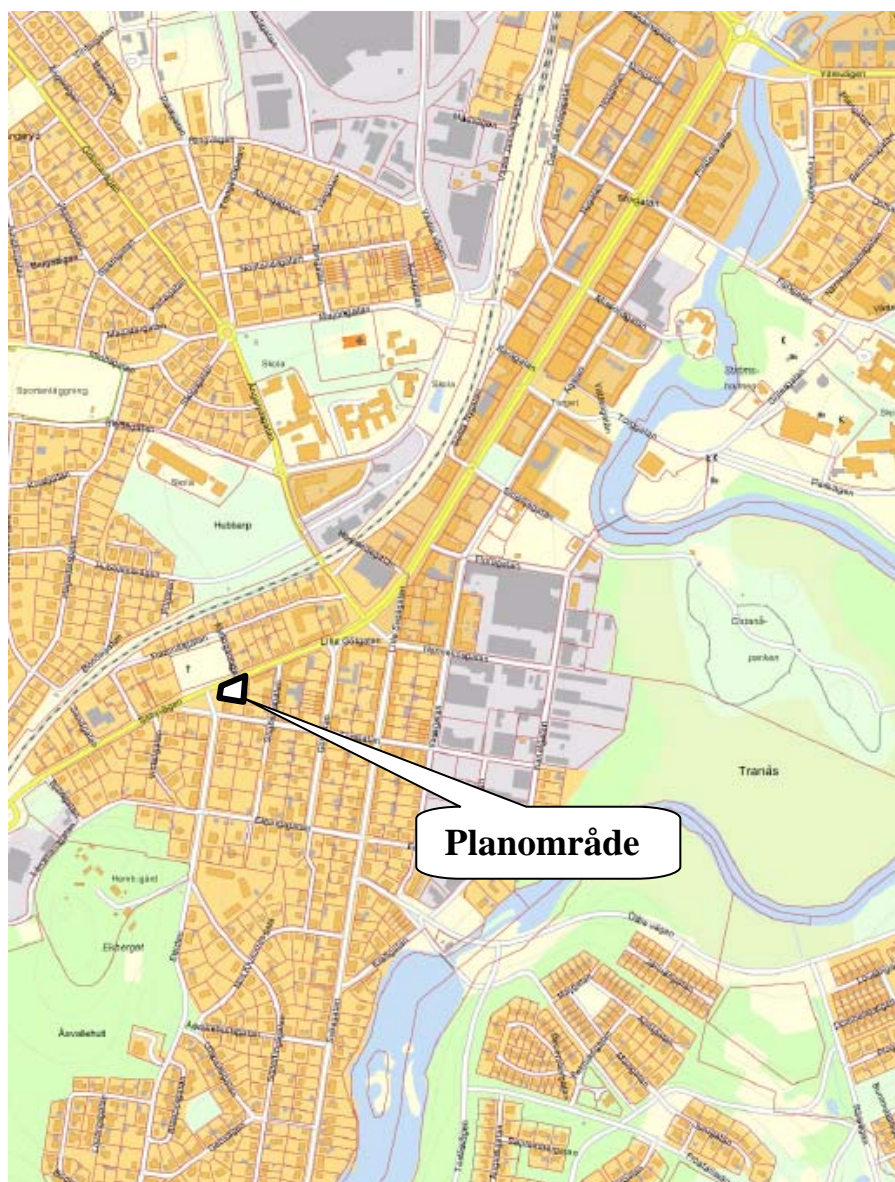


Tranås kommun  
**Detaljplan för Hästen 5**  
**Tranås stad**

Upprättad i juli 2010  
av Plan- och byggavdelningen,  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Dnr 65/10



Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2010-10-21  
2010-11-19

# PLANBESKRIVNING

## 1 HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

Planen avses att handläggas enligt principen enkelt planförfarande.

## 2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bebyggelsen på fastigheten Hästen 5 har uppförts som bensinserviceanläggning och är i gällande detaljplan reglerad för detta ändamålet. Sedan mitten på 2000-talet har ett byggföretag övertagit fastigheten och nyttjar den i huvudsak för kontor och förråd inom befintliga lokaler. Företaget avser nu att utöka kontorsdelen och fräscha upp hela byggnaden och fastigheten. För att möjliggöra utökad verksamhet på fastigheten med annat ändamål än vad gällande detaljplan medger erfordras en planändring. Ändamålet ändras till kontor, ej miljöstörande industriverksamhet samt möjlighet för handel.

