



Antagande-  
handling

# Planbeskrivning

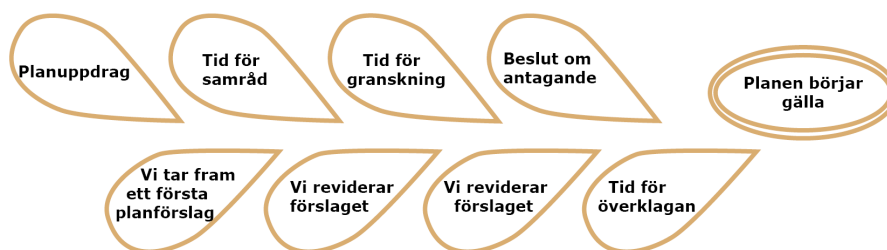
Ändring av detaljplan 0687-p318,  
Detaljplan för del av Älmås 1:4 och Älmås  
1:5 m.fl. (Sandviks by) i Tranås

Dnr: BMN 2024-73  
Datum: 2026-04-13



TRANÅS  
KOMMUN

# Så här upprättas en detaljplan i Tranås



## Planbesked

Enskilda fastighetsägare kan begära att detaljplaner ändras. Tillväxtavdelningen gör då en bedömning om kommunen ska inleda ett planarbete eller inte. Ett beslut om planbesked lämnas inom fyra månader från det att en fullständig ansökan har kommit in till kommunen.

## Planuppdrag

Om kommunen beslutar att inleda ett planarbete har kommunen ett planuppdrag vilket inte innebär någon garanti för att en detaljplan antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Tiden mellan planuppdrag och samråd varierar beroende på områdets förutsättningar och kommunens prioriteringar.

## Samråd

Kommunen tar fram ett planförslag vilket skickas ut till berörda sakägare och myndigheter. De ges möjlighet att inom en viss angiven tid inkomma med skriftliga synpunkter. Samrådshandlingarna kan ses på stadshuset, på kommunens webbplats samt på Tranås Direkt. De synpunkter som inkommer sammanställs i en så kallad samrådsredogörelse där kommunen bemöter dessa. Kommunen kan också bjuda in till ett samrådsmöte för att presentera förslaget och ge svar på frågor. Vid ett begränsat planförfarande är samrådet enda tillfället berörda sakägare att lämna synpunkter för att senare ha rätt att överklaga beslutet.

## Antagande

Bygg- och miljönämnden får anta detaljplaner som har stöd i översiktsplanen eller som inte är av principiell betydelse. I andra fall är det kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige som beslutar om antagande av detaljplanen. En underrättelse om beslutet skickas till sakägare och myndigheter.

## Tid för överklagan

Senast under granskningstiden måste man skriftligen framföra sina synpunkter om man ska ha rätt att överklaga. Förutom sakägare har berörda hyresgäster och boende rätt att överklaga detaljplaner. Staten kan också på eget initiativ överpröva en plan. Ett överklagande ska ha inkommit till kommunen inom tre veckor räknat från den dag då justeringen av protokollet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

## Laga kraft

Om beslutet inte överklagas inom 3 veckor så vinner detaljplanen laga kraft. Har någon överklagat vinner planen laga kraft när de överprövande myndigheternas beslut vunnit laga kraft.

# Innehåll

1. Ärendeinformation .....	4
2. Detaljplanens syfte och bakgrund .....	5
3. Planförslaget .....	6
4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....	7
5. Genomförande .....	16
6. Medverkande .....	16

# 1. Ärendeinformation

1. Kommun: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Ändring av detaljplan 0687-P318, Detaljplan för del av Älmås 1:4 och Älmås 1:5 m.fl. (Sandviks by) i Tranås
3. Kommunens diarienummer: BMN 2024/73
4. Protokoll beslut om antagande: -
5. Detaljplanens påbörjad: Beslut om planuppdrag 2025-02-24
6. Laga kraft: -

## Planprocessen

Ändringen av detaljplan 0687-P318, Detaljplan för del av Älmås 1:4 och del av Älmås 1:5 m.fl (Sandviks by) i Tranås, handläggs med begränsat planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till valt förfarande är att ändringen berör en liten åtgärd av mindre betydelse, är förenligt med gällande detaljplanens syfte och gällande översiktsplan, inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, samt kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

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

### Standardförfarande



### Begränsat förfarande



Figur 1. Begränsat förfarande.

## Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2025-02-24
Beslut om samråd	2026-02-23
Samrådstid	2026-03-02 till 2026-03-20
Beslut om antagande	2026-04-13
Laga kraft	2026-05-12

## Planutredningar

### Planhandlingar

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen

- Planbeskrivning med komplettering av ändring
- Plankarta med ändring
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

## 2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Ändringen av detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i bygg- och miljönämnden 24 februari 2025.

Syftet med den ursprungliga detaljplanen ”Detaljplan för del Älmås 1:4 och del av Älmås 1:5 m.fl (Sandviks by) i Tranås kommun”, laga kraft 2006-05-30, var att möjliggöra större **högre** byggrätter för att möjliggöra för permanentboende. Ändringen ryms inom den ursprungliga detaljplanen, innebär inte en betydande miljöpåverkan, är inte av betydande för allmänheten och har stöd i översiktsplanen.

### Syfte

Ändringen av detaljplanen möjliggör för utökad byggrätt för de 12 ursprungliga arrendelotterna i södra delen av detaljplanen i syfte att skapa bättre förutsättningar för befintlig bebyggelse att övergå till permanentboende.

### Bakgrund

Bygg- och miljönämnden beslutade 2025-02-24 om planändring i syfte att möjliggöra ökad byggrätt för de kommunala arrendelotterna. För aktuellt område gäller Detaljplan för del av Älmås 1:4 och del av Älmås 1:5 m.fl. (Sandviks by) i Tranås kommun, antagen 2006-05-02. Genomförandetiden har utgått. I gällande detaljplan finns planbestämmelsen e2, som anger att ”fastigheten eller arrendelotten får bebyggas med 80 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och maximalt 30 kvm för byggnadsarea för uthusbyggnad varav 15 kvm får uppföras för sjöbod/bastu. Endast en huvudbyggnad per fastighet/arrendelott”. Denna bestämmelse hindrar de boendes önskan om att möjliggöra ytterligare yta för extra sovrum, tvättstuga, garage med mera vilket försvårar omvandlandet till permanentboenden.

En ändring av denna bestämmelse skulle möjliggöra för de boende att utöka sin boyta och omvandla fastigheten till permanent boenden med högre standard. Kringliggande fastigheter, som redan idag är permanentboende, har större byggrätter och en ändring skulle medföra att byggnaderna skulle passa in bland övrig bebyggelse. Sedan gällande detaljplan antogs har planområdet anslutits till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

## Planområdet

Planområdet är beläget cirka 7 km söder om Tranås tätort vid sjön Sommen. Området begränsas i norr av bebyggelse inom Smörstorp, i söder av obebyggda naturområden, i öster av sjön Sommen samt i väster av skogsmark med stark stigande topografi. Gällande detaljplan omfattar totalt cirka 16,7 ha varav 1,5 ha vatten. Området som berörs av ändringen omfattar ca 3 ha och är lokaliserad inom östra delen av Älmås.

### Markägarförhållanden

Inom berört område utgörs det kommunala markinnehavet av Älmås 1:4 som förvaltas av Älmåsstiftelsen. De ursprungliga 12 stycken arrendelotterna har styckats av från stamfastigheten Älmås 1:4 och upplåts antingen som ett arrende eller tomträtt. Övriga fastigheter inom detaljplaneområdet är privatägd.

## 3. Planförslaget

### Hela detaljplanen

Detta förslag till ändring innebär att befintliga fastigheter kan utöka sin byggrätt. Ändringen möjliggör för utökad byggrätt på 130 kvm. **Regleringen om maximalt 30 kvm byggnadsarea för uthusbyggnad varav 15 kvm får uppföras för sjöbod/bastu utgår då kommunen bedömer att dessa kan rymmas inom de bygglovsbefriade åtgärderna.** En utökad byggrätt skapar bättre förutsättningar för permanentboende utan att allt för mycket påverka hur området upplevs eller dess karaktär.

