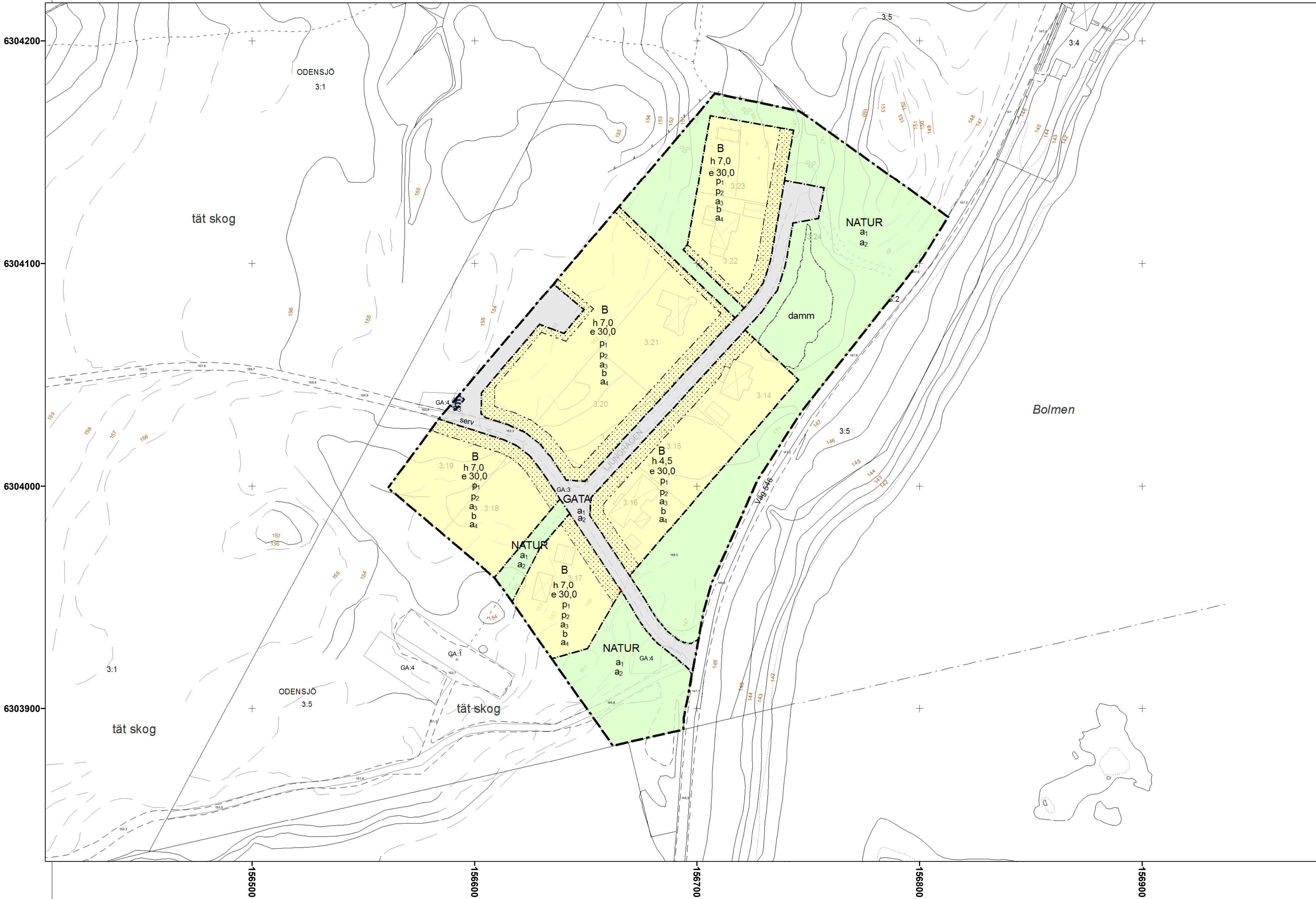




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats
dam Damm för dagvatten
Huvudmannaskap
a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.
Upphävande av strandskydd
a₂ Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande
Marken får inte förses med byggnad.
Höjd på byggnadsverk
h 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.
Utnyttjandegrad
e 30,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Dock max 350 kvm per fastighet.
Placering
p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.
p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.
Upphävande av strandskydd
a₃ Strandskyddet är upphävt.
Utförande
b Minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
Ändrad lovplikt
a₄ Marklov krävs även för att hårdgöra ytor inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Grundkartan är upprättad på grundval av Ljungbys primärkarta.
Måtklass: III.
Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

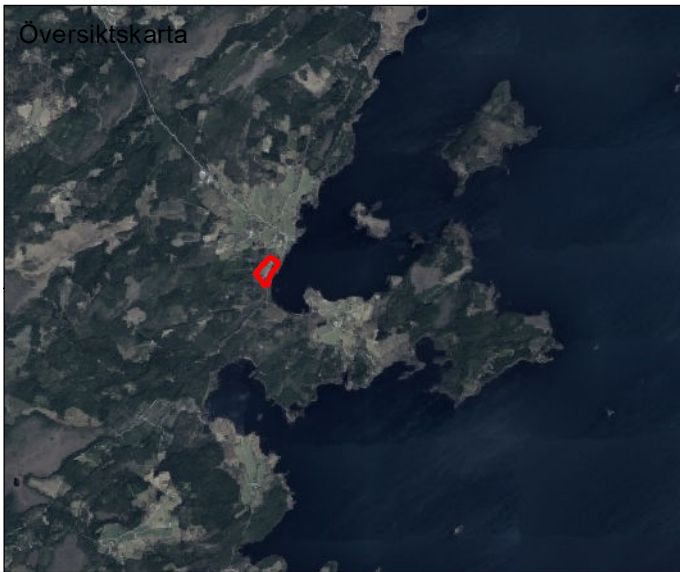
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres i vissa fall av fasad-
linjer och i övrigt av horisontalprojektioner av takens yttrekanter.
Fastighetsindelningen inom planområdet är gällande 2023-10-10

Jakob Ruter
Exploateringschef

Wiesbke Harders
Geodataledare

Skala 1:1000 (A1)
0 75 150 Meter

- Grundkarta
- Beteckning
- | | |
|-----------------------|--------------|
| Traktgräns | Lövträd |
| Fastighetsgräns | Barrskog |
| Traktnamn | Staket |
| Fastighetsbeteckning | Stenmur |
| Bostadshus resp uthus | Stödmur |
| Övriga byggnader | Häck |
| Skärmtak | Avvägd höjd |
| Transformatorstation | Höjdkurva |
| Väg, körbänk | Polygonpunkt |
| Gångstig | |



Detaljplan för fastigheten
Odensjö 3:24 m.fl. Ljunghagen
i Odensjö, Ljungby kommun
Samhällsbyggnadsavdelningen den 24 november 2023
Reviderat den 27 februari 2024

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av KS 9 april 2024, § 98
Laga kraft den 6 maj 2024

Dnr:
2023-0396

PLANAVTAL

P 2024/3



Detaljplan för Odensjö 3:24 med flera, Ljunghagen i Odensjö, Ljungby kommun



Planhandlingar:
Planbeskrivning
Undersökning
Plankarta
Beslut betydande miljöpåverkan



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	3
STANDARDFÖRFARANDE	3
INLEDNING	4
Sammanfattning	5
DETALJPLANENS SYFTE	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	15
Planekonomisk bedömning	15
Organisatoriska frågor	16
Överväganden i detaljplanen	17
Planeringsunderlag	17
Utredningar	18
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	19
Bebyggelse	19
Natur och grönstruktur	21
Strandskydd	22
Kulturmiljö	23
Riksintressen	23
Miljö kvalitetsnormer	23
Mark och miljö	25
Hälsa och säkerhet	26
Geotekniska förhållanden	29
Social hållbarhet	29
Service	29
Trafik	30
Undersökning av betydande miljöpåverkan	30
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN	31



Så här görs en detaljplan

Standardförfarande

Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad personer, företag och myndigheter får eller inte får göra inom ett visst markområde. En detaljplan styr till exempel om det ska vara bostäder, kontor, park med mera och även hur stor och hög bebyggelsen får vara. Det kan vara ett par kvarter eller några fastigheter. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument, vilket skiljer den från sådana dokument, till exempel översiktsplan, som innehåller råd och vägledning.

