



Antagande-
handling

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan 0687-P232,
Detaljplan för Smörstorp 2:2 och del av
Smörstorp 2:1 m.fl. i Tranås

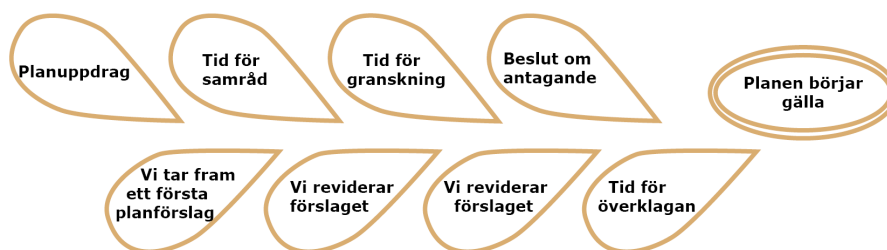
Dnr: BMN 2024/42

Datum: 2026-04-13



TRANÅS
KOMMUN

Så här upprättas en detaljplan i Tranås



Planbesked

Enskilda fastighetsägare kan begära att detaljplaner ändras. Tillväxtavdelningen gör då en bedömning om kommunen ska inleda ett planarbete eller inte. Ett beslut om planbesked lämnas inom fyra månader från det att en fullständig ansökan har kommit in till kommunen.

Planuppdrag

Om kommunen beslutar att inleda ett planarbete har kommunen ett planuppdrag vilket inte innebär någon garanti för att en detaljplan antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Tiden mellan planuppdrag och samråd varierar beroende på områdets förutsättningar och kommunens prioriteringar.

Samråd

Kommunen tar fram ett planförslag vilket skickas ut till berörda sakägare och myndigheter. De ges möjlighet att inom en viss angiven tid inkomma med skriftliga synpunkter. Samrådshandlingarna kan ses på stadshuset, på kommunens webbplats samt på Tranås Direkt. De synpunkter som inkommer sammanställs i en så kallad samrådsredogörelse där kommunen bemöter dessa. Kommunen kan också bjuda in till ett samrådsmöte för att presentera förslaget och ge svar på frågor.

Granskning

Planförslaget med eventuella ändringar ställs efter samrådet ut på granskning. Under granskningstiden har man åter igen tillfälle att lämna skriftliga synpunkter. Efter granskningen sammanställs de skriftliga synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande.

Antagande

Bygg- och miljönämnden får anta detaljplaner som har stöd i översiktsplanen eller som inte är av principiell betydelse. I andra fall är det kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige som beslutar om antagande av detaljplanen. En underrättelse om beslutet skickas till sakägare och myndigheter.

Tid för överklagan

Senast under granskningstiden måste man skriftligen framföra sina synpunkter om man ska ha rätt att överklaga. Förutom sakägare har berörda hyresgäster och boende rätt att överklaga detaljplaner. Staten kan också på eget initiativ överpröva en plan. Ett överklagande ska ha inkommit till kommunen inom tre veckor räknat från den dag då justeringen av protokollet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Laga kraft

Om beslutet inte överklagas inom 3 veckor så vinner detaljplanen laga kraft. Har någon överklagat vinner planen laga kraft när de överprövande myndigheternas beslut vunnit laga kraft.

Innehåll

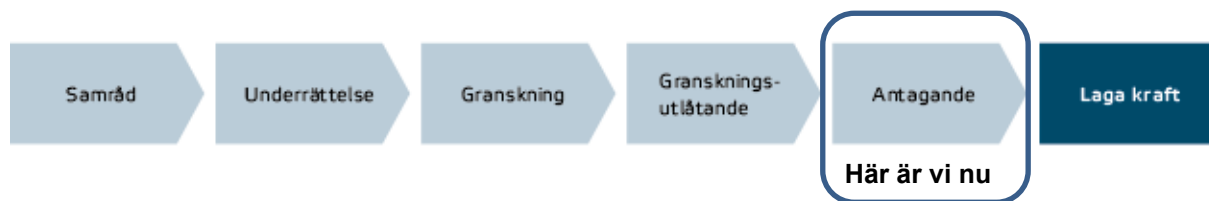
1. Ärendeinformation	4
2. Detaljplanens syfte och bakgrund	5
3. Planförslaget	6
4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	9
5. Genomförande	15
6. Medverkande	16

