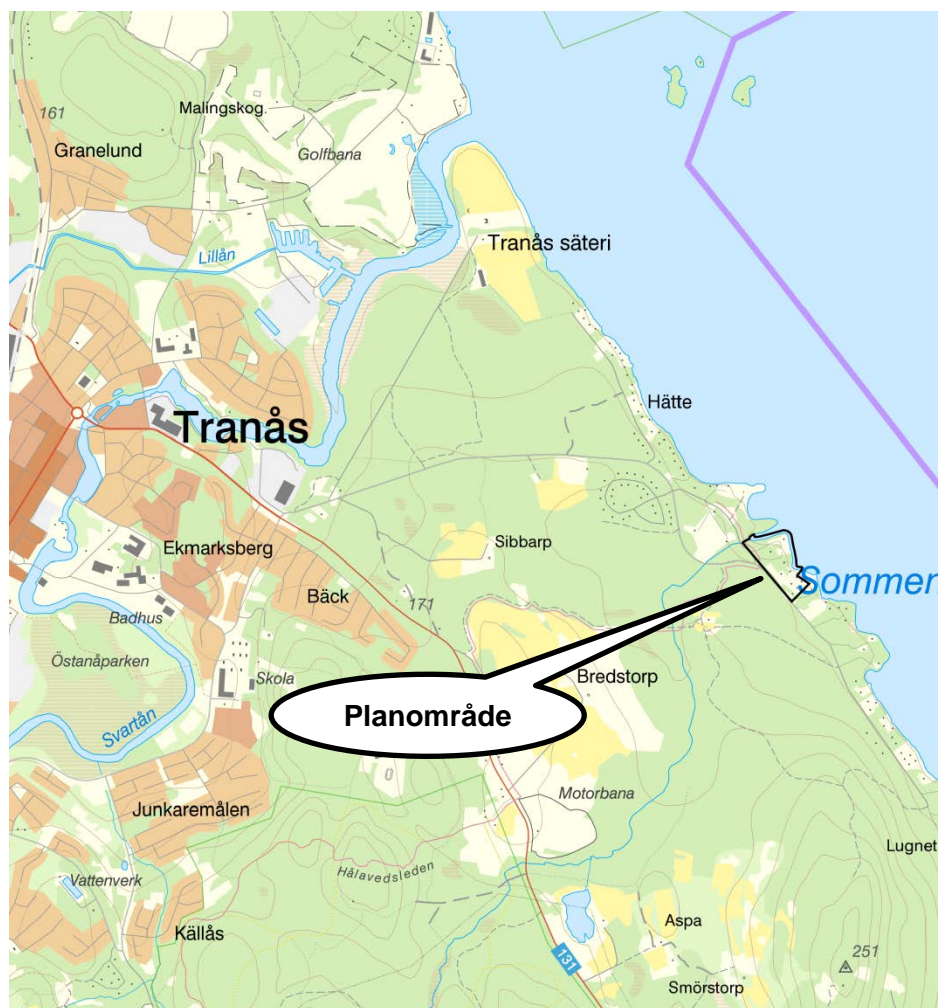




TRANÅS  
KOMMUN

Detaljplan för  
**Smörstorp 2:29 m.fl. i Tranås**  
Tranås kommun, Jönköpings län

Upprättad i oktober 2017, reviderad april 2018 av Tillväxtavdelningen  
Dnr 2016-64



## Planbeskrivning

Antagen av bygg- och miljönämnden  
Laga kraft

2018-05-14  
2018-10-23



*Smörstorp, Klunkaviken, Tranås kommun*

*Lantmäteriets ortofoto från 2017*

# PLANBESKRIVNING

## 1 Inledning

Kommunen har ansvar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. I processen att upprätta en detaljplan prövas platsens lämplighet. Kommunen ska i detaljplanen redovisa användning, utformning och placering av platser för allmänheten och för tomtplatser, samt bestämma utformningen av bland annat vägar, byggnader, torg och parker. Detaljplanen är också en del av kommunens verktyg för att förverkliga kortsiktiga och långsiktiga mål i översiktsplanen och den lokala byggpolitiken.

