



ÖVERPRÖVNING/ÖVERKLAGANDE

Kommunfullmäktige antog den 28 april 2009 § 49, detaljplan för **del av Odensjö-Ryd 1:14 med flera** vid Byholma i Odensjö församling, Ljungby kommun.

LAGA KRAFTBEVIS

Fört diarium visar att detta beslut inte överklagats. Beslutet har därför vunnit laga kraft den 26 maj 2009.

LJUNGBY KOMMUN
Plankontoret den 26 maj 2009

Eva Syrén
Planhandläggare

Kopia för kännedom: Lantmäterimyndigheten, Ljungby
Lantmäterimyndigheten, Växjö
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Ljungby kommun, tekniska kontoret
(teknisk chef + exploateringschef)
Sören Rahlff

Delgivning: Kommunfullmäktige
Miljö- och byggnämnden



Detaljplan för del av Odensjö-Ryd 1:14 med flera vid Byholma i Odensjö församling, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000
- Illustration i skala 1:1000.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av 13 bostadshus på fastigheten Odensjö-Ryd 1:14. Bostäderna är främst planerade för fritidsändamål. Exploatören avser att utforma byggnaderna som tvåvåningshus i en stil som är anpassad till småländsk byggtradition.

De nya bostäderna ger en möjlighet till att förstärka livskraften i den västra kommundelen vilket kommer att vara positivt för kommunen som helhet.

PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet ligger öster om väg 545, mellan Boasjön vid riksväg 25 och Lidhult, strax norr om Byholma.

AREAL

Hela planområdet är cirka 2,4 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är privatägd.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 11 § miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Bedömningen grundas på kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 och bilaga 2 och motiveras av följande faktorer:

- Riksintressen eller värdefulla natur- eller kulturmiljöer påverkas inte.
- Området innehåller inga miljöer med särskild särart eller sårbarhet.
- Människors hälsa och säkerhet påverkas inte.
- Störst miljöpåverkan som förutses är framförallt ökad trafik både inom och i närheten av planområdet.
- Miljöpåverkan kommer att ske under byggtiden. Varaktigheten kommer därför att vara begränsad.



Miljö kvalitetsnormer

Kommunens miljökontor har med hjälp av datorprogrammet "SIMAIR" gjort beräkningar över hur planens genomförande påverkar luftkvaliteten. Enligt beräkningarna kommer inte planens genomförande att medföra att de gränsvärden som finns föreskrivna för gällande miljö kvalitetsnormer att överskridas.

GOD HUSHÅLLNING MED MARK

Detaljplanen bedöms, ur allmän synpunkt, medföra god hushållning med mark enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken.

GÄLLANDE PLANER

Planförslaget är i linje med kommunens översiktsplan som säger att varje tillskott av nya bostäder är av värde och betraktas som något positivt.

Området saknar idag detaljplan.

Kommunen bedömer att planläggning kan ske utan förgående programskede eftersom planläggningen stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen. Marken inom planområdet är dessutom privat och planläggningen sker på privat initiativ. Någon alternativ lokalisering eller utformning av bebyggelsen är inte aktuell. Planområde omfattar dessutom ett begränsat område som saknar betydelse för annan markanvändning samtidigt som konsekvenserna av planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen bedömer därför att planprogram är onödigt.

KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och byggnämnden gav den 29 augusti 2007 § 131 plankontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för det aktuella området.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av svagt kuperad, extensivt brukad ängsmark. I norr och nordost gränsar området till skogsmark som delvis avverkats efter stormen Gudrun. Sydost om området finns en markerad hög skogbeväxt kulle.

Natur

Det finns ingen skyddad natur inom planområdet eller i dess närhet.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning för området har inte gjorts men grundläggningsförhållandena inom planområdet bedöms som goda. Grundundersökningar bör dock göras före byggnation.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet negativt. Det finns inga kända föroreningar i marken inom planområdet. Risken för översvämning och skred bedöms som mycket liten.

Kultur

Det finns inga skyddade kulturmiljöer inom eller i anslutning till planområdet.

Fornminnen

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) finns inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Marken inom planområdet är obebyggd. I planområdets sydöstra omgivning finns glest placerade enbostadshus.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att 13 nya bostadstomter kan bildas och att dessa tomter kan få utfart till den allmänna vägen 545, mellan Boasjön vid riksväg 25 och Lidhult.