Start

På förfrågan från t ex markägare eller kommunen, beslutar samhällsbyggnadsutskottet att en detaljplan skall arbetas fram. Ett planarbete innehållande utredningar och undersökningar inleds.

Samråd

Ett första planförslag utarbetas. Det skickas ut till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet, statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder med flera. Förslaget finns också på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Samrådstiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. De synpunkter som framförts på planförslaget sammanställs i en **samrådsredogörelse**. Detaljplanen kan eventuellt ändras med utgångspunkt från inkomna svar. Därefter kan samhällsbyggnadsutskottet besluta om granskning av planförslaget.

Granskning

Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst två veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande och eventuella justeringar görs i planförslaget. Utlåtandet skickas till länsstyrelsen och lantmäteriet samt till berörda som haft skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

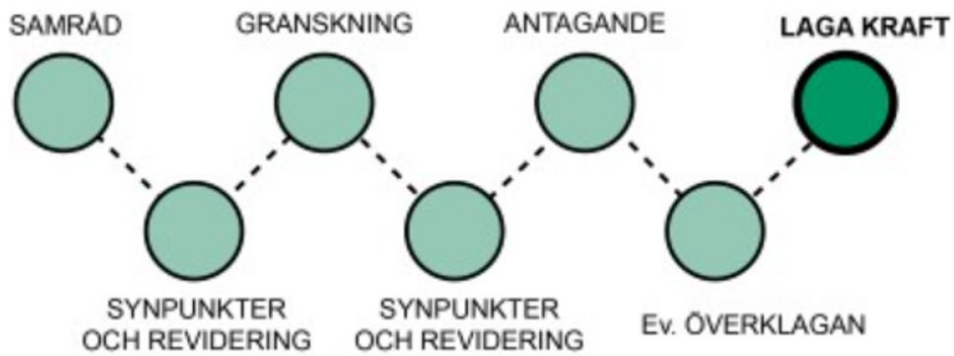
HÄR ÄR VI NU

Antagande

Kommunstyrelsen antar detaljplanen. Beslutet om antagande skickas till dem som haft synpunkter och som inte har tagits hänsyn till. De har nu tre veckor på sig att överklaga beslutet till Mark- och miljödomstolen som tar sitt beslut i ärendet.

Laga kraft

Om ingen överklagar kommunstyrelsens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.





Inledning

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900. I den här detaljplanen används standardförfarande vilket motiveras med att detaljplanen är av begränsad betydelse och har ett begränsat allmänintresse. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Den 8 februari 2018 kom en begäran om planbesked från fastighetsägaren till Odensjö 3:24 in till kommunen. Avsikten var att skapa ytterligare två bostadsfastigheter utöver de tio fastigheter som redan fanns i området. Till gällande detaljplan gjordes en arkeologisk undersökning på ytorna där de befintliga fastigheterna är men NATUR-marken där de två tillkommande fastigheterna ska ligga, undersöktes inte.

Under samrådstiden 20 november – 12 december 2018 lämnade länsstyrelsen i sitt yttrande synpunkten att en arkeologisk utredning, steg 2 behövde utföras för de tillkommande fastigheterna. En ansökan lämnades in och efter flera turer med förseningar gjordes en fältinventering i november 2022 och i mars 2023 var den arkeologiska utredningen klar. Resultatet visade att inga arkeologiska lämningar påträffades vid fältarbetet, därför säger Länsstyrelsen i sitt yttrande att området är fritt för exploatering. Planarbetet har efter detta svar återupptagits.

Planuppdrag/planbesked

Miljö- och byggnämnden gav den 7 mars 2018 § 29, plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Sammanfattning

Syfte

Avsikten är att skapa ytterligare två bostadsfastigheter utöver dem som redan finns inom området. Dessa två fastigheter ska ingå i befintlig samfällighetsförening som har ansvar för vatten, avlopp, naturmark och gator.

Läge

Planområdet som omfattar ca 3 hektar ligger söder om Odensjö samhälle, väster om väg 546. Vägen ligger i sin tur 30 - 40 meter från Bolmens strandlinje.

Undersökning av miljöpåverkan

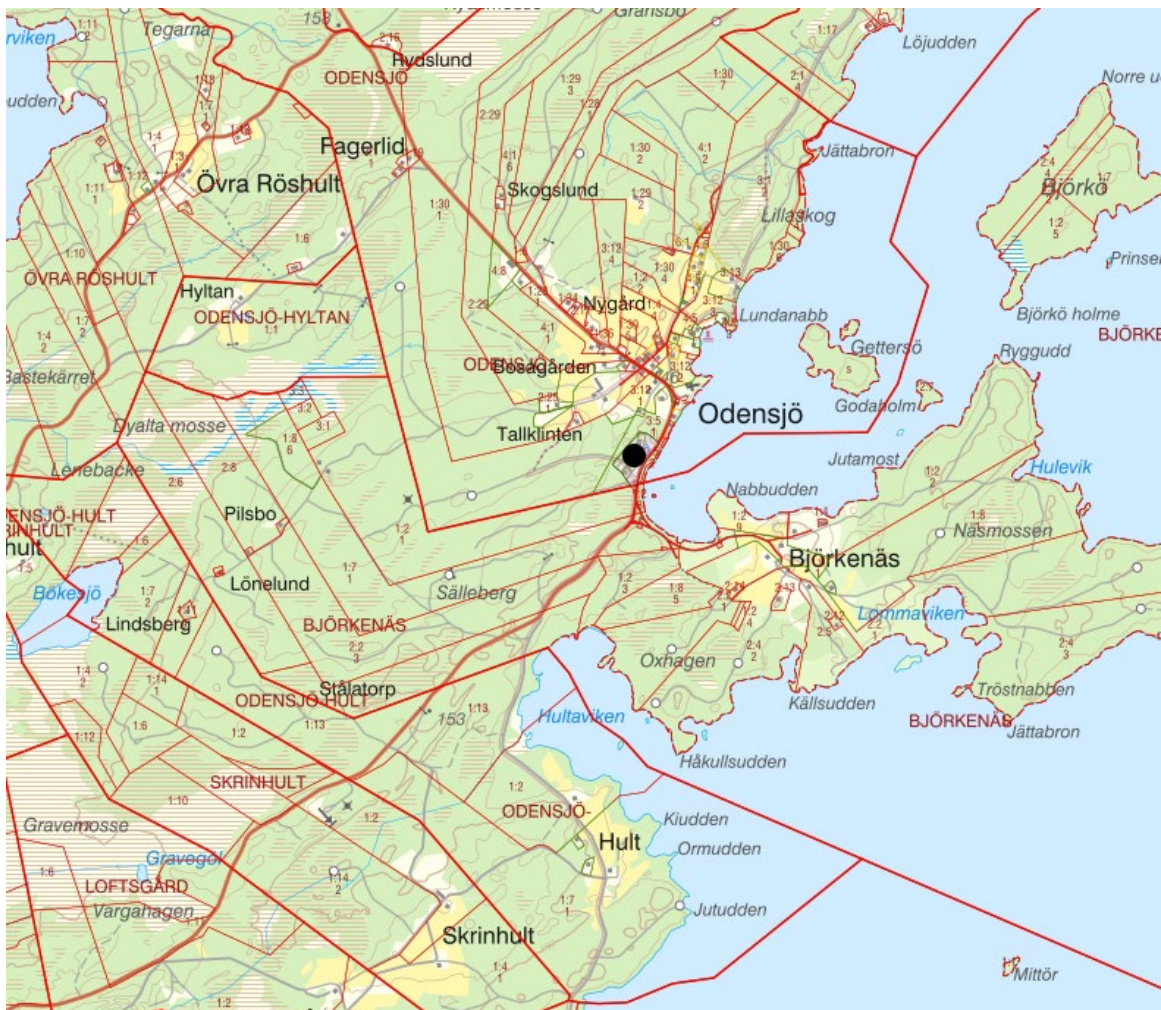
Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljöbedömning göras och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.