1.Ärendeinformation

1. Kommun: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Ändring av detaljplan 0687-P232, Detaljplan för Smörstorp 2:2 och del av Smörstorp 2:1 m.fl. i Tranås
3. Kommunens diarienummer: BMN 2024/42
4. Protokoll beslut om antagande: Bygg- och miljönämnden 2026-04-13 §38
5. Detaljplanens påbörjad: 2024-05-20
6. Laga kraft -

Planprocessen

Ändringen för detaljplan 0687-P232, Detaljplanen för Smörstorp 2:2 och del av Smörstorp 2:1 m.fl. i Tranås, handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till valt förfarande är att detaljplanen 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.



Figur 1. Standardförfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2024-05-20
Beslut om samråd	2025-01-27
Samrådstid	2025-02-24 till 2025-03-17
Beslut om underrättelse och granskning	2026-01-26
Granskningstid	2026-02-06 till 2026-03-03
Beslut om antagande	2026-04-14
Laga kraft	tidigast 3 veckor efter antagande XX-XX-XX

Planutredningar

Planhandlingar

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Ändringen av detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i bygg- och miljönämnden 2024-05-20.

Syfte

Ändringens syfte är att möjliggöra avstyckning av fler tomter i området. I gällande detaljplan finns planbestämmelsen ”Strandfastigheter för bostadsändamål får inte bildas med mindre yta än 2500 kvm”, vilken hindrar flera potentiella avstyckningar. Syftet är även att ge goda förutsättningar för permanentboende i området som tidigare varit ett fritidshusområde.

Bakgrund

Bygg- och miljönämnden beslutade 2024-05-20 om ändring av detaljplan med syfte att möjliggöra fler avstyckningar i området. För området gäller Detaljplan för Smörstorp 2:2 och del av Smörstorp 2:1 m.fl. (laga kraft 2001), som sträcker sig längs Sommen från Seglarvik i norr till Lugnet i söder som har bestämmelsen ”Strandfastigheter för bostadsändamål får inte bildas med mindre yta än 2500 kvm” som hindrar avstyckning. En ändring skulle kunna medge att cirka 20 fastigheter kan tillskapas genom avstyckning, om intresse finns. Sedan tidigare finns två ändringsplaner i området där syftet har varit att möjliggöra avstyckning och utöka byggrätten.

Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. I samband med ansökan om planbesked för ändring av detaljplan avseende Smörstorp 2:11, inkommen 2023-09-20, gjordes en planutredning som föreslog en ändring av detaljplanens bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, eventuell ändring av utnyttjandegrad och utformning för samtliga bostadsfastigheter söder om vattenskyddsområdet. Eftersom sökande var angelägen om en snabb hantering beslutade Bygg- och miljönämnden att ändringen endast skulle göras avseende Smörstorp 2:11. En fastighetsägare i sakägarkretsen motsatte sig förslaget men meddelade att om dessa ändringar ska genomföras ska det göras för hela området beträffande fastighetsstorlek och utnyttjande.

För att tillgodose synpunkter i samråd i ärende BMN2023/89 så ansåg nämnden att det var lämpligt att besluta om planuppdrag för Ändring av detaljplan 0687-P232, Detaljplan för Smörstorp 2:2 och del av Smörstorp 2:1 m.fl. i Tranås.

Syftet med den ursprungliga detaljplanen för Smörstorp 2:2 m.fl. i Tranås, 0687-P232, med laga kraft 2001-07-25, var att möjliggöra permanentboende med högre boendestandard. Ändringen ryms inom syftet med den ursprungliga detaljplanen, innebär inte en betydande miljöpåverkan, är inte av betydande intresse för allmänheten och har stöd i översiktsplanen.

Planområdet

Planområdet är lokaliserat längs sjön Sommen, söder om Scoutviks vattenskyddsområde och norr om Lugnet/Sandvik. Området som är aktuellt för planändring är cirka 10 ha. Planområdet ligger cirka 4 km från Tranås centrum.

Hela området Smörstorp har genomgått en omvandling från fritidshusområde, med mindre byggnader, till ett område för permanent boende. I området finns idag friliggande bostadshus, ca 150-250 kvm. De flesta hus är uppförda i ett plan, i trä med målade fasader och sadeltak.

All mark som omfattas av detaljplanen är privatägd.

3. Planförslaget

Hela detaljplanen

Förslaget till ändring innebär att nya strandtomter kan skapas som är mindre än 2500 m². Uppskattningsvis finns det möjlighet att tillskapa cirka 20 nya fastigheter genom avstyckning. Det bedöms dock som inte troligt att ett sådant antal faktiskt realiserar, då detta förutsätter ett samlat intresse bland de berörda privata fastighetsägarna. Området ska även fortsättningsvis präglas av låg och gles bebyggelse, där sikten mot sjön bevaras. Höjden ändras inte utan I våning gäller fortfarande för de flesta fastigheterna. Högsta nockhöjd på 9 meter gäller enbart där tidigare ändring har genomförts. Byggrätten anges i procent av fastighetsarea istället för kvadratmeter, och höjs för de flesta fastigheter. En något utökad byggrätt skapar bättre förutsättningar för permanentboende.

Nuvarande bestämmelser fortsätter att gälla inom Scoutviks vattenskyddsområde. Nya bestämmelser införs på del av detaljplanen.

Varför ändring av detaljplan valts

I översiktsplanen pekas området längs med Hättevägen ut som ett område med förutsättningar för bebyggelseutveckling. Ändringen av detaljplan innebär att bestämmelse om fastighetsbildning och utnyttjandegrad ändras för området söder om Scoutviks vattenskyddsområde, i övrigt fortsätter den ursprungliga planen att gälla.

Ändringen ryms inom syftet med den ursprungliga detaljplanen, ändringen innebär inte en betydande miljöpåverkan, är inte av betydande intresse för allmänheten och har stöd i översiktsplanen

Lämplighetsbedömning

Gällande plan har prövat markens lämplighet för bostäder. Strandskyddet är upphävt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 9 meter.

Motiv till regleringen:

För att tillåta befintlig bebyggelse efter tidigare ändring tillåts en högsta nockhöjd på 9 meter för Smörstorp 2:42. Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Utnyttjandegrad

e_4 - Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean dock högst 300 m², högst 180 m² för huvudbyggnad och högst 30 m² får utnyttjas för sjöbod eller bastu för fastigheter med strandlinje.

Motiv till regleringen:

En procentuell utnyttjandegrad säkerställer att bebyggelsen anpassas efter fastighetens storlek när nya tomter styckas av. Med tanke på att avstyckade tomter kan komma att bli smala, utformade som flaggtomter och strandremsan endast får bebyggas med bastu/sjöbod är den reella byggbara ytan begränsad. Dessa förutsättningar motiverar en relativt lågt satt procent

om 20 %, dock högst 300 m². Huvudbyggnad får högst vara 180 m² och högst 30 m² får utnyttjas för sjöbod eller bastu för fastigheter med strandlinje. Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Utöver detta så går det att bygga flera bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus på en tomt. Varje tomt har en gemensam ”pott” för sådana byggnader på 45 m², max 30m² per byggnad.

Fastighetsstorlek

d – Minsta fastighetsstorlek för nya fastigheter är 1000 m².

Motiv till regleringen:

Nya fastigheter får inte bildas med mindre yta än 1000 m². Gäller även strandfastigheter. Fastighetsstorleken möjliggör förtätning av området i enlighet med översiktsplanen, samtidigt som området fortsatt upplevs som luftigt. Genom att använda en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek kan kommunen beräkna hur många fastigheter som maximalt kan komma att bildas inom området. Bestämmelsen används också för att få en liknande fastighetsstorlek över ett större område. Bestämmelsen motiveras av 4 kap. 18§ PBL.

Utformning

f₂ – Utöver angivet våningstal är suterräng tillåtet.

Motiv till regleringen:

Suterrängvåningar tillåts för att byggnader ska kunna anpassas till den sluttande terrängen, vilket minskar behovet av fyllning och stödmurar. Bestämmelsen bidrar till att bebyggelsen från gatusidan upplevs som låg och möjliggör fria utblickar över sjön Sommen, samtidigt som den möjliggör en högre fasad mot sjösidan utan att påverka områdets helhetskaraktär negativt. Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Planbestämmelser - ändringar

I dagsläget finns 22 bostadsfastigheter i det aktuella planområdet där ändringen avses. Fastigheterna har idag en varierad utnyttjandegrad, som nu blir likvärdig i hela området.

Fastighet	Planbestämmelser som tas bort för fastigheten	Planbestämmelser som införts för fastigheten	Gällande planbestämmelser efter ändring
Smörstorp 2:5	e ₂ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:7	e ₁ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:8	e ₁ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:9	e ₁ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:10	e ₁ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:11	d (minsta fastighetsstorlek är 1500m ²)	d (minska fastighetsstorlek är 1000 m ²), f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:12	e ₂ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:13	e ₁ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:14	e ₁ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:2	e ₂	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:3	e ₂ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:35	e ₂ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:36	e ₂ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:37	e ₂ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:38	e ₂	e ₄ , d	B,I,fril.,e ₄ ,d,takvinkel 27
Smörstorp 2:39	e ₂	e ₄ , d	B,I,fril.,e ₄ ,d,takvinkel 27
Smörstorp 2:40	e ₂	e ₄ , d	B,I,fril.,e ₄ ,d,takvinkel 27
Smörstorp 2:41	e ₂ , Fastighetsbildning	e ₄ , d, f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27
Smörstorp 2:42	e ₂ 25%, u ₁	e ₄ , fril., f ₂ , takvinkel 45	B,fril.,e ₄ ,d,f ₂ ,WB ₁ ,h ₁ ,takvinkel 45
Smörstorp 2:53	e ₂ 25%	e ₄ , fril., f ₂ , takvinkel 45	B,fril.,e ₄ ,d,f ₂ ,WB ₁ , h ₁ ,takvinkel 45
Smörstorp 2:54	e ₂ 25%	e ₄ , fril., f ₂ , takvinkel 45	B,fril.,e ₄ ,d,f ₂ ,WB ₁ , h ₁ ,takvinkel 45
Smörstorp 2:57	d (minsta fastighetsstorlek är 1500m ²)	d (minska fastighetsstorlek är 1000 m ²), f ₂	B,I,fril.,e ₄ ,d,f ₁ ,f ₂ ,WB ₁ ,takvinkel 27

För fastigheterna Smörstorp 2:42, 2:53 och 2:54 har tidigare ändring från 2021-03-15 tillåtit en generös byggrätt där 25% av fastighetsarean får bebyggas. Det saknades en reglering av tillåten maximal byggnadsarea för huvudbyggnad samt total byggnadsarea. Dessa bestämmelser uppmärksammades dock inte i samband med den tidigare planändringen. Fastigheterna har inte utnyttjat sin maximala byggrätt efter ändringen så en minskning av utnyttjandegraden gör inte befintliga byggnader planstridiga. Fastighetsägarna har fortfarande möjlighet att bebygga sina fastigheter. Tidigare ändring anger även i planbeskrivningen att största takvinkel om 27 grader upphör att gälla. Men har inte ersatts av en ny största takvinkel. Det står dock i sammanfattningen att önskemål från fastighetsägarna är en nockhöjd på 9 meter och högsta tillåtna taklutning på 45 grader. Därmed införs i plankartan en största taklutning på 45 grader.

Fastigheten Smörstorp 2:8 är 988 kvm vilket är något mindre än 1000 kvm. Denna är redan bildad och kommer inte kunna förändras. I praktiken får det inga konsekvenser. Inget behov av åtgärd eller dylikt behövs för denna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m laga kraft datum. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala styrdokument och beslut

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2022 anges att detta är ett område för *Tätortsbebyggelse*, och ett område med förutsättningar för bebyggelseutveckling. Planändringen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller

- Detaljplan för Smörstorp 2:2 och del av Smörstorp 2:1 m.fl. (0687-P232, med laga kraft 2001). Gällande plan har prövat markens lämplighet för bostäder. Strandskyddet är upphävt.

Syftet med detaljplan 0687-P232 var att ersätta områdesbestämmelser med en detaljplan för permanent boende med högre standard och differentierad utnyttjandegrad. Några nya fastigheter kunde bildas. Syftet var också att säkerställa riksintresset och strandskyddets syfte och att se till att framtida behov och tillgänglighet till strandområdet säkerställdes.

