



Planutredning

PRELIMINÄR

Hätte 2:7 i Tranås

Dnr: BMN 2025/40

Datum: 2025-05-22



TRANÅS
KOMMUN

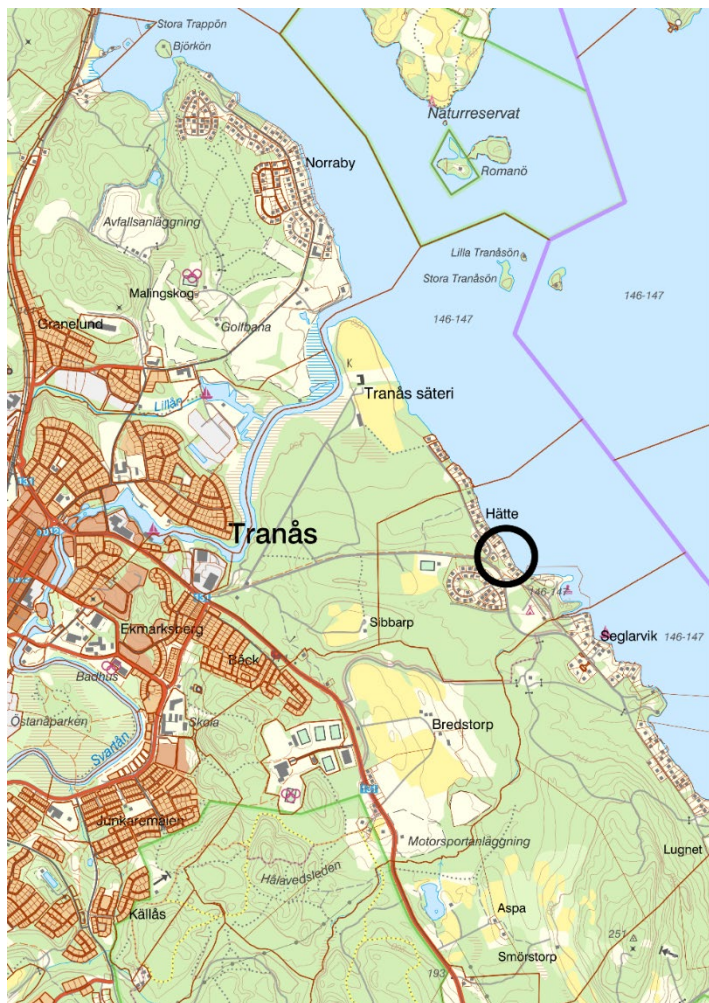
Sammanfattning

Planutredningen gäller fastigheten Hätte 2:7 som ligger vid Hättevägen 3 öster om Tranås tätort. Syftet är att kunna använda fastigheten för bostäder och församlingslokal.

Fastighetsägaren avser inte att göra förändringar på byggnader eller tomt i detta skede men det kan bli aktuellt i framtiden av en försäljning av fastigheten. Därmed vill man möjliggöra för bostad men behålla dagens användning som är församlingslokal.

Planområdet ligger öster om Tranås tätort vid sjön Sommen direkt norr om Hätte bad- och campingplats. Planområdets östra gräns går i sjön Sommen. Norr om planområdet gränsar området till ett villaområde (Norra Hättestranden). Sydväst gränsar området mot parkering och Hättevägen. Söder om planområdet finns en fastighet med en båtklubbstuga och en brygga med båtplatser. Fastigheten är cirka 3245 kvm. Planområdet ligger cirka 3 kilometer från Storgatans handels- och serviceutbud och cirka 3,5 kilometer från tågstationen.

Orientering



Figur 1. Planområdets läge i staden.

Inkommen ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller Hätte 2:7 som ligger vid Hättevägen 3 öster om Tranås tätort vid sjön Sommen.



Figur 2. Markerad fastighet Hätte 2:7 på topografisk karta.

Fastighetsägare

Löfstadkyrkans Församling i Tranås.

Sökande

Planansökan inkom 2025-02-27.

Huvudsakligt syfte

Syftet är att kunna använda fastigheten för bostäder eller församlingslokal.

Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

På fastigheten finns en enkel tvåvånings samlingslokal med kök och toalett samt två mindre byggnader som används som bastu/omklädningsrum samt förråd för trädgårdsskötsel.



Figur 3. Foto på området taget 2025-03-31.

Platsens förutsättningar

Bakgrund

Fastighetsägaren avser inte att göra förändringar på byggnader eller tomt i detta skede men det kan bli aktuellt i framtiden av en försäljning av fastigheten. Därmed vill man möjliggöra för bostad men behålla dagens användning som är församlingslokal.

Områdets läge och omfattning

Planområdet ligger öster om Tranås tätort vid sjön Sommen direkt norr om Hätte bad- och campingplats. Avståndet till Tranås centrum är cirka 3 kilometer. Planområdets östra gräns går i sjön Sommen. Norr om planområdet gränsar området till ett villaområde (Norra Hättestranden). Sydväst gränsar mot parkering och Hättvägen. Söder om planområdet finns en fastighet med båtklubbstuga med brygga med båtplatser. Fastigheten är cirka 3245 kvm. Planområdet ligger cirka 3 kilometer från Storgatans handels- och serviceutbud och cirka 3,5 kilometer från tågstationen.

Översiktsplan

Markanvändningen i översiktsplanen är tätortsbebyggelse. Bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår eller kan ingå.

Området pekas ut i översiktsplanen som strategi – utvecklingsområde. Expansionsområde för Tranås tätort med områden för bostäder, verksamheter, friluftsliv mm.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för del av Tranås Säteri 1:1 och del av Hätte 2:1 (Norra Hättestranden) gäller för området från 2001-01-02, Lantmäteri id 0687-P225. Fastigheten Hätte 2:7 är planlagd som församlingslokal med högst en våning. Placeringsbestämmelse (f) anger att all bebyggelse skall utformas med stort hänsynstagande till landskapsbilden från sjösidan. Utnyttjandegrad (e¹) Största sammantagna byggnadsarea är 250 kvm per fastighet, dock högst en femtedel av fastighetens areal. Område för båthus/bastu får bebyggas med max 30 kvm byggnadsarea.



Figur 4. Utdrag ur detaljplan från 2001-01-02.

Användningen för församlingslokal är i gällande detaljplan geografiskt större än fastigheten Hätte 2:7. Användningen för samlingslokal gäller även en del på Hätte 2:1. En diskussion bör föras under planprocessen med fastighetsägarna om det fortfarande ska planläggas som gällande detaljplan eller att enbart omfatta fastigheten Hätte 2:7.

Fastigheten Hätte 2:7 är 3245kvm i planarbetet bör möjligheten att stycka av till flera fastigheter utredas.

Riksintressen

Sjön Sommen är utpekad som riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kapitlet Miljöbalken för sitt rika fiskebestånd och förutsättningarna att hysa hotade fågelarter samt upplevelser i naturmiljöer och friluftsaktiviteter. Inga förändringar avses för vattenområdet i samband med en ändring av gällande detaljplan. Ställningstagande för bostäder i landområdet inom aktuellt område är taget sedan tidigare.

Aktuellt område berörs av influensområde med höjdbegränsningar (MSA-tytor) för riksintresset flyg för Linköping-SAAB flygplats enligt 3 kap. 8 § MB. De typer av objekt som kan påverka MSA-tytan är mycket höga byggnadsverk.

Försvarsmakten har pekat ut sjön Sommen som del av lågflygningsområde Småländska höglandet och används huvudsakligen för grundutbildning av piloter. Området utgör inte ett riksintresse som sådant men har starka samband till riksintressen Såtenäs flottflygplats, Ronneby flottflygplats, Malmens flottflygplats och Uppsala övningsflygplats. Uppförande av höga objekt inom området kan således skada dessa riksintressen genom att begränsa Försvarsmaktens möjligheter att öva lågflygning.

Ingen förändring av gällande detaljplan vad gäller byggnadshöjd eller våningsantal avses ske utifrån ansökan. Därmed blir ingen tillkommande bebyggelse så hög att försvarsmaktens riksintressen påverkas på något olämpligt sätt.