Ny bebyggelse

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet föreslås bli bostäder i två våningar utan inredd vind.

Exploatören har för avsikt att uppföra husen i en stil som påminner om den småländska byggtraditionen beträffande husens proportioner och skala. Husen är tänkta att utformas med fasader i rödfärgad lockläktpanel med vitmålade spröjsade tvåluftsfönster.

På varje tomt får 25 % av marken bebyggas dock högst 200 kvadratmeter.

Med tanke på möjligheterna att ordna avlopp får endast källarlösa byggnader uppföras.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns och komplementbyggnad skall placeras minst 1 meter från gräns.

Av trafiksäkerhetsskäl föreslås en 4 meter bred zon som inte får bebyggas, så kallad prickmark, mot omgivande väg inom området.

Plats för lek finns inom respektive tomt.

Kommersiell och offentlig service finns i Lidhults samhälle på cirka 9 kilometers avstånd.

Tillgänglighet

Allmänna platser som exempelvis vägar skall utformas så att de blir tillgängliga för personer med olika funktionshinder och för äldre.

Natur

Inom område med markanvändningen "Natur" får dammar och tekniska anläggningar såsom pumpstationer, avloppsanläggningar, transformatorer och liknande anläggas.

Trafik

Respektive tomt kommer att kunna nås via en nybyggd väg. Vägen kommer att anläggas som grusväg.

Parkering anordnas på respektive tomt.

För utfart till allmän väg över fastigheterna Odensjö-Hylte 1:10 och 1:25 behövs servitut.

Störningar

Buller från trafiken på väg 545 (Lidhultsvägen) kommer att påverka området i viss utsträckning. Beräkningar visar att bullernivåerna i tomtgräns vid de två tomter som ligger närmast vägen i framtiden kan komma att uppgå till 55 dBA.

En 6 meter byggfri zon har lagts in på de tomter som ligger närmast vägen. Den beräknade bullernivån vid den byggnadsdel som kan ligga närmast vägen uppgår till 54 dBA vilket är under rekommenderade värden. Vid placering av uteplatser inom dessa tomter bör dock skyddade lägen väljas i första hand.

Om bullernivån i framtiden skulle öka så att de rekommenderade bullervärdena överskrids inom bebyggelseområdet finns möjlighet att anlägga bullervall i det naturområde som finns utlagt utmed väg 545. En planbestämmelse om detta har införts. I övriga delar utmed vägen finns möjlighet att placera bullerplank utmed den föreslagna lokalgatan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp kommer att lösas genom gemensam vattentäkt och gemensam avloppsanläggning. Avloppsvattnet kommer att infiltreras till marken inom planens naturmark. Dagvatten skall omhändertas inom respektive tomt i största möjliga utsträckning.

Planområdet kan anslutas till E.ON:s ledningsnät.

För att kunna trygga elförsörjningen inom planområdet behövs en ny transformatorstation. Ett område för transformatorstation har därför lagts in inom naturmarken i den sydvästra delen av planområdet.

Byggnaderna inom området kommer att ha individuell uppvärmning.

Källsortering av avfall kommer att ske inom respektive tomt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden skall vara fem år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Någon fastighetsplan anses inte nödvändig för detaljplanens genomförande.

Någon sänkning av bygglovplikten anses inte möjlig på grund av grannerättsliga förhållanden.



Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist och stadsarkitekt Jan Svensson.

LJUNGBY KOMMUN

Plankontoret den 25 mars 2008

Olle Ring
Planförfattare

Eva Syrén
Planförfattare



Detaljplan för del av Odensjö-Ryd 1:14 med flera vid Byholma I Odensjö församling, Ljungby kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kapitlet 20 §.

Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske under februari/mars 2008 och utställning under maj/juni 2008. Därefter antas detaljplanen av kommunfullmäktige om inga hinder uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara fem år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet eftersom planområdet är privatägt. Huvudman blir den samfällighetsförening som bildas vid anläggningsförrättningen.