Med anledning av att fastigheten är placerad vid stadens södra infart och i anslutning till bostäder ställs krav på att fastigheten skall se vårdat ut och, eventuellt behov av upplag på fastigheten skall döljas av plank eller på annat sätt.

## 3 PLANDATA

### 3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Storgatans förlängning mot söder och gränser i väster mot Säbyvägen som är stadens södra infart och i övrigt mot

### 3.2 Areal

Planområdet omfattar fastigheten Hästen 5, fastigheten är 1022 kvm stor.

### 3.3 Markägareförhållanden

All mark är i privat ägo.

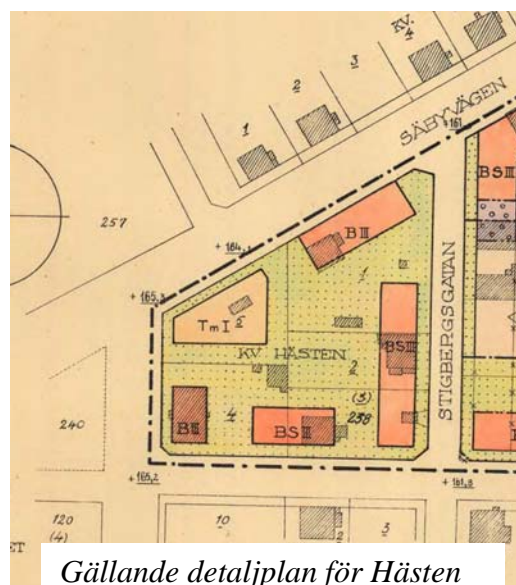
## 4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 4.1 Översiktsplan

Översiktsplan för Tranås kommun, antagen av Kf 2006-10-16 anger inget särskilt när det gäller den aktuella fastigheten. Kommunen är generellt positiv till företagsutveckling under förutsättning att det sker utan konflikter med intilliggande markanvändning.

### 4.2 Detaljplaner

Gällande detaljplan för Hästen 5 är fastställd 19541230. Detaljplanen anger att fastigheten får nyttjas för motorservice.



*Gällande detaljplan för Hästen*

## 5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### 5.1 Mark

#### 5.1.1 Markföreningar

Fastigheten har tidigare nyttjas för drivmedelsförsäljning och verkstad. Verksamheten avslutades 1977 och fastigheten har senare sanerats för tunga alifater (olja) ner till gällande riktvärden för industri. För att eventuellt i framtiden nyttja fastigheten för boende erfordras ytterligare sanering för att nå ner till riktvärden för känslig markanvändning.

#### 5.1.2 Radon

Boverkets Byggregler (BFS 2006:12) föreskriver att "Årsmedelvärdet av den joniserande strålningen från radongas får inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup>". För högradonmark föreskrivs radonsäkert byggande och för normalradonmark föreskrivs radonskyddat byggande. I övrigt ges inga närmare anvisningar för hur huset skall konstrueras för att erhålla låga radonhalter.

### 5.2 Bebyggelseområden

#### 5.2.1 Bostäder

Närområdet kring fastigheten består i huvudsak av flerfamiljsbostäder. Tranås gml kyrkogård finns på motstående sida om Säbyvägen.



*Fasad mot Ekliden*

#### 5.2.2 Verksamhet

Fastigheten nyttjas idag av ett bygg- och inredningsföretag dels för kontor och dels som förråd. Det sker ingen produktion i lokalen.