När detaljplanen har vunnit laga kraft innebär det i princip en rätt att bygga enligt det som planen medger. Detaljplanen fungerar som bindande vid prövning av bygg-, mark-, och rivningslov både under och efter genomförandetiden. Vidare reglerar detaljplanen även rättigheter och skyldigheter för markägare inom planområdet.

Att upprätta en detaljplan följer en process med flera väl definierade faser: *samråd, granskning och antagande*. Reglerna finns i plan- och bygglagen (PBL).

Detaljplanen för Smörstorp 2:29 m.fl. handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

## 2 Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## 3 Planens syfte och bakgrund

Planens syfte är att tillåta byggande av bostäder med mera varierad utformning genom att ersätta begreppet våningar med en högsta tillåten nockhöjd. Den nya planen prövar även möjligheten att bilda mindre fastigheter där också kravet på strandlinje tas bort. För fritidshusen vid Seglarvik ersätts begreppet bruttoarea med byggnadsyta, planen möjliggör att stycka av fastigheten med en minsta areal på 200 kvm.

Strandskyddet upphävs för kvartersmark och del av vattenområde.

Bygg och miljönämnden har lämnat planuppdrag 2016-05-18.

## 4 Tidigare ställningstaganden

### 4.1 Översiktsplan

Översiktsplanen för Tranås är antagen av kommunfullmäktige 2011-06-13. Området är inte särskilt utpekad men ingår i ett område för bostäder. Ett övergripande mål är att skapa attraktiva bostäder i Tranås kommun. Möjlighet till utökad och varierat bostadsbyggande inom planområdet bedöms ha stöd i översiktsplanen.

### 4.2 Riksintresse

Sjön Sommen är av riksintresse för naturvård, yrkesfiske och det rörliga friluftslivet. Sommen är en av Sveriges största sjöar. Riksintresset för naturvård beskriver att Sommen har mycket klart vatten av hög kvalitet. Fiskefaunan, främst beståndet av storöring och nedströms lekande insjööring, är utomordentligt värdefull. Sommen har också i övrigt ett rikt fiskliv. I Sommen finns även flera glacialrelikter. Till miljön hör också två störningskänsliga fågelarter fiskgjuse och storlom. Bergbranterna kring sjön har förutsättningar för att hysa berguv och pilgrimsfalk.



Huvudkriterier till att Sommen har riksintresset gällande det rörliga friluftslivet beror på att området har särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i naturmiljöer, för friluftaktiviteter samt vattenknutna friluftaktiviteter berikande upplevelser.

Enligt kommunens bedömning är det främsta hoten mot riksintresset är föroreningar som kan försämrade vattenkvaliteten samt undanträngning och störningar av känsliga naturmiljöer. Vid exploateringsärenden som berör Sommen skall en överensstämmelse med SpunS-programmet eftersträvas.

### 4.3 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.

### 4.4 Strandskydd

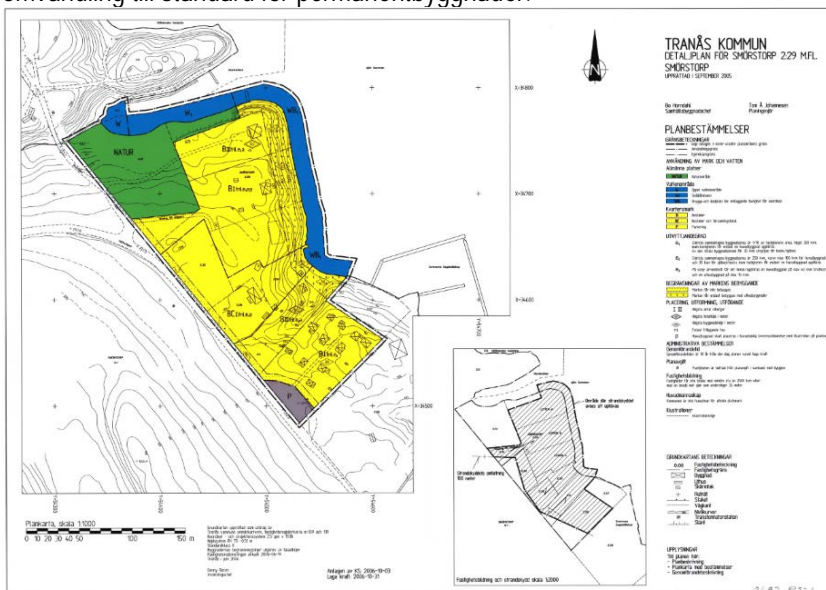
För Sommen inom Jönköpings län gäller det generella strandskyddet på 100 meter. Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden, att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet, samt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandzonen. Den nya strandskyddslagen från 2009-07-01 gör att strandskyddet inträder vid upprättande av en ny detaljplan. Det generella strandskyddet är 100 meter från båda sidor om strandlinjen. För att upphäva strandskyddet måste särskilda skäl anges. Strandskyddet för Smörstorp 2:29 m.fl. upphävdes vid genomförande av gällande detaljplan från 2006.



