

Inbjudan till samråd

Detaljplan för Smörstorp 2:42 i Tranås

Ändring av detaljplan 0687-P232

DETALJPLAN FÖR SMÖRSTORP 2:2 OCH DEL AV SMÖRSTORP 2:1 M.FL.

Upprättad av Tillväxtavdelningen i oktober 2020

Ägarna till fastigheten Smörstorp 2:42 har 2020-09-15 ansökt om planbesked med syfte att kunna stycka av två tomter för enfamiljshus med tillhörande komplementbyggnader.

Smörstorp 2:42 är en privatägd bostadsfastighet som har en areal på 8 534 kvm och ligger vid södra änden av Hättevägen, intill stranden av sjön Sommen. I gällande detaljplan är strand-skyddet upphävt.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Med hänvisning till att ändringen av detaljplanen är en åtgärd av mindre betydelse, med en mycket liten och tydlig samråds-krets som berörs, upprättas detaljplanen med begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Det innebär att samtliga sakägare under samrådet ges tillfälle att skriftligen godkänna planförslaget, under förutsättning att inga ändringar görs efter samrådet, så kan planförslaget antas direkt efter samrådet (PBL 5 kap § 18).

Detta är enda tillfället att lämna synpunkter på förslaget

Samrådstiden gäller från 2020-12-21 till och med 2021-01-12

Synpunkter kan skickas med e-post till tillvaxt@tranås.se
använd bifogad svarsblankett för att skicka skriftligt godkännande.

Senast 12 januari 2021 behöver vi ert svar.

Planhandlingar skickas till sakägarna och finns under tiden tillgängliga för granskning och information i Stadshuset måndag - fredag kl. 08 -16. Handlingarna finns också på kommunens hemsida www.tranas.se/detaljplan

Information och upplysningar om planhandlingarna lämnas av arkitekt Susanna Alexandersson tel. 0140 - 681 74
e-post: susanna.alexandersson@tranås.se

Bygg- och miljönämnden

Bifogade handlingar:

Denna inbjudan, sändlista, planbeskrivning, plankarta, fastighetsförteckning

Sändlista

SAMRÅD

Detaljplan för
Smörstorp 2:42 i Tranås
Ändring av detaljplan

Namn	Samråd	Granskning	Besvär
Enligt fastighetsförteckning	X		
Länsstyrelsen	X		
Lantmäteriet	X		
Trafikverket	X		
Räddningstjänsten	X		
Tranås Energi	X		
Tranås Naturskyddsförening	X		



TRANÅS
KOMMUN

Detaljplan för Smörstorp 2:42 i Tranås

Ändring av detaljplan 0687-P232

DETALJPLAN FÖR SMÖRSTORP 2:2
OCH DEL AV SMÖRSTORP 2:1 M.FL.

Upprättad i oktober 2020

Dnr: KS 2020-404



PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Samrådstid (förslag) 2020-12-21 till och med 2021-01-12

Bygg- och miljönämndens beslut om planuppdrag
Bygg- och miljönämndens beslut om samråd

2020-10-05
2020-12-16

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	2
2. Inledning	3
3. Förutsättningar	5
4. Planförslag	6
5. Konsekvenser	8
6. Genomförande	8
7. Medverkande	9

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



1. Sammanfattning

Ägarna till fastigheten Smörstorp 2:42 har 2020-09-15 ansökt om planbesked. Önskemålet är att kunna stycka av två tomter på 1 500 kvm för enfamiljshus med tillhörande komplementbyggnader, en byggrätt på 20 %, en nockhöjd på 9 meter och högsta tillåtna taklutning på 45 grader.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen kan därmed handläggas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (5 kap. 6 § PBL 2010:900). Med hänvisning till att ändringen av detaljplanen är en åtgärd av mindre betydelse, med en mycket liten och tydlig samrådsrets som berörs, upprättas detaljplanen med begränsat standardförfarande. Det innebär att samtliga sakägare under samrådet ges tillfälle att skriftligen godkänna planförslaget, under förutsättning att inga ändringar görs efter samrådet, så kan planförslaget antas direkt efter samrådet (PBL 5 kap § 18).

