

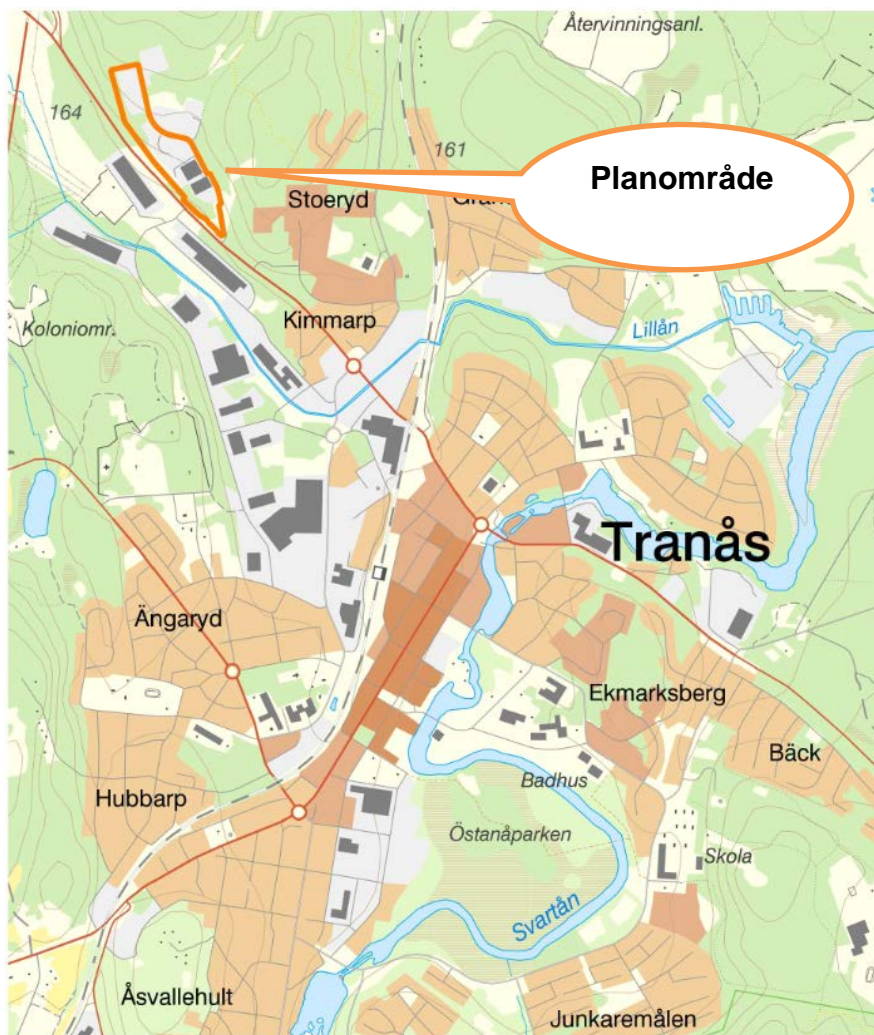


TRANÅS
KOMMUN

Detaljplan för
Svetsaren m.fl. och del av Stoeryd 2:1
i Tranås stad (Stoeryds industriområde)

Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i februari 2017, reviderad november 2017
av Tillväxtavdelning, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Dnr 2016-99



Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen av bygg-och miljönämnden
Laga kraft

