



Planutredning

Del av Hätte 2:1 m.fl. (Norra Hättestranden) i Tranås

Dnr: BMN 2026/55
Datum: 2026-08-26

Sammanfattning

Planutredningen gäller del av fastigheterna Hätte 2:1 och Tranås Säteri 1:1 med flera, som ligger inom Norra Hättestranden öster om Tranås. Planområdet ligger cirka 3 kilometer från tågstationen och Tranås centrum. Norra Hättestranden är ett tidigare fritidshusområde vid Strandvägen längs sjön Sommen som efterhand omvandlats till mer permanentboende.

En planansökan inkom den 20 maj 2026 som flera fastighetsägare i området stod bakom. Syftet är att omvandla naturmark mellan Strandvägen och befintliga bostadsfastigheter till kvartersmark för bostadsändamål. Detta för att möjliggöra att tillfarter och förgårdsmark kan ingå i bostadsfastigheterna genom framtida marköverlåtelse. Avsikten är inte tillkommande bostäder utan endast en utökning av cirka 15 befintliga bostadsfastigheter. Områdena är idag planlagda som allmän platsmark natur. Förslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Orientering



Figur 1 Planområdets läge i staden markerad med röd ring.

Inkommen ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning

Planutredningen gäller del av fastigheterna Hätte 2:1 och Tranås Säteri 1:1 som ligger inom Norra Hättestranden, öster om Tranås. Ansökan gäller även flera fastigheter i södra och norra delen längs Strandvägen: Hätte 2:10, 2:86, 2:87, 2:88, 2:89, 2:13 (Strandvägen 6-12) och Hätte 2:2 (som representerar norra delen).

Planutredningen innefattar all naturmark öster om Strandvägen som särskiljer privata fastigheter från vägen, se illustration på nästa sida.

Fastighetsägare

Privatägda och Stiftelsen Tranås Säteri.

Sökande

Planansökan inkom 20 maj 2026.

Huvudsakligt syfte

Syftet är att planlägga naturmarkområdena mellan Strandvägen och befintliga bostadsfastigheter för bostadsändamål. Detta för att möjliggöra att förgårdsmark och tillfarter till bostäderna ligger inom kvartersmark. Områdena är idag planlagda som allmän platsmark natur. Inom det aktuella naturområdet finns både arrenden och servitut till förmån för bostadsfastigheterna att nyttja marken för parkering, väg och underjordiska ledningar.

Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Förslaget innebär att cirka 15 bostadsfastigheter får möjlighet till utökad förgårdsmark samt enklare att anordna sina tillfarter. Genom att marken planläggs för kvartersmark bostäder möjliggörs försäljning och fastighetsreglering av marken. Avsikten är inte att skapa fler bostäder utan enbart att utöka befintliga fastigheter.



Figur 2 Foto från södra delen av området tagen från Strandvägen med tillfart över naturmarken.



Figur 3 Illustrationen visar utsnitt av gällande detaljplan med rödmarkering för de områden som är aktuella för omvandling från allmän platsmark (natur) till kvartersmark (bostäder).

Platsens förutsättningar

Bakgrund

Norra Hättestrand är ett tidigare fritidshusområde vid Strandvägen längs sjön Sommen som efterhand omvandlats till mer permanentboende. En del av "förgårdsmarken" mellan Strandvägen och bostadsfastigheterna är planlagd som allmän platsmark natur. Nu finns önskemål från nuvarande markägare och flera fastighetsägare i området att kunna överlåta marken till de enskilda bostadsfastigheterna. Detta för att fastighetsägarna ska kunna ta sig till sin fastighet utan servitut och att skötseln av marken förenklas.

Förgårdsmarken är enda möjliga infarten till bostadsfastigheterna och har i delar redan ianspråktagits genom grusade tillfarter och klippt gräsmatta. Det är 9 bostadsfastigheter som berörs i södra delen och 6 fastigheter i norra delen. Övriga bostadsfastigheter har direktanslutning till Strandvägen sedan tidigare.

För att möjliggöra en marköverlåtelse behövs en ny detaljplan som anger kvartersmark med bostadsändamål på förgårdsmarken.

Områdets läge och omfattning

Planområdet ligger vid sjön Sommen öster om Tranås tätort, och direkt norr om Hätte bad- och campingplats. Planområdet är cirka 13,6 hektar och omfattar delar av fastigheterna Tranås Säteri 1:1 och Hätte 2:1 samt 36 bostadsfastigheter, en församlingslokal och en båt-klubbstuga. Planområdet ligger cirka 3 kilometer från tågstationen och från Storgatans handels- och serviceutbud.

Översiktsplan

Större delen av området pekas i översiktsplanen ut som strategi – utvecklingsområde: expansionsområde för Tranås tätort med områden för bostäder, verksamheter, friluftsliv mm.

Området mellan Strandvägen och sjön är i översiktsplan markerat som tätortsbebyggelse. Väster om Strandvägen (utanför aktuellt planområde) finns ett område utpekat som strategiskt område för framtiden (bostäder).

Förslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för del av Tranås Säteri 1:1 och del av Hätte 2:1 (Norra Hättestranden) gäller för området från 2001-01-02, Lantmäteri id 0687-P225. Aktuella delområden är planlagda som allmän plats NATUR – *naturmark*. Gatan anges som LOKALGATA – *lokaltrafik*. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Bostadsfastigheterna längs sjösidan är planlagda som friliggande bostäder i högst en våning samt med bestämmelse f – *all bebyggelse skall utformas med stort hänsynstagande till landskapsbilden från sjösidan*. Största sammantagna byggnadsarea är 250 kvm per fastighet, dock högst en femtedel av fastighets areal. Område för båthus/bastu får bebyggas med max 30 kvm byggnadsarea.

Riksintressen

Inom planområdet eller i dess närhet finns följande riksintressen att ta hänsyn till:

- Naturvård: Sommen.
- Friluftsliv: Sommen
- MSA område: Linköping-SAAB (påverkansområde flygplats)

- Försvarsmakten har pekat ut sjön Sommen som del av lågflygningsområde Småländska höglandet. Området utgör inte ett riksintresse men har starka samband till riksintressen Såtenäs flottilflygplats, Ronneby flottilflygplats, Malmens flottilflygplats och Uppsala övningsflygplats.

Inga förändringar avses för vattenområdet i samband med en ändring av gällande detaljplan. Ingen förändring avses vad gäller byggnadshöjd eller våningsantal. Därmed blir ingen tillkommande bebyggelse så hög att försvarsmaktens riksintressen påverkas på något olämpligt sätt.

Strandskydd

För hela strandområdet gäller generellt strandskydd, dvs 100 meter mätt från strandkant upp mot land och ut i sjön, alltså en zon på 200 meter. För planområdet är strandskyddet upphävt inom kvartersmark för bostäder i gällande detaljplan. I planen anges att strandskyddet finns kvar ”på sjösidan av strandlinjen och i luckområden markerad natur i norra delen av området.”



I markerade områden gäller strandskyddsbestämmelserna.

Vid ny detaljplan återinträder strandskyddet om det inte upphävs i den nya detaljplanen. För att strandskyddet ska fortsätta vara upphävt krävs att den nya detaljplanen har samma användning som den som ersätts, i annat fall krävs särskilda skäl för upphävandet. Här kan skäl nr 2 "Område väl avskilt från stranden" vara aktuellt att pröva.

Spuns - Samlat program för ett uthålligt nyttjande av sjön Sommen.

Program är framtaget av kommunerna och länsstyrelserna runt sjön. Programmet konstaterar att nytillkommande bebyggelse i första hand bör lokaliseras i närheten till befintlig bebyggelse och ta hänsyn till känsliga natur- och kulturvärden liksom allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Programmet är även positivt till ökat åretruntboende kring sjön.

Förorenad mark

Det finns inga registrerade föroreningar inom eller i närheten av planområdet.

Geologi

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta utgörs marken i större delen av planområdet av morän. I sydöstra delen av isälvsediment, grus. Det finns en isälvsränna i väst-östlig riktning i södra delen av området.

Skred

SGU anger i karta att det generellt finns förutsättningar för skred i finkornig jordart i stora delar längs Sommen (s k "strandnära aktsamhetsområde") och där södra delen av planområdet är markerat.

Natur och friluftsliv

Vattenområdet ingår i riksintresset för naturvård Sommen medan större delen av planområdet ingår i riksintresseområdet för friluftsliv Sommen. Sjön syns väl från delar av Strandvägen och i andra delar skymtas den mellan husen eller träden.

