattnet avleds via så kallad trög avledning i diken från källan till en samlad fördröjning i en eller flera sammanhängande dammar.

Under arbetet med Etapp 1 vid Höganloft III togs rapport om förprojektering av anläggning för fördröjning och rening av dagvatten i samband med industriexploatering av StormTac AB, (Förprojektering av dagvatten, 2017)

Rapporten beskriver dimensionering och utformning av anläggningar för kombinerad rening och flödesutjämning för total exploatering över hela Höganloft industriområde samt Etapp 1.



Skiss på hantering av dagvatten från StormTAC.

Inom det befintliga industriområdet i öst finns en dagvattendamm som fördröjer och renar dagvatten. Dagvatten från delar av den tillkommande bebyggelsen kommer att ledas till denna damm och effekten av detta utreds i rapporten. Fokus ligger på att ta fram en förprojektering av en ny anläggning för tillräcklig flödesutjämning och rening av dagvatten från det planerade industriområdet Höganloft III. Dagvatten från denna industriexploatering planeras ledas i öppna diken till den nya seriekopplade anläggningen för rening och fördröjning av dagvatten. Rapporten har beräknat den extra utjämningsvolymen och ungefärlig översvämningssyta som tillkommer vid ett 100-års regn.

Inför detaljerad projektering bör de totala areorna och volymer fortsätta gälla men mot mer noggranna uppgifter mot de geotekniska förutsättningarna kan justeringar behöva ske i plan och höjd. Förslag av växter samt ett skötselprogram har upprättats för framtida drift och underhåll.

### 6.12.3 Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området.

### 6.12.4 Elkraft

Industriområdet ligger inom Tranås Energis koncessionsområde. I och med anläggandet av Höganloft 1 förbereddes även elanslutning inför en utvidgning av område. El-kablar gatljus-kablar samt opto- kablar kommer att förläggas i cykelbanan längs den nya vägen. Nya transformatorer kommer att placeras på lämpliga platser både Tranås Energi ägda eller abonnent ägda beroende på var det blir för verksamhet på dom nya fastigheter. Idag finns en transformatorstation vid Trucken 3 denna säkerställs med bestämmelsen Transformatorstation (E<sub>1</sub>). En högsta nockhöjd är angivet 5 meter. I samband med vägutbyggnaden kommer ytterligare elkablar att förläggas i området. Tillkommande tekniska anläggningar uppförs på Industrimark, betecknad J i plankartan.

### 6.12.5 Fjärrvärme

Tranås Energi skall under 2020 ansluta Höganloft till det kommunala Fjärrvärmenätet.

#### 6.12.6 Optisk kabel

Det finns möjlighet att koppla till Tranås Energis fibernät Traman.

### 6.13 Risker

#### 6.13.1 Transporter av farligt gods

Riksväg 32 utgör Tranås enda primära rekommenderade transportväg av farligt gods. Lokalisering av industriområde i anknötning till riksväg 32 innebär att transporter kan ske på rekommenderad färdväg, utan att behöva passera genom samhället.

#### 6.13.2 Geoteknik

Förutsatt att anläggningsarbete utförs i enlighet med anvisningarna i framtaget PM avseende geoteknik (Systemhandling 2012-12-18 Sweco) bedöms inga geotekniska risker för det nya industriområdet föreligga.

#### 6.13.3 Översvämningsrisk

Beräkning på översvämningsvolym som uppkommer vid flöden från 100-årsregn (utan klimatfaktorn) med angivet maxutlopp vid ett 10-årsflöde (med klimatfaktorn) har beräknas för Höganloft III. En översvämningsvolym om endast 470 m<sup>3</sup> extra utöver volymen som fördröjs i anläggning vid ett 10-årsregn krävs vid ett 100-årsregn (StormTac AB, 2017).

#### 6.13.4 Buller

Området hålls väl avskilt från tätorten genom riksvägen och det befintliga industriområdet. Närmaste bostadsbebyggelse, Drumstorp och Bredkärrs gårdar, återfinns ca 270 meter utanför planområdets gräns. Bredkärrs gård, som ligger direkt nordväst om det befintliga industriområdet Höganloft II, är i kommunal ägo. Planområdet ligger i ett industriområde med de störningar detta innebär. Den största bullerkällan i området är riksväg 32. Inga särskilda risker bedöms föreligga. De blivande verksamhetsutövarna är i enlighet med Miljöbalken själva ansvariga för att deras verksamhet och den mark de äger inte sprider föroreningar till omgivningen, samt att gällande miljö kvalitetsnormer hålls.