När samrådsretsen har godkänt förslaget till detaljplan ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande som ska innehålla information om att samrådsretsen godkänt förslaget samt synpunkter från samrådet. (prop. 2013/14:126 sid. 90)

Om samrådsretsen godkänner förslaget vid samrådet är det viktigt att kommunen är tydlig med att det inte finns fler möjligheter att lämna synpunkter.

2. Inledning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning

Plankarta med ändring

Fastighetsförteckning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplan, del av 0687-P232, är att på fastigheten Smörstorp 2:42 kunna stycka av två tomter för enfamiljshus med tillhörande komplementbyggnader, och att utöka byggrätten och istället för begreppet en våning tillåta en högsta nockhöjd på 9 meter.

Ägarna till fastigheten Smörstorp 2:42 ansökte 2020-09-15 om planbesked och Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-10-05 att ge Tillväxtavdelningen uppdraget att ändra "Detaljplan för Smörstorp 2:2 m.fl. i Tranås", 0687-P232, för Smörstorp 2:42.

Ändring av detaljplanen innebär att aktuell detaljplan fortsätter att gälla men ändring görs för Smörstorp 2:42 i planens bestämmelser.



Bilden visar fastigheten Smörstorp 2:42

Plandata

Läge och avgränsning

Smörstorp 2:42 har en areal på 8 534 kvm och ligger vid södra änden av Hättevägen intill stranden av sjön Sommen. Den gränsar i norr till Smörstorp 2:41 och i söder till ett naturområde på Smörstorp 2:1 del 1 samt Smörstorp 2:4 del 1.

Markägarförhållanden

Smörstorp 2:42 liksom Hättevägen och naturområdet är i privat ägo och ägs av sökande.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13 anges att detta är ett område för bostäder. Planändringen är förenlig med översiktsplanen.

Riksintresse

Sjön Sommen är av riksintresse för naturvård och det rörliga friluftslivet.

SpunS- Samlat program för ett uthålligt nyttjande av sjön Sommen

Programmet, som är framtaget av kommuner och Länsstyrelser runt sjön Sommen, konstaterar att tillkommande bebyggelse i första hand bör lokaliseras i närheten av befintlig bebyggelse och ta hänsyn till känsliga natur- och kulturvärden liksom allmänhetens tillgänglighet till strandområden. Programmet är positivt till ökat året runt boende kring sjön. Beträffande utökning av hamnar bör dessa i första hand lokaliseras till befintliga anläggningar.

Strandskydd

För Sommen inom Jönköpings län gäller det generella strandskyddet på 100 meter. Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden, att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet, samt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandzonen.

Föreslagna tomter ligger inom det generella strandskyddet på 100 m, i gällande detaljplan är strandskyddet upphävt.

Höghastighetsjärnvägen

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. Planarbetet inom Hjälmaryds industriområde bedöms inte påverkas av detta utredningsområde.

Detaljplaner

För fastigheten gäller Detaljplan för Smörstorp 2:2 m.fl. i Tranås, 0687-P232, med laga kraft 2001-07-25. Gällande plan har prövat markens lämplighet för bostäder. Strandskyddet är upphävt.

För fastigheten gäller bostadsändamål, en våning, friliggande, högsta takvinkel 27 grader, största byggnadsarea 180 kvm för huvudbyggnad, 60 kvm för uthusbyggnad varav 30 kvm får utnyttjas för sjöbod eller bastu för fastigheter med strandlinje, utformning ska ske med hänsyn till landskapsbilden från sjön. I vattenområdet får brygga och badplats uppföras för intilliggande fastighet.

