

Samrådsredogörelse

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 Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas de viktigaste synpunkterna bland inkomna yttranden.

Under samrådet inkom Lantmäteriet med yttrande att det är otydligt vilka planbestämmelser som gäller. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett tydligare sätt behöver ta ställning till markens lämplighet för den föreslagna ändringen med anledning av markens stabilitet och risk för skred/ras. Kommunen bör även göra en bedömning av risk för översvämning samt tydligare redogöra för kommunens ställningstagande och motiven bakom den valda omfattningen av byggrätten. Fastighetsägare anser att de ska undantas planavgift. Fastighetsägare anser att minsta fastighetsstorlek på 1000 kvm är olämplig. Privatperson anser att det är fel att tillföra ännu mer bebyggelse.

Ändringar efter samrådet

Efter inkomna synpunkter har planen inför granskningen ändrats för att tydligare visa på plankartan och i planbeskrivningen vilka fastigheter som berörs av ändringen. Kapitlet om geoteknik, avseende markstabilitet och risk för översvämning, har kompletterats i planbeskrivningen. Dessutom har planbeskrivningen uppdaterats för att tydligare redogöra för kommunens ställningstagande och motiven bakom den valda omfattningen av byggrätten.

Ytterligare fastigheter som tidigare bekostat ändringsplan undantas från planavgift.

Fastighetsägarens synpunkt, att den föreslagna minsta fastighetsstorleken på 1 000 kvm är olämplig, har inte kunnat tillgodoses. Den föreslagna storleken syftar till att möjliggöra fler bostäder inom området. Storleken ligger dessutom i linje med tidigare ändringar och detaljplaner i området, där 1 000 kvm redan har godkänts, vilket bidrar till en enhetlig och sammanhållen utveckling.

En privatperson anser att det är fel att tillföra ännu mer bebyggelse utmed sjön Sommens strand, vilket inte har kunnat tillgodoses då ändringen medför mer bebyggelse.

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

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

Samrådsförfarande

Bygg- och miljönämnden beslutade 2025-01-27 om samråd av planförslaget. Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2025-02-24 till 2025-03-17. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Inbjudan till samråd har skickats till sakägare och remissinstanser. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i stadshuset, på Tranås direkt och på kommunens hemsida.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från E.ON, JLT, Kinda kommun, Kommunstyrelsen, Naturskyddsföreningen, Skanova och Trafikverket, Naturskyddsföreningen.

Yttranden med synpunkter

Yttrande med synpunkter har inkommit från

Statliga och regionala myndigheter m.fl.: Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Postnord.

Kommunala nämnder: Teknik- och griftegårdsnämnden

Sakägare: Fastighetsägare 1, Fastighetsägare 2

Övriga: Privatperson 1

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

Otydligt vilka planbestämmelser som gäller efter ändringen

På det sätt som ändringen görs i plankartan blir det otydligt vilka planbestämmelser som gäller. Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt. Exempelvis bör utgående planbestämmelser kryssas och planområdet som omfattas av ändring tydligt markeras så att det framgår vilka fastigheter som berörs av ändringarna. Ett annat alternativ kan vara att uttryckligen redovisa vilka bestämmelser som utgår/införs för vilka specifika fastigheter tillsammans med övrig information om ändringen i plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

Information om upphävda eller ändrade planbestämmelser

Eftersom det vid ändring av detaljplan är den ursprungliga planens regleringar som gäller i grunden är det viktigt att det framgår av planbeskrivningen vilka planbestämmelser som upphävs eller ändras. Lantmäteriet bedömer att detta inte framgår tillräckligt tydligt i de aktuella planhandlingarna.