Detaljplanens syfte

Avsikten är att skapa ytterligare två bostadsfastigheter utöver de tio fastigheter som redan finns inom området. Dessa två fastigheter ska ingå i befintliga gemensamhetsanläggningar för vatten, avlopp, naturmark och gator som förvaltas av Ljunghagens samfällighetsförening.

Beskrivning av detaljplanen



Den svarta punkten markerar var planområdet ligger.

Allmän plats

Allmän beskrivning

Allmän platsmark innebär att marken används för gemensamma behov till exempel gator och naturområden.



Huvudmannaskap

För allmän platsmark ska det alltid finnas en huvudman som har ansvar för utbyggnaden, driften och underhållet av den marken. Vanligast i Ljungby kommun är att det är kommunen som är huvudman men det förekommer också enskilt huvudmannaskap vilket det gör i denna detaljplan.

Att kommunen inte är huvudman för en allmän plats innebär att det är upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas och underhållas. Normalt hanteras detta genom att det i enlighet med anläggningslagen bildas en gemensamhetsanläggning, som sedan förvaltas av en samfällighetsförening. Ekonomiska fördelar vinnas genom att bygga och att sköta en gemensamhetsanläggning genom tydliga regler, både för investeringar och framtida kostnader för förvaltning. Bildande av samfällighetsförening är ett uppdrag till Lantmäteriet att utreda.

Användning

Med användning menas vilket ändamål som området får användas till. Vilken sorts användning som planen medger anges på plankartan och beskrivs i texten här nedanför.

GATA

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

NATUR

Användningen Natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser som återfinns på plankartan preciserar och reglerar vad som får göras på den allmänna platsmarken. Det kan till exempel handla om höjdläget på gatan, att bestämma att gatan ska vara trädplanterad eller införa skyddsbestämmelser mot buller från gatan. Till varje egenskapsbestämmelse finns en motivering varför bestämmelsen finns.

Utformning av allmän plats

damm = dagvattendamm ska finnas

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Den befintliga dagvattendammen samlar upp och infiltrerar dagvatten inom planområdet innan det rinner ut i Bolmen. När vattnet rinner till dagvattendammen minskar risken för översvämning inom bostadsfastigheterna.

Huvudmannaskap

a₁ = Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark.



Motivering till egenskapsbestämmelsen

I denna detaljplan är huvudmannaskapet enskilt. Särskilda skäl till det är att i nu gällande detaljplan är huvudmannaskapet enskilt, samt att Ljunghagens samfällighetsförening sköter och förvaltar de tre gemensamhetsanläggningarna för allmän platsmark. Dessutom är det enbart fastigheterna inom planområdet som har fördel av den allmänna platsen såsom gator och naturmark samt vatten och avlopp.

Upphävande av strandskydd

a₂ = Strandskyddet är upphävt

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet anges skäl nr 1 – dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken för GATA har anlagts i samband med att de första husen byggdes för ca 10 år sedan. Inom NATUR finns bland annat en dagvattendamm som tillkommit sedan området började byggas ut.

Kvartersmark

Allmän beskrivning

All mark som inte är allmän platsmark eller vattenområde är kvartersmark. I detaljplanen framgår det vilken användning som är tillåten inom kvartersmark.

Användning

Med användning menas vilket ändamål som området får användas till och det kan till exempel vara bostäder, vård eller industri. Vilken användning som planen medger anges på plankartan och beskrivs i texten nedanför.

B – Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga och växthus.

E – Transformatorstation

Användningen Transformatorstation kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt.



Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser som återfinns på plankartan preciserar och reglerar vad som får göras på kvartersmarken. Det kan till exempel handla om höjd, hur stor en byggnad får vara eller varsamhetskrav. Till varje egenskapsbestämmelse finns en motivering varför bestämmelsen finns.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark = Marken får inte förses med byggnad.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det ska finnas ett avstånd mellan bebyggelsen och gata med utrymme för ledningsserviser. Med prickmarken skapas också avstånd mellan byggnaderna för att behålla den lantliga stilen med ljus, luft och stora ytor mellan byggnaderna.

Höjd på byggnadsverk

h 0,0 = högsta nockhöjd i meter.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

De tre fastigheterna närmast sjön Bolmen har en nockhöjd på 4,5 meter, så att de inte ska skymma bakomvarande bebyggelse. För övrigt anses att 7 meters nockhöjd är acceptabelt för att inrymma 1½ våningar.

Utnyttjandegrad

e 30,0 = Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, dock max 350 kvm per fastighet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det ska finnas möjlighet att bygga ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader samt att i framtiden kunna bygga till och bygga nytt. (Byggnadsarea = yta på marken)

Placering

p₁ = huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.

Motivering till egenskapsbestämmelsen

Det ska vara ljust och luftigt mellan byggnaderna så att samtliga inom området ska ha möjlighet till utsikt mot sjön Bolmen.

p₂ = komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Motivering till egenskapsbestämmelsen

Det ska vara ljust och luftigt mellan byggnaderna så att samtliga inom området ska ha möjlighet till utsikt mot sjön Bolmen. Det ska också vara möjligt att kunna sköta komplementbyggnaden från den egna fastigheten.



Upphävande av strandskydd

a₃ = Strandskyddet är upphävt.

Motivering till egenskapsbestämmelsen

Strandskyddet inom kvartersmark är upphävt. Som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet anges skäl nr 1 – dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Hälften av de 10 befintliga fastigheterna är bebyggda och övriga fastigheter har markberetts eller på annat sätt förändrats sedan marken började bebyggas. De två nya fastigheterna, precis som E-området för transformatorstation, ligger bakom befintlig bebyggelse som avskiljer mot strandlinjen. Planområdet ingår också i LIS-område nr 1 - Sjön Bolmen Löckna - Odensjö i Ljungby kommuns tillägg till översiktsplanen, Landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Där sägs att ett fåtal bostäder kan byggas i anslutning till befintlig bebyggelse, vilket är avsikten i detta fall.

Utförande

b = minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Motivering till egenskapsbestämmelsen

Det är viktigt att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt så att inga byggnader får vattenskador vid skyfall eller långvariga regnperioder. Det bästa sättet att ta hand om dagvatten är att låta det fördröjas ovan mark och infiltreras genom ytor där det finns möjlighet. Därför ska det finnas tillräckligt stora ytor inom kvartersmark som inte är hårdgjorda.

Ändrad lovplikt

a₄ = Marklov krävs även för att hårdgöra ytor inom kvartersmark.

Motivering till egenskapsbestämmelsen

Max 50 % av markytan får hårdgöras för att dagvattnet ska ha möjlighet att infiltrera genom gräs- och grusytor. Därför sätts ett krav på marklov för att undvika att för stora ytor blir hårdgjorda.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.



Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastigheter berörs av detaljplanen.