Strandfastigheter för bostadsändamål får inte bildas med mindre areal än 2 500 kvm. Bygglov får ej medges för huvudbyggnad med större bruttoarea än 70 kvm utan att fastigheten var ansluten till en avloppsanläggning dimensionerad för permanentboende.

Smörstorp 2:42 är bebyggd med ett enfamiljshus och garage. Under 2020 kommer området att anslutas till det kommunala VA-nätet.

3. Förutsättningar

Pågående markanvändning

Smörstorp 2:42 är bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader, en del av fastigheten är skogbevuxen. Nära gränsen mot Smörstorp 2:4 del 1 ligger ett dubbelgarage, som delvis på prickmark, mark som inte får bebyggas men byggnaden har bygglov och är uppförd med medgivande från grannen.

Mark, natur, kultur

Natur

Söder om Smörstorp 2:42 är del av Smörstorp 2:4 del 1 planlagd för natur. På Smörstorp 2:1 del 1 finns ett område avsatt för infiltrationsanläggning för avlopp till förmån för Smörstorp 2:42. När fastigheten ansluts till kommunalt avlopp kommer infiltrationsanläggningen att tas ur drift men kan ligga kvar.

Arkeologi

Marken är planlagd kvartersmark för bostäder. Det är arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § andra stycket KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om sedan tidigare okänd fornlämning eller fornfynd ändå skulle påträffas under arbetet.

Bebyggelse

Hela området har sedan planläggning år 2001 genomgått en omvandling från fritidshusområde, med mindre byggnader, till ett område med bostäder för permanent boende. De flesta hus är uppförda i trä med målade fasader och sadeltak med högst 27 graders takvinkel som planen föreskriver.

Kommersiell service

Vid Hätte finns en campingplats som är öppen året om och vid badplatsen finns en sommarrestaurang och båtuthyrning med ett litet café. Det är ca 4 km till Tranås centrum.

Trafik och infrastruktur

Området angörs via Hättevägen som är en gemensamhetsanläggning, Smörstorp GA 1. Kommunen är inte huvudman för vägområdet. Från Hätte badplats finns en GC-väg till Tranås centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Under år 2020 kommer området att anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya bostadsfastigheter ska anslutas till kommunalt avlopp.

Dagvatten

Det finns goda förutsättningar att ta hand om dagvatten på den egna fastigheten.

Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området.

Elkraft

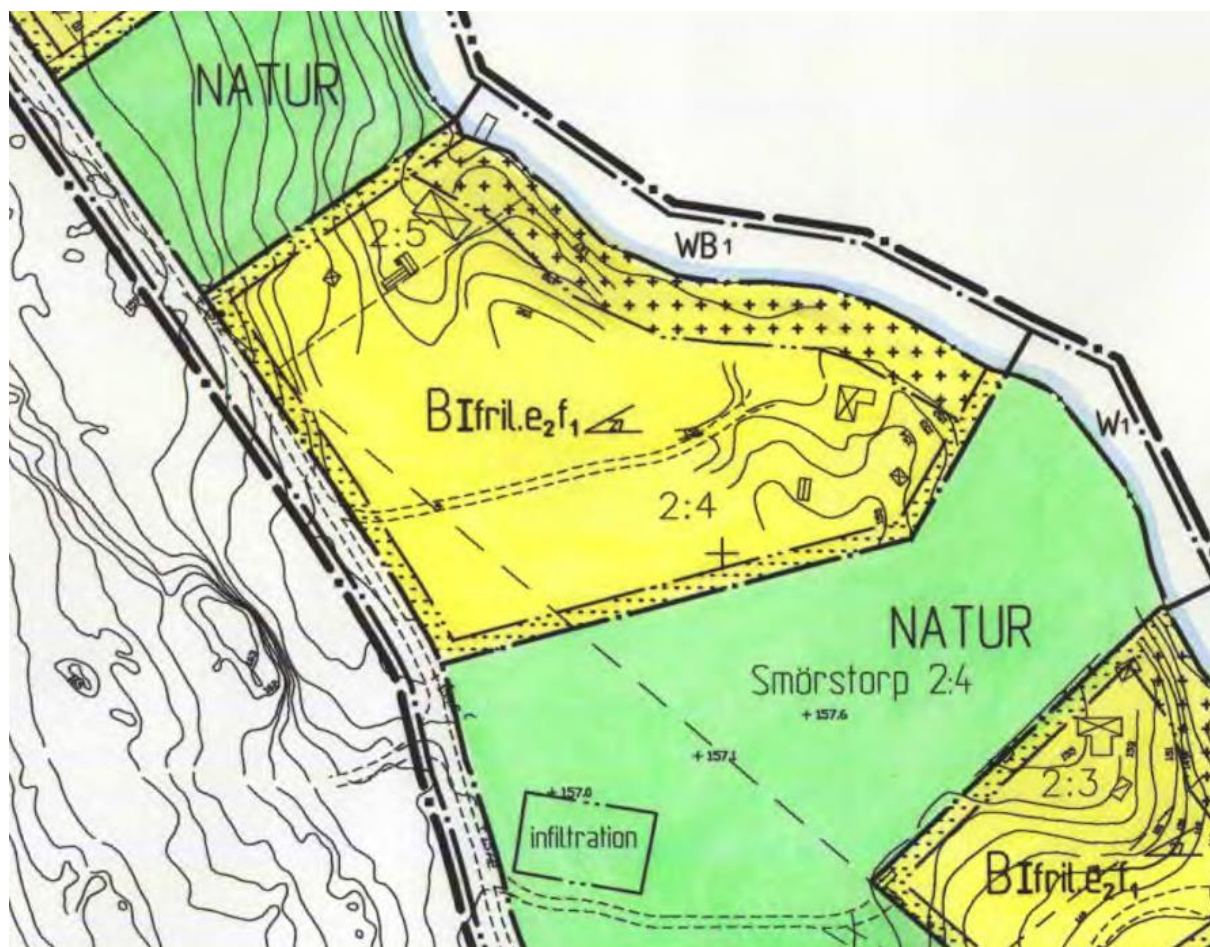
Området ligger inom Tranås Energis elnätområde.

Hälsa och säkerhet

Radon

SGU har kompletterat en markradonundersökning i Tranås kommun som utfördes av SGAB år 1984 som redovisas på en karta. Längs stranden från Sandvik till Hätte finns grövre isälvs-sediment som innebär högrisk. Nya bostadsbyggnader ska byggas radonsäkert.

4. Planförslag - förslag till ändring



Bilden visar utdrag ur detaljplan 0687-P232

Ändring i plankarta och planbestämmelser

Gällande symbol	Gällande planbestämmelse	ändras till
Markanvändning B	bostäder	ingen ändring
Byggnaders höjd - I	en våning	högsta nockhöjd 9 meter
Utformning- fril.	friliggande	ändras till f1

Utnyttjande – e₂	180 kvm för huvudbyggnad, 60 kvm för uthusbyggnad e	ändras till e₁ 25 % av fastighetens area får bebyggas
Utnyttjande	varav 30 kvm får utnyttjas för sjöbod eller bastu för fastigheter med strandlinje	ändras till e₂ sjöbod eller bastu högst 30 kvm
Utformning f₁	All bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden från sjön	upphör att gälla
Takvinkel 27	högsta takvinkel 27 grader	upphör att gälla
Fastighetsindelning	Nya strandfastigheter för bostadsändamål får inte bildas med mindre areal än 2 500 kvm.	Minsta fastighetsstorlek 1 000 kvm
Prickmark	Marken får inte bebyggas	Marken får inte förses med byggnad
Korsprickad mark	Marken får endast bebyggas med bastu/sjöbod	Marken får endast förses med bastu eller sjöbod
u – område u		Marken ska hållas tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar

Beskrivning av plankartan

Utnyttjandegraden ändras till 25 % eftersom minsta fastighet tillåts vara 1000kvm och i det fallet bedöms att ett enbostadshus med komplementbyggnader och dagens krav på isolering erfordrar ungefär 250 kvm.

Längs gräns mot Smörstorp 2:4 och Hättevägen finns en zon på 6 meter med prickmark. Bredden på zonen ändras inte. Längs gränsen åt söder, i den smalare västliga delen av fastigheten, tas zonen bort för att tillåta placering av nytt bostadshus närmare gräns åt söder. Zonen tas bort till och med befintligt garage som med bygglov är uppfört på ”prickmark”.

Längs strandkanten finns en zon med korsprickad mark med en bredd på 15 meter. Bredden på zonen ändras inte. Endast sjöbod och bastu får uppföras med en största area på 30 kvm.

Längs gränsen mot Smörstorp 2:41 läggs en zon på 6 meter för underjordiska ledningar, vatten och avlopp, som nyttjas av Smörstorp 2:41 och 2:42.

Den administrativa bestämmelsen: ”Bygglov får ej medges för huvudbyggnad med större bruttoarea än 70 kvm utan att fastigheten var ansluten till en avloppsanläggning dimensionerad för permanentboende.” upphör att gälla när området är anslutet till kommunalt avlopp.

5. Ändringens konsekvenser

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning har genomförts 2020-10-07.

Att ändra detaljplanen för fastigheten Smörstorp 2:42 bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte upprättas. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

Sociala konsekvenser

Två villatomter i strandnära läge ger möjlighet för familjer till ett attraktivt boende i hälsosam miljö.

Landskapsbild

Två nya enbostadshus i redan bebyggt område påverkar inte helhetsbilden.

Lokaliseringens förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur

Två nya tomter i redan bebyggt område kräver inte ny infrastruktur i form av vägar och VA-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser

Sökande bekostar planarbetet. Vid byggnation får kommunen in bygglovavgift, planavgift och anslutningsavgifter till kommunens VA-nät.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Ändringen av detaljplanen prövas enligt reglerna för begränsat standardförfarande. Planområdet är tydligt avskilt mot Hättevägen, naturområdet i söder och stranden i öster. I norr gränsar planområdet till Smörstorp 2:41. Den mark som möjliggörs för byggnation i och med denna ändring bedöms inte påverka någon fastighet utanför planområdet. Med hänsyn till detta och att planändringen anses vara av begränsad art så har kommunen gjort bedömningen att endast fastigheter inom planområdet samt direkt angränsande fastigheter anses vara berörda sakägare.

Planarbetet bedrivs i enligt följande tidplan

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2020-10-05
Beslut om samråd	2020-12-16
Samrådstid	minst 3 veckor
Upprättande av utlåtande efter granskning	januari 2021
Under förutsättning av samråds-kretsen godkänner förslaget kan beslut om antagande tas av bygg- och miljönämnden	februari 2020
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns inga allmänna platser.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark svarar fastighetsägaren för exploatering. Fastighetsägaren bekostar fastighetsregleringen och ev. flyttning av ledningar inom sina kommande fastigheter.

Genomförandetid

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

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av sökande. Planavgift ska erläggas i samband med bygglov och anmälan.

Fastighetsrättsliga frågor

När ändringen vunnit laga kraft kan flera nya fastigheter avstyckas från Smörstorp 2:42 med en minsta area på 1000 kvm.

Nya fastigheter ska förvärva andelar i gemensamhetsanläggningen Smörstorp GA1, sektion 1, Hättevägen för året runt trafik och Smörstorp GA1, sektion 2, vägbelysning.

7. Medverkande

Planarbetet har utförts av arkitekt Susanna Alexandersson i samarbete med tjänstemän inom kommunen.

Planförfattare

Susanna Alexandersson
arkitekt SAR/MSA

Tom Johannesen
Tillväxtchef