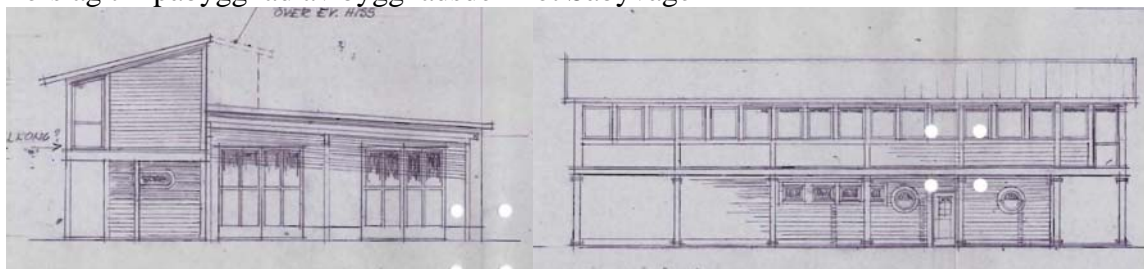
Företaget är i behov av ytterligare kontorsytor och ett förslag är att bygga på delar av befintlig byggnad med en våning samt rusta upp alla fasader.

Fastigheten föreslås få användningen kontor, handel samt ej miljöstörande industri (KHJ1).

#### 5.2.3 Byggrätt

Fastigheten får bebyggas med en byggnadsarea på maximalt 300 kvm med totalhöjd på 8 .0 meter. Mot Säbyvägen gäller byggnadsförbud med 6 meter och mot Ekliden gäller 8 meter.

## Förslag till påbyggnad av byggnadsdel mot Säbyvägen



Fasad mot Ekliden

fasad mot Säbyvägen

### 5.3 Gator och trafik

#### 5.3.1 Gång- och cykelvägar (GC-väg)

Parallellt med Säbyvägen finns GC-väg som passerar i fastighetsgräns med Hästen 5.

#### 5.3.2 Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker på fastigheten. Pga dåliga möjligheter för att vända inom fastigheten finns det sedan tidigare möjlighet för två infarter. I huvudsak nyttjas anslutningen från Ekliden som infart medan anslutningen mot Säbyvägen nyttjas som utfart. Befintliga angörningar får finnas kvar medan för övriga delar av fastigheten mot gatumark gäller utfartsförbud.

### 5.4 Störningar

Med anledning av att industriverksamhet tillåts i anslutning till bostäder och stadens infart kompletteras fastigheten med en planbestämmelse som anger att verksamhet inte får vara störande för omgivningen när det gäller buller eller nerskräpning. För delar av fastigheten får plank uppföras.

### 5.5 Teknisk försörjning

#### 5.5.1 Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunala vatten- och avloppsnätet.

#### 5.5.2 Dagvatten

Generellt gäller att dagvatten inom Tranås stad skall fördröjas genom tex underjordisk magasin e l innan det ansluts det kommunala dagvattensystemet.

## 6 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### 6.1 Miljökonsekvensbedömning, MKB

Detaljplanen medger markanvändningen ej miljöstörande industri, kontor och handel. Denna markanvändning medför inte betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 5 kap 18 § PBL behöver därför ej upprättas.

Fastighetens begränsade yta medger ingen större industriverksamhet som kan vara störande för boende i närheten.

Det är dock viktigt att fastigheten är i vårdat skick eftersom den är belägen i anslutning till bostäder och staden infart och inte inom ett industriområde.

Buller är troligen den största störningsrisken om verksamhet bedrivs med öppna porter och/eller utomhus på tider utöver normala arbetstider.

## **7 ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Motivera val av lovpliktens omfattning, övriga frågor av administrativ karaktär, inlösen av mark för allmänt ändamål, exploateringssamverkan, fastighetsplaner som upphör att gälla

### **7.1.1 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.

### **7.1.2 Upphävande av fastighetsplan**

Gällande tomtindelning fastställd 19360212 upphävs vid planens antagande.

## **8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planarbetet har utförts av planingenjör Tom Å Johannesen på Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun.

Förslag till till- och påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Hästen 5 har tagit fram av arkitekt Bertil Humle.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## 1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 1.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

2010-06-17                      Beslut om samråd i byggnadsnämnden  
2010-08-23—2010-10-01      Samrådstid

### 1.2 Genomförande

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

## 2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### 2.1 Tomtindelning

Gällande tomtindelning från 1936-02-12 upphävs i samband med planens antagande.

## 3 EKONOMISKA FRÅGOR

### 3.1.1 Kostnader

Kommunen har inga kostnader i samband med planarbetet eller genomförande av planen.

## 4 MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planarbetet har utförts av planingenjör Tom Å Johannesen på Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun.

Bo Horndahl  
Samhällsbyggnadschef

Tom Å Johannesen  
Planingenjör