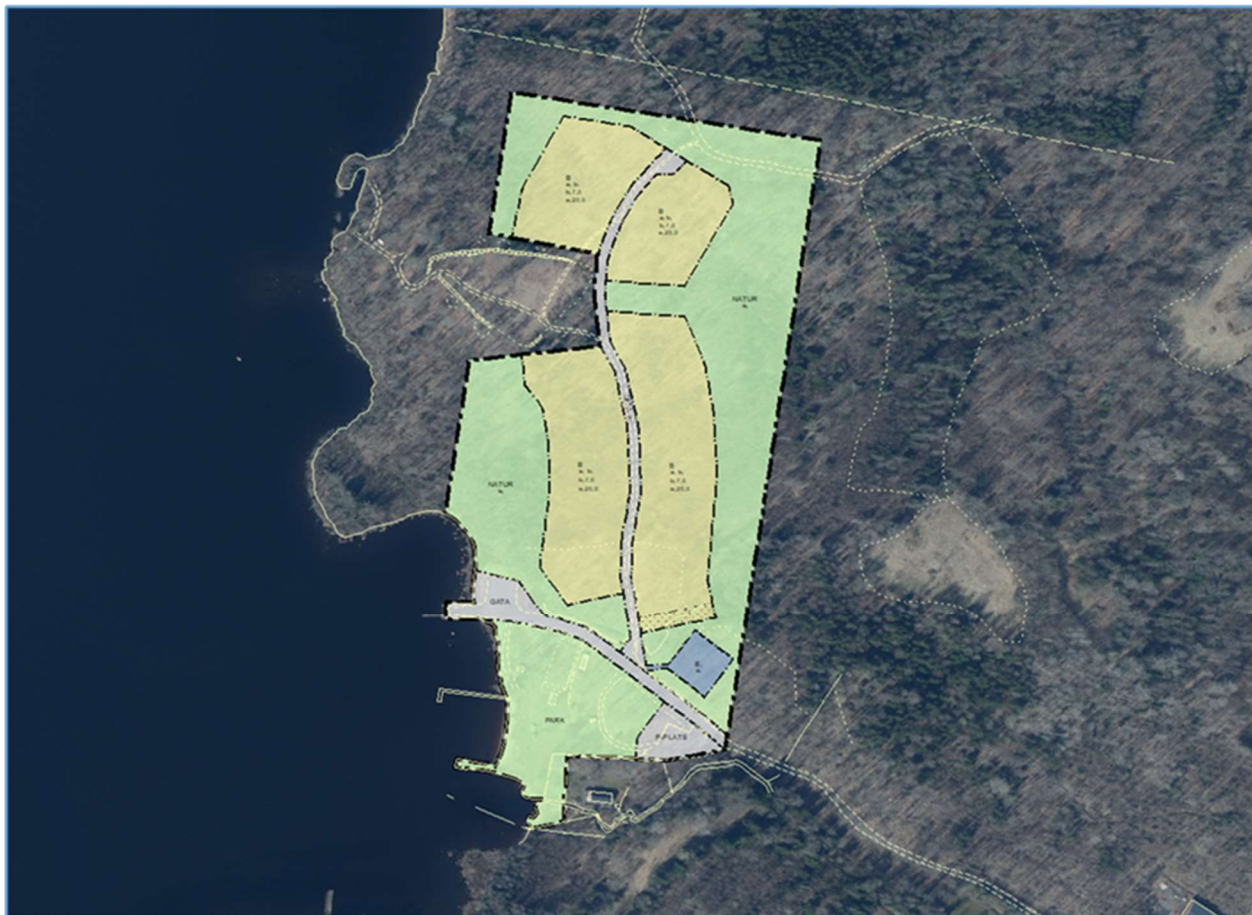




Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för del av fastigheten
STORA GAVLÖ 1:3
(Stora Gavlö)
söder om Dannäs samhälle

Samrådstid: 28 november 2021 – 09 januari 2022

Plandokument

En detaljplan består av flera olika dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. För att berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd behövs en redovisning med både karta och förklarande text. Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft blir plankartan med bestämmelser juridiskt bindande.

I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt kända servitut och andra rättigheter som berörs av planen.

Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar innehållet i planen för att man ska förstå avvägningarna. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras. Beskrivningen är inte juridiskt bindande men vägledande vid rättsprövning.

Beroende på vilket planförfarande som ska användas för aktuell plan kan det behövas ytterliga handlingar. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara undersökning av betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens yttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- **UPPDRAG**

Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd.
Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.

- **SAMRÅD**



En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter.
Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, på kommun.varnamo.se.

- **SAMRÅDS-
REDOGÖRELSE**

I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.

- **GRANSKNING**

Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.

- **GRANSKNINGS-
UTLÅTANDE**

Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.

- **ANTAGANDE**

Detaljplanen hanteras via samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen samt antas av kommunfullmäktige. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda kommuner och regionplaneorgan och de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda om att planen har blivit antagen.

- **LAGA KRAFT**

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla och föras in i en ortstidning.

Detaljplan för del av fastigheten

Dnr PLAN 20 0470

STORA GAVLÖ 1:3

(Stora Gavlö) söder om Dannäs samhälle

KUNGÖRELSE

**PLANSAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP,
UTÖKAT PLANFÖRFARANDE**

Planförslaget syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom ett område utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) och därigenom locka nya boende till bygden vilket stärker underlaget för föreningar och samhällsservice i närliggande Dannäs samhälle. Förslaget avviker inte från kommunens översiktsplan. Planförslaget omfattar del av fastigheten Stora Gavlö 1:3 och handläggs med utökat planförfarande.

För att kunna genomföra detaljplanen måste strandskyddet upphävas inom kvartersmark. För det avser kommunen använda det särskilda skäl som bestämmelsen om landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) utgör enligt MB 7 kap 18 d §.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord i samband med planen och finns utställd med planhandlingarna. Planhandlingar finns under samrådstiden utställda i Stadshusets kontaktcenter samt Värnamos stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på kommunens webbplats: kommun.varnamo.se

SAMRÅDSTID: 28 november 2021 – 09 januari 2022

Synpunkter på planförslaget lämnas i skriftlig form senast 9 januari 2022 till e-postadress:

samhallsbyggnad@varnamo.se, eller postadressen:

Värnamo kommun, Samhallsbyggnadsförvaltningen,

Plan- och byggavdelningen, 331 83 Värnamo.

Detaljplan för del av fastigheten

Dnr 20.0470.214

STORA GAVLÖ 1:3

(Stora Gavlö) söder om Dannäs samhälle

SÄNDLISTA**SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP,
UTÖKAT PLANFÖRFARANDE**Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Bolmen 2000 -involverade kommuner och länsstyrelser: Ljungby, Hylte, Gislaved, Lst Kronoberg, Lst Halland
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket
- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB
- PostNord Sverige AB
- Skanova syd, Jonas Toth
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB
- SÅM (Samverkan återvinning miljö)
- FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen)
- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo
- Värnamo Nyheter
- Tidningen Finnveden
- Värnamo.nu
- Kommunala tillgänglighetsrådet
- Barn- och utbildningsnämnden, Kommunstyrelsen, Kulturnämnden, Medborgarnämnden, Omsorgsnämnden och Tekniska utskottet.

