



Planutredning

Ändring av detaljplan för del av Älmås 1:4 (Älmås Udde) i Tranås

Dnr: BMN 2024/73

Datum: 2025-01-31



TRANÅS
KOMMUN

Sammanfattning

Boende på Älmås udde invid Sommen, ca 4,5 km söder om Tranås tätort, har inkommit med planansökan 2024-10-29 för del av fastigheten Älmås 1:4. Boende har ansökt om ändring av del av gällande detaljplan (från 2006) för att ge en utökad byggrätt inom aktuellt område. Detta i syfte att ge bättre förutsättningar för befintlig bebyggelse att övergå till permanentboende.

Tranås kommun är ägare till marken som förvaltas av Älmåsstiftelsen. De bostäder som finns inom berört område inom nämnda fastigheter är 12 stycken till antalet och upplåts som arrendelotter (inom fastigheten Älmås 1:4).

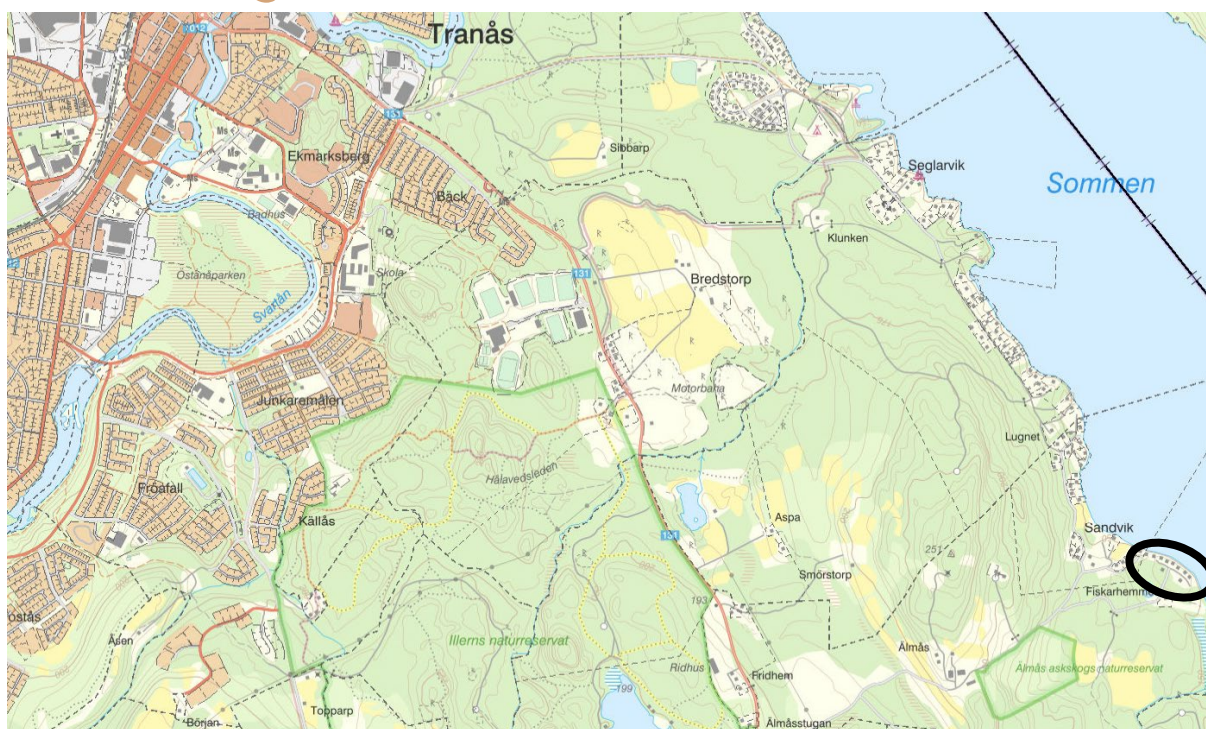
Sökanden önskar utöka byggrätten för huvudbyggnad till 130 kvm (en ökning med 50 kvm jämfört med gällande plan) samt en utökning av byggrätten för uthusbyggnad/komplementbyggnad till 60 kvm (en ökning med 30 kvm jämfört med gällande plan).

Inga ytterligare bostadsfastigheter/arrendelotter avses bildas utifrån ansökan.

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

En planändring, ändring av gällande detaljplan från 2006, för aktuella arrendelotter (12 stycken) bedöms preliminärt vara en lämplig åtgärd. Planprocessen med ändring av detaljplan planeras att handläggas med standardförfarande.

Orientering



Planområdets läge i Tranås markerad med svart ring.

Inkommen ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller del av Älmås 1:4, Älmås udde, vid Sandvik i anslutning till Sommen. Området är beläget ca 4,5 km söder om Tranås tätort.

Fastighetsägare

Tranås kommun är ägare till marken som förvaltas av Älmåsstiftelsen. De bostäder som finns inom berört område inom nämnda fastighet är 12 stycken till antalet och upplåts som arrendelotter.

Sökande

Boende med arrendelotter på Älmås udde har inkommit med planansökan 2024-10-29 för del av fastigheten Älmås 1:4, ett delområde av planlagt område som omfattas av gällande detaljplan, lagakraftvunnen 2006-05-30.

Huvudsakligt syfte

De boende har ansökt om ändring av del av gällande detaljplan för att ge en utökad byggrätt inom aktuellt område. Detta i syfte att ge bättre förutsättningar för befintlig bebyggelse att övergå till permanentboende, med möjlighet till ytterligare yta för extra sovrum, tvättstuga, garage med mera.

Inom denna del av gällande detaljplan, Älmås udde, gäller en byggrätt på 80 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 30 kvm för uthusbyggnad varav 15 kvm får utgöra sjöbod/bastu i anslutning till strandlinjen.

Man anger i ansökan att angränsande bostadstomter i Sandvik har möjlig byggrätt om 150 kvm, samt i enstaka fall 180 kvm, för huvudbyggnad.

Sökanden önskar utöka byggrätten för huvudbyggnad till 130 kvm (en ökning med 50 kvm jämfört med gällande plan), alternativt skapa en byggrätt om 20 % av tomtarean.

Likaså önskar man en utökning av byggrätten för uthusbyggnad/komplementbyggnad till 60 kvm (en ökning med 30 kvm jämfört med gällande plan), varav 15 kvm får utgöra sjöbod/bastu i anslutning till strandlinjen (noterbart att gällande detaljplan likaså medger 15 kvm sjöbod/bastu i anslutning till strandlinjen).

Utifrån ansökan önskas inga andra ändringar av gällande plan ske. Sökanden poängterar att man inte önskar stora hus med flera våningar då detta inte skulle stämma överens med resten av husen och känslan i området.

Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Ansökan innebär endast en begränsad komplettering av befintlig bebyggelse. Se vidare under föregående rubrik.

Platsens förutsättningar

Bakgrund

Området började bebyggas för fritidshus för över 60 år sedan. Det finns 12 tomter, varav 9 strandtomter. De boende önskar bättre förutsättningar, en ökad byggrätt, för att övergå till permanentboende. Därav inkommen ansökan om ändring av gällande detaljplan från 2006.

Områdets läge och omfattning

Området som ansökan avser är Älmås udde, beläget ca 4,5 km söder om Tranås tätort. Området nås via en grusväg med avfart från väg 131.

Ansökan om ändring av del av gällande detaljplan avser 12 befintliga arrendelotter med bostäder, inom del av fastigheten Älmås 1:4. Övriga delar av gällande detaljplan avses fortsätta gälla.

Översiktsplan

Aktuellt område med omgivning är utpekad som utvecklingsområde för bebyggelse längs sjön Sommen, liksom strategiskt område för framtiden. Utbyggd VA-infrastruktur ger goda förutsättningar för ett byggande.

Gällande detaljplan

Aktuellt område som är föremål för ändring av detaljplan ingår i gällande detaljplan *Detaljplan för del av Älmås 1:4 och del av Älmås 1:5 m.fl. (Sandviks by) i Tranås kommun, lagakraftvunnen 2006-05-30*. Genomförandetiden har utgått.

Inom denna del av gällande detaljplan gäller en byggrätt på 80 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 30 kvm för uthusbyggnad varav 15 kvm får utgöra sjöbod/bastu i anslutning till strandlinjen. Bebyggelsen i detta område skall uppföras med friliggande byggnadssätt och med maximalt en våning. Bebyggelsen skall ha trä- och/eller putsad fasad samt sadeltak.

Vid strandlinjen ges möjlighet till båt- eller badbrygga för intilliggande bostadsfastighet. Ett mindre område i vattnet medges en båtbygga som gemensamhetsanläggning och ett litet område anges i gällande plan som öppet vattenområde.

Vägen i området är i gällande plan planlagd som Lokalgata (allmän platsmark) och i anslutning till arrendelotterna är marken utpekad som Natur (allmän platsmark). Kommunen är inte huvudman för allmänna platser, vilket innebär att det inte åligger kommunen att bygga, sköta och underhålla gator eller naturmark inom planområdet.

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-yltor) för riksintresset flyg för Linköping-SAAB flygplats enligt 3 kap. 8 § MB. De typer av objekt som kan påverka MSA-ytan är mycket höga byggnadsverk.

Försvarsmakten har pekat ut sjön Sommen som del av lågflygningsområde Småländska högländet 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.

Närmsta natura 2000-område Älmås askskog, ligger cirka 500 m väster om Älmås udde.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt sedan tidigare för berörda bostadsfastigheter i Älmås udde (bostadsfastigheterna omfattas av gällande detaljplan).

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.

Arkeologi

En arkeologisk utredning steg 1 har gjorts inom Älmås 1:4 och 1:5 år 2023 av Sweco. Sweco identifierade fyra områden som potentiella lägen för dolda förhistoriska boplatser, som benämns Sweco 01–04 (så kallade "utredningsobjekt"), där en arkeologisk utredning steg 2 krävs för att fastställa om det är en fornlämning. Älmås udde definierades som utredningsobjekt, benämnt Sweco 03 i rapporten.

Länsstyrelsen bedömning inför den fortsatta arkeologiska utredningen steg 2, är att områdena Sweco 01, 02 och 03 (Sweco 03 är alltså Älmås udde) utgår från att omfattas av sökschaktning/provgropar. Detta på grund av att de i huvudsak omfattar befintlig bebyggelse/tomter, dels att dessa områden visat sig hanterats av Länsstyrelsen redan under år 2003 inom en sedan tidigare gällande detaljplan. Länsstyrelsen har i samband med det tidigare detaljplanarbetet inte ställt några krav på en arkeologisk utredning.

Samtidigt gäller att skulle eventuella fornlämningar inom planområdet påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas.

Geologi

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta utgörs marken i aktuellt område av isälvssediment, grus. Vidare anges i SGU:s kartor att det är "fastmark".

Ställningstagande för bostäder inom planområdet är taget sedan lång tid tillbaka, bebyggelse har funnits i över 60 år inom aktuellt område. Det finns 12 bostadshus samt ett större antal komplementbyggnader i detta område. En mindre ökning av byggrätt avses med ändringen av detaljplan. Inga ytterligare bostadsfastigheter/arrendelotter avses bildas utifrån gällande detaljplans planbestämmelser, *Fastighetsbildning skall i huvudsak följa förslag till indelning enligt illustrationslinjer på plankartan.*

I samband med tidigare planprojekt i intilliggande område inom bland annat Älmås 1:4 utfördes geoteknisk undersökning (Tyréns, 2023). I rapporten meddelades att rekommendationer och utlåtanden i den handlingen inte berör befintligt bostadsområde (inklusive Älmås udde) utan det krävs enskilda undersökningar eller utredningar inför varje byggprojekt.

Kommunen anser utifrån ovan att för eventuell nybyggnation behöver geoteknisk undersökning utföras i samband med byggande.

Skred

SGU anger i karta att det generellt finns förutsättningar för skred i finkornig jordart i stora delar längs Sommen (s k "strandnära akksamhetsområde").

Det bör inledningsvis påpekas att SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) redovisning om akksamhetsområden, där förutsättningar för skred i finkornig jordart finns, är schematiskt framtagen. Dessa akksamhetsområden har tagits fram där marken lutar minst 1:10 (10 %) och har översiktligt bedömda markområden med finkornig jordart som har förutsättningar för jordskred (främst silt och lera). SGU skriver samtidigt att inom många av de identifierade akksamhetsområdena är lerornas egenskaper sådana att någon risk för skred knappast föreligger, trots att lutningskriteriet är uppfyllt. <https://www.sgu.se/produkter-och-tjanster/geologiska-data/samhallsplanering--geologisk-data/skred-ras-och-erosion/>

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta utgörs marken i aktuellt område av isälvsediment, grus (inte silt eller lera med andra ord). Vidare anges i SGU:s kartor att det är "fastmark" och med "hög genomsläpplighet". Bebyggelse har funnits i över 60 år inom det område som redovisas som akksamhetsområde. Inga uppgifter om tidigare skred finns.

Samtidigt är viktigt att uppmärksamma eventuell risk för ras/skredrisk vid skyfall för tomter med kraftiga slänter ner mot vattnet. Bygg- och miljöavdelningen påpekar att det finns även en risk för skred vid borrhning av bergvärme.

Kommunen anser utifrån ovan att för eventuell nybyggnation bör geoteknisk undersökning, med fokus på skredrisk, utföras i samband med byggande.

Radon

För kommunen finns "Översiktlig prognoskarta för markradonrisker", framtagen av SGU, 2012. Denna anger att området kring Älmås generellt utgör högriskområde för radon då det är område med isälvsediment.

I samband med tidigare planprojekt i intilliggande område inom bland annat Älmås 1:4 utfördes radonmätningar i samband med geoteknisk undersökning (Tyréns, 2023). Utifrån uppmätta radonhalter klassas marken som låg- till högradonmark. Det rekommenderas att komplettera med fler radonanalyser för att verifiera uppmätta värden samt för att avgränsa möjligt område med eventuellt högradon.

Kommunens bedömning är utifrån ovan att kontrollmätning av radonhalten bör ske vid eventuell nybyggnation i samband med ett eventuellt bygglovskede ur säkerhetssynpunkt. Dessutom att radonsäkert byggande ska gälla så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

Förorenad mark

Det finns inga registrerade föroreningar inom planområdet. Närmaste områden med potentiellt förorenade områden är pistolskyttebanan, cirka 650 meter från aktuellt område. Troligen finns ingen spridning av föroreningar från skjutbanan mot detaljplaneområdet enligt Bygg- och miljöavdelningen. Det finns inte misstanke om markföroreningar i övrigt på platsen.

Natur och friluftsliv

Inom arrendelotterna finns viss trädvegetation, främst tall. Det finns inga sedan tidigare utpekade skyddsvärda träd inom aktuellt område för bostäder. Aktuella arrendelotter för bostäder innehåller inte några särskilt utpekade naturvärden eller objekt i övrigt. Inga förekomster av invasiva arter finns inom området.

I direkt anslutning till arrendelotterna för bostäder, inom planlagd Natur i gällande plan, finns främst tallskog, men även ett par områden med lövskog. Ingen förändring avses ske i samband med ändring av detaljplan för den allmänna platsmarken (Natur). Förutsättningar för det rörliga friluftslivet kvarstår likaså.

VA

För aktuellt område finns beslutat kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Av de 12 arrendelotterna som berörs ingår samtliga inom beslutat kommunalt verksamhetsområde för såväl spillvatten som för dricksvatten. VA-ledningar finns i den allmänna platsmarken med anslutningar till respektive arrendelott. Eventuell tillkommande bebyggelse ansluts till VA-nätet.

Inga fler bostadstomter planeras utöver befintliga 12 arrendelotter. Endast byggrätten avses utökas för att förbättra förutsättningarna för permanentboende. Kapaciteten för VA-ledningar bedöms preliminärt vara tillräcklig. Nätet dimensionerat för att klara utökning på max 10 nya anslutningar avseende såväl spillvatten som dricksvatten.

VA-avdelningen har meddelat att om man tillåter komplementbyggnad motsvarande 60 kvm så kommer VA-avdelningen att debitera en lägenhetsavgift för komplementsbygganden om den är större än 30 kvm, eftersom det då är större än ett Attefallshus.

Dagvatten och MKN

Fastigheterna är inte anslutna till det allmänna dagvattenledningsnätet. Hantering av dagvatten behöver ske så att ingen MKN (Miljökvalitetsnorm) för vatten försämras och god status för vattenförekomsten kan upprätthållas. Sommen utgör vattentäkt.

Aktuellt område är redan bebyggt med såväl bostadshus som komplementbyggnader, med enskilda dagvattenlösningar. Dessa lösningar bedöms fortsatt rimligtvis kunna gälla. En mindre ökning av byggnation samt hårdgjorda ytor på tomten kan bli aktuellt. Inga ytterligare bostadsfastigheter/arrendelotter avses bildas utifrån gällande detaljplans planbestämmelser, *Fastighetsbildning skall i huvudsak följa förslag till indelning enligt illustrationslinjer på plankartan.*

Takvatten från nybyggnation bör avledas ovan mark för infiltration inom respektive tomt. Detta med anledning av närheten till Sommen. Marken består av isälvssediment, grus, som innebär hög genomsläpplighet, vilket är fördelaktigt för infiltration av dagvatten. Ett genomförande av planändringen bedöms endast innebära en mindre förändring av hårdgjorda ytor och därmed endast marginell förändring i dagvattenhanteringen. Ingen försämring av MKN bedöms ske. För nybyggnation uppmärksammas dagvattenhanteringen.

Översvämning och skyfall

Merparten av bebyggelsen inom Älmås 1:4 ligger ca 8-10 meter över sjöns yta. Gällande detaljplans gräns för byggrätt för bostäder är 6-7 meter över sjöns vattenyta. Utav 12 tomter är 9 strandtomter.

Möjlig komplettering/tillbyggnad av bostäder kommer endast kunna ske enligt nämnda antal meter över sjön, då ingen ändring avses ske för den gräns mot sjön där bostäder tillåts. Ingen risk för bostäder bedöms finnas med dessa förutsättningar.

Komplementbyggnader, sjöbod och bastu får uppföras vid sjöns vattenyta enligt gällande detaljplan. Några byggnader finns idag vid vattenlinjen. Då dessa byggnader redan är uppförda är grundläggningsnivån svår att påverka eller åtgärda. För nybyggnation av komplementbyggnader vid strandlinjen bör dock översvämningsspekter uppmärksammas.

Avfall

Gällande avfallsföreskrifter ska följas och vändmöjligheter för renhållningsfordon skall finnas. Utrymme för avfallshantering/miljöhus behöver lösas inom fastigheten. Vändmöjlighet i väster och i öster finns enligt gällande detaljplan.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten har meddelat att det inte innebär någon förändring mot tidigare.

Gång och cykel

Gång- och cykelväg saknas till Älmås udde. Privata grusvägar finns mot Hätte. Det är i översiktsplanen ett utpekad cykelstråk mot Tranås respektive Hestra (väg 131).

Trafik, kollektivtrafik och parkering

Området nås via en grusväg med avfart från väg 131. Grusvägen till berörda bostadsfastigheter är ingen genomfartsgata.

Närmsta busshållplats, Sjöarp, finns ca 2,5 km från aktuellt område. Regionbuss 630 trafikerar hållplatsen i dagsläget.

Parkering ska fortsatt lösas inom kvartersmark.

Buller och störningar

Cirka 650 meter väster om området ligger Tranås Pistolklubb. En bullerutredning har gjorts (av Brekke & Strand 2023) i samband med annat projekt i Älmås, för bland annat ett delområde inom Älmås 1:4 som ligger närmare skjutbanan (cirka 350 meter från banan) än aktuellt område. Utredningen anger att riktvärdet uppfylls för nämnda annat projekt inom Älmås 1:4 för samtliga ammunitionstyper. Därmed kan riktvärdena även kan klaras för Älmås udde.

Cirka 2 km nordväst om området ligger Tranås motocrossbana. I nämnda bullerutredning ovan (Brekke & Strand, 2023) redovisas bullerutbredningen från motocrossbanan. Älmås udde påverkas inte av några ljudnivåer över riktvärden enligt utredningen.

Tillfartsvägen till berörda bostadsfastigheter är ingen genomfartsgata. Ett fåtal bostäder genererar en mindre trafikmängd. Inga nämnvärda störningar torde uppkomma vad gäller trafikbuller med denna begränsade trafikmängd.

Stadsbild/Landskapsbild och kulturmiljö

Berörda bostäder ligger med vy över sjön. Byggrätten föreslås förändras så att byggnadsarean för huvudbyggnad och komplementbyggnad utökas något. Ökad byggrätt förändrar utsiktsmöjligheter något. Ingen ytterligare våningshöjd, högre nockhöjd eller dylikt är aktuellt utifrån ansökan. Vyn för andra bostäder i omgivningen påverkas inte av ändringen. Ingen nämnvärd påverkan torde därmed ske på landskapsbild.

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 material/uttryck (trä- och/eller putsad fasad samt sadeltak) som gäller enhetligt för området.

Övriga tekniska förutsättningar

Tranås Energi har meddelat att fjärrvärme inte finns i området och att opto finns men inte berörs.

Inriktning för tillväxt

Tranås kommun har fastställt inriktning för tillväxt som anger med tydlighet vilka bostäder vi ska prioritera för att attrahera kommuninnevånare och nya kommuninnevånare i åldersgruppen 30-50 i arbete. Gruppen önskar att bo i villa- och villaliknande bostäder, vilket överensstämmer med inriktningen för detta projektet.

Social hållbarhet

Även om området ligger några km utanför själva tätorten så är en fördel med området är att det har ett sammanhang till befintliga bostadshus/bebyggelseansamling. Ett övergående till mer permanentboende kan skapa ytterligare trygghet och positiva effekter ur social hållbarhetssynpunkt. I översiktsplanen är omgivningarna dessutom utpekade som utvecklingsområde för bebyggelse vilket kan ge ytterligare positiva effekter.

Ekologisk hållbarhet

En ändring av gällande detaljplan utifrån ansökan innebär att förtätning och komplettering sker inom befintlig bebyggelsemiljö och därmed inte ianspråkta jungfrulig mark/natur.

Slutsats

Utredningsbehov

I fortsatt arbete behöver olika frågor särskilt studeras för att säkerställa lämpligheten med förslaget. Vissa saker behöver särskilt studeras i samband med själva upprättandet av ändring av detaljplan, medan vissa saker bör kunna klarläggas i samband med bygglovskedet. I fortsatt arbete behöver exempelvis följande frågor särskilt studeras, där utredningar kan komma att behövas; de geotekniska förutsättningarna, eventuell risk för skred, dagvattenhantering.

I detta skede bedöms ovan fördjupade studier och eventuella utredningar särskilt uppmärksammas. Behov av ytterligare utredningar med mera går dock inte att utesluta.

Lämplig planprocess

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

En planändring, ändring av gällande detaljplan från 2006, för aktuella arrendelotter (12 stycken) bedöms preliminärt vara en lämplig åtgärd. Planprocessen med ändring av detaljplan 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 kunna påbörjas under 2025 och kunna antas under 2026.

Ekonomi

Planarbetet avses bekostas av kommunen. Planavgift för sökanden tas ut i samband med bygglov.

Ett genomförande av ändringen av detaljplanen bedöms i dagsläget inte innebära kommunala investeringar.

Eventuella utredningar som tillkommer under planarbetet bekostas av sökanden.

Kostnaden för planbeskedet är 6 000 kronor enligt gällande taxa.

Planarbetet kan påbörjas först efter att Bygg- och miljönämnden har beslutat om planuppdrag.