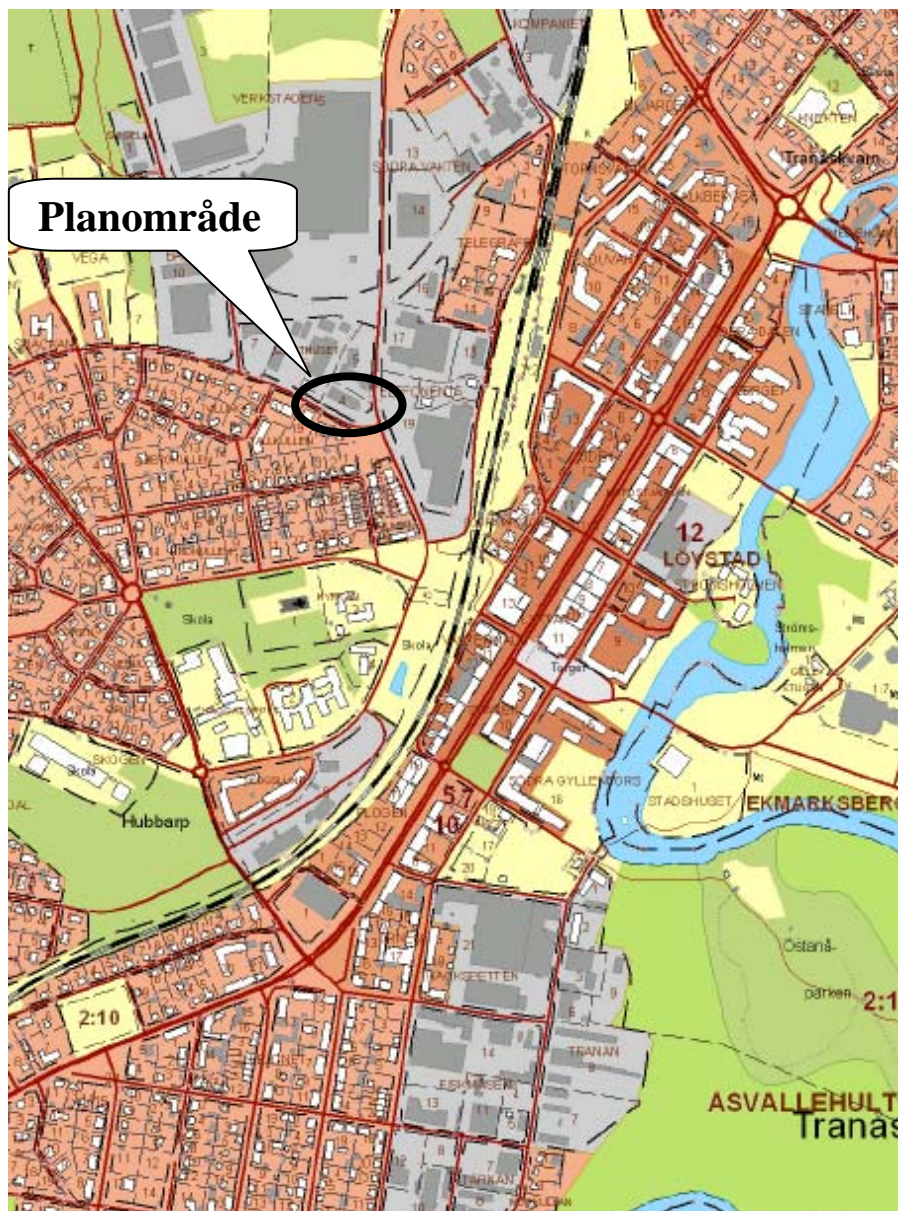


Tranås kommun
**Detaljplan för Slakthuset 4 och
del av Ängaryd 4:1
i Tranås stad**

Upprättad i december 2009
av Plan- och byggavdelningen,
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Dnr 288/09



Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2010-01-28
2010-03-01

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

Wilzéns Snickeri som har verksamhet inom fastigheten Slakthuset 4 planerar att utöka och är i behov av större ytor. Gällande detaljplan medger ingen expansion eftersom större delar av fastigheten inte får bebyggas.