## 7 Planförslag

### 7.1 Förändringar jämfört med gällande detaljplan

Omfattningen av industriområdet (J) har inte förändras avsevärd från tidigare planlagda detaljplaner. För att möjliggöra större industrifastigheter som efterfrågas inom etapp 1 har infrastrukturen förändrats. Inga markhöjder läggs fast i detaljplanen. En förprojektering med uppskattat lämpliga marknivåer har genomförts, men frågan måste utredas närmare inför områdets anläggande. Västra delen av planområdet inryms inom etapp 3 vilket är möjligt för framtida exploatering. Då kommunen äger marken kommer infrastrukturen som gatans placering in i området studeras vidare under projekteringen av denna etapp.

I gällande detaljplan finns natursläpp söder om planområdet. Dessa släpp mellan industrifastigheterna är planlagda allmänplats-natur. I föreslagna detaljplan planläggs dessa till kvartersmark-industri samt allmän platsmark-gata. Med natursläppen var tanken att möjliggöra för fortsatt expansion söder ut samt utrymme för hantering av dagvatten. Kopplingen kommer fortfarande vara möjlig med den nya föreslagna industrigatan samt naturområdet i söder som behålls. Vid placering av gata och tänkta industrifastigheter har kommunens förstudie inte sett några problem i vårt omhändertagande leda dagvatten till kommunens fördröjningsdamm utan dessa natursläpp.

### 7.2 Utnyttjandegrad

Byggrätten inom området är inte begränsad, utan avgörs vid bygglov. Planförslaget tillåter byggnader med en nockhöjd från 15 meter till en totalhöjd på 40 meter. Detta är höjder från tidigare planlagda förslag i området. I de yttre kanterna, mot naturmark och intill väg 1008, tillåts en nockhöjd på 15 meter. För industrifastigheterna närmast Bredkärrsgatan föreslås en nockhöjd på 15 meter. För området vid etapp 3 där de högsta marknivåerna finns tillåts en högsta nockhöjd på 20 meter. Vid det inre området tillåts totalhöjder på 40 meter. Nya byggnader i dessa volymer ger en stor påverkan men syftet med de varierade höjderna är att åstadkomma en vänligare övergång från det omgivande landskap till det nya industrilandskapet.

Placeringsbestämmelse för byggnad inryms i plankartan vilket innebär att byggnad ska placeras minst 6 meter från allmän platsmark ( $p_1$ ).

### 7.3 Angöring

Det nya industriområdet vid Höganloft III kommer att kunna nås från två håll. Området angörs från väg 1008 i västra delen av planområdet samt från Bredkärrsgatan. Industrifastigheterna Personbilen 2 och Bärningsbilen 1 och 2 samt SWEOPS fastighet föreslagen Personbilen 1 kommer kunna ansluta sig norr om Bredkärrsgatan genom föreslagen gemensamhetsanläggning ( $g_1$ ).

Inom planområdet möjliggörs industrigata, (**GATA**) med bredd på 16 meter. Utrymme finns för att anlägga gång- och cykelväg samt dike för hantering av dagvatten.

I samband med byggnationen av Höganloft I anlades en gång- och cykelväg från staden till området. Den nya infrastrukturen ansluter till denna. GC-vägen fortsätter sedan genom Höganloft III vidare norr om planområdet söder om väg 1008, planlagda förslaget Gångväg, Cykelväg (**GÅNGCYKEL**).

Gatunätet är utformat så att det finns framtida möjligheter för expansion mot söder och eventuellt anslutning Drumstorp trafikplats.

### 7.4 Naturmark

Ett större sammanhängande naturområde (**NATUR**) finns vid planområdets södra del. Området innehåller dels ängsmark med kulturvärden medan andra delar skall utgöra ytor för dagvattenhantering för rening och fördröjning av dagvatten och inryms inom egenskapsbestämmelse (**våtmark<sub>1</sub>**). Området kommer även att kompletteras med driftväg för dagvattenhanteringen och kan nyttjas för allmänheten och verksamma för rekreation inom området.