Strandskyddsområde som inträder vid upprättande av en ny detaljplan

### 4.5 Detaljplan

För planområdet gäller Detaljplan för Smörstorp 2:29 m.fl. i Tranås kommun laga kraft 2006-10-31, (Lantmäterinumnummer 0687-P321) vars genomförandetid har gått ut. Planens syfte var att möjliggöra för högre byggrätter och omvandling till standard för permanentbyggnader.



Detaljplan för Smörstorp 2:29 m.fl. i Tranås kommun laga kraft 2006-10-31, (Lantmäterinumnummer 0687-P321)

## 4.6 Miljöbedömning

En behovsbedömning har tagits fram för att avgöra behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Slutsatsen är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 4 kap 34 § PBL bedöms därför inte vara nödvändig. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Läge och avgränsning

Planområdet ligger ca 4 kilometer öster om Tranås centrum, vid sjön Sommen. Planområdet omfattar ungefär 4,5 hektar (45 278 kvm) och begränsas i norr av Klunkaviken, i öster av sjön Sommen och i väster av Hättevägen och Badvägen.

### 5.2 Markägareförhållanden

Marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare, Löfstads kyrkans församling och Sommens seglarsällskap.

### 5.3 Markanvändning

Markens användning är bostäder, samlingslokal, parkering, vattenområde och naturområde.

### 5.4 Mark och natur

Marken sluttar ner mot sjön i norr och öster. På bostadsfastigheterna finns trädgårdar med buskar och träd såsom björkar och tall. På naturområdet växer en tät blandskog med mestadels lövträd. I anslutning till bostadsfastigheterna finns tillräckliga ytor för fritid och rekreation både på sjön och i skogen.

### 5.5 Bebyggelseområde

Inom planområdet finns permanentbostäder, fritidshus vid Seglarvik och ett församlingshem. Den äldsta byggnaden, belägen i den norra delen av planområdet, närmast Klunkaviken, är uppförd i början av 1920-talet. Övrig bebyggelse har uppförts från mitten av 1940-talet och senare. Sommens Segelsällskap är fastighetsägare till Smörstorp 2:26 och fritidshuset arrenderas ut. Arrendetomterna är mellan 140 kvm och 560 kvm.



*Fritidsbebyggelse på Smörstorp 2:26*

### 5.6 Arkeologi

Inom planområdet finns inga arkeologiska objekt redovisade i fornminnesregistret.

### 5.7 Geoteknik

Från SGU Sveriges geologiska undersökning jordartskarta är området byggt på underliggande lager av isälvs sediment, grus. De geotekniska förutsättningar inom planområdet bedöms som goda. Fastigheterna är lämpliga för bostadsbebyggelse. Närheten till sjön Sommen gör att nya byggnader bör placeras på lämpligt sätt för att undvika skador vid förhöjt vattenstånd.

### 5.8 Förorenad mark

Utanför planområdet finns ett område identifierat i Länsstyrelsens databas över förorenade områden. På fastighet Smörstorp 2:26 Hamnar fritidsbåtshamn, identifiering avslutad ingen åtgärd.