**I en lantmäteriförrättning styckades de 12 arrendelotterna inom Älmås 1:4 av från stamfastigheten i syfte att möjliggöra upplåtelse med tomträtt. En tomträtt behöver innefatta en hel fastighet. Detta innebär det att varje nybildad tomträtt kan, enligt de nya plan- och byggreglerna, utöver sina befintliga 80 kvm byggnadsyta inkludera 30 kvm tillbyggnad samt en pott om 45 kvm för olika bygglovsbefriade åtgärder. Den totala ytan som kan bebyggas per fastighet blir då 155 kvm även om huvudbyggnaden är begränsad till 80 kvm. Konsekvenserna av detta blir att flera byggnadskroppar byggs inom samma fastighet, oftast med lägre standard.**

Förslag till ändring möjliggör för en huvudbyggnad om 130 kvm vilket möjliggör för de boende att bygga ut och samtidigt höja standarden på bebyggelsen inom berört område. Bestämmelsen om en huvudbyggnad per fastighet kvarstår vilket innebär att all byggrätt går till huvudbyggnaden. Befintliga komplementbyggnader räknas inom potten om 45 kvm för de bygglovsbefriade åtgärderna.

### Varför ändring av detaljplan valts

En ändring av en detaljplan kan endast göras om ändringen bedöms vara förenligt med gällande detaljplans syfte. Kommunens bedömning är att en ändring av detaljplanen är lämplig då gällande detaljplans syfte är att skapa möjligheter för bostäder. En ändring av gällande detaljplan frångår inte detaljplanens syfte eller övergripande markanvändning. I denna planändring utökas byggrätten för tomträtterna.

Planändringen innebär inga olägenheter i övrigt och kommunen har bedömt att en planändring är lämplig i detta fall då ändringen är förenligt med gällande detaljplanens syfte om att möjliggöra högre byggrätter för att möjliggöra permanentboende. Utöver större byggrätter för tomträtterna sker inga andra ändringar och ändringen bedöms göra detaljplanen mer användbar.

### **Lämplighetsbedömning**

Gällande plan har prövat markens lämplighet för bostäder och VA, väg och övrig infrastruktur är lösta på ett tillfredställande vis. Strandskyddet är upphävd för berörda fastigheter.

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

#### *Utnyttjandegrad*

e<sub>2</sub> – Största byggnads arean är 130 kvm per fastighet. Endast en huvudbyggnad per fastighet.

Motiv till regleringen:

Byggrätten för de 12 arrendelotterna inom Älmås 1:4 begränsades till 80 kvm i gällande detaljplan då det inte fanns möjlighet att lösa VA-frågan på ett tillfredställande sätt i samband med detaljplanens framtagande. Idag ingår området inom kommunal VA-nät och VA-frågan bedöms vara löst. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt 2 kap. 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser dvs. att det åligger inte kommunen att bygga, sköta och underhålla gator eller naturmark inom planområdet.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m laga kraft datum. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

## **4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser**

### **Kommunala styrdokument och beslut**

#### *Översiktsplan*

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2022, anges det att planområdet är del av LiS område, landsbygdsutveckling i strandnära läge med förutsättningar för bebyggelseutveckling. Åtgärder som främjar landsbygdsutveckling är såna åtgärder som kan antas ge positiva sysselsättningseffekter, bidra till att upprätthålla och även tillskapa serviceunderlag i landsbygden. I det här fallet handlar det om att möjliggöra permanentboende för att upprätthålla ett ekonomiskt och personellt underlag för olika former av kommersiell och offentlig service.

### *Detaljplan*

För området gäller Detaljplan för del av Älmås 1:4 och del av Älmås 1:5 m.fl. (Sandviks by) i Tranås kommun, (laga kraft 2006-05-30, akt 0687-P318). Detaljplanen föregicks av områdesbestämmelser fastställda 1992-05-13 som reglerade byggrätter för huvudbyggnad mellan 40 och 70 kvm med enstaka permanentboende med högre byggrätt, däribland Sandviks gård. Intentionen med områdesbestämmelserna var att säkerställa området för fritidsbebyggelse. I samband med att man tog fram gällande detaljplan utökades byggrätterna i norra delen av detaljplaneområdet i syfte att möjliggöra omvandling till mer permanentboende. Höjningen i den södra delen (aktuellt område) var marginell då den väsentliga frågan om VA inte kunde hanteras på ett tillfredsställande vis. Idag är området ansluten till det kommunala VA-nätet och därmed bedöms den mest väsentliga frågan vara löst.

Byggrätten inom större delen av hela detaljplaneområdet regleras av bestämmelsen e1 som möjliggör en större byggrätt, 1/5 av fastighetens area dock max 200 kvm. Förslag till ändring ger berörda tomträtter möjlighet att bygga ut och omvandla befintliga fastigheter till permanentboende samtidigt som man bevarar områdets karaktär genom inte ge större byggrätt än övrig bebyggelse.