Inom planområdet: Odensjö 3:14, 3:15, 3:16, 3:17, 3:18, 3:19, 3:20, 3:21, 3:22, 3:23, 3:24,
Utanför planområdet: Odensjö 1:30, 3:1, 3:4, 3:5 och Björkenäs 1:2 samt samfälligheterna
Björkenäs samf:2 och Odensjö outr:1.

Förändrad fastighetsindelning

Kvartersmarken för bostäder inom Odensjö 3:24, strax nordväst om Odensjö 3:20 och
Odensjö 3:21 avstyckas till två nya fastigheter.

Samfälligheter

0781: Björkenäs: samf:3 är en outredd samfällighet. Enligt gamla kartor är det ett sand-
eller grustag som ligger precis söder om planområdet.

0781: Odensjö: outr:1, är en del av väg 546 och gränsar till planområdet i öster.

I enlighet med Delgivningslagen 49 § punkt 3 görs bedömningen att detaljplanen kan
kungöras i lokaltidningen för att okända fastighetsägare i Björkenäs samf:3 samt Odensjö
outr:1 ska ges möjlighet att yttra sig. Detaljplanen kommer också finnas tillgänglig på
kommunens hemsida.

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga gemensamhetsanläggningar:

Odensjö ga:1 är avsedd för utrymme för avloppsledning som betjänar fastigheter utanför
planområdet.

Odensjö ga:3 är till för lokalvägar (gator) inom planområdet. Samtliga fastigheter inom
planområdet är delägare i gemensamhetsanläggningen.

Odensjö ga:4 har bildats för vatten och avlopp. Samtliga fastigheter inom planområdet är
delägare i gemensamhetsanläggningen.

Odensjö ga:5 är till för dagvattenledning. Samtliga fastigheter inom planområdet är
delägare i gemensamhetsanläggningen.

Ombildning av gemensamhetsanläggningar

Ga:3 för lokalvägar ska ändras så att den stämmer överens med utformning av detta
planförslag.

De två tillkommande fastigheterna ska ges rätt att ingå i gemensamhetsanläggningarna ga:3,
ga:4 och ga:5 som eventuellt behöver genomföras genom ombildning av dessa
gemensamhetsanläggningar.

Nybildning av gemensamhetsanläggning:

En ny gemensamhetsanläggning ska bildas för NATUR-mark. Samtliga fastigheter inom
planområdet ska ingå i gemensamhetsanläggningen, även de två nya fastigheterna.

Nybildning och ombildning av gemensamhetsanläggningar sker genom anläggningsförrättning och utförs av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningarna som är avsedda för fastigheterna inom planområdet ska förvaltas av Ljunghagens samfällighetsförening.



Översikt av lägen på befintliga gemensamhetsanläggningar.

Rättigheter

Ledningsrätt

Ledningsrätt kan bildas för ledning inom E-område.

Servitut

Den del av servitutet 0781-99/38.1 som är belägen inom området för gata ska upphävas eftersom gatumarken regleras med en gemensamhetsanläggning.



I Anläggningsförrättningen för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan för bostadsområdet Ljunghagen, Odensjö från 2022-05-13 sägs att " En skogsbilväg av enklare standard inom Odensjö 3:1 ansluter till lokalväg inom planområdet. I avseende rätt att använda väg för utfart till förmån för fastigheten Odensjö 3:1 bedöms kunna utnyttjas parallellt med den rätt gemensamhetsanläggningen Odensjö ga:3 medgetts. En ordnad förvaltning av lokalvägarna bedöms inte medföra någon negativ inverkan för rättighetshavaren. Den ringa trafikmängd som skogstransporter från fastigheten Odensjö 3:1 medför, bedöms i anläggningsförrättningen från 2022-05-13, inte motivera att Odensjö 3:1 ska delta i den löpande driften och underhållet av lokalvägarna. Fastigheten Odensjö 3:1 ska därför inte delta med andelstal i gemensamhetsanläggningen.

Odensjö ga:4 för vatten och avlopp – från anläggningsförrättning 2022-05-13

För att se till, underhålla och reparera ledningarna upplåts ett två meter brett område med respektive ledningar i mitten, för ledningarnas läge med dricksvatten och spillvatten. För tillträde till upplåtet utrymme har anläggningssamfälligheten rätt att ta väg eller använda väg på belastade fastigheter. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet ska fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.

Officialservitut 0781-99/38.2 för utrymme avsett för avloppsanläggning till förmån för fastigheter som ligger utanför planområdet belastar Odensjö 3:24.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Förutsättningar

Enligt SGU:s kartor består marken av i första hand morän vilket normalt sett är en jordmån som är lämplig att bygga på.

Förslag och konsekvenser

Geoteknisk undersökning bör göras på platser där nya byggnader ska uppföras för att få veta hur byggnationen på bästa sätt ska anläggas.

Utbyggnad av allmän plats

Vändplatserna har flyttats något och getts större utrymme jämfört med gällande detaljplan. En ny gata som ska utgöra in- och utfart till de två nya fastigheterna i nordväst ska anläggas i anslutning till fastighetsgränsen mot Odensjö 3:5.

Naturmarken ska ingå i en gemensamhetsanläggning som samfällighetsföreningen ansvarar för.

Hur Naturmarken ska skötas beslutas när gemensamhetsanläggningen inrättas.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Den gemensamma avloppsanläggningen som finns idag, där den infiltrerande delen ligger på Odensjö 3:5, kan kompletteras så att den klarar 12 hushåll enligt föreläggande från miljö-

och byggförvaltningen daterat 2020-03-26. Genom att vidta de föreslagna åtgärderna ökas möjligheten att förebygga olägenhet för människors hälsa och miljön.

Enligt miljökontoret på Ljungby kommun uppfylls de krav som ställts, så länge föreläggandets punkter genomförs vilket i stort sett är klart. Det som saknas är att ordna avloppet för de två nytilkommande fastigheterna. Det ska göras i samband med att de nya fastigheterna tas i bruk. En anmälan om åtgärderna lämnas in till miljökontoret.

Avståndet mellan infiltrationen till avloppsanläggningen och sjön Bolmen är ca 130 meter. Det avståndet anses vara tillräckligt för att inte påverka sjön Bolmen negativt och har därför godkänts av miljöavdelningen och va-avdelningen på Ljungby kommun.

