

Ändring av detaljplan 0687-P232

DETALJPLAN FÖR
SMÖRSTORP 2:2 OCH DEL AV SMÖRSTORP 2:1 M.FL.

avseende Smörstorp 2:11 i Tranås

PLANBESKRIVNING

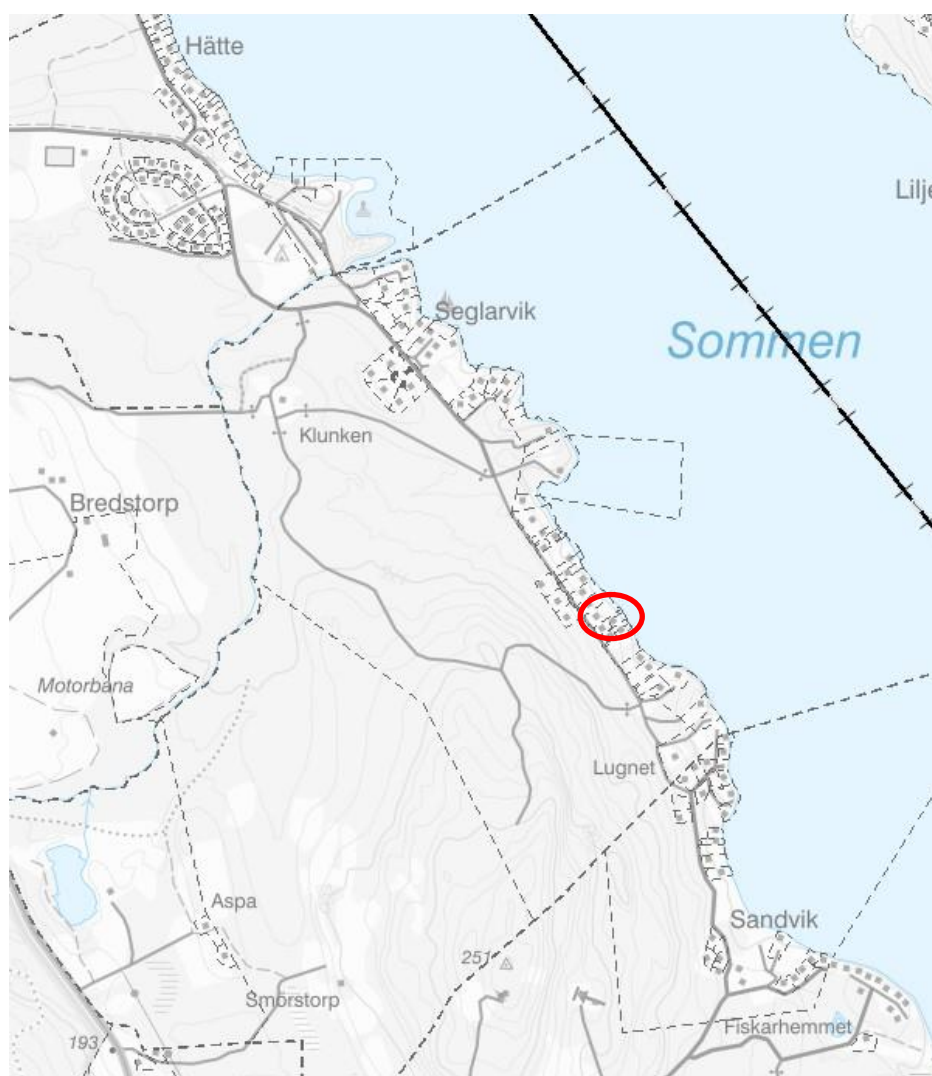
Upprättad i februari 2024

Dnr BMN 2023-89

Bygg- och miljönämndens beslut om samråd 2024-03-26

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
1. Sammanfattning	3
2. Inledning	3
3. Planens syfte och huvuddrag	4
4. Platsens förutsättningar	6
5. Planförslag – förslag till ändring	7
6. Konsekvenser av ändringen	9
7. Genomförande	10
8. Medverkande	10



Bilden visar planområde markerat med röd ring

1. Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Smörstorp 2:11 har 2023-09-20 ansökt om planbesked. Önskemålet är att kunna stycka av ytterligare en bostadsfastighet. För Smörstorp 2:11 gäller *Detaljplan för Smörstorp 2:2 och del av Smörstorp 2:1 m.fl.* (0687-P232, laga kraft 2001), som sträcker sig längs Sommen, från Seglarvik i norr till Lugnet i söder. Avstyckning kan inte genomföras då gällande detaljplanen har bestämmelsen ”*Strandfastigheter för bostadsändamål får inte bildas med mindre yta än 2500 kvm*”.

Kommunen hade efter ansökan för avsikt att utreda hela södra delen av aktuell detaljplan, då det inom området finns 15 strandfastigheter för bostadsändamål, och att en ändring av fastighetsstorlek skulle kunna medge att 5 - 10 fastigheter kan tillskapas genom avstyckning.

Då det för fastighetsägaren till Smörstorp 2:11 är angeläget att planen ändras skyndsamt beslutade bygg- och miljönämndens att göra ändring endast för Smörstorp 2:11.

Ändring av detaljplanen anses vara förenlig med översiktsplanen och bedöms kunna handläggas som ändring av befintlig detaljplan. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Detaljplanen bedöms preliminärt kunna antas i juni 2024. Planen handläggs med begränsat standardförfarande då förändring endast berör en fastighet med 2 grannar.

2. Inledning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta med ändring

Planbeskrivning med komplettering av ändring

Fastighetsförteckning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförfarande

Förslaget 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. Ändringen berör en liten åtgärd av mindre betydelse. Samrådskretsen består endast av en fastighet, 2 grannar och en gemensamhetsanläggning, samt Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Trafikverket. Detaljplanen kan därmed handläggas med begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (5 kap. 6 § PBL 2010:900).

Standardförfarande



Begränsat förfarande



Om samrådskretsen godkänner förslaget vid samrådet är det viktigt att kommunen är tydlig med att det inte finns fler möjligheter att lämna synpunkter.

När samrådskretsen har godkänt förslaget till detaljplan ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande som ska innehålla information om att samrådskretsen godkänt förslaget samt synpunkter från samrådet.
(prop. 2013/14:126 sid. 90)

3. Planens syfte och huvuddrag

Syfte med ändring av detaljplan, del av O687-P232, är att kunna stycka av en fastighet för bostadshus med komplementbyggnader från Smörstorp 2:11. Hinder för att genomföra detta är planbestämmelsen ”*Strandfastigheter för bostadsändamål får inte bildas med mindre yta än 2500 kvm*”.

Ändring av detaljplan innebär att bestämmelse om fastighetsbildning ändras för aktuell fastighet, i övrigt fortsätter plan O687-P232 att gälla.

Boverket rekommenderar att vid ändring av detaljplaner ska bara en plankarta vara gällande, ändringarna för Smörstorp 2:11 förs därmed in på gällande plankarta. Denna planbeskrivning hanterar endast de frågor ändringen avser och biläggs gällande planbeskrivning när detaljplaneändringen vunnit laga kraft.



Kartan visar fastigheten Smörstorp 2:11

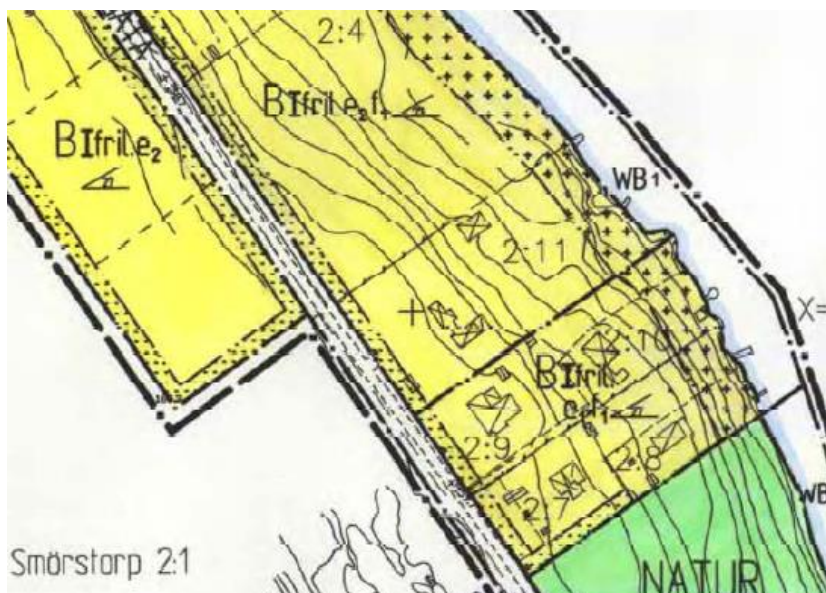
Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet, fastigheten Smörstorp 2:11, omfattar 3668 kvm, och är beläget ca 4,1 km sydöst om Tranås centrum, vid sjön Sommens strand.

Markägarförhållanden

Smörstorp 2:11 har en privat fastighetsägare.



Bilden visar urklipp från plankarta till detaljplan 0687–P232

Tidigare ställningstagande

Gällande detaljplan

För Smörstorp 2:11 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.

Gällande planbestämmelser:

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	B	bostäder
VATTENOMRÅDEN	WB1	Brygga och badplats för intilliggande fastighet får anläggas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Prickmark	Marken får inte bebyggas
Korsprickad mark	Marken får endast bebyggas med bastu/sjöbod

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförning	I	Högsta antal våningar
Utförning	fril.	Friliggande
Utförning	f1	all bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden
Utförning		takvinkel högst 27 grader

Utnyttjande	e2	180 kvm för huvudbyggnad, 60 kvm för uthusbyggnad varav 30 kvm får utnyttjas för sjöbod eller bastu för fastigheter med strandlinje
-------------	----	---

Administrativa bestämmelser

Fastighetsindelning Strandfastigheter för bostadsändamål får inte bildas med mindre yta än 2500 kvm.

Genomförandetid: Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap 21 §

- Detaljplan 0687-P232 har en ändring från 2020 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.

Översiktsplan

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

Riksintresse

Sjön Sommen är av riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Strandskydd

Föreslagen tomt ligger inom det generella strandskyddet på 100 m, i gällande detaljplan är strandskyddet upphävt.

Vattenskyddsområde

I norra delen av den gällande detaljplaneområde finns ett skyddsområde för vattenförsörjning. Smörstorp 2:11 ligger inte inom vattenskyddsområdet.

4. Platsens förutsättningar

Pågående markanvändning

Smörstorp 2:11 är bebyggd med en permanentbostad för en familj, på fastigheten finns ytterligare 3 byggnader bland annat ett garage som är sammanbyggt i tomtgräns. Fastigheten nås från Hättevägen.

Mark och natur

Detaljplaneändringen gäller endast kvartersmark för bostäder. I området planlagt som Vatten görs ingen ändring.

Bebyggelse

Hela området Smörstorp har genomgått en omvandling från fritidshusområde, med mindre byggnader, till ett område med bostäder för permanent boende. De flesta hus är uppförda i trä med målade fasader och sadeltak.

Kommersiell service

Viss kommersiell service finns vid campingplatsen i Hätte ca 200 meter norrut. Till Tranås centrum är det ungefär 1,5 km.

Trafik och infrastruktur

Området angörs via Hättevägen. Söder om Scoutvik är vägen en gemensamhetsanläggning, Smörstorp GA 1, och skyltas "Privat väg". Kommunen är inte huvudman för vägområdet. En förutsättning för fastighetsbildning är att tillkommande fastighet ansluts till befintlig gemensamhetsanläggning för väg.

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Smörstorp 2:11 är anslutet till kommunala va-nätet och ingår i kommunens verksamhetsområde. Kapacitet finns för anslutning av ytterligare fastigheter.

Dagvatten

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

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.

Elkraft

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde.

Hälsa och säkerhet

Brand

Insatstiden är cirka 6 min.

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. Nya bostadsbyggnader ska byggas radonsäkert.

Buller

Fastigheten Smörstorp 2:11 kan inte anses utsatt för risk för bullerstörningar.

5. Planförslag - förslag till ändring

Planändringens huvudsakliga syfte är att kunna stycka av en bostadsfastighet. Gällande plan har prövat att området är lämpligt för bostäder. För tillåta avstyckning men undvika för små tomter och för stor exploatering blir den nya bestämmelsen att nya fastigheterna inte får vara mindre än 1500 kvm.

Fastighetsägaren hade som ambition att klara sig med nuvarande bestämmelse för utnyttjande med 180 kvm för huvudbyggnad och 60 kvm för komplementbyggnader, på totalt 240 kvm.

Avsikten är att riva delar av befintlig huvudbyggnad och på den nya avstyckade fastigheten, södra delen, uppföra en ny huvudbyggnad på 167,5 kvm samt en gäststuga på 57, 8 kvm. Men man vill även behålla befintligt garage på 26, 5 kvm som är sammanbyggt i tomtgräns mot söder, och då blir den totala byggnadsarean (BYA) 251,8 kvm. Alltså ett överskridande på 11, 8 kvm. Detta motiverar att utnyttjandet ändras till 20 % av fastighetsarean, men högst 300 kvm och huvudbyggnaden ska vara högst 180 kvm.

Gällande planbestämmelser:

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	B	bostäder
VATTENOMRÅDEN	WB1	Brygga och badplats för intilliggande fastighet får anläggas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Prickmark	Marken får inte bebyggas
Korsprickad mark	Marken får endast bebyggas med bastu/sjöbod

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning	I	Högsta antal våningar
Utformning	fril.	Friliggande
Utformning	f1	all bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden
Utformning		takvinkel högst 27 grader

Bestämmelsen som tas bort

Utnyttjande	e2	180 kvm för huvudbyggnad, 60 kvm för uthusbyggnad varav 30 kvm får utnyttjas för sjöbod eller bastu för fastigheter med strandlinje
Fastighetsindelning		Strandfastigheter för bostadsändamål får inte bildas med mindre yta än 2500 kvm.

Bestämmelse som införs för Smörstorp 2:11

Utnyttjande	e3	största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean dock högst 300 kvm, högst 180 kvm för huvudbyggnad och högst 30 kvm får utnyttjas för sjöbod eller bastu för fastigheter med strandlinje
Fastighetstorlek	d	Minsta fastighetstorlek är 1500 kvm.

Genomförandetid:

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap 21 §

För Smörstorp 2:11 gäller efter ändring: B, WB1, I, fril., e3, f1, f2, d, takvinkel 27

Plankartan tillhörande detaljplan 0687-P232 kompletteras med planbestämmelser för ändring avseende Smörstorp 2:11.

6. Konsekvenser av ändringen

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En undersökning har genomförts 2024-01-24. Att ändra detaljplanen för fastigheten Smörstorp 2:11 bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte upprättas. Planbeskrivningens redovisning av miljökonsekvenser bedöms som tillräcklig.

Inriktning för tillväxt

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse med fokus på målgruppen, 30–50 år i arbete då ändring av detaljplanen innebär att attraktiva fastigheter med sjönära läge kan tillskapas via avstyckning om intresse finns hos privata fastighetsägare.

Social hållbarhet

Tranås kommuns strategi för social hållbarhet gäller för åren 2022–2035. Ett av kommunens sex målområden är *Boende och närmiljö*. Strategin anger att ”Alla i Tranås kommun har en trygg, säker och stimulerande närmiljö som skapar framtidstro”. En av inriktningarna är att Tranås kommun har och erbjuder ett varierat och proportionellt utbud av bostäder. En villatomt i strandnära läge ger möjlighet för familjer till ett attraktivt boende i hälsosam miljö

Ekologisk hållbarhet

Tranås kommuns strategi för ekologisk hållbarhet gäller för åren 2022–2035. För målområdet *Vår livsmiljö* finns flera inriktningar som syftar till att säkra skydd av vattenförekomster. En ny bostad på en avstyckad tomt i redan bebyggt område kräver inte ny infrastruktur i form av vägar och VA-ledningar.

Landskapsbild

Ett nytt enbostadshus i redan bebyggt område påverkar inte helhetsbilden. Med bestämmelsen om en minsta fastighetsstorlek på 1500 kvm är det möjligt att skapa 2 fastigheter. Byggrätten utökas till ett utnyttjande på 20 % dock högst 300 kvm, huvudbyggnaden ska vara högst 180 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm får nyttjas för sjöbod eller bastu. Exploateringsgraden ökar något men medför att det fortfarande blir luftigt mellan byggnaderna.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren till Smörstorp 2:11 bekostar planarbetet och är befriad från planavgift i samband med bygglov enligt denna ändring av detaljplan.

7. Genomförande

Organisatoriska frågor

Ändringen av detaljplanen prövas enligt reglerna för begränsat standardförfarande. Planområdet är tydligt avskilt mot Hättevägen. Den mark som möjliggörs för byggnation i och med denna ändring bedöms inte påverka någon fastighet utanför planområdet. Med hänsyn till detta och att planändringen anses vara av begränsad art så har kommunen gjort bedömningen att endast fastigheter inom planområdet samt direkt angränsande fastigheter anses vara berörda sakägare, samt gemensamhetsanläggningen Smörstorp GA:1.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2023-12-18
Beslut om samråd	2024-03-26
Samrådstid	tre veckor
Granskningsutlåtande sammanställs	
Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden	juni 2024
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns inga allmänna platser.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark svarar fastighetsägaren för exploatering.

Genomförandetid

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

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Smörstorp 2:11. Ingen planavgift debiteras i samband med bygglov för nyttjande av byggrätter som denna ändring av detaljplanen medger.

Fastighetsrättsliga frågor

När ändringen vunnit laga kraft kan fastigheten styckas och bebyggas med bostadshus. Fastigheten ska anslutas till befintligt VA-nät och Smörstorp GA:1, gemensamhetsanläggning med ändamål väg.

8. Medverkande

Planarbetet har utförts av arkitekt Susanna Alexandersson i samarbete med tjänstemän inom kommunen.

Planförfattare

Susanna Alexandersson
arkitekt SAR/MSA
Plankarta till detaljplan 0687-P232

Tom Johannesen
Tillväxtchef

DETALJPLAN FÖR SMÖRSTORP 2:2 OCH DEL AV SMÖRSTORP 2:1 M.FL. med ändring avseende Smörstorp 2:11