### *Planbesked*

En ansökan från boende inom aktuellt område inkom 2024-10-29, i syfte om att öka byggrätten för arrendelotterna i samband med att de styckades av från stamfastigheten. Bygg- och miljönämnden har 2025-02-24 beslutat att ge uppdrag till Tillväxtavdelningen att ta fram en ändring av detaljplan och att planarbetet finansieras av framtida planavgifter vid bygglov.

### *Kommunvision 2040*

Kommunvision 2040 - Tranås tar initiativet, är en färdplan för framtiden och ska användas vid den strategiska planeringen av Tranås utveckling. Det är ett medmänskligt och smart samhälle, som växer på ett hållbart sätt i balans med sina naturtillgångar. Goda kommunikationer suddar ut gränser mellan stad, landsbygd och omvärld och banar väg för attraktiva boendemiljöer nära skog, sjö och öppna landskap. Det är en idealisk livsmiljö, där vi kreativa kommuninvånare med gemensamma krafter utvecklar våra styrkor och formar vår framtid.

### *Inriktningsplan för tillväxt*

Inom ekonomisk hållbarhet har en inriktning för tillväxt tagits fram vilken syftar till att öka andelen invånare i åldersspannet 30–50 år i arbete. Attraktiva boendemiljöer pekas ut som en viktig del i att attrahera och i det här fallet att bibehålla målgruppen.

### *Strategi för social hållbarhet*

Strategi för social hållbarhet syftar till att tillgodose alla människors grundläggande behov och att de mänskliga rättigheterna säkerställs i ett jämlikt samhälle. Tranås kommuns strategi för social hållbarhet gäller för åren 2022–2035 och innefattar sex målområden där Boende och närmiljö är särskilt aktuell för denna detaljplan.

### *Strategi för ekologisk hållbarhet*

Strategin för ekologisk hållbarhet gäller för åren 2022 - 2035. Utgångspunkten för hur ekologisk hållbarhet kopplas till en hållbar stadsutveckling, handlar om hur den fysiska miljön i kommunen planeras och utvecklas för att trygga ekosystem, minska miljöpåverkan och gynna en hälsosam livsmiljö. Byggnader och anläggningar ska utformas och lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Tranås kommun ska ha en hållbar framtida samhällsutveckling där grönstruktur är viktig. För aktuell detaljplan är målområdet Boende och kommunens utveckling särskilt aktuellt. I målet anges att kommunen vill utveckla befintliga bebyggelsemiljöer och visa hänsyn vid om- och nybyggnation samt att Tranås kommun har en attraktiv och levande landsbygd.

### **Regionala ställningstaganden**

#### *Mellankommunala intressen*

SpunS – samlat program för ett uthålligt nyttjande av sjön Sommen

Programmet är framtaget av kommuner och Länsstyrelser runt sjön Sommen och konstaterar att programmet ställer sig positivt till ökad året runt boende kring sjön samtidigt som man tar hänsyn till känsliga natur- och kulturvärden liksom allmänhetens tillgänglighet till strandområden.

### **Agenda 2030**

Tranås kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som "en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov". Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål. Tranås kommun ska bidra till de globala målen på lokal nivå genom att implementera Agenda 2030 i det strategiska arbetet. Implementeringen av Agenda 2030 resulterar i ett hållbart samhälle. Inriktning för tillväxt samt strategierna för social och ekologisk hållbarhet är en konkretisering av vägen till kommunvisionen.

### **Barnkonventionen**

Enligt barnkonventionen ska barns bästa beaktas vid alla beslut. I detaljplanen anges ramarna för hur ett specifikt område kan användas och den påverkar därmed barns livsmiljöer. I detaljplaneprocessen handlar barns rättigheter bland annat om att skapa goda livsmiljöer för alla barn att kunna utvecklas och må bra i. Barn är experter på sin egen närmiljö och har enligt barnkonventionen rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. Detaljplaneprocessen innehåller flera skeden där det finns ett stort värde av att involvera barn.