Vid norra delen av planområdet möjliggörs ett naturområde (**NATUR**) på cirka 10 meter, parallellt med väg 1008. Inom detta område kommer dagvattnet hanteras. Vidare öster om planområdet kommer dagvattnet att ledas genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ( $u_1$ ). U-området har en bredd på 6 meter där ett täckdike uppförs på kvartersmark.

Merparten av planområdet utgörs av kvartersmark för industriändamål, detta betyder dock inte att allt kommer att exploateras, men det ger kommunen som exploatör flexibilitet. Exempelvis skall öppna dagvattendiken mitt i området anläggas med möjlighet för grönområden i anslutning till dessa.

## 8 Konsekvenser

### 8.1 Miljökonsekvenser

Under upprättandet av gällande detaljplan Höganloft III industriområde med laga kraft 2015-12-02 upprättades en miljökonsekvensbeskrivning. Planförslaget bedömdes medföra konsekvenser för områdets landskap och naturmiljö. Naturområdet bedöms dock sakna särskilda växt-, natur- och djurvärden. Ett genomförande av planen ger mycket stora konsekvenser för dagens topografiska förhållanden, men bedöms som lokala och ej störande för omgivning, vilket ger en förhållandevis liten påverkan på landskapsbilden i stort. Planen kommer även medföra måttliga till små konsekvenser för kulturmiljö, yt- och grundvatten samt för rekreation och friluftsliv i området. Avseende hälsa och säkerhet så kommer troligtvis riskerna att öka lokalt, men minska i Tranås samhälle om detaljplanen genomförs.

En exploatering av planområdet genererar trafik, vilket är negativt för uppfyllande av de nationella miljömålen. Området är dock väl lämpat för sitt ändamål. En alternativ lokalisering kan innebära större skada på naturmiljön och längre transporter.

### 8.2 Sociala konsekvenser

Planen möjliggör att arbetsplatser kan tillskapas i anknytning till Tranås stad och riksväg 32. De dagliga transporterna till området liksom antalet persontransporter med bil kan komma att öka. Tillgängligheten till och genom området kommer att öka i och med byggnationen av en ny gång- och cykelväg.



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## 9 Genomförande

### 9.1 Tidplan

Planarbetet beskrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg och miljönämnden	2019-01-14
Beslut om samråd	2019-06-17
Samrådstid	2019-07-02 till 2019-09-03
Bearbetning av inkomna synpunkter	september
Beslut om granskning	2019-09-23
Granskningstid	2019-10-02 till 2019-10-23
Beslut om antagande	2019-11-25
Beslutet kan vinna laga kraft 3 veckor efter att protokollet är justerat	2019-12-24

### 9.2 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år från den dag planen vunnit 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.

### 9.3 Etappindelning

Utbyggnad av all industrimark som möjliggörs i detaljplanen kommer ske i etapper. Sweeps tomt inryms inom etapp 1 vilket markarbeten och projektering pågår med gällande detaljplan som underlag. Inom första etappen inryms även gatan in i området från Bredkärrsgatan samt industrifastighet söder om denna. Den norra delen av industriområdet, längs väg 1008 beräknas utgöra etapp 2 samt dagvattendammen som inryms i utformningen våtmark<sub>1</sub> och industrifastigheter öster om etapp 1. För etapp 3 inryms framtida industrietablering. Utbyggnadstakt och etappindelning påverkas även av efterfrågan på industrimark.

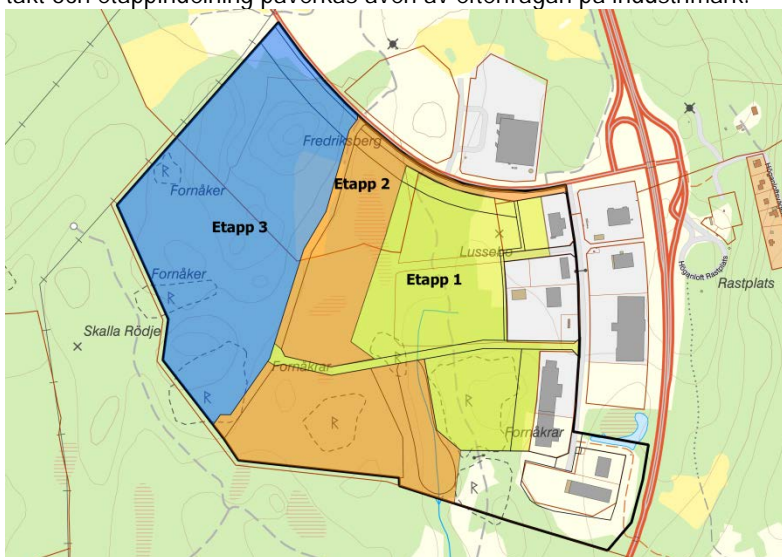


Illustration över etappindelning

### 9.4 Huvudmannaskap

Tranås kommun är huvudman för allmän plats.

Tranås Energi AB är huvudman för ledningsnät och eldistribution och fiberkabel.

Planområdet kommer att omfattas av kommunens verksamhetsområde för Vatten- och avlopp.

### 9.5 Upphävande av gällande detaljplan

En ca 10 meters bred remsa söder och väster om planområdet är markerat (a<sub>1</sub>) på plankartan. Detta område upphävs när planförslaget vunnit laga kraft. Området upphävs för att ha utrymme till fastighetsgräns och för framtida planering. Området ingår i gällande "Detaljplan för Höganloft III industriområde del av Hubbarp 2:1 och Bredkärr 3:1". Laga kraft 2015-12-02, lantmäterinummer 0687-P406.

## 9.6 Ansvarsfördelning

Tranås kommun ansvarar för utbyggnad av hela industriområdet med färdigställande av grovterrasserad industrimark, industrigator och gång- och cykelvägen. Kostnader för utbyggnad av GC-vägar kommer att ingå i kommunens exploateringsbudget för allmän plats.

Tranås kommun ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsanslutning fram till fastighetsgräns. Tranås kommun ansvarar för anläggande av dagvattensystem på allmän platsmark.

Blivande fastighetsägare ansvarar för anläggandet av system för dagvattenfördröjning inom tomtmark. Planering, fyllningar och utgrävningar av tomterna sker i samråd med köparen, då detta är möjligt.

Kommunen kommer kontinuerligt att analysera behovet av trafiksäkerhetåtgärder på väg 1008 och dess anslutningar när trafiken till industriområdet ökar. Om åtgärder måste utföras bekostas dessa av kommunen.

## 9.7 Ekonomi

Tranås kommun bekostar framtagandet av detaljplanen, denna kostnad återtas sedan genom planavgifter vid byggnation av industrimark och är beroende av byggnationens storlek.

Kommunen bekostar all infrastruktur inom planområdet samt grovterrassering av industrimark. Med grovterrassering menas att marken är byggbar, men att det kan behövas schaktas eller fyllas beroende på tomternas och byggnaders utformning. Med 2019 års priser kostar exploatering av området ca 250 kr/kvm. Hela Höganloft industriområde är ca 550 000 kvm stort.

Kommunfullmäktiges gällande taxa för industrimark är 50 kr/kvm vid försäljning av grovterrasserad mark.

Avgifter för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet tillkommer.

## 9.8 Tekniska frågor

Tomternas planering och höjdsättning ska ske i samarbete med exploitören där detta är möjligt, dvs om industritomterna exploateras samtidigt som industrietablering. Stråvan är i övrigt att god massbalans skall uppnås inom området med anpassning till omgivningen.

# 10 Fastighetsrättsliga frågor

## 10.1 Fastighetsbildning

Förutom detaljplanens avgränsning mellan allmän platsmark och kvartersmark föreslås ingen fastighetsreglering för industrimark, detta avgörs i samband med den enskilda industrietableringen och dess behov.

I östra delen av ovan beskriven etapp 1 skall ett täckdike anläggas inom kvartersmark för industri (u<sub>1</sub>). För täckdiket skall servitut bildas till förmån för kommunen.

Den tidigare Lussebogatan föreslås i planförslaget att övergå från allmän gata till kvartersmark för industri. Gatan blir gemensamhetsanläggning för intilliggande fastigheter i kvarteret Personbilen och Bärgningsbilen. Fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen övertar drift och skötsel av vägen. Lantmäteriet avgör andelstalen i anläggningen.

Från Bärgningsbilen 2 och 3 överförs en mindre remsa, ca 480 kvm, till kommunens fastighet Hubbarp 2:1 för att möjliggöra anläggande av allmän gata.

Bärgningsbilen 4 ges möjlighet att utökas med en mindre remsa, 240 kvm, från kommunens fastighet Hubbarp 2:1 i norra delen av fastigheten.

Inom ovan beskriven etapp 3 skall gata anläggas för att möjliggöra uppdelning av industrimarken i mindre enheter. Gatans läge och utformning är endast en illustration på kartan och exakt placering bestäms i senare skede i samband med terrassering och försäljning av tomter. Gatan kommer att behållas i kommunal ägo.

Trucken 1, 2 och 3 skall ombildas enligt detaljplan. Trucken 1 utökas med ca 1700 kvm, Trucken 2 utökas med ca 320 kvm och Trucken 3 flyttas.

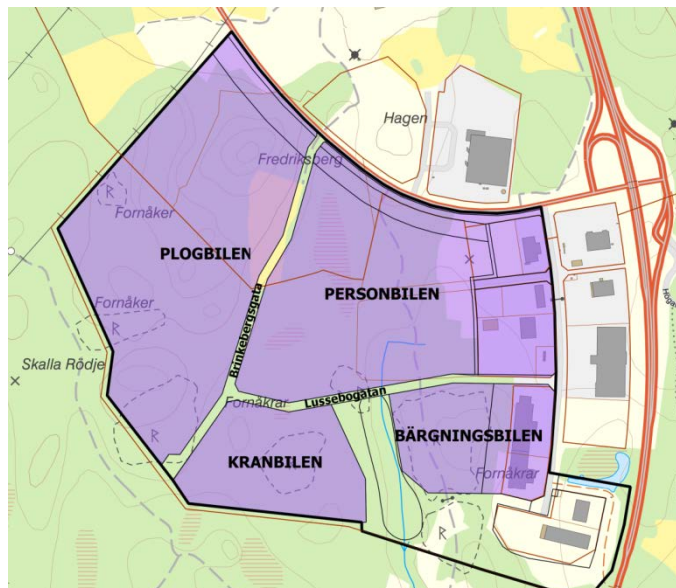
I lantmäteriförrättningen avgör lantmäteriet de exakta areor som fastigheterna skall utökas eller reduceras med.

Vid avstyckning av industrifastigheter bekostar kommunen lantmäteriförrättningen. Vid fastighetsreglering bekostar den motagande fastighetsägaren lantmäteriförrättningen.

## 10.2 Namnförslag

Inom området kommer nya industrifastigheter att bildas där kvartersnamnen föreslås få namnen Personbilen, Bärgningsbilen, Plogbilen och Kranbilen. För befintliga industrifastigheter inom nedan förslag Personbilen har några fått fastighetsnamn Bärgningsbilen. Vid ny fastighetsreglering föreslås att fastighetsbeteckning- en blir Personbilen.

De nya gatorna in i industriområdet föreslås få namnen Lussebogatan och Brinkebergsgatan.



Föreslaget kvartersnamn och gatunamn

## 11 Utredningsförteckning

Naturvärdesinventering: Höganloft – industriområde och oas för sumpskogsarter, 2009, Fasth, Thomas Pro Natura

Arkeologisk utredning: Drumstorp 6:1, 2009, Jönköpings läns museum Ameziane, Jenny

Arkeologisk förundersökning: Tranås RAÅ 439, 441, 442, 443 och 444 arkeologisk förundersökning av röjnings- röseområden samt arkeologiskutredning inom Bredkärr 3:1 m.fl, 2013, Jönköpings läns museum. Rödger, Ingvar

PM Geoteknik: Höganloft III Systemhandling, 2012-12-18, Sweco.

PM Dagvatten: Höganloft III Systemhandling, 2013-01-08, Sweco

Markteknisk undersökningsrapport: Mur/Geo Höganloft 3 Etapp 1 Ny gata samt VA-ledning Tranås kommun, 2017-01-13, BG&M Konsult AB

Förprojektering av dagvatten: Rapport om förprojektering av anläggning för fördröjning och rening av dagvatten i samband med industriexploatering av Höganloft III, 2017-12-15, StormTac AB

## 12 Medverkande tjänstepersoner

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson på Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen i Tranås kommun.

Tom Å Johannesen  
Tillväxtchef

Klara Nilsson  
Planarkitekt