

Granskningsutlåtande

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

Tranås kommun, Jönköpings län
Upprättad av Tillväxtenheten, Kommunledningsförvaltningen.

Granskningsförfarande

Bygg- och miljönämnden beslutade 2026-01-26 om granskning av planförslaget. Detaljplanen har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 2026-02-06 till 2026-03-03. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planhandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset och på kommunens hemsida.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas de viktigaste synpunkterna bland inkomna yttranden:

Under granskningen inkom Lantmäteriet med yttrande att befintliga fastigheter har mindre areal än minsta fastighetsstorlek. Kommunen har noterat att en fastighet är 988m² vilket är något mindre än 1000m². Denna är redan bildad och kommer inte kunna förändras. I praktiken får det inga konsekvenser. Planbestämmelsen på plankartan ändras efter granskningen till *Minsta fastighetsstorlek för nya fastigheter är 1000 m².*

Fastighetsägare 1 önskemål om att planändringen från 2021 ska gälla i sin helhet har inte tillgodosetts, då kommunen har infört en begränsning av byggnadsarean för att säkerställa en mer enhetlig bebyggelsestruktur. Byggnadsarean har dock höjts från ursprungsplanen som fastställdes 2001.

Synpunkten om att naturmark inom planområdet bör kunna tas i anspråk för bostadsändamål har inte heller tillgodosetts, eftersom planändringen endast omfattar egenskapsbestämmelser på kvartersmark. En ändring av markanvändningen skulle kräva en ny detaljplan samt prövning av bland annat strandskydd. Vilket kommunen anser omöjligt utifrån nu gällande lag om strandskyddsbestämmelser att motivera.

Flera av fastighetsägarens synpunkter har inte kunnat tillgodoses, se kommentarer under Fastighetsägare 1.

Utöver detta har redaktionella ändringar och mindre justeringar gjorts i plankartan och planbeskrivningen.

Ändringar efter granskningen

Efter inkomna synpunkter så har plankartan ändrats efter granskningen med bestämmelsen *d - Minsta fastighetsstorlek för nya fastigheter är 1000 m².*

Utöver har redaktionella ändringar och mindre justeringar gjorts i planbeskrivningen.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från Länsstyrelsen, Trafikverket, Jönköpings Länstrafik, Teknik- och griftegårdsnämnden och Kinda kommun.

Yttranden med synpunkter

Yttrande med synpunkter har inkommit från

Statliga och regionala myndigheter m.fl.: Lantmäteriet

Sakägare: Fastighetsägare 1 (Fastighetsägare 1 i samrådet),

Yttranden med synpunkter

Yttranden från fastighetsägare har sammanfattats. Yttrande från myndigheter och föreningar är i sin helhet. Alla yttranden finns tillgängliga hos kommunen i sin helhet.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras
Befintliga fastigheter har mindre areal än minsta fastighetsstorlek

Planändringen innebär en ändrad minsta fastighetsstorlek för ett antal fastigheter. Inom området som omfattas av planändringen finns det fastigheter som har mindre areal än den minsta fastighetsstorlek som föreslås i planarbetet. Lantmäteriet noterar att detta gäller för fastigheten Smörstorp 2:8. Om det är syftet att denna fastighet ska strida mot den nya planen behöver det framgå av planbeskrivningen samt vilka konsekvenser detta får för fastighetsägarna.

Kommentar: Kommunen har noterat att en fastighet är 988m² vilket är något mindre än 1000m². Denna är redan bildad och kommer inte kunna förändras. I praktiken får det inga konsekvenser. Planbestämmelsen ändras efter granskningen till Minsta fastighetsstorlek för nya fastigheter är 1000 m².