Delar av området är utpekade som del ett ekologiskt känsligt område. Det är del av en större sammanhängande barrskogsområde med relativt gammal skog som är ekologiskt viktigt.

Området ligger inom ett större område med lokalt värdefull natur och hänsynsområde värdefulla vatten i översiktsplanen. Naturområdet väster om Strandvägen pekas i översiktsplanen ut som ett hänsynsområde för rörligt friluftsliv med särskild hänsyn till tätortsnära friluftsliv.

Det finns inga utpekade leder i området men Strandvägen används som del av ett promenadstråk som fortsätter i nordväst mot Tranås säteri, samt en alternativ runda via avtagsväg centralt i området.

Naturmiljön skiftar mellan de olika delområdena som är aktuella för planändring. Längs fastigheterna i norra delen består det mestadels av klippt gräsmatta med några större träd. Norr om vändplatsen finns en tillfart till bostadsfastigheten men i övrigt är det vildväxande natur.



Figur 5 Norra delen av området med klippt gräsyta längs Strandvägen.



Figur 4 Stig vid vändplatsen i norr som utgör promenadstråket mot Tranås Säteri.

I södra delområdet med naturmark mellan Strandvägen och fastigheterna är det i huvudsak naturmark, dock med skiftande uttryck och skötsel. I delar är det hagmarksliknande utseende med inslag av höga träd (bl.a. tall) där sjön syns tydligt mellan träd och bebyggelse, och där naturmarken bidrar positivt till upplevelsen av platsen. I södra delen är det lägre lövträd, högt gräs och delvis grusade ytor (vid vändplanen).



Figur 6 Södra delområdet med öppen hagmarksliknande naturmark.



Figur 7 Södra delområdet vid vägkorsningen.

VA, dagvatten och skyfall

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. VA-utredning behövs för förbindelsepunkter, servitutsfrågor samt avstånd till pumpstation och kontroll av eventuella luktstörningar. Om tomtyta utökas kommer förbindelsepunkt behöva flyttas och ny servisventil och spolbrunn installeras.

Övriga tekniska anläggningar

Vid ändrad markanvändning från allmän platsmark till kvartersmark kan befintliga ledningar och kabelskåp behöva flyttas.

Avfall

Enligt Tranås kommuns föreskrifter angående vägbredd så fordrar vägen att vara 3,5 meter bred samt en vändradie på 18 meter (hänvisning till §41). Avfallshämtningen fungerar bra idag och byte till det nya insamlingssystemet med fyrfackskärl kommer ske.

Gång och cykel

Genom området löper Strandvägen där cykling sker i blandtrafik med låg trafik. I planarbetet behöver det ses till att det fortsatt finns utrymme för gående och cyklister. Strandvägen ansluter till Hättevägen som har separerad gång- och cykelväg som är en del av stadens GC-nät.

Trafik och kollektivtrafik

Från Tranås tätort nås planområdet via befintliga vägar. Strandvägen är en gemensamhetsanläggning. Sommartid går en badbuss till Hätte badplats men övrig tid går det inte att åka kollektivt direkt från Hätte utan närmsta busshållplats finns vid Ydrevägen cirka 2 km från planområdet. Det är cirka 3,5 km till Tranås tågstation.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom det aktuella naturområdet finns olika servitut och avtal mellan fastighetsägare för naturmark och intilliggande bostadsfastigheter. Dessa behöver sägas upp eller ändras i samband med eventuell fastighetsreglering. Likaså påverkas troligen anslutningspunkter till kommunal VA som ska ligga 0,5 meter från blivande fastighetsgräns.

Buller och störningar

Bedöms inte vara ett problem.

Kulturmiljö

Hättevik i södra delen av planområdet är utpekad i Länsstyrelsens lager kulturmiljö-frikyrkor. Svenska Missionsförbundet sommarhem. I området finns flera byggnader uppförda före år 1920 och sådana betraktas som särskilt värdefull byggnad om man inte kan motivera varför de inte ska anses vara det. Det finns även flera byggnader från 1920-1950, bland annat en representationsvilla med tillhörande tennisplan. Kulturmiljön i området är inte utredd närmare.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Väster om planområdet finns flera fornlämningsområden, den närmsta cirka 200 meter från planområdet.