November 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
STORA GAVLÖ 1:3
(Stora Gavlö) söder om Dannäs samhälle

Dnr 20.0470.214

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:

Arkeologisk utredning steg 1 och 2

Innehåll

HANDLINGAR.....	1
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av allmän plats</i>	3
<i>Användning av kvartersmark</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Riksidntresse</i>	8
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	9
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Friytor</i>	13
<i>Vattenområden</i>	14
<i>Gator och trafik</i>	16
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	16
<i>Brand och räddning</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	17
MILJÖMÅLEN	18
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	18
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	19
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	20
<i>Organisatoriska frågor</i>	20
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	21
<i>Ekonomiska frågor</i>	22
<i>Tekniska frågor</i>	22
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

Här redovisas kortfattat syftet med varje planbestämmelse som finns föreslagna i detaljplan.

Användning av allmän plats

NATUR

Naturområde, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark.

GATA

Lokalgata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik.

P-PLATS

Parkeringsplats, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra allmän parkeringsplats.

PARK

Badplats, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för allmän badstrand.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.

E₁

Avloppsanläggning, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för uppförandet av gemensam avloppsanläggning för de tillkommande bostäderna.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a₂

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ 20%

Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas.

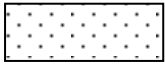
h₁ 7

Högsta nockhöjd är 7,0 meter, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd.

a₁

Strandskyddet är upphävt. Syftet med bestämmelsen är att ange vilket område strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för.

b₁



Reglering av markens genomsläpplighet till 30% av fastighetsytan.

Marken får inte förses med bebyggelse. Syftet med bestämmelsen är att styra placering av lovpliktig bebyggelse.

Administrativa bestämmelser

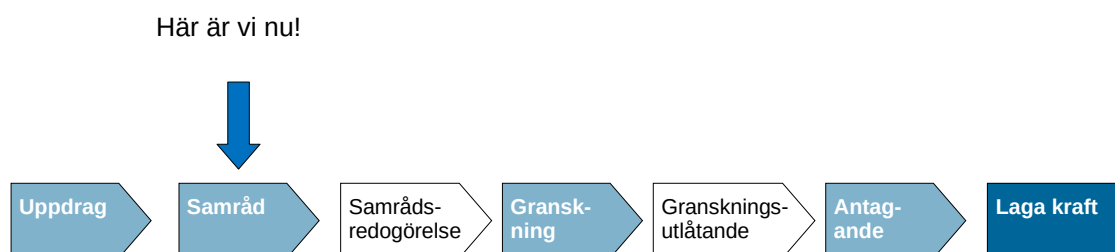
Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år (120månader) från det datum planen fått laga kraft.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom ett område utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). Tillkommande bebyggelse ska med dess attraktiva läge locka nya boende till bygden och på så sätt stärka underlaget för föreningar och samhällsservice i närliggande Dannäs samhälle (sju kilometer norrut). Detaljplanen ska också säkerställa kommunalt huvudmannaskap för en av kommunen arrenderad allmän badplats och intilliggande ramp för iläggning av båtar. För kvartersmark (B, E) ska strandskyddet upphävas.

Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd under kvartal 4 2021
- Granskning under kvartal 2 2022
- Antagande sker i samhällsbyggnadsnämnden under sommaren 2022.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Kommunfullmäktige antar detaljplanen efter att samråd och granskning är genomförd och detaljplanen är godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljö-kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Det privatägda planområdet är beläget intill Bolmens nordöstra strand, cirka nio kilometer från Dannäs samhälle. Strax söder

om planområdet ligger gränsen mellan Kronobergs- och Jönköpings län. Planområdet är ett ungefär 8 hektar stort markområde som består av skog, strand och vissa öppna markytor där skog har avverkats sedan tidigare.

Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas eventuellt påverkade riksintressen samt relevanta ställningstaganden och beslut av Värnamo kommun.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan, Mitt Värnamo 2035, betonar att bebyggelseutveckling på landsbygden i första hand bör ske som kompletterande av befintlig bebyggelse eller bebyggelsegrupper i syfte att uppnå god hushållning av mark. För att skapa sammanhang och enighet med befintlig bebyggelse ska kommunen verka för att planläggning sker genom detaljplaneläggning. På detta sätt säkerställs också allmänna intressen, befintliga verksamheter, vatten, avlopp samt natur- och kulturvärden.

Värnamo kommun har som vision att vara en mänsklig tillväxtkommun med möjligheter att växa som människa genom att det finns goda möjligheter till utbildning, attraktiva miljöer att vistas i och bo i samt ett rikt kultur- och föreningsliv. Kommunens översiktsplan pekar ut en landsbygdslinje som sträcker sig från Nydala genom Värnamo och ner till Ljungby kommun genom Dannäs samhälle. Kommunen önskar genom att lyfta denna landsbygdslinje verka för utvecklingen av kommunikationer och service utmed stråket och därmed verka för landsbygdsutveckling.

LIS-plan (LIS-område)

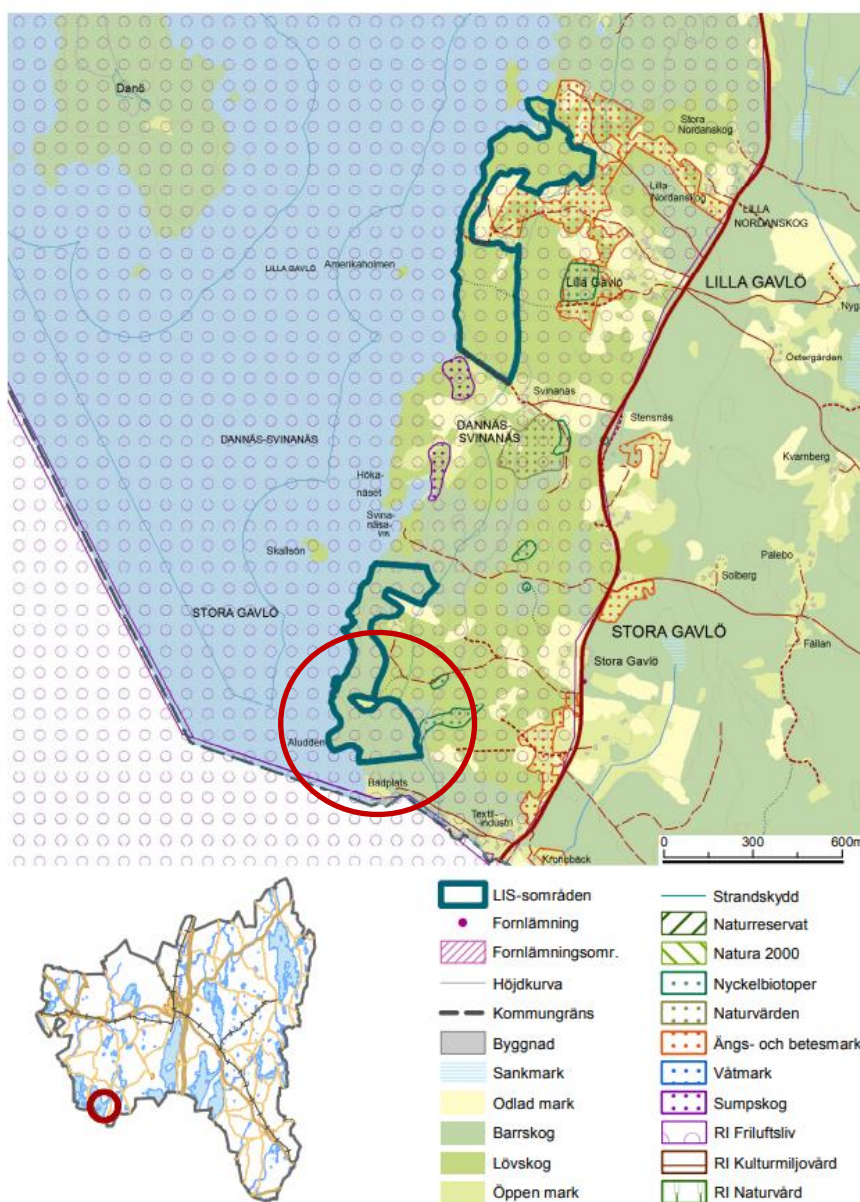
Till kommunens översiktsplan, Mitt Värnamo 2035, hör ett tematiskt tillägg i vilket kommunen pekar ut tio områden i strandnära läge där exploatering skulle kunna vara lämplig markanvändning och generera landsbygdsutveckling. Kommunen vill genom att peka ut de så kallade "LIS-områdena" -områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge- verka för att tillgängliggöra delar av de stora naturmiljö-, kulturmiljö- och rekreationsresurser som kommunen har i form av ett stort antal sjöar. Stora delar av vid sjöarna intilliggande områden är otillgängliga och planterade med produktionsskog. Genom att göra det möjligt att bygga bostäder i sjönära lägen kan tillgängligheten och attraktiviteten på landsbygden öka utan att vara menligt för strandskyddets syften.