## 5.9 Trafik och infrastruktur

Området i norr angörs via Badvägen. Smörstorp 2:29 kör ut via NATUR-området som ansluter Badvägen. Smörstorp 2:44 och 2:45 har gemensam utfart med anslutning till Badvägen i korsningen med Hättevägen. Bebyggelse i söder angörs via Hättevägen. Fritidshuset har gemensam parkering i direkt anslutning till Hättevägen.

## 5.10 Störningar-klubbaktivitet

Planområdet gränsar till söder av Seglarvik segelsällskaps klubbstuga och båtuppställningsplatser som har viss aktivitet främst på vår och hösten. Klubben arrangerar kappseglingar och i samband med dessa skjuts med signalpistol. Klubbhuset används för olika klubbssammankomster och det förekommer även att huset hyrs ut vid fester för större sällskap. Bedömningen är att eventuella störningar som sker vid underhåll av båtar är begränsat till en kort tidsperiod att boende och verksamhet bör fungera tillsammans.

## 5.11 Teknisk försörjning

### 5.11.1 Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

### 5.11.2 Dagvatten

För hantering av dagvatten gäller en gemensam policy för övre Svartådalen, vilket innebär Nässjö, Aneby och Tranås kommuner. Stråvan är att primärt minska tillförseln av dagvatten, därefter att åtgärda vid källan och i sista hand att rena dagvattnet. I samband med detaljplanläggning ska alltid dagvattenhanteringen redovisas med hänsyn till omgivningspåverkan och förutsättningar för ett lokalt omhändertagande. Kommunen har inte dagvattenledningar i området. Fastigheterna sluttar mot sjön Sommen där stora delar av dagvattnet rinner ner. I planområdet finns goda möjligheter att ta hand om dagvatten på egen fastighet.

### 5.11.3 Avfall

Tranås kommun har ansvar för avfallshanteringen inom området.

### 5.11.4 Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde.

### 5.11.5 Optisk kabel

Fastigheterna kan ansluta sig till Tranås Energis fibernät Traman.

## 5.12 Kommunal service

Området ligger cirka 4 km från Tranås centrum.

## 6 Planförslag

### 6.1 Bebyggelse

Förslaget medger byggande av friliggande (**f**) bostäder (**B**) på kvartersmark. För samtliga fastigheter förutom fritidshuset på Smörstorp 2:26 gäller en högsta nockhöjd på 8,5 meter. Byggnadsarean får vara 20 % av fastighetsarean och högst 500 kvm per fastighet (**e<sub>1</sub>**). Byggnader får ej uppföras närmare fastighetsgräns mot byggbar tomt än 4,0 meter utan grannens medgivande (**p<sub>1</sub>**). Med byggbar tomt menas kvartersmark med markanvändning bostäder, därmed ställs inte kravet med avstånd för byggnader vid fastighetsgräns intill allmän plats natur och vattenområde. Bestämmelsen syftar till att klara ett brandsäkert avstånd mellan byggnader på 8,0 meter. Om en granne lämnar medgivande för placering närmare än 4,0 meter kan det begränsa sina egna möjligheter att bygga i framtiden. I planförslaget tillåts uppförandet av bastu/sjödod på 30 kvm (**e<sub>3</sub>**). Nya fastigheter ska ha minsta areal på 1000 kvm (**d<sub>1</sub>**). Lofstadkyrkans fastigheter Smörstorp 2:28, 2:30 och 2:32 har både användningsbestämmelse för bostäder (**B**) och samlingslokal (**C**).

Planområdets södra del för fritidshuset på Smörstorp 2:26 medges en högsta nockhöjd på 4,5 meter. Största byggnadsarean är 20 % av tomtarean, högst 60 kvm på varje tomt (**e<sub>2</sub>**). Huvudbyggnader får ej uppföras närmare tomtgräns än 1,0 meter (**p<sub>2</sub>**). Möjligheten finns att stycka av fastigheter på Smörstorp 2:26 med en minsta areal på 200 kvm (**d<sub>2</sub>**).