Planförslaget föreslår en mindre utökning av fastigheten mot korsningen Västra vägen/Ringvägen samt större byggrätt.

3 PLANDATA

3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadens västra del i gränsområdet mellan Västra industriområdet och Ängaryds bostadsområde.

Fastigheten Slakthuset 4 ligger i korsningen Västra vägen/Ringvägen. Ringvägen i detta området utgör gräns mellan bostäder och verksamheter.

3.2 Areal

Planområdets areal är 0.25 ha. Slakthuset 4 är 2450 kvm.

3.3 Markägareförhållanden

Slakthuset 4 är i privat ägo medan övrig mark ägs av Tranås kommun.

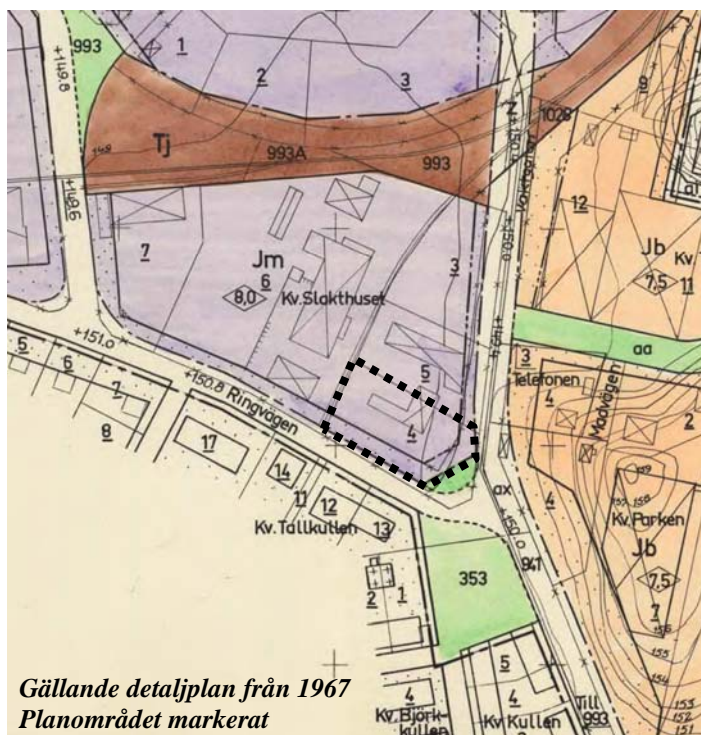
4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Översiktsplan

Översiktsplan för Tranås kommun, antagen av Kf 2006-10-16. Översiktsplanen anger inget specifikt för området.

4.2 Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är fastställd 1967-11-08. Gällande planbestämmelser anger att fastigheten får nyttjas för småindustriändamål och att byggnader får uppföras med byggnadshöjd på 8.0 m.



Gällande detaljplan från 1967
Planområdet markerat

4.3 Miljökonsekvensbedömning, MKB

Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 5 kap 18 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig.

Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1 Natur

5.1.1 Mark och vegetation

Markområdet som överförs från allmän platsmark till kvartersmark är i gällande detaljplan reglerat till natur/park. Markområdet är ett impediment och har inga höga värden ur biologiskt hänseende, ur rekreation eller gestaltning.

Ringvägen har dubbelsidig allé som inte skall påverkas av förslaget.

5.1.2 Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga geologiska kartor ligger fastigheten i gräns mellan torv och isälvsavlagringar. Nuvarande bedömning är att tillbyggnaden bör föregås av en urgrävning på ca 2 meter.

5.1.3 Förorenad mark

Enligt inventering av förorenad mark har företaget Lars Albin Service funnits lokaliserad på fastigheten. Föroreningen klassas som måttlig risk, klass 3.

5.1.4 Radon

Enligt kommunens översiktliga radoninventering ligger området inom lågriskområde för radon. Utredningen är översiktlig och kan ange felaktiga slutsatser.

