

Tranås kommun
**Detaljplan för Smörstorp 2:25 och del
av Smörstorp 2:1
Smörstorp**

Upprättad i november 2009
av Plan- och byggavdelningen,
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Dnr 133/09



Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2010-03-25
2010-04-26

PLANBESKRIVNING

1 HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

Planen avses att handläggas enligt principen normalt planförfarande.

2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har som syfte att möjliggöra utökning av Smörstorp 2:25 samt möjliggöra avstyckning av två nya fastigheter för bostäder. Tillkommande fastigheter får samma byggrätter som befintliga fastigheter har i gällande detaljplan.

Delar av fastigheterna är belägna inom strandskyddsområdet. Markområdet har inga höga naturvärden och tillgängligheten till stranden är redan borttagen eftersom strandzonen är bebyggd.

3 PLANDATA

3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid sjön Sommen vid Seglarvik ca 4 km sydost om Tranås centrum. Planområdet gränsar i norr mot Sommens Segelsällskap, i öster mot sjön Sommen, i söder mot tomtmark för bostäder samt naturmark och i väster avgränsas planen av Hättevägen.

3.2 Areal

Planområdet är ca 1 ha stort.

3.3 Markägareförhållanden

All mark är i privat ägo fördelat på två markägare.

4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Riksintresse

Sjön Sommen är ett riksintresse för naturvård, friluftsliv och yrkesfiske. Den är intressant som klarvattensjö med hög vattenkvalitet och omgivningen ska kunna erbjuda möjligheter för natur- och kulturupplevelser.

4.2 SpunS – Samlat program för ett uthålligt nyttjande av sjön Sommen

SpunS är ett handlingsprogram för sjön Sommen framtagen av Stiftelsen Sommen i samarbete med kommuner och länsstyrelser som är berörda. Några av de mål som tas fram och som är aktuella i planområdet är att stödja en levande landsbygd där det finns goda förutsättningar för boende och verksamheter med möjlighet till nyetableringar av småskaliga näringsverksamheter som kan stödja de traditionella näringarna. Turism och friluftsliv som beaktar områdets kultur- och naturvärden ska uppmuntras och de ska utgå från ekologiska grunder.

4.3 Strandskydd

Strandskyddets syfte är att säkerställa den biologiska mångfalden samt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandzonen. Sjön Sommen omfattas av de generella strandskyddsbestämmelserna. Det skyddade området är 100 m från strandlinjen mot

landsidan och 100 m ut i sjön d.v.s. en zon om 200 m. För att bebygga mark inom strandskyddet måste särskilda skäl anges.

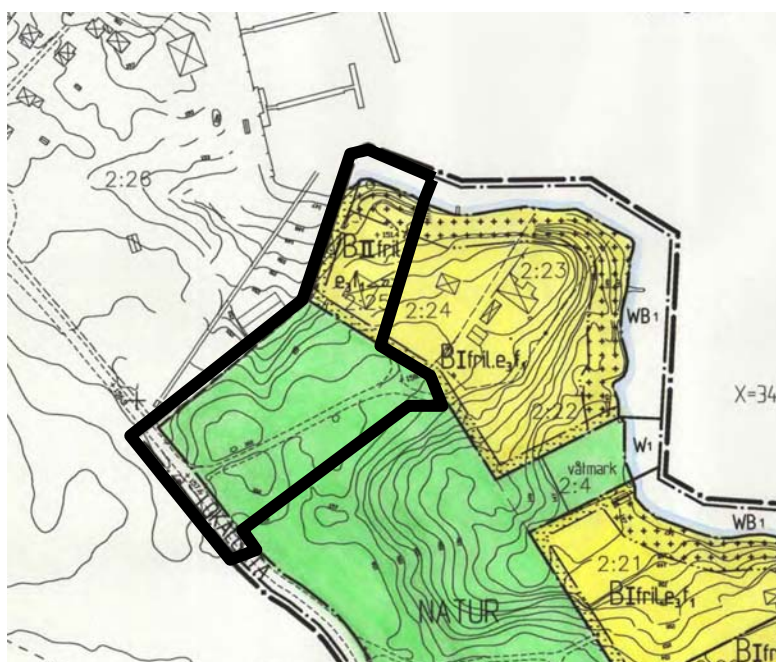
4.4 Översiktsplan

Översiktsplan för Tranås kommun, antagen av Kf 2006-10-16, har ett tillväxtnål att kommunen skall ha 20 000 invånare år 2025. Mål nr 2 i "Vision, mål och strategi" är att kommunen skall kunna erbjuda ett attraktivt och varierat bostadsutbud utifrån såväl sociala, ekonomiska, ekologiska och kulturella aspekter.

"Den samlade bedömningen är att bostadsplanering under kommande år bör inriktas på sjönära boende i lägen som inte ytterligare inkräktar på tillgängligheten till sjöar och vattendrag."

4.5 Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är fastställd 2001-06-20 och anger bostadsändamål för Smörstorp 2:25 medan för del av Smörstorp 2:1 är markområdet reglerat till naturändamål. Sydost om planområdet gäller ovanstående detaljplan medan i övriga riktningar är marken oplanerad.



Gällande detaljplan som omfattas av planområdet

4.6 Miljökonsekvensbedömning, MKB

Den aktuella detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt 5 kap 18 § PBL behöver därför ej upprättas. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

4.7 Kommunala beslut i övrigt

Kommunalt vatten- och avlopp färdigställs på sträckningen Hätte badplats fram till och med Smörstorp 2:18, kommunens vattenverk, under våren 2010.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1 Radon

I kommunens översiktliga radonundersökning anges marken inom planområdet att eventuellt vara högriskområde för radon. Markförhållanden utgörs av isälvsavlagringar med grövre stenmaterial.

Boverkets Byggregler (BFS 2006:12) föreskriver att "Årsmedelvärdet av den joniserande strålningen från radongas får inte överstiga 200 Bq/m³". För högradonmark föreskrivs radonsäkert byggnad och för normalradonmark föreskrivs radonskyddat byggnad.

I övrigt ges inga närmare anvisningar för hur huset skall konstrueras för att erhålla låga radonhalter.

5.2 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

5.3 Strandskyddsområde

I samband med att ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet för hela planområdet. För att upphäva strandskyddet som sker genom kommunalt beslut erfordras särskilda skäl.

Området som omfattas av strandskyddsbestämmelserna och är beläget inom planområdet kan delas in i tre områden A, B och C.

Område A:

Vattenområdet i anslutning till ianspråktagen tomt. Området nyttjas för bad och brygga för intilliggande fastighet och är ianspråktaget.

Område B:

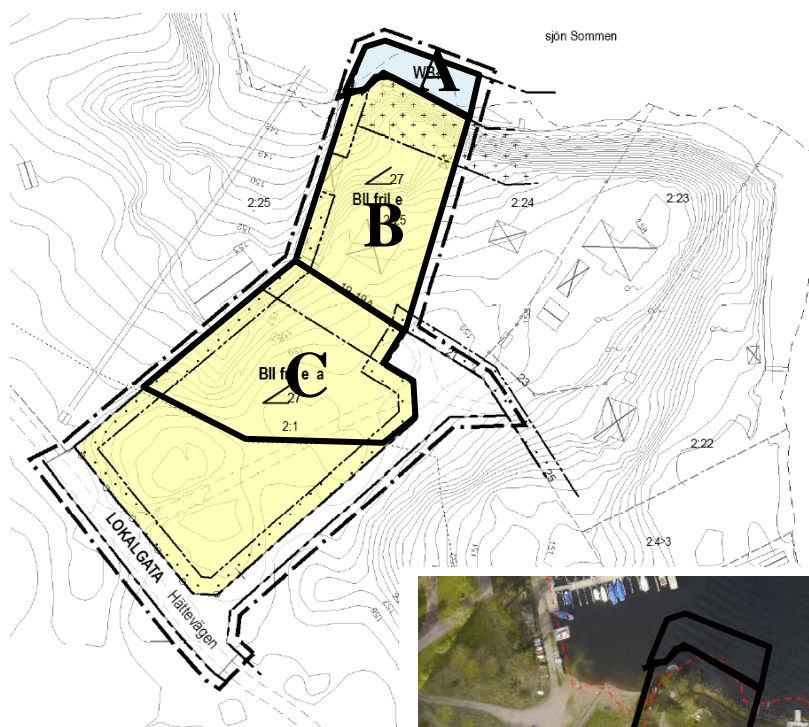
Avgränsat inom fastighet som är ianspråktaget och inte tillgängligt för allmänheten.

Markområdet utgörs av anlagd trädgård och har inga höga naturliga biologiska värden.

Område C:

Område som är tillgängligt för allmänheten men som inte har någon koppling till sjön. Norr om området finns segelsällskapets verksamhet med bland annat byggnad precis i anslutning till föreslagen tomtmark. Mot söder anläggs ny väg som säkerställer att fastigheterna inte breder ut sig mot naturområdet med anslutning till sjön. Det aktuella markområdet har inte sådana höga naturvärden som motiverar att de bör skyddas. Naturmiljön utgörs av ett skogsområde med tallbestånd och undervegetation av blåbärsris/ljung/gräs, en normal naturtyp för områden kring sjön.

För områden A, B och C föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddsbestämmelserna. Eftersom strandremsan redan är ianspråktagen är det inte möjligt att skapa fri passage.



5.4 Bebyggelseområden

5.4.1 Bostäder

Inom planområdet finns en befintlig villa med tillhörande uthusbyggnader. Villan är uppförd i två våningar med putsad fasad och med valmat tak. På senare tid har även en uthusbyggnad uppförts i gräns mot segelsällskapet.

Planen medger friliggande bostadsbebyggelse i två våningar. Byggnader i två våningar får ha maximal taklutning på 27 grader. Största byggnadsarea per fastighet är 250 kvm. För strandfastighet får området närmast stranden bebyggas med uthus/sjöbod.

5.5 Friytor

I anslutning till bostadsfastigheterna finns tillräckliga ytor för fritid och rekreation både på sjön och i skogen. Båtplatser finns i Seglarvik och allmän badplats finns vid Hätte.

5.6 Vattenområden

Ett mindre vattenområde i anslutning till Smörstorp 2:25 ingår i planområdet. Området får nyttjas av intilliggande fastighet för bryggor och badplats.

5.7 Gator och trafik

5.7.1 Gatunät, utfarter

Befintlig anslutningsväg för fastigheterna Smörstorp 2:22, 2:23, 2:24 och 2:25 går rakt genom de föreslagna tomterna. För att möjliggöra de nya fastigheterna flyttas vägen mot söder.

Mot Hättevägen gäller utfartsförbud från tomtmark.

5.7.2 Gång- och cykelvägar (GC-väg)

500 meter norr om planområdet finns allmän GC-väg d v s från Hätte badplats och hela vägen in till centrum.

5.7.3 Allmänna kommunikationsmedel

Inga allmänna kommunikationsmedel finns inom området.

5.8 Störningar

Planområdet gränsar i norr mot Seglarvik segelsällskap. På området i anslutning till tillkommande fastigheter för bostäder finns båtuppställningsplats med viss aktivitet främst på våren.

Bedömningen är dock att eventuella störningar som sker vid underhåll av båtar är begränsat till en så kort tidsperiod att boende och verksamhet bör fungera tillsammans.

5.9 Teknisk försörjning

5.9.1 Avlopp

Tillkommande fastigheter skall anslutas till kommunalt avlopp. Befintliga fastigheter ansluts i den takt anläggningarna döms ut eller om man själv önskar att ansluta fastigheten.

5.9.2 Vatten

Samtliga fastigheter inom området har eget vatten.

5.9.3 Dagvatten

Generellt gäller att dagvatten inom Tranås stad skall fördröjas genom t ex underjordiskt magasin eller dylikt innan det ansluts till det kommunala dagvattensystemet.

5.10 Konsekvenser av planens genomförande

De största konsekvenserna av plangenomförandet är att en mindre del orörd naturmark tas i anspråk. I övrigt medför inte den föreslagna markanvändningen någon större påverkan på hälsa eller miljön.

5.10.1 Tillståndspliktiga åtgärder

I vattenområden krävs tillstånd enligt Miljöbalken för att utföra olika åtgärder såsom pirar, pålningar och muddring. Likaså är markavvattning samt borttagning av stenmurar och andra biotopskyddade miljöer tillståndspliktiga.

Enligt 12 § Tranås lokala föreskrifter för att skydda hälsa och miljön gäller tillståndsplikt för att inrätta och använda ny grundvattentäkt.

6 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Motivera val av lovpliktens omfattning, övriga frågor av administrativ karaktär, inlösen av mark för allmänt ändamål, exploateringssamverkan, fastighetsplaner som upphör att gälla.

6.1.1 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 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.

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
2009-12-22—2010-01-27	Samrådstitid
2010-01-28	Beslut om utställning i byggnadsnämnden
2010-02-16—2010-03-09	Utställningstitid
2010-03-25	Antagande av byggnadsnämnden
2010-04-26	Planen vinner laga kraft

1.2 Genomförande

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

1.3 Ansvarsfördelning

Fastighetsägare till Smörstorp 2:1 är ansvarig för anläggande av ny väg i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.

1.4 Huvudmannaskap

Kommunen äger ingen fastighet inom eller i anslutning till planområdet. Den del av Hättevägen som är inom planområdet är enskild väg.

Kommunen har inte för avsikt att överta huvudmannaskapet för allmän platsmark inom planområdet.

2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1 Fastighetsbildning

Planen möjliggör en utökning av Smörstorp 2:25 samt avstyckning av två fastigheter till bostadsändamål. Fastigheter får inte bildas med yta mindre än 2000 kvm.

2.2 Servitut m.m.

Befintlig väg kommer att flyttas, men det påverkar inte gällande servitutet för fastigheterna Smörstorp 2:22, 2:23, 2:24 och 2:25. Fastigheterna har rätt till väg och befintlig väg ersätts med ny. Tillkommande två fastigheter skall också ges servitut till väg när dessa bildas.

Servitut för ledningar skall också skapas mellan Hättevägen/kommunal va-ledning och fastighetsgräns till både nya och befintlig fastigheter i samband med anslutning.

2.3 Tomtindelning

För planområdet finns ingen tomtindelning.

3 EKONOMISKA FRÅGOR

3.1 Planekonomi

3.1.1 Intäkter

Fastighetsägare till Smörstorp 2:1 bekostar planarbetet samt eventuella erforderliga utredningar.

För tillkommande fastigheter utgår ingen planavgift i samband med bygglov eller bygganmälan.

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