Genom att skapa attraktiva lägen för bebyggelse på landsbygden vill kommunen verka för att skapa underlag för utveckling i kommunens olika landsbygdsområden. Nya bostäder i dessa

områden kan verka för att stärka lokala underlag för samhällsservice som förskolor och skolor samt ökad kommunikation och lokal service till kommunens landsbygdsorter. Till alla tio LIS-områden finns därför en landsbygdsort som utvecklingen syftar till att stärka.

LIS-område nummer tio består av två delområden, vid Stora och Lilla Gavlö vid Bolmens nordöstra strand. LIS-planen pekar ut dessa områden som lämpliga för utveckling av bostäder, friluftsliv och näringsliv i form av besöksnäring. Cirka nio kilometer bilväg från aktuellt område ligger landsbygdsorten Dannäs som på lång sikt kan stärkas av ny bebyggelse i kringliggande områden genom att underlag skapas för bibehållna och utökade allmänna kommunikationer, nya förskolor, skolor och annan samhällsservice.

L10. Bolmens nordöstra strand, Stora och Lilla Gavlö



52 TÖP: LANDSBYGDSUTVECKLING I STRANDNÄRA LÄGEN

Bolmen 2000

Bolmen 2000 är ett samverkansprojekt där länsstyrelser och kommuner med flera gemensamt ser över de översiktliga planförutsättningarna för bygden runt Bolmens stränder. Regional utveckling, det vill säga att bland annat skapa förutsättningar för turism, båtliv och fiske på ett sätt som beaktar bevarandeintressena är ett av projektets mål. I projektets rapport redovisas Stora Gavlö som ett tänkt område för bebyggelse. Detaljplanen stämmer alltså med det mellankommunala samverkansprojekt som togs fram av Länsstyrelserna i Jönköping, Kronoberg och Hallands län tillsammans med kommunerna Värnamo, Ljungby, Hylte och Gislaved 2001.

Riksintresse

Mark- och vattenområden som är av nationell betydelse kan pekas ut som riksintresse. Dessa områden ska då skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller ändamål.

Planområdet berör två olika riksintressen:

1. Riksintresse för vattenförsörjning och för fiske
Riksintresset utgörs av att området är viktigt för fritids- och yrkesfiske, samt för Bergåsens dricksvattenanläggningar. Avlopps- och dagvattenanläggningar ska inte påverka Bolmen eller Bergåsens dricksvattenanläggning negativt. Möjligheten till yrkes- och fritidsfiske förbättras genom att områdets båtilläggningsramp säkerställs i detaljplan, samt genom att strandområdet planläggs som naturområde. På så sätt skyddas strandremsan från privatisering.
2. Riksintresse för friluftsliv
Riksintresset utgörs av Bolmen och dess goda förutsättningar för bad, båtsport, kanotning, fritidsfiske med mera. Bolmen har också goda förutsättningar för landbaserat friluftsliv då stora delar av omkringliggande landområden är relativt oexploaterade. Möjligheten till fortsatt goda möjligheter till friluftsliv ska inte påverkas negativt av tillkommande bostadsbebyggelse. Naturområdet närmast vattnet säkerställer allmänhetens tillgång till strandkanten och friluftsliv på sjön.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22 april 2020 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Stora Gavlö 1:3 utanför Dannäs i Värnamo kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 27 januari 2021, Sbn 48, att skicka ut detaljplaneförslag för fastigheten del av Stora Gavlö 1:3 (Stora Gavlö) söder om Dannäs samhälle, upprättad i januari 2021, på samråd enligt PBL 5 kap.

På grund av hög sannolikhet för arkeologiska fyndigheter önskade sökanden att genomföra en arkeologisk utredning steg 1 och 2 innan planförslaget gick på samråd. Då de arkeologiska utredningarna ej fann några spår av stenålder har Länsstyrelsen nu yttrat sig att planerna för byggnation i området kan fortsätta.

Då lång tid har förflutit sedan samrådsbeslutet togs och nya utredningar tillkommit samt att mindre revideringar av planhandlingarna har gjorts bedöms ett nytt samrådsbeslut vara lämpligt. Förnyat beslut om samråd tas i november 2021.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för planområdet, de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna beskrivs ämnesvis. Även konsekvenserna av ändringarna beskrivs löpande i denna del.

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

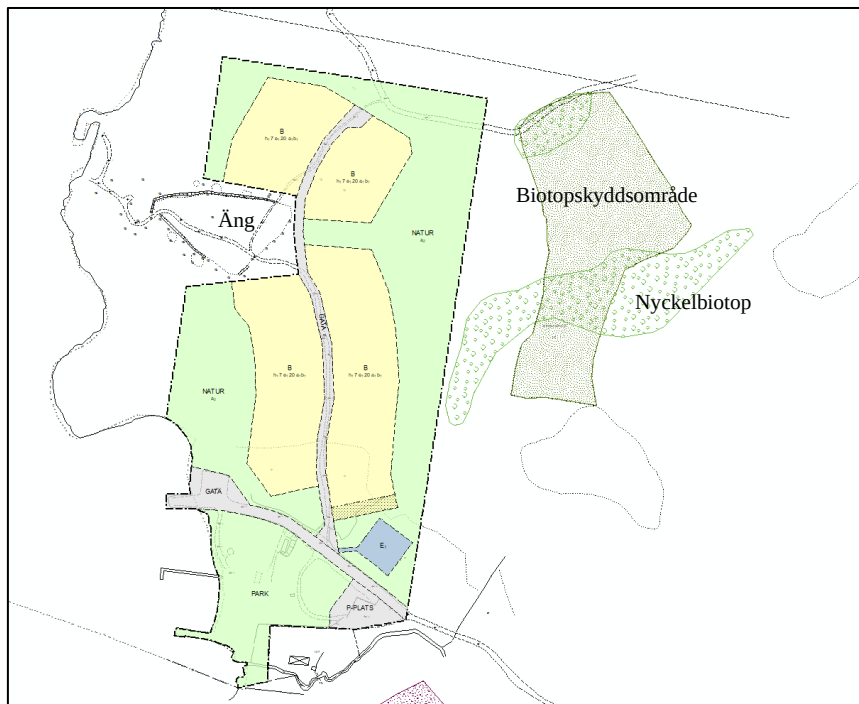
Förutsättningar

Marken sluttar svagt ner mot Bolmen. Stora delar av planområdet har tidigare varit planterat med bruksskog (barrskog), som traditionellt växer bra i dessa trakter. Idag består huvuddelen av området av skogsmark med en blandning av lövträd och sly. Öster om planområdet finns ett biotopskyddsområde med äldre naturskog samt två nyckelbiotoper med ädellövsumpskog.