- Detaljplan 0687-P232 har en ändring från 2021 avseende Smörstorp 2:42 (0687-P2021/1 ÄDP med laga kraft 2021)

Syftet var att stycka av två tomter och utöka byggrätten, samt tillåta en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Genomförandetid var 5 år. Den gäller för fastigheterna Smörstorp 2:42, Smörstorp 2:53 och Smörstorp 2:54. Ändringen genomfördes innan kommunalt VA var utbyggt och ett u-område lades till på fastigheten 2:42 för allmännyttiga underjordiska ledningar. U-området behövdes senare inte och finns därför inte med i det här förslaget.

- Detaljplan 0687-P232 har en ändring från 2024 avseende Smörstorp 2:11 (Dnr BMN 2023-89 med laga kraft 2024)

Syftet var att stycka av en tomt genom att tillåta en minsta fastighetsstorlek om 1500 m². Genomförandetid var 5 år. Den gäller för fastigheterna Smörstorp 2:11 och Smörstorp 2:57.

- Detaljplan 0687-P358 (Dnr 133/09 med laga kraft 2010-04-26) gäller för fastigheterna Smörstorp 2:25, 2:51 och 2:52 i den norra delen av området.

Den nya ändringen ger möjlighet till ett helhetsgrepp för hela området där de tidigare ändringarna införlivas. Fastigheter inom de detaljplaner som har genomförandetid kvar bedöms inte påverkas negativt av den pågående planläggningen. Ägarna till dessa får även möjlighet att lämna synpunkter under samråd och granskning.

Planbesked

Tillväxtavdelningen har ansökt om planbesked för att ändra den aktuella detaljplanen i syfte att möjliggöra för fler avstyckningar och ny bostadsbebyggelse i området. Bygg- och miljönämnden har 2024-05-20 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas och att detaljplanarbetet finansieras av framtida planavgifter vid bygglov.

Kommunvision 2040

Tranås växer på ett hållbart sätt i balans med sina naturtillgångar. Goda kommunikationer suddar ut gränser mellan stad, landsbygd och omvärld och banar väg för attraktiva boendemiljöer nära skog, sjö och öppna landskap.

Inriktningsplan för tillväxt

Inom ekonomisk hållbarhet har en inriktning för tillväxt tagits fram vilken syftar till att öka andelen invånare i åldersspannet 30–50 år i arbete. Attraktiva boendemiljöer pekats ut som en viktig del i att attrahera målgruppen.

Strategi för social hållbarhet

Strategi för social hållbarhet syftar till att tillgodose alla människors grundläggande behov och att de mänskliga rättigheterna säkerställs i ett jämlikt samhälle. Tranås kommuns strategi för social hållbarhet gäller för åren 2022–2035 och innefattar sex målområden där *Boende och närmiljö* är särskilt aktuell för denna detaljplan. Här anges målet ”Tranås kommun har och erbjuder ett varierat och proportionellt utbud av bostäder”.

Strategi för ekologisk hållbarhet

Strategin för ekologisk hållbarhet gäller för åren 2022 - 2035. Utgångspunkten för hur ekologisk hållbarhet kopplas till en hållbar stadsutveckling, handlar om hur den fysiska miljön i kommunen planeras och utvecklas för att trygga ekosystem, minska miljöpåverkan och gynna en hälsosam livsmiljö. Byggnader och anläggningar ska utformas och lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Tranås kommun ska ha en hållbar framtida samhällsutveckling där grönstruktur är viktig. För aktuell detaljplan är målområdet *Boende och kommunens utveckling* särskilt aktuellt. Här anges målet ”Befintliga bebyggelsemiljöer utvecklas och vi visar miljöhänsyn vid om- och nybyggnation”

Genom att möjliggöra förtätning på befintlig kvartersmark kan nya fastigheter och bostäder tillskapas utan ny exploatering och befintlig infrastruktur tas till vara.

Regionala ställningstaganden

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.

Riksintressen

Naturvård/Friluftsliv

Sjön Sommen är av riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Konsekvenser

Detaljplaneändringen gäller endast kvartersmark för bostäder. I området planlagt som Vatten görs ingen ändring. Planändringen har ingen påverkan på riksintresset för naturvård och friluftsliv.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består marken inom planområdet huvudsakligen av morän närmare vägen och isälvsediment närmare sjön. Vidare visas marken i SGU:s kartor som fastmark med hög genomsläpplighet. Enligt SGU:s kartmaterial omfattas stora delar av Sommens strand av så kallade strandnära akksamhetsområden, där det enligt en schematisk bedömning finns förutsättningar för skred i finkornig jordart i kombination med lutande mark. Denna klassning bygger på att marken har en lutning om minst 1:10 och att finkornigt material som lera eller silt kan förekomma. Inom planområdet har dock inga sådana jordarter identifierats, utan området utgörs som nämnts av morän och isälvsediment. SGU noterar även att det inom många av de utpekade akksamhetsområdena inte föreligger någon faktisk skredrisk, trots att lutningskriteriet är uppfyllt.

Planområdet har varit bebyggt sedan 1940-talet och haft en högre exploatering sedan 90/00-talet och det finns inga kända skred eller indikationer på markinstabilitet. Enligt planförslaget skulle cirka tolv nya strandfastigheter kunna tillskapas. På ett fåtal platser finns möjlighet att stycka av mark närmare sjön, där jordarten består av isälvsediment. Den brantaste slänten mot sjön är markerad som korsprick mark och får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader, såsom sjöbod eller bastu, om högst 30 m². Även om ytterligare tomter med strandremsa tillkommer bedöms inte dessa byggnader medföra någon påtaglig påverkan på släntens stabilitet.

Mot bakgrund av markens jordart, områdets befintliga bebyggelse, frånvaro av kända skred och den begränsade omfattningen av ny bebyggelse nära vattnet bedöms markens stabilitet vara tillräckligt utredd inom ramen för planprocessen.

Hydrologiska förhållanden

Området sluttar naturligt ner mot sjön Sommen, vilket medför att dagvattnet avleds dit. Marken har god infiltrationsförmåga, vilket bidrar till en effektiv hantering av ytavrinning och stödjer vattnets kretslopp.

Hälsa och säkerhet

Radon

SGU har kompletterat en markradonundersökning i Tranås kommun som utfördes av SGAB år 1984 som finns redovisat på en karta. Längs stranden från Sandvik till Hätte finns grövre isälvsediment som innebär hög risk.

Konsekvenser

Nya bostadsbyggnader ska byggas radonsäkert.

Risk för översvämning

Gällande detaljplans gräns för byggrätt för bostäder är cirka 3-6 meter över sjöns normala vattennivå.

Marken närmast sjön cirka 15 meter får endast bebyggas med bastu eller sjöbod om högst 30 kvm. De områden där det skulle vara möjligt att stycka av tomter ligger minst 3 meter över sjöns normala vattennivå.

Hela området sluttar ner mot sjön och inga lågpunkter har identifierats. Marken har god infiltrationsförmåga. Förutsättningarna för att hantera skyfall bedöms därför som god. Ingen risk för bostäder bedöms finnas med dessa förutsättningar.

Risk för skred, ras och erosion

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består marken inom planområdet huvudsakligen av morän närmare vägen och isälvsediment närmare sjön. Vidare visas marken i SGU:s kartor som fastmark med hög genomsläpplighet. Enligt SGU:s kartmaterial omfattas stora delar av Sommens strand av så kallade strandnära akksamhetsområden, där det enligt en schematisk bedömning finns förutsättningar för skred i finkornig jordart i kombination med lutande mark. Denna klassning bygger på att marken har en lutning om minst 1:10 och att finkornigt material som lera eller silt kan förekomma. Inom planområdet har dock inga sådana jordarter identifierats, utan området utgörs som nämnts av morän och isälvsediment. SGU noterar även att det inom många av de utpekade akksamhetsområdena inte föreligger någon faktisk skredrisk.

Planområdet har varit bebyggt sedan 1940-talet och haft en högre exploatering sedan 90/00-talet. Det finns inga kända skred eller indikationer på markinstabilitet. Enligt planförslaget skulle cirka tolv nya strandfastigheter kunna tillskapas. Den brantaste slänten mot sjön är korsprickad mark och får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader, såsom sjöbod eller bastu, om högst 30 m². Även om ytterligare tomter med strandremsa tillkommer där sjöbod kan uppföras bedöms inte dessa mindre byggnader medföra någon påtaglig påverkan på släntens stabilitet.

Konsekvenser

Mot bakgrund av markens jordart, områdets befintliga bebyggelse, frånvaro av kända skred och den begränsade omfattningen av ny bebyggelse nära vattnet bedöms markens stabilitet vara tillräckligt utredd inom ramen för planprocessen. Lämplig grundläggningsmetod för enskilda byggnader får, vid behov, utredas vidare i bygglovskedet.

Dagsljus och skugga

Området sluttar ner mot sjön i nordöst. Höjden och skogen i sydväst skuggar området från sen eftermiddag/kväll vid sommarsolstånd och från tidig eftermiddag vid vintersolstånd.

Konsekvenser

En tätare bebyggelse medför mer skugga. Fastigheternas storlek och exploateringsgrad säkerställer dock en luftighet i bebyggelsen och bostäder i området ges goda förutsättningar för dagsljus även med något tätare bebyggelse än idag.

Vattenskyddsområde

I norra delen av den gällande detaljplaneområde finns ett skyddsområde för vattenförsörjning.

Konsekvenser

Ändringen avser den delen av detaljplanen som ligger utanför vattenskyddsområdet, och påverkar därför inte vattenskyddsområdet.

Bebyggelse

Området Smörstorp har genomgått en successiv omvandling från ett fritidshusområde med mindre byggnader till ett bostadsområde för permanentboende. Befintliga hus är till största del uppförda i trä, med målade fasader och sadeltak, vilket ger området en enhetlig karaktär.

Konsekvenser

Den utökade bygggrätten skapar bättre förutsättningar för permanentboende. Samtidigt kan områdets öppna och luftiga karaktär påverkas om fastigheter styckas av till mindre tomter, omkring 1 000 m², och den maximala bygggrätten tas i anspråk. Då många boende efterfrågat både möjlighet till avstyckning och större bygggrätter har kommunen valt att omarbete tidigare detaljplaner för att möjliggöra detta. Syftet är att skapa fler bostäder i ett redan attraktivt och till stor del privatiserat område.

En procentuell utnyttjandegrad säkerställer att bebyggelsen anpassas efter fastighetens storlek vid framtida avstyckningar. Avstyckade tomter kan bli smala eller utformas som flaggtomter, och strandremsan får endast byggas med bastu eller sjöbod, vilket begränsar den byggbara ytan. Dessa förutsättningar motiverar en relativt låg utnyttjandegrad om 20 %, dock högst 300 m² bruttoarea.

Huvudbyggnad får omfatta högst 180 m². För fastigheter med strandlinje får ytterligare högst 30 m² användas för sjöbod eller bastu. Därutöver kan flera bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus uppföras. Varje tomt har en gemensam ”pott” om 45 m² för sådana byggnader, med en maximal storlek om 30 m² per enskild byggnad.

Planändringen bidrar till ett ökat bostadsutbud i ett redan attraktivt område och stärker därmed kommunens långsiktiga bostadsförsörjningsmål. De utökade bygggrätterna ger fastighetsägare större flexibilitet att anpassa sina fastigheter efter skiftande behov, exempelvis genom att uppföra komplementbostadshus eller stegvis utveckla sitt boende. Möjligheten till större byggnadsareor och fler bostadstyper skapar dessutom bättre förutsättningar för energieffektiva och funktionella bostäder anpassade för permanentboende. Att området är anslutet till kommunalt VA och redan har en utbyggd infrastruktur ökar ytterligare områdets attraktivitet och långsiktiga hållbarhet.

Service

Viss kommersiell service finns vid campingplatsen i Hätte ca 1,5 km norrut.

Ungefärligt avstånd till centrum och fritidsaktiviteter med gångväg:

- Torget och Storgatans handelsutbud cirka 5 km
- Bibliotek cirka 5 km
- Kulturskola cirka 4,5 km
- Simhall cirka 4,5 km
- Bredstorps idrottsplats cirka 3 km
- Junkaremålsskolan cirka 4 km

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från sjön Sommen. Anmälningssplikten enligt miljöbalken för vattenverksamheter, till exempel vid anläggande av bryggor eller liknande anläggningar i vattenområdet, gäller även om strandskyddet har upphävts.

Konsekvenser

I gällande plan är strandskyddet upphävt. Strandskyddet återinträder inte vid planändring.

Landskapsbild

Området sluttar ner mot sjön Sommen och befintliga byggnader förhåller sig till platsens topografiska förutsättningar. För den som rör sig längs vägen är närheten till sjön mycket påtaglig och sjöutsikt finns i stort sett längs med hela området. Även i de delar av området där bebyggelsen är tätare säkerställs sjöutsikt tack vare att bebyggelsen är relativt låg och följer den naturliga slutningen.

Konsekvenser

Planändringen innebär att maximalt cirka 20 nya fastigheter kan bildas och bebyggas med enbostadshus. Exploateringsgraden ökar något och bebyggelsen blir tätare, men den låga byggnadshöjden gör att landskapsbilden inte upplevs som dominerad eller visuellt påträngande. Eftersom varken våningsantal eller byggnadshöjder förändras hålls bebyggelsen fortsatt låg, vilket bidrar till att områdets karaktär och utblickar mot sjön kan bevaras även vid en ökad täthet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Gator och trafik

Motortrafik

Området angörs via Hättevägen. Söder om Scoutvik är vägen en gemensamhetsanläggning, Smörstorp GA 1, och skyltas "Privat väg". Kommunen är inte huvudman för vägområdet.

Konsekvenser

En förutsättning för fastighetsbildning är att tillkommande fastighet ansluts till befintlig gemensamhetsanläggning för väg. Genom ändringen av detaljplanen kan fler fastigheter bildas, vilket innebär att antalet anslutningar till gemensamhetsanläggningen Smörstorp GA 1 kan öka.

Gång- och cykeltrafik

Kommunal cykelväg finns från Hätte till Tranås Centrum. Från planområdet till Hätte går det att gå och cykla på privat väg i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Bredstorps idrottsplats ca 3 km bort.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Insattiden är ca 6 min.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området är anslutet till kommunala va-nätet och ingår i kommunens verksamhetsområde. Kapacitet finns för anslutning av ytterligare fastigheter.

Konsekvenser

Fler anslutna fastigheter i Smörstorp kan medföra begränsning av hur många nya fastigheter som kan tillskapas och anslutas söderut i Älmås och Sandvik.

Dagvatten

Inom området finns inget nät för dagvatten. Det finns goda förutsättningar att ta hand om dagvatten på den egna fastigheten.

El

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde och anslutning kan ske till befintligt nät.

Fiber

Möjlighet finns att ansluta sig till Tranås Energis fibernät.

Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området. Området är trångt för renhållningsfordon och få vändningsmöjligheter finns. Vid avstyckning av nya fastigheter ska vägbredd och möjligheter till säker vändning följa avfallsföreskrifterna. Avstånd till närmaste återvinningsstation är cirka 3 km.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området.

Miljö

Miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

5. Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget möjliggör en minsta tomtstorlek på 1 000 kvadratmeter, vilket innebär att befintliga fastigheter kan styckas av i mindre enheter än tidigare. För att genomföra avstyckningar krävs lantmäteriförrättningar enligt fastighetsbildningslagen. Planförslaget styr inte fastighetsindelningen direkt, utan skapar förutsättningar för fastighetsägare att ansöka om förändringar genom avstyckning eller fastighetsreglering.

Fastigheterna inom planområdet påverkas inte negativt av ändringen, och detaljplanen möjliggör fortsatt markanvändning i enlighet med nuvarande och framtida behov.

Rättigheter

Den befintliga vägen i området är en gemensamhetsanläggning, Smörstorp GA:1, som betjänar flera fastigheter. Fastigheter som bildas inom området ska anslutas till befintligt VA-nät och Smörstorp GA:1. Genom ändringen av detaljplanen kan fler fastigheter bildas, vilket innebär att antalet anslutningar till den gemensamhetsanläggning som utgör vägen kan öka. Inga nya servitut eller ledningsrätter föreslås i denna detaljplan. Befintliga rättigheter för ledningar inom området kvarstår oförändrade.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov. Fastigheterna Smörstorp 2:11, 2:57, 2:42, 2:53 och 2:54 är undantagna planavgift då planarbetet för dessa ändringar sedan tidigare har kostats av fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggningar

Nya fastigheter som bildas ska anslutas till befintligt VA-nät och Smörstorp GA:1, gemensamhetsanläggning med ändamål väg.

6. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson på Tillväxtavdelningen i samarbete med tjänstepersoner inom kommunen.

Planförfattare

Klara Nilsson

Planarkitekt

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen

Tom Å Johannesen

Tillväxtchef

Tillväxtavdelningen
Kommunledningsförvaltningen