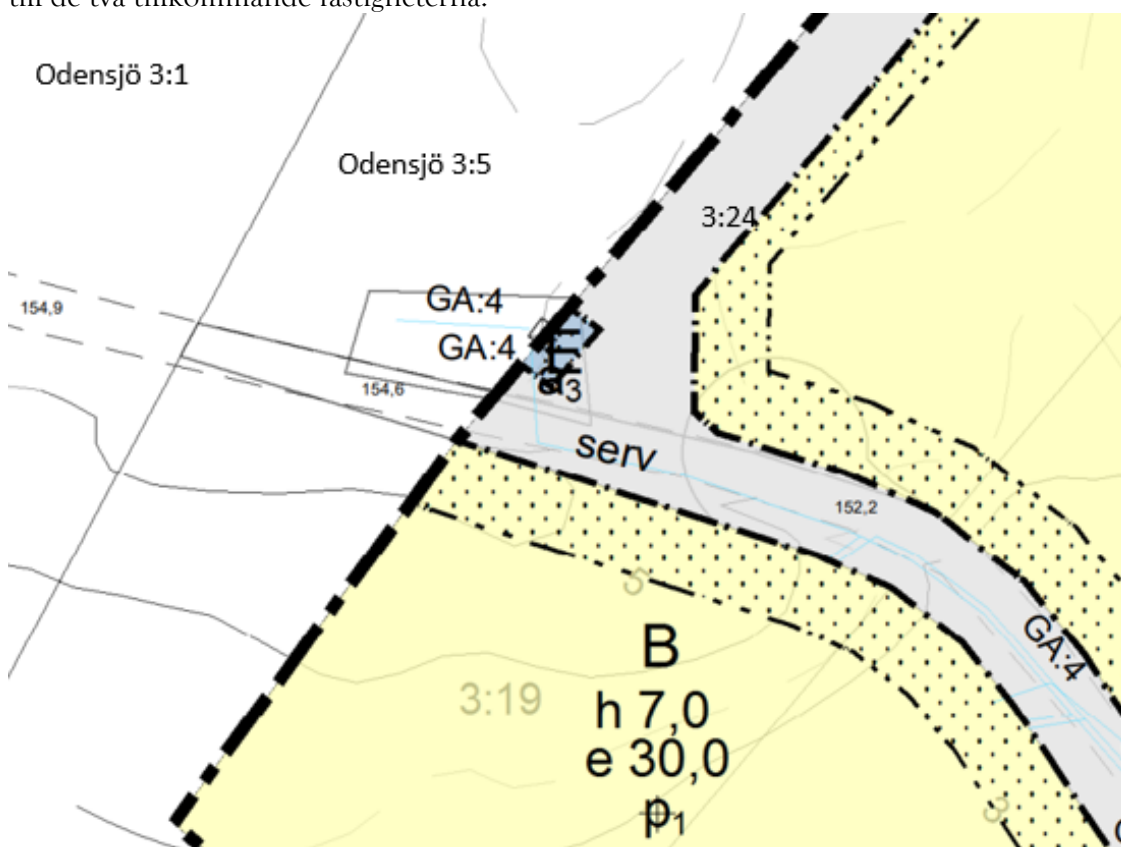
Dagvattendammen som ligger inom Naturmarken fungerar som översvämningssmagasin. Naturligt flöde till dammen sker ovan mark. Dessutom finns ledningar i gatan för dagvatten som leds till dammen.

Avfall

Avfall ska tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Utbyggnad av el och fiber

El och fiber finns framdraget till samtliga befintliga fastigheter. Nya ledningar ska dras fram till de två tillkommande fastigheterna.



Förstoring för del av plankartan för att visa hur området för transformatorstationen ser ut



En befintlig transformatorstation ligger på gränsen mellan Odensjö 3:24 och Odensjö 3:5 intill skogsvägen och gatan. Ett E-område på plankartan markerar att marken är avsedd för transformatorstation. Se kartan på föregående sida.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbart byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. Transformatorstationen ligger intill vägarna vilket gör att det är lätt att komma åt stationen. Närmaste avstånd till byggbar mark är minst 15 meter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ON:s befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighet	Fastighetsrättsliga	Tekniska	Ekonomiska
Inom planområdet			
Odensjö 3:24	Ansöka om avstyckning av de två tillkommande fastigheterna samt ansöka om ändring av befintliga gemensamhetsanläggningar och bildande av ny gemensamhetsanläggning.	Anlägga infart till de nya fastigheterna	Bekosta avstyckning av de två tillkommande fastigheterna samt ändring av befintliga gemensamhetsanläggningar.
Odensjö 3:14, 3:15, 3:16, 3:17, 3:18, 3:19, 3:20, 3:21, 3:22, 3:23, 3:24 samt de två tillkommande fastigheterna	Ska ingå i samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningar för allmän plats, dagvatten samt vatten och avlopp		Samtliga fastigheter delar på kostnaden för bildandet av gemensamhetsanläggning för NATUR.

Kommunen har inga utgifter i samband med detaljplanen. Kommunen får en viss inkomst för planavtalet där t.ex. tjänstemännens handläggningstid ingår. I ett senare skede får kommunen en intäkt för handläggningen av bygglov.



Exploatören har utgifter för utredningar, planavtal samt fastighetsreglering av de två nya fastigheterna och i ett senare skede för bygglov.

Ljunghagens samfällighetsförening står för kostnader som berör gemensamhetsanläggningarna.

Planavgift och planavtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till fastigheten Odensjö 3:24 och kommunen som reglerar kostnaderna för upprättande av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglovet.

Drift allmän plats, vatten och avlopp

Samfällighetsföreningen ansvarar för skötsel och drift av allmän plats samt vatten och avlopp inom planområdet.

Gatukostnader

Samtliga fastigheter inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen för vägarna vilket innebär att alla fastigheter betalar för utbyggnad och skötsel av vägarna.

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats

Samfällighetsföreningen genom gemensamhetsanläggningarna ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas.

Markanvisningsavtal

Inget markanvisningsavtal ska upprättas.

Tidplan

Granskning av detaljplanen	kvartal 1, 2024
Antagande av detaljplanen	kvartal 2, 2024

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas vinner detaljplanen inte laga kraft förrän överprövande instans (mark- och miljödomstolen eller mark- och miljööverstolen) har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller laga kraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.



Överväganden i detaljplanen

Under samrådet lämnade länsstyrelsen synpunkten att en arkeologisk undersökning, steg 2 skulle genomföras. Genom olyckliga omständigheter försenades undersökningen men genomfördes under hösten 2022. En konsult tog fram en rapport som godkändes av Länsstyrelsen i mars 2023. Resultatet i rapporten visar att det inte finns några fornlämningar inom avsett område och marken är därmed ur arkeologisk synvinkel, klar att bebyggas.

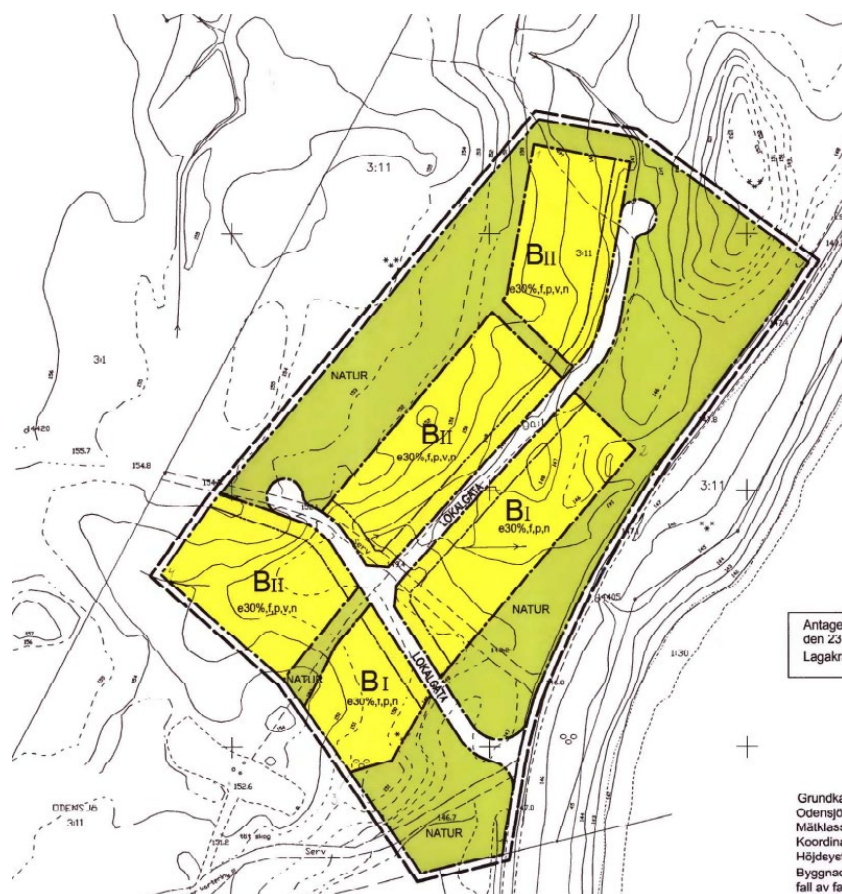
Planeringsunderlag

Var ligger området

Planområdet som är ca 3 hektar till ytan, är beläget strax söder om Odensjö vid Bolmens västra strand.

Detaljplan

Inom planområdet gäller Detaljplan för del av Odensjö 3:11, Ljunghagen i Odensjö församling, lagakraft 2001-09-21. När detta planförslag vinner laga kraft upphävs gällande plan i sin helhet.



Gällande detaljplan för Odensjö 3:24 med flera.



Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden.

Översiktsplan

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2022.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen – Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)

Planområdet berörs av LIS-planen och ligger inom område 1, Sjön Bolmen, -Löckna - Odensjö som antogs 2011 och reviderades i samband med Översiktsplanens antagande 2022.

Riktlinjerna anger följande: "Placering av ny bebyggelse ska i första hand ske i anslutning till befintlig bebyggelse. Med hänsyn till fornlämningar samt djur och natur ska varje område utredas noga innan byggnation får uppföras."

Bostadsförsörjningsprogrammet

Bostadsförsörjningsprogrammet som antogs i maj 2023 anger följande som berör kommunens mål och insatser för bostadsförsörjningen och som är relevant för Odensjö:

- I kommunen ska det finnas ett varierat utbud av bostäder i fråga om bostadstyp, upplåtelseform och bostadsstorlek.
- I kommunen ska möjlighet för byggnation i strandnära lägen utökas.
- I både nya och befintliga bostadsområden ska bostadsförsörjningen främja social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Utredningar

Geoteknisk utredning

Enligt SGU:s översiktliga kartunderlag består marken i första hand av morän och isälvsediment. Gränsen för dessa båda jordarter går ungefär i området mellan bebyggd mark och obebyggd mark. Således ligger de två tillkommande fastigheterna troligen på morän vilket är en osorterad blandning av olika partikelstorlekar från block till lera. Denna typ av jordart är den vanligaste i Sverige och är oftast lämplig att bygga på. När den exakta platsen för byggnation bestämts kan en noggrannare geoteknisk undersökning krävas.

Bullerutredning

Ett flertal trafikräkningar har gjorts under 2020 vid väg 546 som visar att i genomsnitt färdas ungefär 400 fordon/dygn (Ådt=årsmedeldygnstrafik) förbi planområdet. Med en tillåten högsta hastighet på 50 km/h, ett avstånd mellan närmaste fastighetsgräns och vägmitt på 12,5 meter samt 400 fordon/dygn blir bullervärdet ungefär 53–54 dBA, enligt "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Ett dokument som är framtaget av Boverket med information om hur det snabbt och enkelt går att beräkna utbredning av buller från vägtrafik. Vid fastighetsgränserna längre söderut blir bullervärdena betydligt lägre eftersom avståndet mellan fastighetsgräns och vägmitt är större.



Arkeologisk utredning

En arkeologisk utredning, steg 2, genomfördes av Museiarkeologi Sydost under hösten 2022. Syftet var att ta reda på om fornlämningar berörs av det planerade arbetsföretaget. Utredningen syftade även till att preliminärt avgränsa nyupptäckta fornlämningar inom undersökningsområdet. Det finns flera boplatser och fyndplatser med stenåldersfynd kring Bolmens södra del. Men inga arkeologiska lämningar påträffades vid fältarbetet.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Området är idag planlagt för bostäder. Tio fastigheter är avstyckade och fem av dem är bebyggda med villor i lite olika stilar. Samtliga är trähus men med olika färg på fasaderna och på takteglet.

Förslag och konsekvenser

Inom de tre fastigheterna närmast Bolmen, Odensjö 3:14, 3:15 och 3:16 får bostäder uppföras till en högsta nockhöjd av 4,5 meter på 30 % av fastighetsytan, dock max 350 kvm. Byggnaderna närmast Bolmen ska ha en lägre höjd än övriga så att det finns möjlighet till utsikt mot Bolmen från de bakomliggande villorna. Max 50 % av fastighetsytan får hårdgöras. Övrig mark är till för att ta hand om dagvatten för att minska risken för översvämningar vid skyfall och långvarigt regn. Det innebär också att marklov krävs för hårdgöring av kvartersmark.

Inom övrig kvartersmark får bostäder uppföras till en högsta nockhöjd av 7 meter på 30 % av fastighetsytan, dock max 350 kvm. Högst 50 % av fastighetsytan får hårdgöras.

Huvudbyggnaderna ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader som uthus/garage ska placeras minst en meter från fastighetsgräns. Anledningen är att det ska vara ljust och luftigt mellan byggnaderna och samtidigt möjlighet för alla att få utsikt över sjön Bolmen. Det ska också finnas ett avstånd till fastighetsgräns så att det finns möjlighet att sköta byggnaderna från den egna fastigheten.

2024-02-27

Diarienummer: KS 2023-0396



Odensjö 3:17



Övriga fastigheter inom planområdet som är bebyggda

Natur

Natur och grönstruktur

Nuläge

Området ligger väldigt vackert vid västra sidan av sjön Bolmen med utsikt över sjön. Endast väg 546 utgör en avgränsning mellan bostäderna och sjön. Naturområdet som fungerar som en buffert mellan vägen och bostadsfastigheterna varierar i bredd mellan 10 och 80 meter. En kulle bevuxen med både barr- och lövträd och med en undervegetation av blåbärs- och lingonris är ett viktigt inslag i nordöstra delen av naturområdet.

Dagvattendammen intill väg 546 fyller en viktig funktion som uppsamlingsyta för vatten vid regn och snösmältning.

I den sydöstra delen av planområdet finns också ett Naturområde, delvis bevuxet med både löv- och barrskog. En återvinningsstation har anlagts inom området.

För övrigt har ett smalare område mot sydväst avsatts för Natur för att bland annat möjliggöra anläggande av ledningar.

Förslag och konsekvenser

Den del av Naturområdet som ligger nordväst om Odensjö 3:20 och 3:21 övergår till kvartersmark avsett för bostäder. Det gör att marken inte längre blir tillgänglig för allmänheten när den bebyggs.

Dagvattendammen ska ta emot dagvatten även från de två tillkommande fastigheterna i nordväst. Bedömningen är att dammens kapacitet är tillräcklig att klara av tillkommande mängder dagvatten.



Kullen i den nordöstra delen av planområdet.

Strandskydd

Nuläge

Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet 100 meter på båda sidor om strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Länsstyrelsen får utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen om det behövs för att tillgodose något av strandskyddets syften. I Ljungby kommun gäller idag utökat strandskydd på land till 200 meter för sex sjöar, däribland Bolmen.

Inom kvartersmark vid sjön Bolmen är strandskyddet upphävt enligt gällande detaljplan. Om en ny detaljplan upprättas, återinträder strandskyddet. Om avsikten är att upphäva strandskyddet igen måste det provas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas. Om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en strandskyddsdispens.

Förslag och konsekvenser

Planområdet ligger inom ett LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge), område 1, Löckna – Odensjö enligt Ljungby kommuns tillägg till översiktsplanen. I riktlinjerna till LIS-området anges att ett fåtal bostäder kan byggas i anslutning till befintlig bebyggelse. Strandzonen är ca 30 – 40 meter bred vilket utgör en fri passage som är allmänt tillgänglig.

Naturen där de nya fastigheterna ska upplåtas för bebyggelse, består mest av otillgänglig och ojämn mark bevuxen med sly, barr- och lövträd av olika slag. Inga särskilt bevaransvärda växter finns i området vilket gör att marken kan anses vara lämplig för ny bebyggelse.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet

Som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet inom kvartersmark, anges skäl nr 1 – dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Hälften av de 10 befintliga fastigheterna är bebyggda och övriga fastigheter har markberetts eller på annat sätt förändrats sedan marken började bebyggas. De två nya fastigheterna ligger bakom befintlig bebyggelse som avskiljer mot strandlinjen. Planområdet ingår också i LIS-område nr 1 - Sjön Bolmen Löckna – Odensjö i Ljungby kommuns tillägg till översiktsplanen, Landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Där sägs att ett fåtal bostäder kan byggas i anslutning till befintlig bebyggelse, vilket är avsikten i detta fall.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark, GATA och NATUR, anges skäl nr 1 – dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken för GATA är till största delen redan anlagd. Den nya gatudelen som ska försörja de två nya fastigheterna ligger bakom redan befintlig bebyggelse. En dagvattendamm är anlagd inom NATUR-området.

Kulturmiljö

Nuläge

När gällande detaljplan togs fram 2001 genomfördes en arkeologisk undersökning där kvarteretsmarken då planerades. Naturområdet undersöktes inte. En arkeologisk utredning steg 2 har därför genomförts, på marken där de två nya fastigheterna ska bildas, och godkänts i mars 2023. Undersökningen visar att några arkeologiska fynd inte påträffats och marken är därför ur arkeologisk synvinkel klar att använda för bebyggelse.

Förslag och konsekvenser

De arkeologiska frågorna är utredda och marken kan nu planläggas för bostäder och bebyggas.

Riksintressen

Området ligger inom Bolmens riksintresse för friluftslivet.

Friluftsliv

Nuläge

Stora friytor finns både inom planområdet och runt omkring. Det ger möjlighet till promenader och cykelturer på skogsvägar och landsvägar i området.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar gällande tillgänglighet till skogsvägar för allmänheten.

Miljökvalitetsnormer

Det finns miljökvalitetsnormer för luft och vatten som är juridiskt bindande. Det innebär att det finns kvalitetskrav för luft och vatten som inte får försämrats.

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃). När det gäller luftkvaliteten i Ljungby kommun är förutsättningar relativt goda. De största problemen är grova partiklar (PM 10) under enskilda dygn.

Nuläge

Planområdet består idag av 10 bostadsfastigheter varav hälften är bebyggda. Det är glest mellan bebyggelsen som är uppförd på relativt stora fastigheter. Det finns skog i närheten som fungerar som luftrenare och trafikintensiteten på väg 546 är inte heller så stor att påverkan därifrån är utmärkande.

Förslag och konsekvenser

Enligt planförslaget tillkommer två nya fastigheter. Den utökningen anses inte vara så stor att påverkan på luft kommer att bli betydande. Kommunen bedömer därför att miljökvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Nuläge

Planområdet ligger inom Bolmens tillrinningsområde. Enligt VISS, Länsstyrelsens VattenInformationsSystem för Sverige har Bolmen en måttlig ekologisk status men uppnår inte god kemisk status.

VISS: "På grund av påverkan från jordbruk uppnås ej god status avseende näringsämnen och/eller biologiska kvalitetsfaktorer kopplat till övergödning. Trots genomförda åtgärder för att minska läckaget av näringsämnen från jordbruksmark kvarstår stora övergödningssproblem för Sveriges sjöar, vattendrag och kust."

Avståndet mellan infiltrationen till avloppsanläggningen och Bolmen är ca 130 meter. Ett avstånd som miljöavdelningen och va-avdelningen på Ljungby kommun bedömt som tillräckligt för att klara miljökvalitetsnormerna för vatten i Bolmen.

Planområdet ligger också på Odensjöåsen som är en sand- och grusförekomst och utgör en porakvifer för grundvatten. Enligt Ljungby kommuns sårbarhetskarta är sårbarheten hög inom Odensjöåsen eftersom det finns ett betydande grundvattenmagasin i marken.

En borrhäls dricksvattenbrunn finns inom Odensjö 3:5 strax utanför planområdet. Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till brunnen. De två tillkommande fastigheterna ska anslutas till samma brunn.

Förslag och konsekvenser

Vid en utökning med två fastigheter inom planområdet bedöms att inga större förändringar eller försämringar av vattenkvaliteten kommer att ske beroende på nybyggnationen. Dagvattendammen tar hand om dagvatten från tillkommande fastigheter. Avloppsanläggningen har restaurerats så att den klarar av att ta emot förorenat vatten från samtliga bebyggda fastigheter. När de två tillkommande fastigheterna bebyggs ska resterande



utökning av anläggningarna genomföras. Anmälan lämnas in till miljöavdelningen. Sammantaget anser kommunen att ingen försämring av vattnet i Bolmen sker som negativt påverkar miljökvalitetsnormerna för vatten.

VISS: "Den tid som behövs för att genomföra åtgärder tillsammans med efterföljande återhämtning för ekosystemet innebär att det i många fall inte kommer att vara möjligt att uppnå god status för relevanta kvalitetsfaktorer förrän efter 2027. Vattenförekomsten har därför undantag med tidsfrist till 2033 på grund av naturliga förhållanden."

Planområdet utökas med två bostadsfastigheter. Eftersom det är en så liten utbyggnad det handlar om bedöms att byggnationen inte medföra några föroreningar som kan orsaka problem med grundvattnet i Odensjöåsen. Inga utsläpp förväntas ske och kapaciteten i avloppsanläggningen är tillräcklig.

Mark och miljö

Dagvatten

Nuläge

En dagvattenledning finns i vägen som kommer från sydväst och ansluter sedan till dagvattendammen via vägen genom planområdet. Dagvattendammen ska fungera som fördröjningsmagasin och hindra vattnet att rinna direkt ut i Bolmen.

Förslag och konsekvenser

De två tillkommande fastigheterna ska anslutas till dagvattenledningen och vidare till dagvattendammen. För övrigt har en planbestämmelse satts på kartan som begränsar hårdgörningsgraden till 50 % av fastighetsytan. Den övriga ytan av kvartersmarken ska vara genomsläpplig och därmed vara tillgänglig för omhändertagande av dagvatten.

Klimatanpassning

Nuläge

Inom planområdet finns en dagvattendamm som ska ta hand om överskottsvatten i första hand vid skyfall och långvarigt regn innan det rinner ut i Bolmen.

Förslag och konsekvenser

I detaljplaner har kommunen möjlighet att med hjälp av planbestämmelser reglera kommande bebyggelse och markanvändning för att möta det förändrade klimatet. Utöver dagvattendammen har en planbestämmelse lagts in på kartan som reglerar att max 50 % av fastighetsytan får hårdgöras. Detta för att öka markens infiltrationsförmåga vid kraftigt regn.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet.

Ekosystemtjänster delas ofta in i olika grupper utifrån vilken funktion de har: stödjande, försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster.

Stödjande ekosystemtjänster ger grundförutsättningar för att övriga ekosystemtjänster ska fungera, exempelvis utrymme för ekosystemen och livsmiljöer, fotosyntes, jordmånsbildning och biogeokemiska kretslopp.

Försörjande ekosystemtjänster ger oss råvaror för produktion av exempelvis mat, dricksvatten, fiberråvara och bioenergi.

Reglerande ekosystemtjänster ger oss en stabil och hälsosam naturmiljö, exempelvis genom rening av luft, mark och vatten samt pollinering. De reglerande ekosystemtjänsterna jämnar även ut effekterna av störningar och extremväder genom exempelvis vattenreglering, kolbindning och bullerdämpning.

Kulturella ekosystemtjänster ger oss upplevelserikedom och livskvalitet i form av friluftsliv, rekreation och upplevelser av natur- och kulturarv.