När en detaljplan berör barn är det viktigt att principen om barns bästa enligt artikel 3 i barnkonventionen ingår i processen med att ta fram eller ändra en plan. I det här fallet utökas byggrätten för att möjliggöra för boende att bygga större i takt med att familjen växer. Det blir därmed viktigt att lyfta fram Barnkonventionens artikel 31 som handlar om barnens rätt till lek, vila, fritid samt att delta i det kulturella och konstnärliga livet. Möjligheterna att

ta sig till områden med natur, idrotts- och fritidsaktiviteter och delta i dessa stämmer även överens med kommunens strategi för social hållbarhet med mål om en meningsfull fritid.

### **Riksintressen**

Planområdet ligger i anslutning till sjön Sommen som är ett riksintresse för naturvård och friluftsliv. Detaljplaneändringen gäller endast utnyttjandegraden för ett få tal befintliga fastigheter och inga nya fastigheter tillkommer. Kommunens bedömning är därmed att planändringen har ingen påverkan på riksintresset för naturvård och friluftsliv.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

Förslag till ändring påverkar inga områden som berörs av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken så som jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

### **Geotekniska förhållanden**

Gällande detaljplan har redan prövat markens lämplighet. Kommunens bedömning är att någon geoteknisk utredning inte anses nödvändigt vid en ändring av detaljplan då inga nya fastigheter tillskapas. För nybyggnation kan geoteknisk undersökning behövas men det utreds i samband med bygglov för varje enskild fastighet.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Radon*

När befintlig bebyggelse uppfördes gällde andra krav där bland annat fritidsbebyggelsen inte hade några riktvärden att förhålla sig till alls och permanentboende hade ett gränsvärde på 1000Bq/m<sup>3</sup>. Idag ligger riktvärdet för bostäder på max 200Bq/m<sup>3</sup>. Markradon förekommer inom berört område. I ett PM för Geoteknik, Tyréns 2023-07-06, anges det att marken inom Älmås 1:4 kan klassas som låg- till högradonmark. Enligt Boverkets konstruktionsregler (BFS 1993:58) ska byggnader som på låg- och normalradonmark ges ett radonskyddat utförande och vid högradonmark ges ett radonsäkert utförande. Med anledning av detta skall radonhalterna redovisas i samband med att en fastighet övergår från fritidshus till permanentboende. Detta säkerställs under bygglovsprocessen.

#### *Förorenad mark*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Närmaste områden med potentiellt förorenade områden är avloppsreningsverket, lokaliserad cirka 1,6 km norr om och skyttebanan cirka 670 meter öster om berörda fastigheter. Kommunens bedömning är att dessa verksamheter ligger så pass långt bort från berörda fastigheter att de inte påverkar planområdet negativt.

#### *Omgivningsbuller*

I samband med att man tog fram gällande detaljplan gjordes man mätningar för buller inom planområdet. Man konstaterade då att med anledning av genomförda mätningar och då

gällande riktvärden så ansågs det inte föreligga någon risk för att riktvärden skulle överskridas, även om skogen mellan skjutbanan och tilltänkt bebyggelse skulle avverkas.

I samband med att man ville utveckla stamfastigheterna Älmås 1:4 och Älmås 1:5 för ytterligare bostadsbebyggelse, gjordes en ny bullerutredning (Tyréns 2024-02-02). Bullerutredningen visade att riktvärdet uppfylls för detaljplaneområdet Älmås 1:4 för samtliga ammunitionstyper. Kommunens bedömning är därmed att befintlig bebyggelse inom Älmås 1:4, som ligger längre bort ifrån skjutbanan också klarar av nu gällande riktvärden för buller och ingen ny bullerutredning behövs.

Samma gäller för Bredstorps Motorcrossbanasom befinner sig 1,6 km ifrån berört område. Inom ramen för gällande plan genomfördes en bullermätning för skjutbanan samtidigt som det var verksamhet vid motorcrossbanan utan att det hördes inom planområdet. Mätningen genomfördes 22 april 2006.

#### *Risk för olyckor*

Det bedöms inte finnas någon särskild risk för olyckor då planområdet inte ligger nära rekommenderad väg för farligt gods.

#### *Risk för översvämning*

Aktuellt område har en höjdskillnad på mellan 5-8 meter mellan bebyggelsen och strandlinjen. Marken sluttar ner mot sjön och inga lågpunkter har identifierats. Vid kraftiga regn kan vattnet även rinna till naturområden där det finns infiltrationsbäddar. Idag är även området kopplat till det kommunala VA-nätet. Därmed bedömer kommunen att risken för översvämning är liten.

#### *Risk för skred, ras och erosion*

Enligt SGU:s kartvisare "Förutsättningar för skred i finkornig jordart" omfattas stora delar av Sommens strand av så kallad strandnära aktsamhetsområde. Kartvisaren ger en översiktlig bild om var i landet det finns förutsättningar för skred i finkornig jordart, främst silt och lera.

Metoden beaktar inte jordlagrens tekniska egenskaper utan betraktar alla jordlager av viss jordartstyp som skredkänsliga vid viss marklutning. Detta innebär att inom många av de identifierade aktsamhetsområdena kan jordlagrens egenskaper vara sådana att någon risk för skred knappast föreligger trots att lutningskriteriet är uppfyllt.



Figur 3. Utdrag ur SGU:s kartvisare "Förutsättningar för skred i finkornig jordart" visar var det finns förutsättningar för skred i finkornig jordart(främst silt och lera).

Inom aktuellt planområde utgörs marken av isälvsediment och grus. Det är alltså inte finkornig jord som silt och lera. SGU:s kartvisare "Fastmark" visar också att marken inom berört område klassas som fastmark med hög genomsläpplighet.



Figur 4. Utdrag ur SGU:s kartvisare Jordarter visar att området består av isälvsediment, grus.



Figur 5. Utdrag ur SGU:s kartvisare Fastmark visar att området kan betraktas som fastmark med bra bärighet och genomsläpplighet.

Ställningstagande för bostäder inom planområdet är taget sedan lång tid tillbaka. Under den tiden har inga skred inträffats och det finns inga indikationer på markinstabilitet. Därtill är området med brantaste slänten mot sjön planlagt som korsmark och får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader. Ändringsplanen möjliggör inte för nya fastigheter och

den utökade byggrätten får endast byggas på den del av fastigheten som inte omfattas av prick- eller korsmark och har i gällande detaljplan bedömts som lämplig för byggnation.

Mot bakgrund av jordart inom planområdet, befintlig bebyggelse, frånvaro av kända skred, att inga nya fastigheter tillkommer och den begränsade omfattningen en utökad byggrätt medför är kommunens samlade bedömning att marken är lämpligt ur ett stabilitetsperspektiv. En geoteknisk utredning bedöms inte nödvändigt för ändring av detaljplan.

### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inte inom skyddszonen för Scoutviks vattenskyddsområde. Inga nya byggrätter tillkommer och kommunens bedömning är därmed att ändringen inte påverkar vattenskyddsområdet.

## **Bebyggelse**

I gällande plan begränsas byggrätter inom aktuellt område till 80 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 30 kvm för uthusbyggnad. Bebyggelsen regleras också till att uppföras med friliggande byggnadssätt om maximalt en våning. De flesta hus är uppförda i trä med målade fasader och sadeltak. Eventuell ny bebyggelse inom området skall utformas med trä- och/eller putsfasad med sadeltak.

Större delen av befintlig bebyggelse inom hela detaljplaneområdet (utanför berört område) består av större hus om ca 150-200 kvm uppförda i ett plan med trä- och/eller putsfasad. Enstaka fastigheter har ännu större byggrätter om upp till 400 kvm byggnadsarea.

## **Service**

Ungefärligt avstånd till centrum och fritidsaktiviteter med gångväg:

- Torget och Storgatans handelsutbud cirka 7,5 km
- Kulturskola cirka 7,1 km
- Simhall cirka 6,7 km
- Bredstorps idrottsplats cirka 4,7 km
- Vårdcentral cirka 7 km

## **Strandskydd**

Planområdet ligger inom 100 meter från sjön Sommen men strandskyddet är upphävd inom planområdet. Ändringen avser endast befintlig kvartersmark och vid en ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet.

## **Natur och rekreation**

### *Landskapsbild*

Det berörda området sluttar ner mot sjön Sommen och befintlig bebyggelse förhåller sig till områdets topografiska förutsättningar genom att den följer den naturliga sluttningen. Bebyggelsen är relativt låg och närheten till sjön är mycket påtagligt. Sjöutsikt finns i stort sett längst hela området. Området har karaktären av välkött naturtomt för att säkerställa sjöutsikten. Mellan bebyggelsen och strandlinjen finns en höjdskillnad på mellan 5 – 8 meter.