Fastighetsägare 1

1. Såsom ägare till [REDACTED] framhåller jag återigen att den plan som togs fram 2021 och som till fullo bekostades av oss anser (kräver) jag fortfarande skall gälla.
2. Med medgivande av att minska kraven på strandtomters storlek slår ni helt undan benen på mig som ägare till såväl [REDACTED] då det så sent som 2001 när jag ville avstycka tomter krävdes 2500 kvm för tillskapande av nya tomter. Med nuvarande krav kunde jag redan då haft möjlighet att skapa fler tomter med ett större ekonomiskt utbyte.
3. Att inte få utnyttja möjligheten till att skapa nya tomter på det som kallas naturmark har jag inte någon förståelse för. Det finns inom verkligt kort närhet så pass mycket mark (bl.a Hätte och Seglarvik), där allmänheten har tillgång till obebyggd strand, och att det skulle skapas en allmän badplats inom området kommer aldrig att ske.
4. Vid tillskapandet av nya tomter kommer dessa att under byggtid få problem med att förvara såväl markmassor som byggnadsmaterial inom föreslagna tomtstorlekar och jag som ägare till [REDACTED] kommer aldrig tillåta att denna fastighet utnyttjas för detta ändamål.
5. När eventuella nya fastigheter tillskapas blir det problem då anslutningar för vatten- avlopps- och elledningar skall grävas in. Problemen är då att vägen kommer att bli oframkomlig för såväl boende som utryckningsfordon och det är helt oacceptabelt. Att sedan få ny beläggning på plats lär inte heller ske med en gång då marken måste sätta sig innan sådant arbete skall utföras och senast det skedde tog det 6 månader där man fick åka över en icke acceptabel grushåla med stor risk för skador på fordon.
6. När det gäller vägen och vägbelysningen (där det sistnämnda inte någonstans nämns i planarbetet) ingår den i en samfällighet. Skall det tillkomma än fler fastigheter innebär det såväl stora kostnader varje gång det tillskapas en ny fastighet och ändring måste göras hos

Lantmäteriet samt tidskrävande arbete med att administrera detta arbete. Vem skall i så fall bekosta och utföra detta?

Kommentar: Den ändringsplan som togs fram 2021 vars syfte med ändringen av detaljplan, var att 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. De flesta av bestämmelserna tas med i den nya ändringen förutom bestämmelsen om omfattning största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Den ändringsplan som togs fram 2021 medgavs en utökad byggrätt där största byggnadsarea fick uppgå till 25 % av fastighetsarean, utan någon övre gräns för byggnadsarea eller särskild begränsning av huvudbyggnaden. Eftersom dessa regler inte togs med i den tidigare planändringen och en fullt utnyttjad byggrätt skulle innebära en betydande avvikelse jämfört med övriga fastigheter i området, föreslås nu en begränsning för att säkerställa en mer enhetlig bebyggelsestruktur.

Fastighetsägaren har fortfarande möjlighet att utveckla sin fastighet inom ramen för den föreslagna planen. Fastighetsägaren har full rådighet över sin egna tomt, och det finns även möjlighet att stycka fastigheten, vilket kan skapa förutsättningar för ytterligare bebyggelse i området. Det nya förslaget ger en ökad byggrätt för fastighetsägaren än ursprungsplanen från 2001.

Det är viktigt att notera att områdets förutsättningar har förändrats sedan den tidigare planen från 2001. Området är nu anslutet till kommunalt vatten och avlopp vilket ökar möjligheten för permanentbostäder. För detaljplanen som togs fram 2001 var förutsättningarna och önskemålen annorlunda. Vid dialog med fastighetsägaren framkom att strandfastigheter för bostadsändamål inte var lämpligt att bilda med en mindre yta än 2500kvm.

I ursprungsplanen från 2001 planlades ett antal områden som NATUR. Några av dessa var med hänvisning till dess höga naturvärden, och andra för att säkra det rörliga friluftslivet och rekreation i området, nu och i framtiden. Planändringen berör endast privatiserad kvartersmark och ändrar egenskapsbestämmelserna för dessa. Förändringar av användningar kan inte genomföras i en ändringsplan då måste en helt ny detaljplan tas fram. För att ändra användningen från allmänplats mark-natur till kvartersmark för bostäder behöver lämpligheten prövas. Utredningar behöver tas fram och strandskyddet måste upphävas. För att upphäva strandskyddet behövs särskilda skäl, vilket kommunen anser omöjligt utifrån nu gällande lag om strandskyddsbestämmelser att motivera.

Fastighetsägaren har i sitt yttrande lyft ett antal frågor kopplade till planens genomförande. Förvaring av bland annat markmassor ska ske inom respektive fastighet, om inte annat avtalas mellan berörda parter. Avseende transporter och vägens standard vid utökat byggande är det viktigt att poängtera att all byggnation i området ska ske i enlighet med gällande regler och att ansvar för tillfälliga störningar och skador på vägar hanteras genom standardpraxis i byggprocessen. Den fastighetsägare som initierar en ny fastighetsbildning ansvarar för de kostnader som uppstår i samband med avstyckning och övriga lantmäteriförrättningar.

Klara Nilsson
planarkitekt