Nuläge

Inom planområdet finns möjlighet att t.ex. odla grönsaker i den egna trädgården samt att ha fruktträd som både ger frukt och som drar till sig bin som pollinerar. Vattenrening sker på den egna fastighetens gräsytor och i dagvattendammen. Det finns naturområden både inom planområdet och i den absoluta närheten som kan användas som strövområden och för att plocka bär och svamp. Naturområdet med tallbacken i nordöst har sin speciella naturtyp som ger ny jord och tar hand om dagvatten naturligt.

Förslag och konsekvenser

När de två nya fastigheterna anläggs kommer den befintliga växtligheten att tas bort och då försvinner mycket av trädens naturliga upptag av vatten. I stället kommer det finnas möjlighet att använda marken för växtodling samt pollinering där fruktträd planteras. Gräsytorerna blir naturliga ytor för omhändertagande av dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller från verksamheter och trafik

För bostäder ska 60 dBA ekvivalent ljudnivå från vägtrafik klaras utanför alla fasader. Om inte alla fasader klarar 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA ljudnivå vid fasad mellan klockan 22:00 och 06:00. Vid varje bostad med tillgång till en balkong eller uteplats ska en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå accepteras.

Nuläge



Ett flertal trafikräkningar har gjorts under 2020 vid väg 546 som visar att i genomsnitt färdas ungefär 400 fordon/dygn (Ådt=årsmedeldygnstrafik) förbi planområdet. Med en tillåten högsta hastighet på 50 km/h, ett avstånd mellan närmaste fastighetsgräns och vägmitt på 12,5 meter samt 400 fordon/dygn blir bullervärdet ungefär 53–54 dBA, enligt "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Ett dokument som är framtaget av Boverket med information om hur det snabbt och enkelt går att beräkna utbredning av buller från vägtrafik. Vid fastighetsgränserna längre söderut blir bullervärdena betydligt lägre eftersom avståndet mellan fastighetsgräns och vägmitt är större.

Förslag och konsekvenser

Samtliga fastigheter kan bebyggas utan att bullernivåerna enligt beräkningar blir för höga utanför fasaderna.

Risk för översvämning

Nuläge

Bolmen är en stor sjö som kan ta emot stora mängder regn innan vattennivån höjs. Nivåskillnaden mellan Bolmen vid normalvattenstånd och till kvartersmarken är ca sex meter.

Förslag och konsekvenser

Risken för skred eller höga vattenstånd som kan påverka fastigheterna inom planområdet anses inte vara påtaglig.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter.

Nuläge

Radonvärdena är relativt låga i och intill Bolmen. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten inom planområdet mindre än 19 Bq/kg i marken. Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark.

Förslag och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom normalradonmark ska byggnader uppföras radonskyddat vilket kontrolleras i bygglovskedet.

Sårbara yt- och grundvatten

Nuläge

Planområdet ligger på Odensjöåsen som sträcker sig från Löckna i norr och söderut mot Loshult. Det är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter av vatten. Marken har en klassning av hög till medelhög genomsläpplighet och har hög sårbarhet.



Odensjöåsen

Förslag och konsekvenser

Målet med sårbarhetskartan är att visa att risken är stor för att ett farligt ämne kan nå grundvattnet t.ex. vid trafikolyckor. Informationen är också tänkt att användas som underlag i förebyggande arbete vid beskrivning av risker som till exempel i en detaljplan.

Planområdet ligger på Odensjöåsen därför är det viktigt att inga föroreningar släpps ut. Enligt detaljplaneförslaget ska två nya fastigheter för bostäder bildas. Eftersom det inte kommer att tillåtas någon typ av miljöfarlig verksamhet som förorenar anses att påverkan på Odensjöåsen inte är påtaglig. Någon skyddsåtgärd anses inte krävas men försiktighet bör iakttas vid anläggningsarbeten.



Geotekniska förhållanden

Risk för erosion, ras och skred

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskartor består marken i första hand av morän i olika grovlekar samt sand.

Förslag och konsekvenser

Marken bedöms vara lämplig för byggnation beroende på att det huvudsakligen är morän i området. Risken för ras och skred är inte uppenbar. Däremot är det lämpligt att göra en mer detaljerad geoteknisk undersökning på de platser specifikt där byggnader ska uppföras.

Social hållbarhet

Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet

Nuläge

Det är oklart hur många barn som bor i området. Men med tillsyn av föräldrarna bör det vara ett lugnt och tryggt område för barn att bo i. Utrymme finns för lek inom bostadsfastigheterna samt inom Naturmark och omkringliggande skogsområden.

Förslag och konsekvenser

När detaljplanen är genomförd och gemensamhetsanläggning bildats för Naturområdena finns utrymme att anlägga lekplats och andra intressanta anläggningar beroende på vad de boende kommer överens om. När det gäller trygghet bör det vara ett gemensamt intresse att t.ex. genom grannsamverkan hjälpa varandra att behålla området fritt från brott.

Service

Nuläge

Inom Odensjö 3:22 finns Bodils veranda. Det är ett café som är inrett i bostadshuset på fastigheten och är öppet för allmänheten sommartid.

I Odensjö by ca 400 meter norr om planområdet ligger bygdegården Tallklinten, dessutom finns allmänna lokaler i församlingshemmet som ligger strax intill kyrkan.

Från Odensjö är det ca 12 km till Lidhult där det finns skola F till klass 6, förskola och äldreboende. I butiken i Lidhult går det göra sina dagligvaruinköp och samtidigt besöka biblioteket och caféet som finns i samma byggnad.

Förslag och konsekvenser

Detaljplanens genomförande kommer inte medföra att några ytterligare serviceinrättningar tillkommer.



Trafik

Motortrafik

Nuläge

Väg 546, den ca 5 meter breda asfalterade vägen som går utanför planområdet försörjer möjligheterna att ta sig norrut och söderut. Hastigheten är begränsad till 50 km/h förbi planområdet.

Inom planområdet finns vägar utbyggda till de fastigheter som är bildade.

Förslag och konsekvenser

En mindre gata ska anläggas vid gränsen mot Odensjö 3:5 för att utgöra in- och utfart till de två nya fastigheterna. Parkering sker på den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Inga specifika gång- och cykelvägar finns i närheten.

Förslag och konsekvenser

För tillfället finns inga planer på att bygga gång- och cykelväg utmed väg 546 eller inom planområdet.

Kollektivtrafik

Nuläge

Kollektivtrafiken är inte så frekvent mer än skolbussar med anslutning i första hand till Lidhult.

Ljungby kommun erbjuder sina medborgare att resa med samordnade sjuk-, färdtjänst- och kollektivtrafikresor på vardagar. Efter beställning hämtas personen vid sin dörr oavsett var hen bor i kommunen. Det går att välja att åka till Föreningsgatan/Drottninggatan, Ljungby lasarett, Kungshögsgatan 25 (vårdcentralen), Busstationen, Sunnerbohallen eller Ljungbystopp.

Förslag och konsekvenser

Inga förändringar kommer att ske gällande kollektivtrafiken på grund av genomförande av detaljplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning är genomförd, se bilaga.

Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.



Miljöbedömning

De förändringar som detaljplanen medför innebär att två nya fastigheter för bostäder etableras inom området. En så liten exploatering ger normalt inga större störningar när det gäller buller från trafik, föroreningar eller uttag av vatten. Därför anses att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Medverkande i planprocessen

Ansvarig för detaljplanen:

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen har varit Ulla Gunnarsson, planarkitekt.

Medverkande i detaljplaneprocessen:

Jakob Ruter, exploateringschef, tekniska förvaltningen
Elin Neckén, exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen
Avloppsteamet, miljö- och byggförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

2023-11-24

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Reviderat 2024-02-27

Antagen av kommunstyrelsen den 9 april 2024, § 98.

Laga kraftvunnen den 6 maj 2024.