I nordvästra delen av planområdet finns en större öppen yta (äng) som är omgiven av flera höga och välväxta lövträd.

I södra delen av planområdet finns en badplats bestående av stora öppna gräsytor som sluttar ner mot Bolmens strandkant. Vid strandkanten har en sandstrand anlagts och en äldre båtpir finns som används för utsikt och rekreation. I kombination med badplatsen finns också större hårdgjorda ytor för att hantera

parkering och tillgängliggöra den anläggning för iläggning av båtar som finns intill badplatsen. Anläggningen består av en ramp från gatan ner i vattnet och en vändplan för gatan på land.



Förändringar

Planområdet har utformats så att biotopskyddsområdet och nyckelbiotoperna ligger utanför det planlagda området och inte planeras att påverkas av den tillkommande byggnationen.

Även ängen och angränsande odlingsrösen bevaras som en grönkil utanför detaljplanen. Badplatsen lämnas oförändrad liksom anläggningen med ramp och vändplan för gatan intill badplatsen.

Den skogsväg som finns i området utgör grundstommen för ett nytt kvarter med villatomter på båda sidor om vägen. Vägen kommer att behöva breddas för att ge rum för ledningar och mötande trafik, vägens läge kommer också flyttas något för att skapa goda villkor för nya fastigheter med bra anslutning till skogsvägen som blir ny lokalgata. Höjden på området ska inte förändras markant, men viss påverkan på landskapet kommer exploateringen ha då vägen breddas och delar av den flyttas något för att anpassas till områdets naturliga förutsättningar. Skog bestående av yngre träd och sly tas bort för att möjliggöra bostadstomterna.

Geotekniska förhållanden

Samhällsbyggnadsnämnden i Värnamo kommun gav 1999 förvaltningen ett uppdrag att ta fram ny detaljplan för aktuellt område. Vid de provgrävningar som gjordes då kom konsulten fram till att marken i huvudsak består av sand eller grus under ett humustäcke. I norra delen av planområdet ligger en liten äng där odlingsrösen har lagts upp i samband med brukning av åker. För att säkerställa att aktuellt planområde har de förutsättningar som krävs för att anses vara lämpligt för bostadsbebyggelse ska en geoteknisk utredning genomföras och redovisas innan detaljplanen går på granskning.

Radon

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. Aktuellt planområde ligger inom högriskområde för radon. Detta innebär att radonsäkert byggande kan vara ett krav vid bygglov. En mätning av radon på aktuellt område ska genomföras innan detaljplanen går på granskning.

Fornlämningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden.

Då området ligger i ett intressant läge nära Bolmens kustlinje, där boplatser funnits långt tillbaka i tiden, initierades samråd med Länsstyrelsen angående arkeologisk utredning. Länsstyrelsen bedömde att en arkeologisk utredning skulle genomföras inom fastigheten Stora Gavlö 1:3 för att fastställa fornlämningsbilden inför detaljplan och exploatering.

Under mars månad 2021 gjordes en arkeologisk utredning steg 1. Undersökningen i fält resulterade i att två områden med röjningsrösen påträffades samt ytterligare tre ensamliggande röjningsrösen och en stenmur. Alla dessa bedömdes som sentida. Eftersom Fornbolmens äldre nivåer, 143-150 m.ö.h, löper genom området fann utredningen att det fanns en stor möjlighet att påträffa lämningar från både äldre och yngre stenålder. Ett stort antal boplatser från stenåldern har tidigare påträffats vid dessa nivåer längs Fornbolmens forna stränder.

Under augusti 2021 gjordes en arkeologisk utredning steg 2. Totalt grävdes 42 provrutor över området. Mot förmodan efter den första undersökningens resultat gav en preliminär resultatredovisning av den andra undersökningen att inga spår av stenålder i form av anläggningar eller fynd kunde påträffas. Då, som länsstyrelsen uttrycker det, inget av antikvariskt intresse har framkommit under den arkeologiska utredningen steg 2, bedömer länsstyrelsen det aktuella området som

färdigundersökt ur ett fornlämningsperspektiv, att inga ytterligare undersökningar är nödvändiga, samt att planerandet för byggnation i området kan fortsätta. Kommunen bedömer därför att frågan om fornlämningar i området är färdigutredd. Om fornfynd skulle påträffas i området ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Bebyggelse

Bostäder

Detaljplanen möjliggör att ett 15-tal villatomter kan tillskapas inom planområdet. Dessa placeras på båda sidor om en ny lokalgata som löper från norr till söder och ansluter till befintlig väg vid badplatsen. Marken planeras som kvartersmark för bostäder (B) med egenskapsbestämmelser som anger maximal storlek och höjd på ny bebyggelse inom respektive ny fastighet.

Möjliggörandet av bostäder på platsen ger konsekvensen att ett större markområde där det tidigare funnits skogsbruk tas i anspråk för privata bostäder med tillhörande gata. Skogsområdet närmast vattenlinjen lämnas utanför detaljplanen.

Arbetsplatser, offentlig-, och kommersiell service

Bygden präglas av egenföretagande, varav ett flertal med koppling till besöksnärsutveckling, mat och upplevelser. Detta i kombination med de utpekade områdenas strategiska läge nära det som besöksmål omtyckta Bolmen ger goda förutsättningar för att utveckla besöksnäringen i området. På sikt kan tillkommande bostäder gynna tillgången på personal till företagen och bygga ut underlaget för att tillskapa och upprätthålla viss samhällsservice i området. Kommunen ser positivt på att utveckla landsbygden och skapa förutsättningar för lokala företag att hitta arbetskraft och kundunderlag i närområdet.

Inom planområdet finns idag inga arbetsplatser. I anslutning till planområdet, vid väg 519 finns en textilindustri. I närområdet finns också ett flertal olika enskilda företag, såsom ett Våffelcafé i Dannäs, en gårdsbutik med frukt och grönt i närheten av Torskinge och Väderås en gård som erbjuder andelsköp av lamm. I Liljenäs finns ett företag som hyr ut båtar och i Dannäs finns en industri som tillverkar maskiner. Utöver dessa finns flera andra företag som sysslar bland annat med sågverksamhet och produktion av attefallshus.

Aktörerna i området kan med ett utökat kundunderlag från inflyttande till planområdet få större möjligheter att utveckla verksamheten och komplettera med eftersökta funktioner som

försäljning av dagligvaror, upplevelser, förmedling av tjänster och kommersiell service.

Byggnadskultur och gestaltning



Befintlig bostad vid badplatsen

Förutsättningar

I linje med planområdets södra gräns finns en befintlig bostadsfastighet. Denna gränsar även till den allmänna badplatsen. Bostaden består av en avlång byggnad med sadeltak och röd träfasad med vita gavlar och detaljer. Tomten är inhägnad med en klassisk gärdesgård. Badstranden intill har utrustats med sittplatser, möjligheter till grillning och en offentlig toalett. I anslutning till den väg som förbinder planområdet med väg 519 till Värnamo finns ytterligare fyra bostadshus.



Grillpaviljong på badstranden

Förändringar och konsekvenser

Befintliga bostadsfastigheter ligger utanför planområdet och kommer inte påverkas av planens eller dess regleringar bortsett från den något ökade mängd trafikrörelser som kommer passera fastigheterna. Trafikrörelser till och från de cirka 15 bostäder som planeras kan dock inte anses vara av den grad att den påverkar befintliga bostadsfastigheter på ett olämpligt sätt.