Före detaljplanens antagande skall ett genomförandeavtal tecknas mellan exploatören och kommunen. Avsikten med detta avtal är att trygga utbyggnaden av de gemensamma nyttigheterna såsom vägar, vatten och avlopp.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Bostadstomterna avstyckas från Odensjö-Ryd 1:14. Samtidigt genomförs en anläggningsförrättning för inrättande av två gemensamhetsanläggningar för väg inklusive utfart till allmän väg, naturområde samt vatten- och avloppsanläggning inom planområdet.

Någon fastighetsplan anses inte nödvändig för detaljplanens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för detaljplanens upprättande har reglerats i planavtal mellan kommunen och exploatören.



TEKNISKA FRÅGOR

Vägar, vatten- och avlopp samt dammar inom planområdet kommer att anläggas av exploatören.

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt inom den egna tomten.

Källsortering av avfall kommer att ske inom respektive tomt.

Grundundersökning bör utföras före byggnation.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist.

LJUNGBY KOMMUN

Plankontoret den 25 mars 2008

Olle Ring
Planförfattare

Eva Syrén
Planförfattare

Grundkartan är framställd genom nymätning och kopiering från registerkartan.
 Mätklass: III.
 Koordinatsystem: SWEREF99 13 30.
 Höjdsystem: Rikets 1900.
 Fastighetsindelningen inom planområdet är gällande den 28 april 2008.

Per-Olov Almqvist
 Exploateringschef

Wiebke Harders
 Mätningssingenjör

GRUNDKARTA

Beteckningar

— · — · — ·	Församlingsgräns	— · — · — ·	Väg, körbanekant
— · — · — ·	Traktgräns	— · — · — ·	Slänt
— · — · — ·	Fastighetsgräns	— · — · — ·	Strandlinje
+	Rutnätspunkt	— · — · — ·	Ägoslagsgräns
ODENSJÖ-RYD	Traktnamn	— · — · — ·	Åker, odlad öppen mark
1:14	Registernummer för fastighet med traktnamn	— · — · — ·	Ängs-, hag- eller betesmark
s:2	Samfällighet	— · — · — ·	Kärr, mosse eller sankmark
⊠	Bostadshus resp uthus karterat efter huslivet	— · — · — ·	Blandskog
		— · — · — ·	Höjdkurva
		— · — · — ·	Osäker höjdkurva
		— · — · — ·	Elledning ovan mark

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

— · — · — ·	Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns.
— · — · — ·	Användningsgräns
— · — · — ·	Egenskapsgräns
— · — · — ·	Förslagen tomtgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning är tillåten.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA	Lokaltrafik.
NATUR	Naturområde.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder.
---	-----------

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

n ₁	Damm får anläggas.
n ₂	Avloppsanläggning får anordnas.
transformator	Plats för transformatorstation.

UTNYTTJANDEGRAD

e	Högst 25% av fastighetsarean får bebyggas, dock högst 200 m ² .
---	--

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas.
--	---------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

p	Huvudbyggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,0 meter och komplementbyggnader, fristående eller ingående i huvudbyggnad, inte närmare än 1,0 meter från fastighetsgräns.
---	--

II	Högsta antal våningar.
----	------------------------

v	Vind får inte inredas.
---	------------------------

b	Endast källarlösa hus.
---	------------------------

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Om det beräknade bullret från väg 545 överstiger rekommenderade värden inom planområdet skall bullerdämpande åtgärder vidtas, exempelvis bullervall eller plank. Genomförandetiden skall vara fem år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Dnr 2007/1585

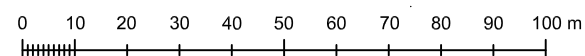
Detaljplan för
del av Odensjö-Ryd 1:14 med flera
 vid Byholma i Odensjö församling, Ljungby kommun

LJUNGBY KOMMUN
 Plankontoret den 25 mars 2008

Olle Ring
 Planförfattare

Eva Syrén
 Planhandläggare

Skala 1:1000



Antagen av kommunfullmäktige den 28 april 2009 § 49
 Laga kraftvunnen den 26 maj 2009

Förslag till utformning av nytt område för 13 bostadshus



Illustration till detaljplan för del av Odensjö-Ryd 1:14 med flera vid Byholma i Odensjö församling, Ljungby kommun

LJUNGBY KOMMUN
Plankontoret den 25 mars 2008

Antagen av kommunfullmäktige den 28 april 2009 § 49

Laga kraftvunnen den 26 maj 2009

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 meter