## 6.2 Ändrad lovplikt

För fritidshusen på Smörstorp 2:26 krävs bygglov för åtgärder enligt 9 kap 4 a, b, c § PBL så kallade attefallsåtgärder ( $a_2$ ). Bygglov eller startbesked krävs inte för murar och plank upp till 1 meters höjd.

Fritidshusen på Smörstorp 2:26 har en speciell karaktär med små stugor. Byggnaderna i sig är inte värdefulla utan områdets karaktär. Med attefallsreglerna som finns blir det orimliga effekter. Med en kraftig förtätning riskeras att områdets prägel försvinner.

## 6.3 Upphävande av strandskydd

I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs strandskyddet för kvartersmark ( $a_1$ ) samt del av vattenområdet ( $W_2$ ), där bryggor får uppföras för intilliggande bostadsfastigheter. Strandskyddet ligger kvar för område som planläggs som naturområde, öppet vattenområde och småbåtshamn.

Området på Smörstorp 2:29, 2:43, 2:44 och 2:45 ägs av privatpersoner och är bebyggt. Markområdena kring byggnaderna är ianspråktaga genom att trädgårdar med gräsmattor har anlagts.

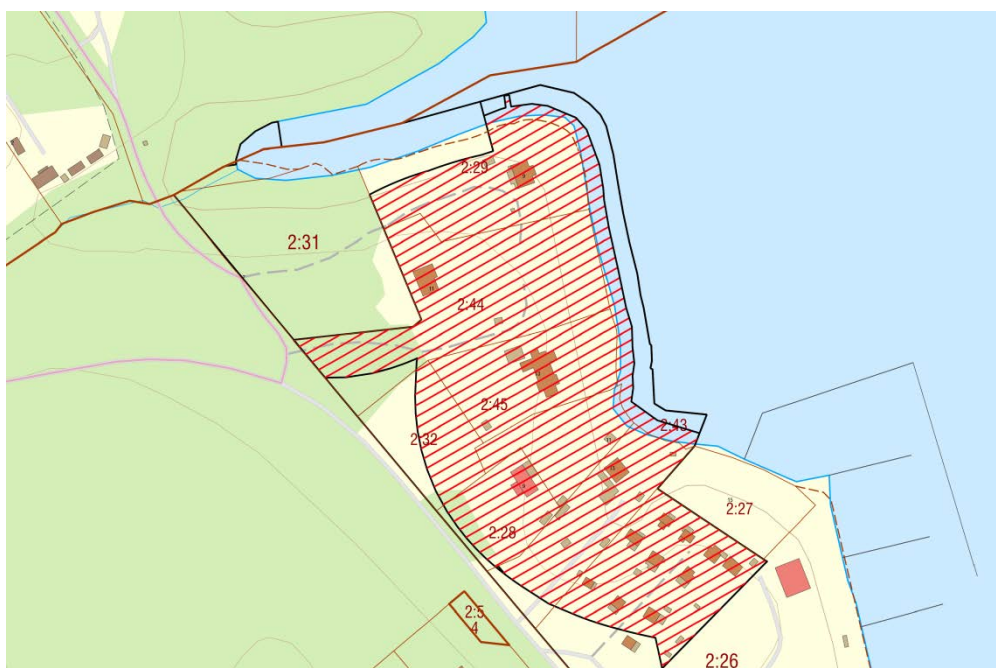
Smörstorp 2:28, 2:30 och 2:32 tillhörande Löfstads kyrkan använts huvudsakligen som församlingshem under sommarperioden. Området kring församlingshemmet utgörs av gräsmatta och välskött naturtomt. Vid sjön finns anlagd gräsmatta, ett mindre badhus och badbrygga.

På Smörstorp 2:26 tillhörande Sommens segelsällskap finns i området 12 tomter som arrenderas ut till privatpersoner. Tomterna omges av staket eller häckar. Området är bebyggt och använts som fritidshus med mindre trädgårdar.

Strandskyddet upphävs för vattenområdet ( $W_2$ ). Särskilt skäl föreligger då det är ianspråktaget med bad- och båtbyggor. Vattenområdet som upphävs är 8 meter från strandlinjen. Allmänheten kan inte beredas passage längs stranden.

Den natur som finns inom området som berörs av upphävande av strandskydd består främst av klippta gräsytor och naturtomt. Marken har inga höga biologiska värden som behöver skyddas. Naturvärden som djur- och växtlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt eller oacceptabelt sätt av aktuell plan då området som berörs av upphävande av strandskydd redan är ianspråktaget och saknar betydande naturvärden.

Särskilda skäl att upphäva strandskyddet föreligger för kvartersmark då marken redan lagligen är ianspråktagen med bebyggelse och bryggor vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte (7kap 18 c § 1 Miljöbalken).



Område där strandskyddet upphävs

## 6.4 Vattenområde

I planområdet ingår vattenområde Smörstorp 2:1. Den inre delen av viken undantogs i gällande plan från båt-bryggor då ställningstagande varit att denna del utgör en relativ ovanlig naturtyp för sjön Sommen. Området får i nya planen samma bestämmelse, öppet vattenområde (W). Klunkaviken kan fortsätta att nyttjas som småbåtshamn (W<sub>1</sub>). I anslutning till ianspråktagen mark för bostäder får bryggor för bad och båtplats anläggas, max 8 meter från strandlinjen (W<sub>2</sub>). I detta vattenområde upphävs strandskyddet. Öppet vattenområde gäller även för vattenområde utanför (W<sub>2</sub>).

## 6.5 Huvudmannaskap-allmän platsmark

Generellt är kommunen inte huvudman för vägar och natur där fritidsbebyggelse som uppförts på privat mark och omvandlats. Kommunen är inte huvudman för allmän plats och har inte avsikt att bli det. För naturområdet, öppet vattenområde och småbåtshamn gäller det att fastighetsägarna håller området tillgängligt för allmänheten som ska ha möjlighet att vistas i området.

## 6.6 Risker

### 6.6.1 Radon

Enligt översiktlig prognoskarta för markradonrisker sammanställd av SGU 2012 ligger planområdet inom högrisk för radon och ny bebyggelse bör därför uppföras radonskyddat.

## 7 Konsekvenser

### 7.1 Miljökonsekvenser

Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av områdesskydd enligt miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

### 7.2 Hälsa och säkerhet

Om fler fastigheter bebyggs med bostäder som planen möjliggör kommer trafiken på närliggande vägar inte att öka på ett betydande sätt som konsekvens av planen. Detta sett till de ytor som förslås för markanvändningarna och den trafiken detta bedöms kunna generera.

### 7.3 Bebyggelse

Planen tillåter en nockhöjd på 8,5 meters nockhöjd respektive 4,5 meters nockhöjd vid fritidshusen på Smörstorp 2:26. Under förutsättningar att planen resulterar i en exploatering i form av bostäder medför genomförande av planen positiva konsekvenser genom att ett angeläget allmänt intresse (behovet av bostäder) kan tillgodoses i ett attraktivt strandnära läge.



## 8 Administrativa frågor

### 8.1 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.

### 8.2 Planavgift

Planavgift tas ut enligt kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## 9 Genomförande

### 9.1 Tidplan preliminär

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2016-05-18
Beslut om samråd	2017-10-25
Samrådstid	2017-11-10 till 2017-12-01
Beslut om granskning	2018-02-19
Granskningstid	2018-03-05 till 2018-03-26
Beslut om antagande i BMN	2018-05-14

Beslutet kan vinna laga kraft 3 veckor efter att protokollet är justerat.

### 9.2 Genomförande

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

### 9.3 Ansvarsfördelning

För exploatering inom kvartersmark svarar fastighetsägarna.

## 10 Fastighetsrättsliga frågor

### 10.1 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

### 10.2 Fastighetsreglering

Planen möjliggör att nya fastigheter kan avstyckas till en minsta areal på 1000 kvm respektive 200 kvm för fritidshusen vid Smörstorp 2:26.

## 11 Medverkande tjänstemän

Planarbetet har utförts av planarkitekt Klara Nilsson på Tillväxtavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tranås kommun.

Bo Horndahl  
Samhällsbyggnadschef

Klara Nilsson  
Planarkitekt