Nya byggnader kan med fördel ta hänsyn till det landsbygdsnära läget och anpassas till befintliga byggnader genom skala och materialval. Ny bebyggelse kommer placeras i naturmiljö och så mycket som möjligt av vegetation och struktur i området ska bevaras. Byggnader kan med fördel utföras i naturmaterial som sten, trä och tegel, samt ha ett gemensamt uttryck (färgmässigt) som samspelar med naturmiljöerna.

Friytor

Lek och rekreation

Lekplats finns inom badstrandens område. Här finns även öppna ytor för rekreation och vila. Inom planområdet och anslutning till detta ska stora ytor naturmiljöer bevaras och möjligheterna till lek och rekreation blir goda. En äldre äng bevaras som kan användas till lek och sport. Stigar i skogen bevaras för att ge möjligheter till motion och träning i närområdet. Inga ytterligare ytor behöver tillskapas för detta ändamål. Mellan planområdet och strandkanten bevaras ett område mark som inte planläggs.

Naturmiljö

I södra delen av planområdet planläggs befintlig badplats. Ytorna består inom det området mest av gräsytor inhägnade av gärdesgård. Vid nybyggda rampen (för att lägga i båtar) har en större asfalterad plan anlagts. Detta ger möjligheter för en helikopter att landa på platsen. Norr om rampområdet består planområdet av kalhyggen med sly, samt lövskog och äng. Vid nya bostäder ska naturytor säkerställa att tillräckligt med ytor finns för att ta hand om dagvatten inom planområdet. Utanför planområdet finns stora områden med strandskyddade miljöer som kommer kunna användas för promenader, träning och andra rekreativa miljöer för de boende i området samt för besökare från omkringliggande områden.

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden, men planerad bebyggelse kommer hamna inom strandskyddat område intill sjön Bolmen. En till stora delar uttorkad bäckfåra finns i södra delen av planområdet utmed vägen till badplatsen som troligen avvattnar våta områden väster om planområdet. Bolmen är recipient för planområdets vatten och uppnår idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Bolmen är den största sjön i Lagans vattensystem och används till dricksvattenförsörjning för stora delar av södra Sverige. Bolmens kvalitet får inte försämrats som följd av detaljplanens genomförande. Detta sätter krav på att hanteringen av dagvatten, dricksvattenbrunnar och avloppshantering är väl fungerande och att vattenflöden genom området och ner till Bolmen inte får försämrats sjöns kvalitet.

Strandskydd

För vattenförekomsten gäller utökat strandskydd, 200 meter från strandlinjen, både utöver vattnet och in över land. Planområdet omfattas därmed av strandskydd som ska upphävas på all kvartersmark inom planområdet. För att kunna genomföra detaljplanen måste kommunen upphäva strandskyddet på de strandskyddade ytor som planeras bli kvartersmark för bostäder.

Mellan plangränsen och kvartersmarken bevaras ett område med "natur" som ökar avståndet mellan strandlinje och planerade bostadsfastigheter. Således säkerställs att marken intill stranden inte blir privatiserad för de tillkommande bostadsfastigheternas bruk. Allmänhetens tillgång till strandområdet med dess möjligheter för friluftsliv, promenader, vattenaktiviteter, sol och bad kvarstår även i framtiden.

Strandskyddets syften är att långsiktigt skydda allemansrättslig

tillgång till strandområdet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

För att upphäva strandskyddet behöver kommunen ange ett *särskilt skäl* (7 kap §18c, Miljöbalken). Vanligtvis finns sex skäl att använda sig av. Sedan 2009 kan Sveriges kommuner peka ut LIS-områden i kommunens översiktsplan. Detta räknas sedan som ett sjunde skäl att hävda för att upphäva strandskyddet (7 kap §18d, Miljöbalken).

Kommunen anger som *särskilt skäl* att strandnära boende i ett attraktivt läge på landsbygden är av stort allmänt intresse för att skapa tillväxt och utbyggnad av samhällsservice i området kring Dannäs samhälle. På sikt bidrar även attraktiva bostadsområden till att uppnå kommunens mål att bli 40.000 invånare i kommunen år 2035.

Dannäs är i kommunens översiktsplan en utpekad landsbygdstätort, vilket innebär att kommunen har för avsikt att verka för att stärka tätorten. Detaljplanens ambition är att skapa attraktiva bostadslägen på landsbygden söder om Dannäs.

Dannäs landsbygdstätort är också en del av den landsbygdslinje på vilken kommunen i översiktsplanen vill verka för att bygga ut och stärka lokala verksamheter, föreningar och samhällsservice. Området ligger inom upptagningsområdet för Hånger landsbygdsskola ca 17 km nordost om området. Även landsbygdsorten Forsheda, 15 kilometer norr om Dannäs, tillhandahåller service såsom skola, förskola och livsmedelsbutik. Genom att möjliggöra bebyggelse inom aktuellt planområde vill kommunen verka för att skapa möjligheter till positiv samhällsutveckling i landsbygdsorten Dannäs och i dess omkringliggande landsbygdsområde. Detta genom att fler boende i området skapar underlag för att bibehålla och utöka allmänna kommunikationer, nya förskolor, skolor och annan samhällsservice. Det skapar också större underlag för kompetensförsörjning till de företag som finns i området och kan inspirera till andra utbyggnadsprojekt runt om i bygden. På så sätt kan många strån till stacken till slut skapa det underlag som behövs i området för att upprätthålla och utveckla landsbygden.

Läs mer om landsbygdslinjen och kommunens strategiska ställningstaganden under kapitel *Tidigare ställningstaganden* (sida 7).

Gator och trafik

Parkering

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skäligen utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon.

Detaljplanen möjliggör för ett antal bostadsfastigheter där framtida fastighetsägare ska kunna hantera parkering inom egen fastighet.

Störningar, hälsa och säkerhet

I detaljplanen är det viktigt att tydliggöra det allmänna intresset hälsa och säkerhet och att utforma planen så att planområdet blir lämpligt att använda för sitt ändamål.

Sol- och skuggförhållanden

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå. Detaljplanen möjliggör för generösa fastigheter där gott avstånd kan erhållas mellan byggnader. Höjden på bebyggelsen begränsas, vilket ger en miljö med goda möjligheter att uppföra bostäder med bra sol- och skuggförhållanden.

Risk för skred

Planområdets närhet till Bolmen gör det intressant att utreda risken för skred. Hela planområdet sluttar svagt ner mot sjön. Detta kommer genomföras tillsammans med en geoteknisk utredning inför detaljplanens granskning.

Översvämning

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse nära strandkanten till Bolmen, vilket gör eventuell översvämningssituation viktig att utreda. Detta kommer göras tillsammans med geoteknisk utredning tillsammans med kontroller på grundvattenflödet. Resultatet av utredningen redovisas i kommande granskningshandling.

Brand och räddning

Räddningstjänsten har på grund av avståndet till närmaste station lång utryckningstid till planområdet. Detta ställer krav på

att området utformas så att byggnader har goda avstånd till varandra. Gatan kommer breddas och vändplatsen blir av storlek så att räddningstjänstens bilar kan vända på platsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunens plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun fastställdes 29 november 2018. Värnamo kommun ska ha en VA-försörjning som har som utgångspunkt att påverkan på miljön ska vara minsta möjliga och i att invånarnas hälsa ska vara tryggad. VA-försörjning ska ombesörja de behov som kommunens befolkningsutveckling genererar och de behov av anpassning som klimatförändringarna kommer innebära.

VA-försörjning omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning där dagvatten (ytavrinnande vatten vid nederbörd) räknas in som en typ av avloppsvatten. Då recipientens (Bolmens) statusklassning inte får försämrats måste det gå att rena dagvattnet innan det når recipienten. Utrymme för rening av dagvatten kan inrymmas inom planområdet.