## **Kulturmiljö**

Området har tidigare varit ett fritidshusområde där byggrätten för huvudbyggnad var begränsat mellan 40 och 70 kvm. I samband med att gällande detaljplan togs fram utökades byggrätten till dagens 80 kvm. Idag bedöms inte befintlig bebyggelse ha särskilda kulturvärden då de flesta byggnaderna har genomgått flera om- och tillbyggnationer.

Vid en jämförelse mellan flygfoton från 1962 och de senaste flygfoton från 2024 kan man se hur bebyggelsen har utvecklats genom åren. De flesta byggnaderna har blivit större och några enstaka finns inte kvar på samma ställe vilket tolkas som att de har ersatts av nya stugor.

### *Fornlämningar*

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

## **Gator och trafik**

### *Motortrafik*

Området angörs via en grusväg, Sandviksvägen, med avfart från väg 131 (Ydrevägen). Sandviksvägen är en privat väg och förvaltas genom en vägsamfällighet, det vill säga att kommunen inte är huvudman för vägområdet. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark med anledning av att kommunen inte har anläggningar eller kommunala vägar inom eller i anslutning till planområdet. Det kommunala markinnehavet begränsas till Älmås 1:4 som förvaltas av Älmås stiftelse.

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykelväg saknas till Älmås Udde. Enskild väg finns mot Hätte med möjlighet för gående och cyklister att ta sig till Tranås centrum. Det är i Översiktsplanen ett utpekad cykelstråk mot Tranås och Hestra (väg 131).

### *Parkering*

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska fortsatt lösas inom kvartersmark. Även cykelparkering ska tillgodoses inom den egna fastigheten.

### *Kollektivtrafik*

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

### *Räddningstjänstens tillgänglighet*

Då inga nya fastigheter tillkommer och inga vägar dras om har räddningstjänsten meddelat att planändringen inte innebär någon förändring mot tidigare.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och spillvatten*

Aktuellt område är ansluten till kommunala VA-nätet och ingår i kommunens verksamhetsområde för såväl spillvatten som för dricksvatten. VA-ledningar finns i den allmänna platsmarken med anslutningar till respektive arrendelott/tomträtt. Kapaciteten för VA-ledningar bedöms vara tillräcklig.

### *Dagvatten och MKN*

Aktuellt område är redan bebyggt med såväl bostadshus som komplementutbyggnader, med enskilda dagvattenlösningar. Dessa lösningar bedöms fortsatt rimligtvis gälla. Inga ytterligare bostadsfastigheter/arrendelotter/tomträtter avses bildas utifrån gällande detaljplans planbestämmelser, Fastighetsbildning skall i huvudsak följa förslag till indelning enligt illustrationslinjer på plankarta.

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

### *El*

Området ligger inom Tranås Energis elnätsområde och anslutning kan ske till befintligt nät.

### *Fiber*

Möjlighet finns att ansluta sig till Tranås Energis fibernät.

### *Avfall*

Gemensamma utrymmen och anordning för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassad samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Gällande *Föreskrifter om avfallshantering för Tranås kommun* ska följas. Vändmöjligheter finns i väster och i öster enligt gällande detaljplan.

### *Posthantering*

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området.

## **Miljö**

### *Miljöbedömning*

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanarbetet av Tranås kommun 2026-01-28.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats

## 5.Genomförande

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Förändrad fastighetsindelning*

Sedan området bebyggdes har fritidshusen stått på arrendemark. Idag har samtliga arrendelotter styckats av och utgör egna fastigheter som upplåts antingen genom fortsatt arrende eller genom tomträtt. Planförslaget möjliggör inte fler avstyckningar.

#### *Rättigheter*

Samtliga fastigheter för bostadsändamål ingår i vägsamfälligheten Älmå GA7.

Kommunen är lagfaren ägare till stamfastigheten Älmås 1:4 där det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp är anlagd. Samtliga fastigheter är anslutna till nätet med anslutningspunkt 0,5 meter från fastighetsgränsen.

### Ekonomiska frågor

#### *Planavgift*

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

## 6.Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Sulaiman Ebrahimzada och biträdande planarkitekt Klara Nilsson på Tillväxtenheten i samarbete med tjänstepersoner inom kommunen.

---

#### *Planförfattare*

Sulaiman Ebrahimzada

---

Tom Å Johannesen

#### *Planarkitekt*

Tillväxtenheten  
Kommunledningsförvaltningen

#### *Tillväxtchef*

Tillväxtenheten  
Kommunledningsförvaltningen