2017-11-22
2017-12-21

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Handlingar	3
3	Planförfarande	3
4	Planens syfte och bakgrund	3
4.1	Bakgrund	3
5	Tidigare ställningstagande	3
5.1	Översiktsplan	3
5.2	Detaljplaner	4
5.3	Riksintresse	4
5.4	Höghastighetsjärnväg	4
5.5	Miljöbedömning	4
6	Planeringsförutsättningar	4
6.1	Läge och avgränsningar	4
6.2	Markägarförhållanden	4
6.3	Mark och natur	4
6.4	Arkeologi	5
6.5	Förorenad mark	5
6.6	Geotekniska förhållanden	5
6.7	Bebyggelseområde	6
6.8	Trafik och infrastruktur	6
6.9	Teknisk försörjning	6
6.9.1	Vatten och avlopp	6
6.9.2	Dagvatten	6
6.9.3	Avfall	6
6.9.4	Elkraft	6
6.9.5	Fjärrvärme	6
6.9.6	Optisk kabel	6
7	Planförslag	6
7.1	Bebyggelse	6
7.1.1	Utformning	6
7.1.2	Ledningar	7
7.1.3	Dagvatten	7
7.2	Risker	7
7.2.1	Buller	7
7.2.2	Radon	7
8	Konsekvenser	7
9	Genomförande	8
9.1	Tidplan	8
9.2	Genomförandetid	8
9.3	Planavgift	8
9.4	Huvudmannaskap	8
9.5	Ansvarsfördelning	8
10	Fastighetsrättsliga frågor	8
10.1	Fastighetsreglering	8
10.2	Ledningsrätt	9
11	Ekonomiska frågor	9
12	Medverkande tjänstemän	9

1 Inledning

Kommunen har ansvar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. I processen att upprätta en detaljplan prövas platsens lämplighet. Kommunen ska i detaljplanen redovisa användningen, utformningen och placering av platser för allmänheten och för tomtplatser, samt bestämma utformningen av bland annat vägar, byggnader, torg och parker. Detaljplanen är också en del av kommunens verktyg för att förverkliga kortsiktiga och långsiktiga mål i översiktsplanen och den lokala byggpolitiken.

När detaljplanen har vunnit laga kraft innebär det i princip en rätt att bygga enligt det som planen medger. Detaljplanen fungerar som bindande vid prövning av bygg-, mark-, och rivningslov både under och efter genomförandetiden. Vidare reglerar detaljplanen även rättigheter och skyldigheter för markägare inom planområdet.

Att upprätta en detaljplan följer en process med flera väl definierade faser: *samråd, granskning och antagande*. Reglerna finns i plan- och bygglagen (PBL).

2 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning

3 Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

4 Planens syfte och bakgrund

Planens syfte är att möjliggöra utvidgning för befintliga industrifastigheter. Detta för att möta industriernas parkeringsbehov och möjliggöra ändring av byggnadshöjd samt flytt av VA-ledningar. Planen innebär möjlighet för industrierna att köpa mark där allmän platsmark, park, ändras till kvartersmark med ändamål industri. Planområdet omfattar tre gällande detaljplaner. Bygg- och miljönämnden har lämnat planuppdrag 2016-05-18.

4.1 Bakgrund

Industriområdet planlades redan i början av 1970-talet och har historiskt sett huvudsakligen bestått av mindre företag. Utvecklingen har varit goda för dessa företag och möjlighet finns för fortsatt tillväxt.

5 Tidigare ställningstagande

5.1 Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13 behandlas inte industriområdet specifikt. Översiktsplanen anger dock 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

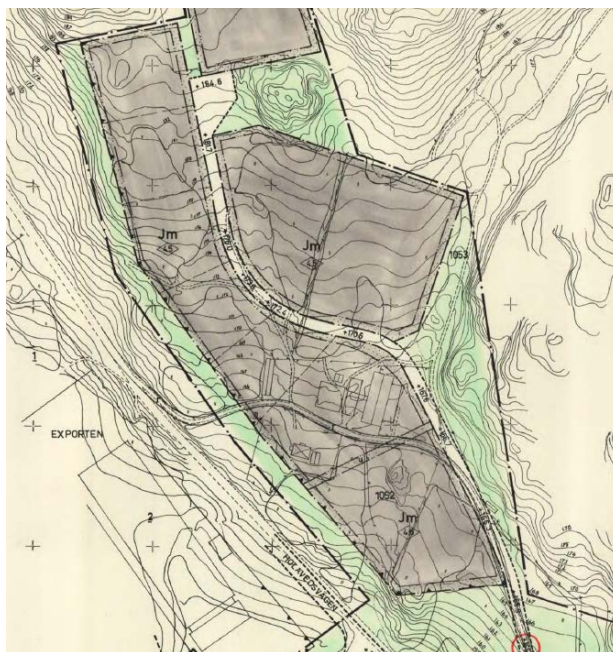
För planområdet gäller tre detaljplaner:

"Förslag till stadsplan för Stoeryds industriområde i Tranås stad" fastställd av Länsstyrelsen 1971-08-26, lantmäterinumner 06-TRS-295. Markanvändningen på denna stadsplan är markerad småindustri (Jm) med en byggnadshöjd 4,5 meter. I en zon på 6 meter mot Holavedsvägen får byggnad inte uppföras (prickmark). 10 meter från fastighet mot Holavedsvägen är markerat park på kartan.

"Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Kv. Svetsaren i Tranås tätort" fastställd av Länsstyrelsen 1984-01-21, lantmäterinumner 06-TRS-843. Planen gäller för del av Stoerydsvägen i söder.

"Detaljplan för Svetsaren 5 och del av Stoeryd 2:1 i Tranås tätort" laga kraft 2001-12-10, lantmäterinumner 0687-P239. Detaljplanen gjordes för att Svetsaren 5 skulle utvidgas.

Detaljplanen tar i anspråk icke planlagd mark på Stoeryd 2:1.



Utdrag ur stadsplanekarta från 1971

5.3 Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

5.4 Höghastighetsjärnväg

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.

5.5 Miljöbedömning

En aktuell bedömning har tagits fram för att avgöra behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MBK enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

6 Planeringsförutsättningar

6.1 Läge och avgränsningar

Svetsaren m.fl. i Stoeryds industriområde ligger ca 2 km nordväst om Tranås centrum. Planområdet omfattar Svetsaren 1, 2, 4, 5, 6, 7, Borraren 2 del 2 och del av Stoeryd 2:1. Planområdet omfattar ungefär 8 hektar (79460 kvm).

6.2 Markägareförhållanden

Stoeryd 2:1 med marken mot Holavedsvägen ägs av Tranås kommun resten av området är i privat ägo.

6.3 Mark och natur

Industritomterna är bebyggda och har en stor andel hårdgjorda ytor. Naturmarken på Stoeryd 2:1 mot Holavedsvägen, nedanför industrifastigheterna, är i stadsplanen från 1971 planlagd som park. Marken är brant och kuperad vilket vid utbyggnad kräver fyllnadsmassor. Det förekommer berg i dagen.

En naturvärdesinventering är utförd av Tomas Fasth, Pro Natura, 2012, "Stoeryds industriområde - Naturvärdesinventering av hassellundar". Naturvärdesbedömningen grundar sig på biologiska kriterier och är indelade i tre klasser. Naturvärdesklass 1 är nyckelbiotoper, naturvärdesklass 2 är naturvärdesobjekt, nästan nyckelbiotoper och naturvärdesklass 3 är spridningskorridorer mellan värdekärnor.

Inom planområdet berör två delområden som har inventerats, nummer 2 och 3.

Område 2, ett lövskogsbryn med naturvärdesklass 3, består av en lövskogsbård i slutningen med inslag av spärrgreniga ekar och bitvis ett utbrett buskskikt. Bedömningen är att denna lövklädda korridor mellan väg och industriområde är en värdefull spridningszon för både djur och växter och bör därför inte krympas i kanterna.



Karta tillhörande Stoeryds industriområde – Naturvärdesinventering av hassellundar Pro Natura, Tomas Fasth, 2012

Område 3, en hassellund med naturvärdesklass 2, består av en lövklädd korridor mellan norra tillfartsvägen mot Tranås från riksväg 32 och Stoeryds industriområde. Området är brett med rikligt av hassel, högväxta och med stort omfång. Trädskiktet är ganska glest och lövklätt med asp, björk och fågelbär men bitvis tätare med större inslag av gran och tall. Närmast riksvägen finns helt öppna bryn intill vägen med kvarstående ängsväxter som svinrot och rödklint. Hasselbuskagen bjuder på stor mängd död ved där vedsvampar växer, exempelvis hasselticka och ockraporing.

Bedömningen är att hasseln skulle gynnas om trädskiktet inte tätar och att krontaket ej sluts. Därför bör gran och även uppväxande lövträd på sikt gallras kring hasselbuskagen. Gläntan nära riksvägen bör hållas helt fri från sly och buskar.

6.4 Arkeologi

Inom planområdet och i området kring planen finns inga arkeologiska objekt redovisade i fornminnesregistret. Länsstyrelsen bedömer att ingen arkeologisk utredning krävs avseende utvidgning av industribyggnader vid industriområdet.

6.5 Förorenad mark

Inom planområdets databas över förorenade områden finns fastigheterna i Stoeryd identifierade. Svetsaren 7 är identifierad som riskklass 3, identifieringen är avslutad och ingen åtgärd är utförd. Även övriga fastigheter, förutom Svetsaren 4, är identifierade som förorenade områden fast utan riskklass. Identifiering är avslutad och ingen åtgärd är utförd. För att fastställa eventuella markföroreningar krävs ytterligare undersökningar som i detta fall inte bedöms som nödvändiga.

I planen ska markanvändningen också i fortsättningen vara industri och verksamheterna ska fortsätta. Nuläget är lämpligt för industri. Om markanvändningen ändras eller om annan verksamhet än den nuvarande etableras så kan de eventuella markföroreningarna att behövas undersökas.

6.6 Geotekniska förhållanden

Den aktuella marken i Stoeryd 2:1 består av naturmark med möjlighet för expansion. Denna remsa är kuperad och kräver stora mängder fyllningsmassor då det är stora höjdskillnader från Stoerydsvägen och ned mot Holavedsvägen.

Från SGU Sveriges geologiska undersöknings jordartskarta är industriområdet byggt på underliggande lager av morän samt består utav fyllnadslager. Naturremsan mot Holavedsvägen utgörs av morän.

En geoteknisk undersökning har gjorts längs Stoerydsvägen i Tranås 2017-01-17 för VA-arbete, detta för att få underlag för att kostnadsberäkna flytt av ledningar och eventuella sprängningsarbeten.

6.7 Bebyggelseområde

Stoeryds industriområde är utbyggt under cirka 20 år och har en varierande industribebyggelse. I gällande detaljplaner är tillåten byggnadshöjd 4,5 meter. För fastigheten Borraren 2 del 1 norr om Stoerydvägen medger detaljplanen en byggnadshöjd på 9 meter.

6.8 Trafik och infrastruktur

Stoerydsvägen är en lokalgata inom industriområdet och ansluter till Holavedsvägen. Trafikverket är väghållare för Holavedsvägen (väg 131). Längs Holavedsvägen går en gång- och cykelväg. Närheten till riksvägarna 32 och 131 medför att tunga transporter till stor del kan undvika att passera de centrala delarna av Tranås.

6.9 Teknisk försörjning

6.9.1 Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, ledningarna finns i anslutande gatunät. Den norra delen av fastighet Svetsaren 1 utgör ett stråk för ledningar med ett servitut akt 06-TRS-418 belastande Svetsaren 1. I gällande stadsplan från 1971 omfattas dessa ledningar av bestämmelse att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar u-område (u).

6.9.2 Dagvatten

För hantering av dagvatten gäller en gemensam policy för övre Svartådalen, vilket innebär Nässjö, Aneby och Tranås kommuner. Stråvan är primärt minska tillförseln av dagvatten, därefter att åtgärda vid källa och i sista hand att rena dagvatten. I samband med detaljplaneläggning ska alltid dagvattenhantering redovisas med hänsyn till omgivningspåverkan och förutsättning för ett lokalt omhändertagande. Idag leds dagvatten till kommunens allmänna ledningssystem ut i närliggande naturmark. Fastigheterna är anslutna till kommunens dagvattenledning.

6.9.3 Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området.

6.9.4 Elkraft

Fastigheterna ligger inom Tranås Energis elnätsområde. Allmänna ledningar för el och data samt belysningsstolpar går i gatumark i södra delen av fastighet Svetsaren 1.

6.9.5 Fjärrvärme

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet Tranås Energi. Fjärrvärmeledningarna går längs Stoerydsvägen och genom södra delen av Svetsaren 1. Ledningen har ledningsrätt.

6.9.6 Optisk kabel

Fastigheterna kan ansluta sig till Tranås Energis fibernät Traman.

7 Planförslag

7.1 Bebyggelse

En del av Stoeryd 2:1 (ca:1,5 hektar) som i nuläget är allmän platsmark, park, ändras till kvartersmark med ändamål industri (J). Fastigheterna får möjlighet att utvidgas mot Holavedsvägen, minsta avståndet till vägen blir 15 meter. Ytan för byggbar mark ökar.

Inom området med ändamål industri blir högsta tillåtna nockhöjd på 15 meter och för sydligaste delen av Svetsaren 5 tillåts en nockhöjd på 12 meter för att bättre passa in i omgivande miljö och topografi vid infart till industriområdet.

7.1.1 Utformning

För att kunna skapa större plana ytor för parkering och lagring vid utvidgningen av fastigheterna tillåts en stödmur på 2 meter. En stödmur på 3 meter får uppföras om den är mer anpassad till naturen som exempelvis stenblocksmurar. Stödmur tillåts på prickmark. För att få en mer attraktiv vy från Holavedsvägen, med slänten och stödmuren som möjliggörs, ska naturmarken och den gröna ridån kompletteras.

7.1.2 Ledningar

I gällande detaljplan finns u-område (u) som skyddar befintliga allmänna underjordiska ledningar på Svetsaren 1. Under arbetet med denna detaljplan utreds förutsättningarna för att flytta ledningar för VA och dagvatten då u-området utgör ett hinder för att uppföra en byggnad mellan Svetsaren 1 och Svetsaren 7. Flyttning av fjärrvärmeledningar, el och data utreds inte. Dessa ledningar går inte att fylla över mer än 1,5 meter. Dessa säkerställs som u-område på plankartan.

7.1.3 Dagvatten

Fastighetsägaren är ansvarig för hanteringen av dagvatten inom den egna fastigheten. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material. För att förhindra spridning av kemikalier och slam ska dagvatten från hårdgjorda ytor genomgå rening exempelvis genom avrinning över plantering eller gräsyta, innan det ansluts till kommunens ledningsnät. För att förhindra spridning av kemikalier och olja ska dagvatten från hårdgjorda ytor passera oljeavskiljare innan det ansluts till kommunens ledningsnät.

7.2 Risker

7.2.1 Buller

Planområdet ligger i ett industriområde med de störningar detta innebär. Inga särskilda risker bedöms föreligga.

7.2.2 Radon

Boverkets Byggregler (BFS 2006:12) föreskriver att "Årmedelvärdet av den joniserande strålningen från radongas får inte överstiga 200 Bq/m³". Enligt översiktskarta för markradonrisker sammanställd av SGU 2012 ingår planområdet i ett ej bedömt område med fyllning. Områdena runt omkring Stoeryds industriområde är utpekade högrisk områden. Därmed bör nya kontorsbyggnader byggas radonsäkert.

8 Konsekvenser

Stoeryds industriområde får möjlighet att utvidgas med ca 1,5 hektar. Oexploaterad naturmark, en mindre del med naturvärdes klass 3, tas i anspråk. Även del av naturvärden med klassning 2 kommer bli kvartersmark, vilket ger befintliga industrier möjlighet att utvidgas. I detta område har vi redan etablerade industriverksamheter och områdets karaktär har med åren ändrats från småindustri till industriområde.

Kommunen har tagit i beaktning den naturvärdesinventering som gjordes över området 2012. Område 3 som kategoriserades som en hassellund med naturvärdesklass 2 kommer till viss del tas i anspråk för att industriområdet ska kunna expandera. Kommunens bedömning är att utvidgningen av industriområdet visserligen påverkar området med naturvärdesklass 2 men att ett stort område från denna del lämnas orört. Kommunens bedömning är att det finns gott om hasselbuskar i området och de som finns kvar har möjlighet att sprida sig. En stor del av det omgivande naturområdet lämnas orört. Avståndet från Holavedsvägen till industriområdet minskar men kompenseras genom att den gröna ridån kompletteras vid behov.



Karta över naturvärdesklassningen över området

Den nya detaljplanen medger en högre höjd på byggnaderna, nockhöjd 15 meter samt 12 meter som är mer anpassat till dagens efterfrågan på industrimark. Detta möjliggör för expansion av befintliga verksamheter inom området. Byggnaderna kommer bli synligare från Holavedsvägen men den gröna ridån kommer utgöra ett visuellt skydd.

9 Genomförande

9.1 Tidplan

Planarbetet beskrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg och miljönämnden	2016-05-18
Beslut om samråd	2017-02-22
Samrådstid	2017-03-07 till 2017-03-28
Beslut om underrättelse och granskning	2017-08-23
Granskningstid	2017-10-04 till 2017-10-30
Beslut om antagande	2017-11-22
Laga kraft ca 3 veckor efter antagande	2017-12-21

9.2 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 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 Planavgift

Fastighetsägarna i området bekostar planarbetet genom höjda markpriser och att planavgift tas ut i samband med bygglov.

9.4 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, gata och naturmark.

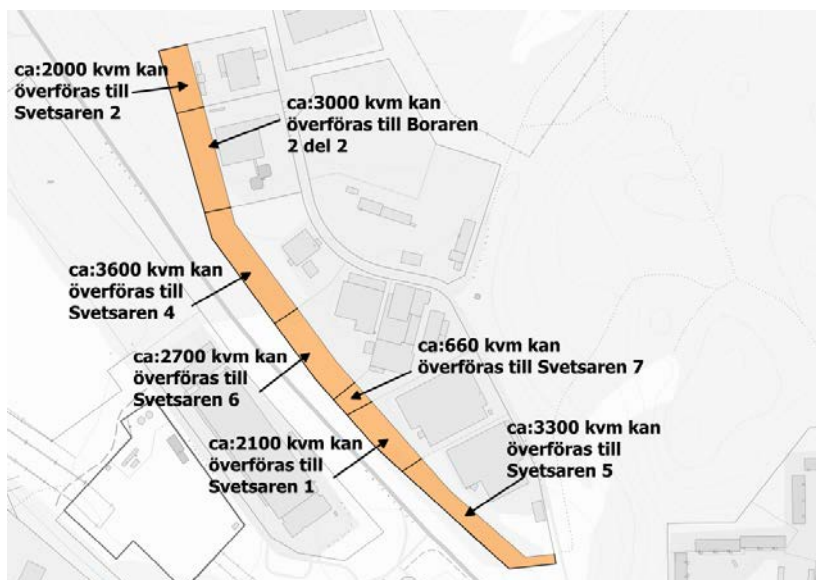
9.5 Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark svarar fastighetsägaren för exploatering. Fastighetssägarna bekostar fastighetregleringen. Kommunen upprättar avtal med fastighetsägaren till Svetsaren 1 angående ekonomisk ersättning för flytt av ledningarna.

10 Fastighetsrättsliga frågor

10.1 Fastighetsreglering

När planförslaget vunnit laga kraft kan ca 17 300 kvm av Stoeryd 2:1 överföras till industrifastigheterna. Svetsaren 1 kan förvärva ca 2100 kvm, Svetsaren 2 ca 2000 kvm, Svetsaren 4 ca 3600 kvm, Svetsaren 5 ca 3300 kvm, Svetsaren 6 ca 2700 kvm, Svetsaren 7 ca 660 kvm och Borraren 2 del 2 ca 3000 kvm.



Från Stoeryd 2:1 kan följande naturmark överföras till fastigheterna

10.2 Ledningsrätt

Den befintliga ledningsrätten för tele akt 0687-481.1 belastande Svetsaren 1 skyddar opto kan upphävas vid ny fastighetsreglering.

Officialservitut akt 06-TRS-418, belastande Svetsaren 1 kommer upphävas om ledningarna på norra delen av fastigheten flyttas. Vid utökning av fastigheten måste ledningsrätten förlängas för Tranås Energis el-, fiber- och fjärrvärmeledningar som är belägna i den södra delen av fastigheten u-område (**u**) på plankartan.

11 Ekonomiska frågor

Kostnader för flytt av ledningar beräknas att bli 2,5 mkr. Finansiering av ledningsflytten skall ske med medel från VA-kollektivet: 1, 55 mkr, kommunstyrelsens investeringsbudget: 700 tkr samt av fastighetsägare till Svetsaren 1: 250 tkr.

12 Medverkande tjänstemän

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson på Tillväxtavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun. Bedömning av naturmarken har gjorts av Lars Sundin, Park- och griftegårdsförvaltningen.

Bo Horndahl
Samhällsbyggnadschef

Klara Nilsson
Planarkitekt