Planområdet kommer inte anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Istället kommer en lokal avloppslösning byggas och en ny brunn grävas öster eller söder om bebyggelsen (inom naturområde). Tidigare utredningar visar att avlopp kan genomföras med markinfiltration. Infiltrationen placeras då mer än 100 meter från sjön samt utformas enligt Naturvårdsverkets allmänna råd. Kompletterande geoteknisk utredning ska kombineras med vatten- och avloppsutredning inför granskning av detaljplanen för att säkerställa att anläggningen kan genomföras utan att påverka Bolmens vattenkvalitet.

Värme

Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt.

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, ju mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, tänk på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

För att en byggnad ska bli energieffektiv, är det elementärt med ett bra klimatskal. Omsorg om detaljerna är också viktigt, både

vid planeringen och under själva byggskedet. Ett bra klimatskal ska ha en god värmeisolering, vara lufttätt och ha få köldbryggor.

Fjärrvärme finns inte utbyggt till området och planeras inte att byggas ut.

El och bredband

E-on ansvarar för elnätet inom planområdet. Ny transformatorstation kan komma att behövas inom planområdet. Värnamo Energi drar fram optik/bredband till planområdet. Frågan utreds vidare inför granskning.

Avfall

Gata och vändplats utformas så att sopbil kan vända utan att backa. Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom kvartersmark.

Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. De miljömål som anses beröras av planen är:

- Levande sjöar och vattendrag kan påverkas negativt om inte rätt avlopp och infiltration säkerställs
- Ett rikt djur och växtliv kan påverkas negativt när villaträdgårdar ersätter skogsmark. Detaljplanen säkerställer att viltpassage finns för djur samt att viktiga ytor för biologisk mångfald sparas inom detaljplaneområdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Idag finns det miljökvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften,
- olika parametrar i vattenförekomster,
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten,

- omgivningsbuller.

Miljökvalitetsnormer för övriga områden än föroreningar i utomhusluft hanteras i förekommande avsnitt under rubrikerna Vattenområde, Teknisk försörjning samt Störningar, hälsa och säkerhet.

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 genomfört olika mätningar av luftkvalitén i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvalitén. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort. Belastningen av luftföroreningar i kommunens övriga tätorter är väsentligt lägre varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För mål och ärenden gällande planer och program som har påbörjats före den 1 januari 2018 ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för handläggningen och bedömningen. (Övergångsbestämmelser Miljöbalken 2017:955)

Enligt miljöbalken (MB 6:5) ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska omständigheter identifieras som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, vilka är beskrivna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för planen (MB 6:1).

Länsstyrelsen ges under plansamrådet tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen tar efter samrådet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen;

- Levande sjöar och vattendrag kan påverkas negativt om inte rätt avlopp och infiltration säkerställs
- Ett rikt djur och växtliv kan påverkas negativt när villaträdgårdar ersätter skogsmark. Detaljplanen säkerställer att viltpassage finns för djur samt att viktiga ytor för biologisk mångfald sparas inom detaljplaneområdet.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen sommaren 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år (120månader) från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastigheten är idag privatägd. Badstranden arrenderas av Värnamo kommun från fastighetsägaren och drivs delvis med hjälp av lokal intresseförening. Rampen för iläggning av båtar har uppförts av föreningen som även står för underhåll av denna.

Detaljplanen reglerar kommunalt huvudmannaskap på de ytor som hör till badplatsen och den intilliggande rampen. Detta görs för att motverka privatisering på platsen och säkerställa kommunens rådighet och närvaro i området. Konsekvensen av detta blir att kommunen kan lösa in marken, mot författningsenlig ersättning, efter detaljplanens antagande. Kommunen är också skyldig att lösa in marken, mot författningsenlig ersättning, om så begärs av nuvarande markägare.

Övriga områden bestående av GATA, BOSTÄDER och NATUR planläggs med enskilt huvudmannaskap. För GATA och NATUR kommer en gemensamhetsanläggning upprättas som då sköter och hanterar den egna gatan och den naturmark som behövs för att säkerställa god dagvattenhantering.

Kostnaderna för uppförandet av avloppsanläggning, vatten samt el med mera betalas av exploatören.

Avtal

Planavtal har upprättats med planbeställaren.

Avtal med lokalföreningen kan bli aktuellt att ta fram för att reglera skötsel av badplats och ilägningsplats för båtar.

Avtal mellan markägaren och kommunen bör upprättas för att reglera ägandeskap av de ytor som planläggs med kommunalt huvudmannaskap (badstrand, parkeringsplats och vändytor). Ett sådan avtal bör vara godkänt av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan bli antagen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär:

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Stora Gavlö 1:3	Del av fastigheten som innehåller badstrand och ilägningsramp samt parkering överlämnas till kommunen. Avtal om detta bör upprättas innan detaljplanens antagande.
Stora Gavlö 1:3	Området med badstrand och ilägningsram samt parkering och gata kommer styckas av från stamfastigheten och bilda ny fastighet.
Stora Gavlö 1:3	De ytor som planläggs för bostäder kommer styckas av från stamfastigheten för att bilda nya fastigheter.

Stora Gavlö 1:3	Gemensamhetsanläggning för gata samt för avloppsanläggning ska bildas till förmån för de kommande bostäderna.
Stora Gavlö 1:3	Befintliga gemensamhetsanläggningar kan behöva omprövas för att ansluta nybildade fastigheter.

Servitut

I planområdets södra gräns finns det servitut till förmån för Stora Gavlö 1:27 avseende rätt till bad- och båtplats, utsikt samt väg. Det finns även servitut till förmån för Stora Gavlö 1:17 avseende rätt till utsikt över Stora Gavlö 1:3.

Som en konsekvens av detaljplanens genomförande kan kommunen inom område för allmän plats lösa in befintliga servitut mot författningsenlig ersättning. Innehavare av servitut kan också begära inlösen av befintliga servitut.

Servitut och/eller ledningsrätt bör tillskapas för nya ledningar inom mark med enskilt huvudmannaskap.

Ledningar

Ledningar för el kommer dras av E.on. I samma sträckningar kommer Värnamo Energi dra fiber. Ledningarna dras i gata.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inför granskningsskede ska följande utredningar ha tagits fram och fungerat som underlag för revidering av planförslaget.

- Dagvattenutredning
- VA-utredning
- Naturinventering
- Geoteknisk utredning

Konsekvenser av planens genomförande

Ny bostadsbebyggelse inom planområdet leder till fler inflyttade till landsbygdsområdet kring Dannäs i Värnamo kommun. Fler boende i området leder till större underlag för olika typer av samhällsservice, lokala butiker och företag samt skola och omsorg.

Fler boende i planområdet skapar trygghet och aktivitet på badplatsen som också kan fungera som en lokal samlingsplats för boende i närområdet. Allmänhetens tillgång till badstrand stärks genom att området planläggs med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen tar över strand- och båtområdet och del av stamfastigheten då styckas av och överläts till Värnamo kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ronja Pertoft
Planeringsarkitekt

STORA GAVLÖ 1:3

(Stora Gavlö) söder om Dannäs

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande av detaljplaner ska det göras en undersökning för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap samt Miljöbalken 6 kap. Om så är fallet kommer en miljöbedömning att göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Nedan beskrivs platsens förutsättningar och initialt styrande egenskaper som föreslås i och med planförslaget. Följande redovisas en checklista som tar upp olika typer av påverkan som kan medföra konsekvenser för miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. En bedömning görs om planens genomförande kan förväntas innebära en stor, medel eller liten/ingen påverkan för just den aktuella sakfrågan. Efter checklistan följer en samlad bedömning.