Kommentar: Inga bestämmelser utgår i den uppdaterade plankartan. De tidigare planbestämmelserna gäller fortfarande i norra området. De nya bestämmelserna gäller för kvartersmarken i söder. Planbestämmelserna som gäller där ändringen är gjord samt vad tidigare bestämmelser medgett tydliggörs i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen

Råd enligt 2 kap. PBL

Geoteknik, markstabilitet

Enligt planhandlingarna anser kommunen att det i området finns en generell skredrisk och att geoteknisk undersökning kan behövas inför nybyggnation. Ändringen av detaljplanen prövar visserligen inte bostadsändamålet i sig utan lämpligheten i att möjliggöra förtätning inom området. Med tanke på att det finns relativt stora höjdskillnader inom området och att kommunen påtalar en generell skredrisk anser Länsstyrelsen att kommunen på ett tydligare sätt behöver ta ställning till markens lämplighet för den föreslagna ändringen med anledning av markens stabilitet och risk för skred/ras. Inför byggnation kan exempelvis lämplig grundläggningsmetod utredas vidare, men det är i planprocessen som markens lämplighet ska utredas och säkerställas och det är inte möjligt att hänvisa områdets geotekniska lämplighet till bygglovsskedet.

Risk för översvämning

Planområdet ligger i direkt anslutning till sjön Sommen och planhandlingarna saknar en beskrivning av om denna förutsättning gör att det finns någon risk för översvämning inom området. I och med att planändringen syftar till att möjliggöra fler bostäder och därigenom även kanske fler byggnader inom området närmast sjön anser Länsstyrelsen att planhandlingarna bör kompletteras med kommunens bedömning av risk för översvämning avseende de byggrätter som planen avser möjliggöra.

Planbestämmelser

När ändring av plan görs som omfattar befintliga bebyggelse bör kommunen tydliggöra om planändringen innebär att några av de befintliga byggnaderna blir planstridiga. Om befintliga byggnader blir planstridiga bör planbeskrivningen tydliggöra vilka konsekvenser det kan få för berörda fastighetsägare.

Vad Länsstyrelsen kan se saknas reglering av höjd på de två sydligaste områdena för kvartersmark bostadsändamål då varken våningsantal eller högsta totalhöjd är reglerad. Planen reglerar att huvudbyggnad inte får vara större än 180 kvadratmeter och sjöbod/bastu inte får vara större än 30 kvadratmeter. Utöver detta möjliggör föreslagna bestämmelser komplementbyggnader på upp till 90 kvadratmeter. Det kan med fördel förtydligas varför kommunen valt denna omfattning på byggrätt när beskrivningen i övrigt anger att syftet är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende utan att påverka områdets öppna och luftiga karaktär.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen påminner om anmälningsplikt för vattenverksamhet vid anläggande av till exempel bryggor i vattenområde. Anmälningsplikten för vattenverksamheter gäller även om strandskyddet är upphävt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av den ändrade detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Geoteknik, markstabilitet:

Inledningsvis kan sägas att redovisningen i planhandlingarna kring den generella skredrisken är gjord utifrån SGU:s översiktliga karta "Förutsättningar för skred i finkornig jordart". Utgångspunkten i denna karta från SGU är att för att skred skall kunna inträffa krävs att jorden består av lera och/eller silt och att marklutningen är tillräckligt stor. Dessa naturliga förutsättningar (med givna tröskelvärden) gör att skred kan uppstå mer eller mindre spontant, men inte nödvändigtvis.

I produktbladet tillhörande ovan karta från SGU står vidare att; "Ett lerlayers skredbenägenhet beror inte bara på marklutning, utan även på dess tekniska egenskaper. Metoden tar inte hänsyn till detta utan betraktar alla jordlager av viss jordartstyp (främst silt och lera) som skredkänsliga vid viss marklutning. Detta innebär att inom många av de identifierade akksamhetsområdena är lerornas egenskaper sådana att någon risk för skred knappast föreligger, trots att lutningskriteriet är uppfyllt."

Längs stränder finns i ovan nämnda karta ett kartlager som betecknas "Akksamhetsområden – Strandnära". SGU anger i detta kartlager att strandnära områden som ej utgörs av morän eller berg generellt bör ses och behandlas som akksamhetsområden. Därför inkluderar produkten akksamhetsområden som bygger på att avstånd till närmaste strandlinje är minst 50 meter, att området ligger under högsta kustlinjen och att det inte är berg eller morän.

Området som är föremål för aktuell ändring av detaljplan hamnar i delar inom "Akksamhetsområden – Strandnära" enligt ovan karta. Poängteras bör att ovan redovisning om

aktsamhetsområden, där förutsättningar för skred i finkornig jordart finns, är schematiskt framtagen.

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta utgörs marken i aktuellt område av dels isälvs sediment, dels morän. Marken klassas alltså inte som lera eller silt i SGU:s jordartskarta. Vidare anges i SGU:s kartor att det är fastmark samt mark med hög genomsläpplighet.

Ställningstagande för bostäder inom planområdet är taget sedan lång tid tillbaka. Planområdet har varit bebyggt sedan 1940-talet och haft en högre exploatering sedan 90/00-talet. Det finns inga kända skred eller indikationer på markinstabilitet.

Enligt planförslaget skulle, rent praktiskt möjligt cirka 20 nya fastigheter kunna tillskapas (via fastighetsbildningsåtgärd), där majoriteten av de möjliga nya huvudbyggnaderna förväntas placeras mellan befintlig bebyggelse och vägen, alltså längre från vattnet, där jordarten i huvudsak är morän.

På ett fåtal platser finns möjlighet att stycka av mark närmare sjön, där jordarten består av isälvs sediment. Den brantaste slänten mot sjön är "korsmark" och får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader, såsom sjöbod eller bastu, om högst 30 m². Även om ytterligare tomter med strandremsa tillkommer där sjöbod kan uppföras bedöms inte dessa mindre byggnader medföra någon påtaglig påverkan på släntens stabilitet.

Mot bakgrund av markens jordart, områdets befintliga bebyggelse, frånvaro av kända skred och den begränsade omfattningen av ny bebyggelse nära vattnet bedöms markens stabilitet vara tillräckligt utredd inom ramen för planprocessen. Kommunen anser att geoteknisk utredning inte bedöms nödvändig i samband med ändring av detaljplanen.

Planhandlingarna kompletteras utifrån ovan i tillämpliga delar.

Risk för översvämning:

Planhandlingarna har uppdaterats med en riskbedömning avseende risk för översvämning.

Planbestämmelser:

Planändringen innebär inte att befintliga byggnader blir planstridiga. I granskningshandlingarna kompletteras regleringen av byggnadshöjd för de två sydligaste områdena. Byggrätten kommer framöver att anges i procent av fastighetsarean istället för i kvadratmeter, vilket innebär en höjning för de flesta fastigheter.

Den något utökade byggrätten ger bättre förutsättningar för permanentboende. Samtidigt kan områdets öppna och luftiga karaktär påverkas om fastigheter styckas av till mindre tomter runt 1 000 kvm och maximal byggrätt utnyttjas. Eftersom många boende har uttryckt önskemål om just austyckning och möjlighet till större byggrätter har kommunen valt att omarbete tidigare planer för att möjliggöra detta. Syftet är att skapa fler bostäder i ett redan attraktivt och till stor del privatiserat område.

Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydligare redogöra för kommunens ställningstagande och motiven bakom den valda omfattningen av byggrätten.

Synpunkter enligt annan lagstiftning:

Noteras.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras.

Teknik- och griftegårdsnämnden

Kapaciteten i VA-ledningarna till Smörstorp och Älmås är begränsad. Föreslagen detaljplan, med ett ökat antal fastigheter inom Smörstorp 2:1, medför en negativ påverkan av antalet fastigheter som kommer gå att bygga i planerade exploateringsområden i Älmås 1:5 och Älmås 1:4.

Nya kapacitetsberäkningar för exploateringsområdena i Älmås 1:5 och Älmås 1:4 måste genomföras, för att utreda vilken påverkan eventuella nya fastigheter i Smörstorp 2:2 och del av Smörstorp 2:1 skulle ha på Älmås 1:5 och Älmås 1:4.

Nämnden har i övrigt inte något att erinra, utifrån nämndens verksamhetsområden.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med en tydligare konsekvensbeskrivning av att framtida exploateringsmöjligheter i Älmås kan påverkas negativt av den aktuella planändringen. Tillväxtavdelningen har gjort en avvägning och prioriterat möjligheten till förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur framför framtida exploatering i Älmås. Nya kapacitetsberäkningar för Älmås 1:5 och Älmås 1:4 kommer att genomföras inom respektive planarbete när dessa återupptas.

Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott

Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott beslutar enligt förvaltningens förslag att avseende förslag till ändring av detaljplan för Smörstorp 2:2 och del av Smörstorp 2:1 m.fl. lämna nedan synpunkter till Tillväxtavdelningen:

- Tranås Pistolskytteklubb bedriver verksamhet i anslutning till aktuellt planområde vilket kan medföra visst ljud/buller, enligt mätningar dock inom tillåtna gränsvärden.
- att det vid detaljplanens genomförande uppförs en kommunal offentlig badplats samt en gemensam båtbro i området - i syfte att tillförsäkra allmänhetens tillgång till vatten/strandremsa.
- att i övrigt inte ha något att erinra mot förslag till ändring av detaljplan för Smörstorp 2:2 och del av Smörstorp 2:1 m.fl.

Kommentar:

Det finns tre strandområden som är planlagda som NATUR. Dessa är tillgängliga för allmänheten. I två av dessa områden är det enligt detaljplanen möjligt att anlägga en brygga.

I dagsläget har möjligheten inte utnyttjats. Vad gäller det tredje området har man i ursprungsplanen gjort bedömningen att området inte lämpar sig för bryggor pga stora nivåskillnader.

Användningsbestämmelsen NATUR medger även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar.

Det finns således inget i planen som hindrar en allmän badplats. Däremot finns det ingen kommunägd mark inom planområdet. Att anlägga en kommunal badbrygga/badplats ligger utanför planprocessen.

Sakägare

Fastighetsägare 1

Sammanfattning av inkommet yttrande. Yttrandet finns i sin helhet hos kommunen.

Ägaren till fastigheterna [REDACTED] påpekar att denne 2021 bekostade en ny detaljplan för fastigheterna [REDACTED]. Man bekostade planen med de villkor som beviljades i nu gällande plan. Det nya planförslaget innebär en försämring för dessa fastigheter, vilket fastighetsägaren inte godkänner. I och med att man sedan tidigare bekostat en planändring vill man inte stå för planavgift i samband med eventuella bygglov framåt. Fastighetsägaren yrkar på att fastigheterna fräntas i det nya förslaget.

Fastighetsägaren anser även att det är mycket olämpligt att ändra minsta fastighetsstorlek från nuvarande 2500 kvm till föreslagna 1000 kvm. Hen menar att tomterna skulle bli väldigt smala utan något friområde mellan eventuellt tillkommande bebyggelse. Detta skulle avvika från den tanke som fanns för området när nya tomter tillskapades i samband med den plan som togs fram 2001.

Vidare menar fastighetsägaren att ett utökat byggande kommer att skapa problem för de befintliga fastigheterna med transporter m.m då vägen, som ligger på dennes fastighet under vissa tider kommer att vara oframkomlig för olika arbeten med t.ex el och VA. Vägbeläggningen kan även komma att förstöras av tunga transporter och entreprenadmaskiner i samband med att nya hus byggs.

I planbeskrivningen görs bedömningen att planändringen inte är av betydande intresse för allmänheten. Fastighetsägaren menar att det med tanke på detta borde vara möjligt att få stycka av de delar av Smörstorp 2:4 som är planlagda som natur. Man hävdar att denna mark från början var avsedd som så kallad brandgata, men att det ingen annanstans längs Strandvägen eller i Norraby har varit krav på så pass breda brandgator. Vidare menar fastighetsägaren att hen endast har sett dessa områden nyttjas av allmänheten någon enstaka gång på många år.

Kommentar:

Som fastighetsägaren har påpekat har denne redan bekostat en tidigare planändring, vilket innebär att fastighetsägarna inte kommer att behöva betala planavgift i samband med framtida bygglov. Planbeskrivningen uppdateras därför med information om att dessa fastigheter undantas från planavgift.

Fastighetsägaren anser att det nya planförslaget innebär en försämring för de berörda fastigheterna. Vid en tidigare planändring medgavs en utökad bygggrätt 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.

Kommunen har tagit del av fastighetsägarens synpunkter angående den föreslagna minsta fastighetsstorleken. Det är viktigt att notera att områdets förutsättningar har förändrats sedan den tidigare planen från 2001. Området har utvecklats från fritids- till permanentbostäder, vilket medför nya behov av flexibilitet i planeringen för att möjliggöra en hållbar utveckling.

Den föreslagna minsta fastighetsstorleken på 1000 kvm syftar till att möjliggöra fler bostäder inom området utan att kompromissa med en god livsmiljö. Även med denna storlek säkerställs att fastigheterna får tillräcklig yta för byggnation, trädgård och uteplatser. Den föreslagna storleken ligger dessutom i linje med tidigare ändringar och detaljplaner i området, där en minsta fastighetsstorlek på 1000 kvm redan har tillåtits, vilket bidrar till en enhetlig utveckling av området.

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.

Vid byggnation på intilliggande fastigheter kommer entreprenörer att behöva säkerställa framkomlighet för nödvändiga transporter samt för el- och VA-arbeten. Eventuella störningar är begränsade i tid och kommer att samordnas för att minimera påverkan på befintliga fastigheter. Skador på vägbeläggning till följd av tunga transporter och maskiner ska åtgärdas av de ansvariga entreprenörerna enligt avtal och gällande lagstiftning.

Kommunen bedömer därför att den föreslagna utbyggnaden kan genomföras utan att orsaka oacceptabla problem för befintliga fastigheter, förutsatt att byggnation sker med sedvanliga hänsyn och åtgärder, och att störningarna endast är tillfälliga.

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. Eftersom planändringen endast berör privatiserad kvartersmark, och områden planlagda som NATUR fortsatt kommer att vara allmänt tillgängliga, bedöms planändringen inte vara av betydande intresse för allmänheten. Kommunen ska vid upprättande av planer och program undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap Miljöbalken. Kommunens ställningstagande är att ändringen inte innebär en betydande miljöpåverkan, är inte av betydande intresse för allmänheten och har stöd i översiktsplanen.

Fastighetsägare 2

Sammanfattning av inkommet yttrande. Yttrandet finns i sin helhet hos kommunen.

[Redacted] skriver att de är positiva till förslaget att tillåta mindre sjötomter, då det skapar bättre möjligheter för utveckling av området.

Däremot anser de att fastigheten inte bör omfattas av planavgift i samband med bygglov, eftersom de redan har bekostat en ändring av detaljplanen omfattande aktuell fastighet år 2021.

Kommentar:

I planbeskrivningen för planändringen från 2021 framgår att planarbetet ska bekostas genom ett planavtal samt planavgift i samband med bygglov. Vid närmare granskning av det aktuella planavtalet finnes inga uppgifter om att planavgift ska tas ut. Kommunen delar därför uppfattningen att berörda fastigheter ska undantas planavgift i samband med bygglov.

Övriga

Privatperson

Sammanfattning av inkommet yttrande. Yttrandet finns i sin helhet hos kommunen.

En person menar att det är fel att tillföra ännu mer bebyggelse utmed sjön Sommens strand. Kommunen marknadsför sig med Sommenbygdens fina natur, men som turist eller boende i Tranås får man redan i dagsläget ta sig ganska långt för att få tillgång till obebyggd strand. Smörstorp är redan bebyggt och personen menar att man bör bevara den natur som finns kvar. Personen påtalar även att det finns fladdermus i området som kan få svårare att jaga när det blir ökad belysning nattetid.

Kommentar:

Den föreslagna planändringen innebär att det blir möjligt att stycka av fler tomter och bygga mer på kvartersmark, det vill säga på områden som redan idag är privata tomter. I de områden som idag är naturmark sker ingen ändring, utan dessa områden kommer även fortsatt vara obebyggda och tillgängliga för allmänheten. Eftersom naturmarken inom planområdet lämnas orörd bedöms förutsättningarna för fladdermöss att kvarstå i stort oförändrade.

Klara Nilsson
planarkitekt