Strandskydd

Sjön Sommen bedöms ha sådana värden att den är av riksintresse för naturvård, det rörliga friluftslivet och yrkesfiske. För hela strandområdet gäller generellt strandskydd dvs 100 meter mätt från strandkant upp mot land och ut i sjön, alltså en zon på 200 meter. Inom strandskyddet gäller förbud mot uppförande av byggnad eller att utföra olika åtgärder m.m. Syftet med strandskyddet är dels att tillgodose friluftslivets behov men även att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. För att bebygga mark inom strandskyddet måste särskilda skäl anges.

Strandskyddet är upphävt sedan tidigare för berörd fastighet. Om strandskyddet har varit upphävt i en detaljplan och den upphör att gälla eller ersätts av en ny detaljplan, återinträder strandskyddet. Om man då vill upphäva skyddet eller få dispens måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna. Fastigheten är idag ianspråktagen.

Om planprocessen kan hanteras genom en ändring av gällande detaljplan återinträder eller inträder inte strandskyddet, så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny plan. Strandskyddet behöver således inte omprövas i planprocessen vid en ändring av detaljplan.

Spuns - Samlat program för ett uthålligt nyttjande av sjön Sommen.

Program är framtaget av kommunerna och länsstyrelserna runt sjön. Programmet konstaterar att nytillkommande bebyggelse i första hand bör lokaliseras i närheten till befintlig bebyggelse och ta hänsyn till känsliga natur- och kulturvärden liksom allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Programmet är även positivt till ökat åretruntboende kring sjön.

För att kunna nyttja Sommen på ett hållbart vis finns ett mellankommunalt program (SPUNS) där Tranås, Ydre och Boxholms kommuner kommit överens om gemensamma utgångspunkter för planering och verksamhet i anslutning till sjön. I förenklad form kan programmet sammanfattas i fem punkter:

- begränsa fragmenteringen av landskapet genom att tillkommande bebyggelse eller andra anläggningar i första hand lokaliseras i anslutning till befintliga koncentrationer
- undvika att skapa barriärer som hindrar det rörliga friluftslivet eller begränsar spridning av biologisk mångfald
- motverka försämringar av vattenkvaliteten genom åtgärder för minskade utsläpp av framförallt gödande ämnen
- så långt möjligt kanalisera störande aktiviteter bort från känsliga miljöer
- vårda och förbättra förutsättningarna för växt- och djurliv. Vid exploateringsärenden som berör sjön Sommen skall en överensstämmelse med SPUNS – programmet eftersträvas.

Kulturmiljö

Byggnaden är utpekad i Länsstyrelsens lager kulturmiljö-frikyrkor. Svenska Missionsförbundet sommarhem.

Förorenad mark

Det finns inga registrerade föroreningar inom eller i närheten av planområdet.

Geologi

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta utgörs marken i aktuellt område av isälvsediment, grus.

Skred

SGU anger i karta att det generellt finns förutsättningar för skred i finkornig jordart i stora delar längs Sommen (s k "strandnära aktsamhetsområde"). Skredrisk finns beroende hur nära sjösidan man vill exploatera.

Natur och friluftsliv

Inga högre naturvärden berörs av planändring. Hela fastigheten är inom riksintresse för naturvård och friluftsliv för sjön Sommen. På och i närheten av fastigheten finns ett flertal björkar och större tallar. Ingen förekomst av landinvasiva arter inom området. Sjögull bestånd i angränsning till fastighetsgräns, växer exponerat. Växer längs strand samt badbrygga till båt-brygga, dock ej vid båt-brygga. Sten och grusbotten. Ca 600 m²

Cirka 2100 meter via gc-vägnät att ta sig till närmsta allmänna lekplats på Månstenvägen.

Cirka 100 meter till närmsta grönområde över 0,5 hektar.

VA, dagvatten och skyfall

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Avfall

Utrymme för avfallshantering/miljöhus behöver lösas inom fastigheten.

Räddningstjänst

Insatstid är mindre än 10 minuter.

Gång och cykel

Separerad gång- och cykelväg finns till planområdet längsmed Hättevägen.

Trafik och kollektivtrafik

Från Tranås tätort nås planområdet via befintliga vägar. Det går inte att åka kollektivt direkt från Hätte utan närmsta busshållplats finns vid Ydrevägen cirka 2 km från planområdet. Det är cirka 3,5 km till Tranås tågstation.

Buller och störningar

2024-05-13 gjordes en kommunal trafikmätning på Hättevägen där medeldygnstrafiken uppmättes med 1445 fordon/dygn. Bedömningen är att buller från väg borde inte vara ett problem.

Stadsbild/Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger med vy över sjön Sommen. Vyn för andra bostäder i omgivningen kommer inte påverkas nämnvärt av ändringen. Ingen påverkan torde därmed ske på landskapsbilden.

Varken inom planområdet eller i omgivningen finns några utpekade objekt som är intressanta ur kulturmiljösynpunkt (t.ex. riksintresse för kulturmiljön, objekt som är angivna i kulturmiljöprogrammet, byggnadsminnen). Gällande detaljplan innehåller ej heller några planbestämmelser om skydd ur kulturmiljösynpunkt.

Utifrån planansökan avses ingen förändring ske av gällande detaljplan vad gäller våningshöjd (en våning) eller utökad byggrätt. Men om höjd och byggrätt föreslås utökas under planarbetet så bör man vara restriktiv med tanke på vyn över Sommen för boende i närheten och allmänheten.

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig småskalig villabebyggelse.

Parkeringsnorm

Enligt parkeringsnormen ska parkering ske på egen fastighet. Parkeringsplatser finns idag till verksamheten utanför planområdets fastighet (Hätte 2:1). Löfstadkyrkans församling har parkeringsplatser för sin verksamhet på Hätte 2:1.

Planområdet ligger inom zon C (Övriga orter och landsbygd). För att säkerhetsställa utrymme för parkering samt angöring vid en- och tvåbostadshus rekommenderas att minst 1 bilparkeringsplats anordnas inom eller i närheten av bostaden. Avseende cykelparkering rekommenderas att minst 2 cykelparkeringsplatser anordnas inom fastigheten.

Finns anledning att bevaka att ytan som idag används för parkering även kan finnas kvar vid ev. försäljning av fastigheten/byggnation av bostad, alt. ersättas med annan parkeringsyta i området, ur ett tillgänglighetsperspektiv. Det får utredas i planarbetet om vilka som använder parkeringen och om även den ytan ska planändras.

Inriktning för tillväxt

Planförslaget följer kommunens strategi Inriktning för tillväxt genom att möjliggöra för bostäder med fokus på villa eller villalikhande bebyggelse som anses attraktivt för befintliga och nya kommuninvånare i 30–50 årsåldern i arbete.

Social hållbarhet

Även om området ligger några kilometer utanför själva tätorten så är en fördel med området att det har ett sammanhang till befintliga bostadshus/bebyggelseansamling.

Nya attraktiva bostadsområden skapas genom att en kommun erbjuder ett varierat utbud av bostäder som grundar sig på en proportionellt balanserad befolkning och dess behov av boendeformer. En av inriktningarna för boende och närmiljö är att Tranås kommun har och erbjuder ett varierat och proportionellt utbud av bostäder.

Ekologisk hållbarhet

Med att möjliggöra för bostad utifrån ansökan innebär att detta sker inom befintlig bebyggelsemiljö och därmed inte ianspråkta jungfrulig mark/natur.

Utredningsbehov

Under planutredningen anser kommunen att inga större utredningar behöver genomföras men kan bedömas annorlunda under planprocessen.

Planprocess

Planansökan anses vara förenlig med översiktsplanen, inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt bedöms i detta läge inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen planeras att handläggas med standardförfarande.

Medborgardialog

Vid framtagandet av detaljplanen bedömer kommunen preliminärt att samråd enligt Plan- och bygglagen är tillräckligt, då det är få som berörs av planen/frågans komplexitet inte föranleder andra samrådsaktiviteter.

Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Planarbetet beräknas påbörjas år 2026 och bedöms ta cirka 1-2 år. Detaljplanen bedöms preliminärt kunna antas fjärde kvartalet 2026. Bedömningen av tidsåtgång förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.