Platsens förutsättningar

Planområdet är beläget intill Bolmens nordöstra strand, cirka nio kilometer söder om Dannäs samhälle i Värnamo kommun. Strax söder om området ligger gränsen till Kronobergs län och Ljungby kommun. Planområdet är ungefär 8 hektar stort markområde som består av skog, strand och vissa öppna markytor där skog har avverkats eller tidigare jordbruk förekommit. Platsen är upptagen i Värnamo kommuns LIS-plan (Landsbygdsutveckling i strandnära läge). Kommunen menar att etablerandet av nya bostäder på platsen gynnar kommunens landsbygdsutveckling genom att stärka underlaget för samhällsservice som kollektivtrafik, sjukvård och barnomsorg i omgivningen, speciellt i närmaste tätorten Dannäs (ca 9 km norr om planområdet).

Planens styrande egenskaper

Detaljplaneförslagets syfte är att tillskapa cirka 15 bostadstomter på landsbygden i ett attraktivt område nära vatten och skog. Tillkommande bebyggelse kan med dess attraktiva läge locka nya boende till bygden, vilket kommunen menar kan gynna lokal landsbygdsutveckling och verka för att upprätthålla och tillskapa samhällsservice i närliggande Dannäs samhälle.

För att göra detta måste strandskyddet upphöra på de ytor som planeras bli kvartersmark för bostäder. Området närmast strandkanten ska genom planbestämmelser säkerställas som allmänt tillgänglig mark för att inte privatisera strandområden ytterligare. Utöver kvartersmark för bostäder och allmän platsmark för natur ska också en befintlig badstrand med tillhörande båtbygga samt en mindre båtplats säkerställas i plan.

Detaljplanen kommer innebära att befintlig väg på stamfastighet får ökad belastning samt att lokal dagvattenhantering och va-hantering kommer behöva säkerställas i plan. Vissa områden med höga biologiska eller historiska värden ska också skyddas mot förvanskning.

Faktor	Påverkan			Kommentar/åtgärd
	Stor	Medel	Liten / ingen	
MILJÖMÅL				
<i>Nationella och regionala miljömål</i> Påverkas något av de 16 nationella miljömålen eller de regionala miljömålen negativt?		X		<u>Levande sjöar och vattendrag</u> kan påverkas negativt om inte rätt avlopp och infiltration säkerställs. Bebyggelsen får inte påverka Bolmens vatten negativt. <u>Ett rikt djur och växtliv kan påverkas negativt</u> när villaträdgårdar ersätter skogsmark. Detaljplanen ska säkerställa att viltpassager finns för djur samt att viktiga ytor för biologisk mångfald sparas inom detaljplaneområdet.
MARK OCH VATTEN				
<i>Geologi</i> Risk för sättningar, skred eller erosion? Finns värdefulla geologiska formationer?			X	Enligt utredning inför planförslag som togs fram 2000 består marken i området av genomsläpplig sand och grus med inslag av block. Marken sluttar svagt ner mot strandkanten, men marken bedöms ha goda möjligheter för bebyggelse och hantering av vatten, rör och gator.

Hydrologi Grundvattenkvalité och grundvattennivå? Ändras strömningsförhållanden? Påverkas avrinningsområdet? Påverkan på ytvatten, vattendrag och strandlinjer?			X	Grundvatten och ytvatten får inte försämrats av detaljplanens genomförande. Vid utredning år 2000 kunde inget grundvatten påträffas på två meters djup. Avrinningen från skogsområdet väster om planområdet kan påverkas av ny bostadsbebyggelse. Flödena ner till sjön genom naturens filtration ska säkerställas för att inte skapa risk för blöta områden eller stillastående vatten i fel lägen.
Dagvatten / spillvatten Hur tas dagvatten och spillvatten omhand? Alternativa lösningar?			X	Dagvatten kommer hanteras lokalt med fördröjning på egen fastighet samt utlopp mot allmän platsmark. På allmän platsmark (med enskilt huvudmannaskap) kan fördröjning och filtration av dagvattnet utföras. Dagvattnet kan med fördel fördröjas genom öppna lösningar som tillskapar små dammar och kanaler till Bolmen. På så sätt kan dagvattenlösningarna bidra med utökad biodiversitet.
Markföroreningar Finns risk för tidigare markföroreningar?			X	Inga misstänkta föroreningar finns registrerade på platsen.
LUFTMILJÖ OCH KLIMAT				
Luftföroreningar Utsläpp av svavel, organiska ämnen, koldioxid, ammoniak, allergirisk, djurhållning? Överskrids miljökvalitetsnormerna?			X	

<i>Lokalklimat</i> Väderstreck, vindförhållanden och bebyggelsens orientering.			X	Bebyggelsen placeras en bit in i skogsområdet (cirka 100 meter) och med trädgårdar som orienterar sig ner mot Bolmen. Goda förhållanden finns för att tillskapa uteplatser med solnedgångar över sjön.
GESTALTNING				
<i>Landskapsbild / stadsbild</i> Blir det fysiska ingrepp? Tillförs nya element? Skala och sammanhang med omgivningen? Struktur och dominans. Skönhet, estetik. Bebyggelsehistoriska sammanhang och strukturer.			X	Landskapsbilden förändras då skogsbruksmark förändras och blir kvartersmark för bostäder. Skog tas bort. Närmast vattnet sparas ett område naturmark som på så sätt minskar påverkan på siktlinjer från sjön. Bebyggelsen ska materialmässigt och färgmässigt anpassas till befintliga byggnader i närområdet för att samverka med landskapsbilden. För att tillkommande bebyggelse ska hålla bra skala och samhörighet med området omkring ska som högst byggas två våningar höga hus med träfasader.

Faktor	Påverkan			Kommentar/åtgärd
	Stor	Medel	Liten / ingen	
<i>Närmiljö</i> Påverkas närmiljön, gårdar, träd mm?			X	Exploateringen sker på tidigare skogsbruksmark utan större konsekvenser för närmiljön. Grannar i närområdet kan uppleva viss störning under byggnationen av bostadsområdet.
HÄLSA OCH SÄKERHET				
<i>Trafikmiljö</i> Gc-väg, kollektivtrafik, parkering, olycksrisk, farligt gods? Följdinvesteringar?			X	Viss ökad belastning tillkommer på landsvägen som planerat område ska ansluta till. Intilliggande grannar kan uppleva viss störning när fler bilister, cyklister och fotgängare rör sig i området. Tillkommande bebyggelse är dock så pass liten att detta kan bedömas vara tolererbart i aktuellt område.
<i>Buller och vibrationer</i> Utsätts området för störningar idag? Ökar störningarna? Störningar under byggtid? Buller, föroreningar, byggavfall.			X	Under byggtid kommer bullret öka på området och på vägen ner till området. Viss störning för befintliga bostäder kan komma att ske från det ökade antalet bilar som villabebyggelsen medför. Vid intilliggande fastighet Stora Gavlö 1:19 finns en aktiv industri (Täckfabriken i Vittaryd AB). Verksamheten bedöms inte ha störande fläktljud, transporter eller annat buller som påverkar planområdet negativt.
<i>Elektriska / magnetiska fält</i> Finns kraftledningar, transformatorer, skyddsavstånd?			X	-
<i>Riskområde farlig verksamhet</i> Föreslagen användning, är det känslig? Ligger planområdet i			X	Befintlig industriverksamhet vid fastigheten Stora Gavlö 1:19 beräknas ha riskklass fyra (den