Boverkets Byggregler (BFS 2006:12) föreskriver att "Årsmedelvärdet av den joniserande strålningen från radongas inte får överstiga 200 Bq/m³". 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 Industri, ej miljöstörande

Inom kvarteret Slakthuset har det bedrivits industri sedan marken en gång ianspråktoes. Kvarteret ligger också i anslutning till det äldre bostadsområdet Ängaryd där Ringvägen utgör ett skilje mellan boende och verksamheter.

Planbestämmelserna anger att fastigheten får nyttjas för industri som inte är miljöstörande och bebyggelse får uppföras med byggnadshöjd till 8.0 meter.

I en zon som anges på kartan får inte bebyggelse uppföras mot Ringvägen eller Västra vägen.

5.3 Gator och trafik

5.3.1 Gatunät, varumottagning och utfarter

Fastigheten ligger i korsningen mellan Ringvägen och Västra vägen och nyttjar båda gatorna för in- och utfart. Fastigheterna Slakthuset 4 och 5 kör över varandras fastigheter för att reducera behovet av att vända inom den egna fastigheten.

I korsningen mellan Ringvägen och Västra vägen gäller utfartsförbud.

Utökningen av fastigheten bedöms inte påverka siktförhållanden i korsningen.

5.4 Störningar

Normalt skyddsavstånd mellan bostäder och verksamhet är ca 200 m.

Avståndet mellan byggnad för verksamhet och bostad är i detta fallet endast 35 m.

Risken för att boende störs av lukt, buller och föroreningar är givetvis högre när avståndet som i detta fallet är kort.

Nuvarande verksamhet är snickeri och störningskällorna kan vara fläktsystem, damm, buller från maskiner och lukt från lackering.

Befintliga fläktar är placerade mellan byggnaderna på fastigheterna Slakthuset 4 och 5 vilket gör att byggnaden inom fastigheten utgör ett bullerskydd mot bostäder.

Planbestämmelsen **industri, ej miljöstörande verksamhet** anger att hänsyn i större utsträckning skall tas till närheten mellan boende och verksamhet än vad som generellt gäller för industrietablering och att detta även påverkar lokalisering av ny verksamhet till fastigheten.

5.5 Teknisk försörjning

5.5.1 Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

5.5.2 Dagvatten

Generellt gäller att dagvatten inom Tranås stad skall fördröjas genom tex underjordiskt magasin eller liknande innan det ansluts det kommunala dagvattensystemet.

5.5.3 Avfall

Merparten av det avfall som befintlig verksamhet producerar är rent trä avfall.

5.5.4 Värmesystem

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

5.6 Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

Planen medför dock större byggrätt för industriverksamhet som ger bättre förutsättningar för utökad verksamhet. Detta kan i sin tur leda till att även förutsättningarna för konflikter mellan boende och verksamhet kan öka.

6 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

6.1.1 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.

6.1.2 Upphävande av tomtindelning

Gällande tomtindelning från 1947-06-28 upphävs i samband med planens antagande.

7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

2009-12-10	Beslut om samråd i byggnadsnämnden
2009-12-21—2010-01-27	Samrådstid
Feb 2010	Antagande av byggnadsnämnden
Mars 2010	Planen vinner laga kraft

1.2 Genomförande

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

1.3 Avtal

Köpeavtal mellan Tranås kommun och fastighetsägare till Slakthuset 4 skall upprättas.

2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1 Fastighetsbildning

Del av Ängaryd 4:1 skall överföras till Slakthuset 4.

2.2 Tomtindelning

Gällande tomtindelning från 1947-06-28 upphävs i samband med planens antagande.

3 EKONOMISKA FRÅGOR

3.1 Planekonomi

3.1.1 Intäkter

Fastighetsägare till Slakthuset 4 bekostar planarbetet.

Tillkommande fastighetsarea skall va-taxeras.

Fastighetsägare till Slakthuset 4 skall bekosta fastighetsbildning.

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