Stadsbild/Landskapsbild

Planområdet ligger högt med utsikt över sjön Sommen och områdets karaktär präglas av sin historia som tidigare sommarstugeområde med flera äldre byggnader, och med flera av husen placerade i sluttning ner mot sjön. Här finns troligen flera särskilt värdefulla byggnader. En del hus är placerade närmare vägen, tätare och med garage/förrådsbyggnader vid vägen vilket ger en annan karaktär. Tillkommande bebyggelse har skett genom åren med avstyckade tomter.

Området har en lugn och lantlig karaktär med en blandning av vildväxande grönska och välskötta trädgårdar. Den smala grusvägen, naturinslagen och vyerna mot sjön mellan husen bidrar till karaktären och landskapsbilden. Hur området upplevs från sjösidan är också viktigt. Hur naturområdet i söder omvandlas kan påverka befintliga bakomvarande bostäders utsikt.



Figur 8 Entrén till området från Hättevägen där sjön Sommen skymtas mellan träden.



Figur 9 Södra delområdet med förgårdsmark mellan Strandvägen och bostadsfastigheten.



Figur 11 Vändplatsen i norr med en villa som smälter in i omgivande naturmark.



Figur 10 Det mellersta delområdet där bostadsfastigheterna gränsar till gatan utan allmän förgårdsmark.

Parkeringsnorm

Planområdet ligger inom zon C (Övriga orter och landsbygd). Parkeringsnormen anger minst 1 p-platser för bil för en- och tvåbostadshus och minst 2 cykelparkeringsplatser inom egen fastighet. Samlokalisering och samnyttjande av besöksparkering för bil bör eftersträvas där det bedöms möjligt.

Idag sker angöring och delvis även parkering på naturmark. En större grusad yta finns inom planområdet som i detaljplanen anges som naturmark med boll- och tennisplan.

Inriktning för tillväxt

Planförslaget följer kommunens strategi Inriktning för tillväxt genom att möjliggöra för utveckling inom ett redan etablerat bostadsområde. Förslaget bedöms dock inte innebära ytterligare bostäder.

Social hållbarhet

Under arbetet med detaljplanen bör det undersökas hur/om de aktuella naturområdena nyttjas (t.ex. för lek) och om andra delar i planområdet kan bidra till att främja social hållbarhet för att exempelvis få till trygga mötesplatser och en aktiv närmiljö. Detta med bakgrund av att området omvandlats till alltmer permanentboende och fler bostäder, samt ligger relativt avskilt från tätorten. Rekreativt perspektivet behöver bevakas under planarbetet så att områdets karaktär avseende naturmark, tätortsnära friluftsliv och promenadstråk inte påverkas negativt.

Ekologisk hållbarhet

I planarbetet är flera av kommunens mål inom Strategi för ekologisk hållbarhet aktuella. Det gäller målet att ”bevara, utveckla och dra nytta av befintliga ekosystemtjänster samt skapa nya”, målet om en hållbar och utvecklande samhällsplanering där grönstruktur bevaras och förstärks särskilt aktuella samt målet att befintliga bebyggelsemiljöer utvecklas med miljöhänsyn vid om- och nybyggnation.

Slutsats

Utredningsbehov

I samband med detaljplanläggandet behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat VA, rekreation och friluftsliv, gång och cykel, landskapsbild, strandskydd, eventuell omlokalisering av tekniska anläggningar och ledningar samt om/hur den omvandlade kvartersmarken ska få bebyggas.

Utredningar som kan behövas tas fram:

- VA-utredning
- Omlokalisering tekniska anläggningar och ledningar

Planprocess

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

Planarbetet föreslås slås samman med tidigare beslutat planuppdrag för Hätte 2:7 (Hättevik) med diarienummer BMN 2025/40. Detta då områdena omfattas av samma detaljplan. Eventuellt görs ny detaljplan enbart för de delområden som berörs av ändringar för att minska omfattningen på planarbetet.

Medborgardialog

Vid framtagandet av detaljplanen bedömer kommunen preliminärt att samråd enligt Plan- och bygglagen är tillräckligt, då det är få som berörs av planen och frågans komplexitet inte föranleder andra samrådsaktiviteter.

Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Planarbetet beräknas påbörjas år 2026 och bedöms ta cirka 1-2år. Detaljplanen bedöms preliminärt kunna antas första kvartalet 2028. Bedömningen av tidsåtgång förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.