närheten av farlig verksamhet eller mark som kan tillåta farlig verksamhet? Säkerställs tillräckligt skyddsavstånd?				lägsta nivån). Detta bedöms inte utgöra risk för aktuellt planområde.
<i>Riskområde för markradon</i>		X		Området tillhör ett högriskområde för radon. Åtgärder som säkerställer radonsäkert byggande kommer att krävas.
<i>Översvämning/Skyfall</i>			X	Området lutar ner mot sjön. Inga instängda områden får bildas vid exploatering. Befintliga flöden i skogsmarken bevaras eller flyttas till nya dragningar för att kunna hantera stora mängder vatten. Kvartersmarken ska höjdsättas för att minimera risken för framtida översvämningar eller tillfälligt stigande vattennivåer intill Bolmen.
<i>Tillgänglighet</i>			X	Området lutar något ner mot sjön, men bedöms ändå ha goda förutsättningar för att skapa bostäder med god tillgänglighet.
<i>Sociala effekter</i> Motverkar / ökar segregation?			X	Den största sociala effekten sker genom att nya grannar flyttar till ett landsbygdsområde. Detta kan också ge positiva effekter som underlag för fortsatt samhällsservice i närområdet
<i>Rekreation</i> Funktion och status för aktivitet, idrott, friluftsliv, utevistelse, lek, promenader. Barriär som begränsar tillgängligheten.			X	Bolmens rekreativa värden och intresse för friluftsliv påverkas positivt när befintlig badplats och iläggningsplats för båtar säkerställs i plan. Detta borgar för kontinuitet och fortsatt bruk som allmän badplats. Strandområdet i övrigt blir tydligt avdelat från privat mark, vilket påverkar möjligheten och viljan från allmänheten att bruka strandområdet. Ny

				bebyggelse kan också innebära nya företagsidéer som kan gynna friluftslivet kring Bolmen.
NATUR- OCH KULTURMILJÖ				
<i>Flora och fauna</i> Finns hotade, sällsynta, hänsynskrävande arter? Ekologiskt särskilt känsligt område? Värdefulla naturmiljöer (riksintressen, biotopskydd mm).			X	Öster om planområdet finns ett biotopskyddsområde. Områdets avgränsning kommer lämnas intakt i ny detaljplan. Inom planområdet finns också en gammal äng med odlingsrösen och en vall. Dessa lämnas orörda i ny detaljplan.

Faktor	Påverkan			Kommentar/åtgärd
	Stor	Medel	Liten / ingen	
<i>Grönstruktur</i> Påverkas grönsambanden? Spridningskorridorer? Allé längs väg. Vattendrag?			X	Aktuellt område består idag av skog i sumpmark. Allmän platsmark med natur lokaliseras närmast vattenkanten och kopplar med öppningar/kilar genom kvartersmarken till skogsområdet öster om tänkt kvartersmark. Hänsyn till djur och natur ska tas genom utformningen av kvartersmark.
<i>Kulturmiljö</i> Kulturhistoriska miljöer och samband av bebyggelse, äldre kulturlandskap och fornlämningar.		X		Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Området kan dock vara intressant för arkeologisk utredning. Kulturlandskapet ska därför undersökas och beskrivas i planbeskrivningen inför samrådet. Eventuella konsekvenser ska beskrivas i planbeskrivningen.
<i>Strandskydd</i>		X		Hela aktuellt kvartersområde ligger inom Bolmens strandskydd. Strandskyddet planeras upphävas inom kvartersmark för bostäder. Kommunen bedömer att särskilt

				skäl för att upphäva strandskyddet finns genom kommunens utpekande som ett LIS-område
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER				
<i>Transportarbete, Agenda 21</i>			X	
Återvinning Källsortering, miljöfarligt avfall, lokal kompost, avfallstransporter.			X	Kommunen har hushållsnära insamling av de vanligaste fraktionerna. Insamling av övrigt görs vid kommunens återvinningscentral.
Energiförsörjning Valt energisystem. Finns alternativ? Bebyggelsens orientering.			X	Enskilda jordvärmepumpar planeras för respektive fastighet.
Ytterligare exploatering Ökar bebyggelsestrycket i området? Hindras bebyggelse på sikt? Krav på följdändringar av markanvändningen?			X	Ytterligare exploatering (inom strandskydd) är inte aktuellt då ytor ska bevaras för allmän tillgång till strandområdet. Exploateringen kan bidra till visst ökat intresse för annan bebyggelse, vilket är positivt för aktuellt område.

SAMMANFATTNING av frågor att studera närmare (interna utredningar, externa uppdrag)

Utifrån undersökningen kommer följande frågor att utredas vidare under planarbetet:

- VA-utredning behöver genomföras för att säkerställa att rätt förutsättningar och ytor skapas för att kunna hantera vatten och avlopp på rätt sätt. Detta med tanke på närheten till Bolmen.
- Dagvattenutredning behöver genomföras för att säkerställa markens lämplighet. Ska visa på hur dagvattenmängden från nybyggnation och ökade hårdgjorda ytor påverkar omgivningen. Samt hur stor yta och i vilket läge dagvatten ska infiltreras i marken. Gemensamhetsanläggning ska upprättas för hanteringen av ytorna som dagvattnet ska infiltreras på. Kommunen är ej huvudman för planområdet.
- Förundersökning av fornlämning gjordes inte vid tidigare utredningar. Detta kan behöva göras innan detaljplan kan antas. Diskussion med Länsstyrelsen bör ske.
- Geoteknisk utredning ska göras för att säkerställa markens lämplighet och förutsättningar. Denna ska även inbegripa radonmätning och genomförs med fördel tillsammans med VA- och dagvattenutredning.

- | | |
|---|---|
| - | Gestaltningen av tillkommande bebyggelse ska ta stor hänsyn till omkringliggande bebyggelse och bebyggelsestruktur. |
|---|---|

UTVÄRDERING, BEHOVSBEDÖMNING, AVGRÄNSNING

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att:

X	de redovisas <i>löpande i planbeskrivningen</i> .
	en särskild redovisning under rubrik " <i>konsekvenser för miljön</i> " i planbeskrivningen krävs.
	en helt <i>separat miljökonsekvensbeskrivning, MKB</i> , krävs.
Kommentar:	

Utredningsbehov, sakfrågor att behandla i en MBK (avgränsning) etc:

Kommentar: -

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Sammantaget ser kommunen behov att särskilt titta på hanteringen av vatten, avlopp och dagvatten. Detta för att säkerställa att Bolmen inte påverkas negativt av områdets utbyggnad. Kommunen ser också att det är viktigt att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse utifrån markförhållanden och risker för ras och skred. Detta görs genom geoteknik- och radonutredning. Området ska också utredas utifrån dess natur- och kulturvärden, samt vilka konsekvenser tänkt exploatering kan ge.

SLUTSATS

Ingen av de ovannämnda effekterna förväntas var för sig eller sammantaget ge en betydande miljöpåverkan. Slutsatsen av behovsbedömningen är därför att genomförandet av planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i Plan- och bygglagen 4 kap eller i Miljöbalken 6 kap. Inte heller förväntas de nya verksamheterna påverkas av en betydande miljöpåverkan. Det finns därför inte ett behov av en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Punkterna i checklistan och den sammanfattande bedömningen är granskade av:

Planeringsarkitekt	Kristoffer Lideberg		
Miljöinspektör	Elsa Hjort		
Miljöinspektör	Charlotta Liljedahl		
Projektör	Linus Enochson		

Samråd kring behovsbedömningen har skett med länsstyrelsen den:

Kommentar:

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar den:

	att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller i MB 6 kap.
	att planen antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller i MB 6 kap och ska därför bli föremål för en miljöbedömning.

Januari 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN