

Detaljplan för
del av Nottebäck 7:2 vid sjön Madkroken
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Antagen av (instans)	Miljö- och byggnadsnämnden
Antagen (datum)	2020-06-25 § 90
Laga kraft	2021-05-12
Handläggare	Oskar Johansson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Beställare.....	1
Plandata	1
Läge	1
Markägoförhållanden	3
Tidigare ställningstaganden.....	3
Översiktsplan	3
Detaljplaner	4
Miljöbedömning	4
Kommunala beslut	4
Förutsättningar	5
Bebyggelse	5
Nuläge	5
Planförslag och konsekvenser	5
Naturmiljö	5
Nuläge	5
Planförslag och konsekvenser	6
Kulturmiljö	6
Nuläge	6
Planförslag och konsekvenser	6
Fornlämningar	6
Nuläge	6
Planförslag och konsekvenser	6
Stads- och landskapsbild	7
Nuläge	7
Planförslag och konsekvenser	7
Gator och trafik	7
Nuläge	7
Planförslag och konsekvenser	7
Geotekniska förhållanden	7

Nuläge.....	7
Planförslag och konsekvenser	7
Ras, skred och översvämning.....	8
Nuläge.....	8
Planförslag och konsekvenser	8
Hälsa och säkerhet.....	9
Nuläge.....	9
Planförslag och konsekvenser	9
Buller	9
Nuläge.....	9
Planförslag och konsekvenser	9
Dagvatten.....	10
Nuläge.....	10
Planförslag och konsekvenser	10
Strandskydd	11
Nuläge.....	11
Planförslag och konsekvenser	12
Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft.....	12
Nuläge.....	12
Planförslag och konsekvenser	13
Förklaring av planbestämmelserna	15
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.....	15
Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap	15
Kvartersmark	15
Vattenområde.....	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	16
Administrativa bestämmelser.....	17
Teknisk försörjning	19
Vatten och avlopp.....	19
Gator och trafik.....	19
Övriga ledningar	19
Avfall.....	20

Genomförandebeskrivning	20
Tidplan	20
Genomförandetid	20
Huvudmannaskap.....	20
Ansvarsfördelning av genomförandeåtgärder.....	20
Ekonomiska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	22
Konsekvenser	24
Ekonomiska konsekvenser.....	24
Sociala konsekvenser	24
Miljökonsekvenser	24
Medverkande tjänstemän.....	24

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

Plankarta med planbestämmelser

Illustrationskarta

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Fastighetsförteckning

Undersökning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Bifogade handlingar:

Bullerberäkning för vindkraftverk

Avloppsutredning

Utredning för vattenförsörjning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder intill sjön Madkroken. Fastighetsägaren vill stycka av fastigheter för försäljning. Planen avser resultera i ett attraktivt boendevalternativ som ska locka till inflyttning till Uppvidinge kommun.

Planområdet är utpekade som LIS-område i den gällande översiktsplanen. Planförslaget möjliggör avstyckning av ungefär 10 till 12 fastigheter med en strandremsa i form av en samfällighet eller gemensamhetsanläggning där allmänheten har fullt tillträde.

Ny sammanhållen bebyggelse kräver upprättande av detaljplan enligt 4 kap. 2 § Plan- och bygglagen.

Beställare

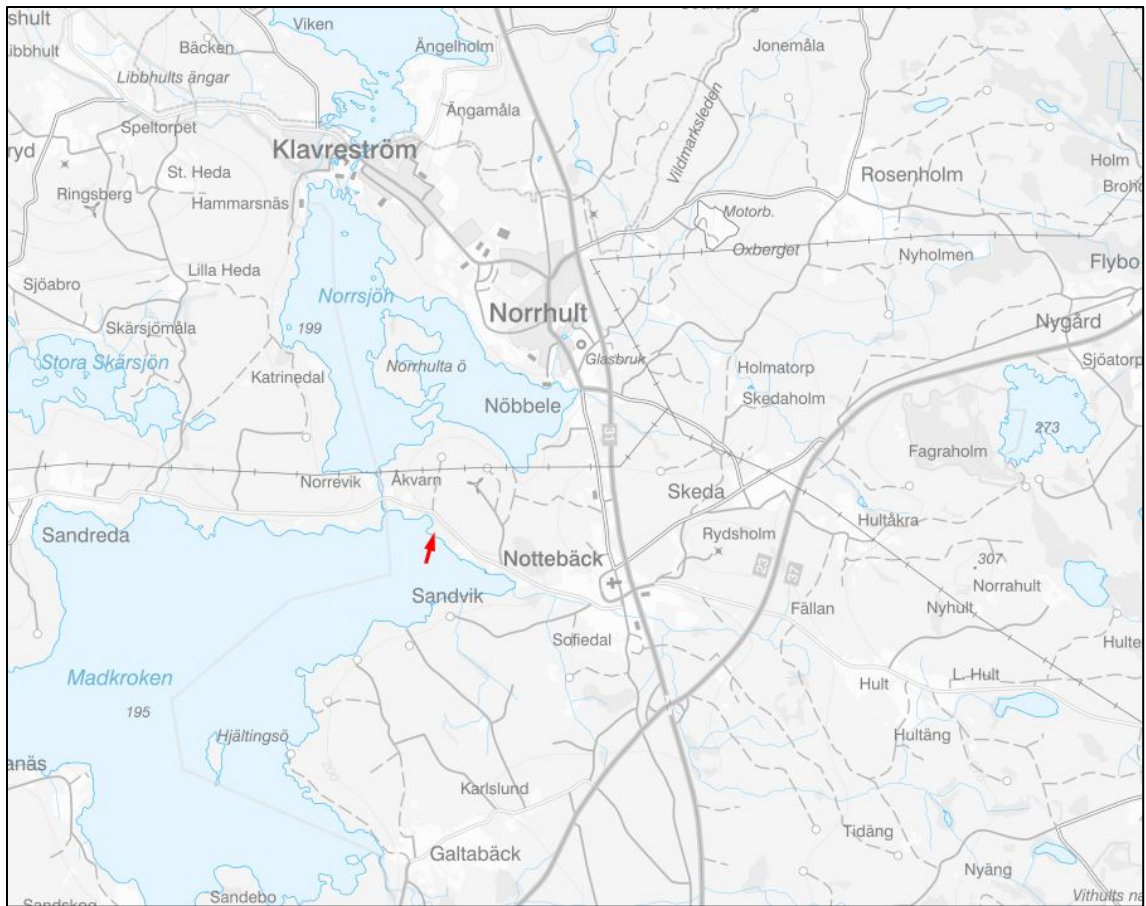
Beställare av planen är fastighetsägare till Nottebäck 7:2.

Plandata

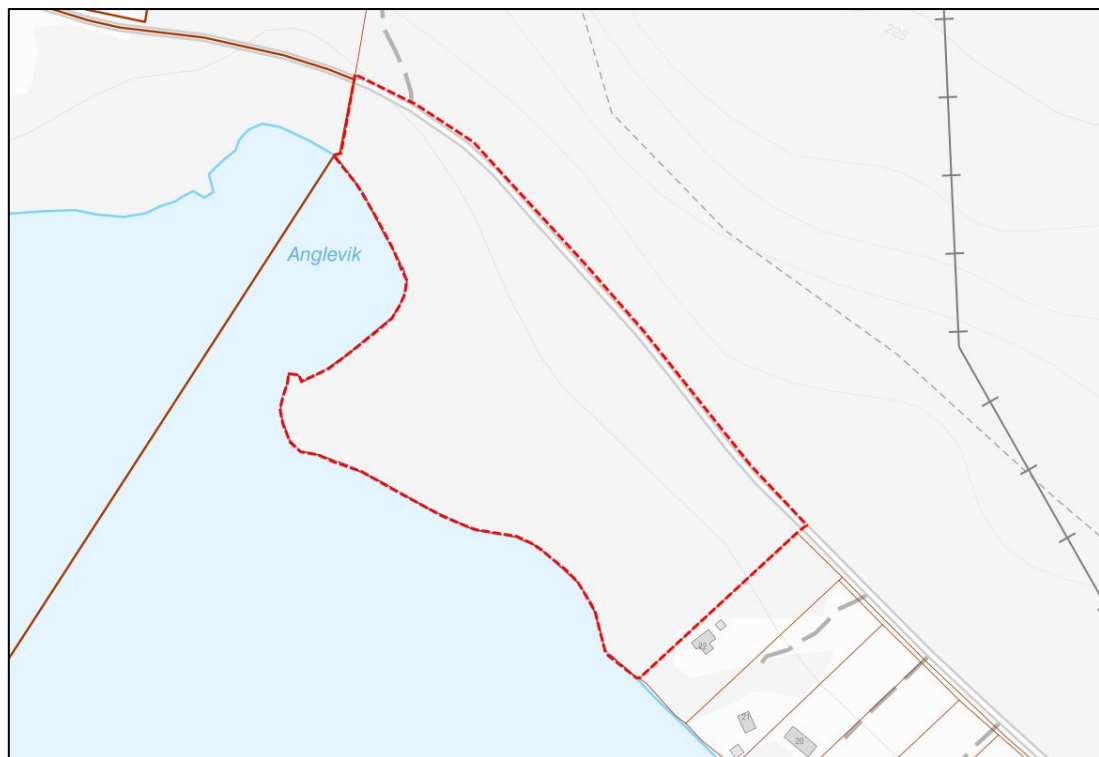
Planförslaget medger användning för bostäder, väg, natur, gata, tekniska anläggningar och vattenområde avsett för badplats och bryggor.

Läge

Planområdet är beläget cirka 2 km väster om den lilla byn Nottebäck och 5 km sydväst om Norrhult och Klavrestrom invid sjön Madkrokens norra strand. Planområdet utgör en del av fastigheten Nottebäck 7:2 och omfattar cirka 40 000 m².



Figur 1: Översiktskarta med planområdet utpekad med röd pil.



Figur 2: Planområdets utbredning markerat i rött.

Markägoförhållanden

Fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet:

Nottebäck 7:2 – Ägare: Enskild

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan antogs 2011-04-26. Kapitel 13 i översiktsplanen behandlar kommunens syn på vindkraft. I avsnittet "Riktlinjer för lokalisering med hänsyn till avstånd" finns följande riktlinjer som har relevans för aktuellt ärende om detaljplaneläggning:

- *Avståndet till områden med detaljplan, områdesbestämmelser eller samlad bebyggelse eller kyrkor ska vara minst 1000 meter och prövas från fall till fall för att inte hindra framtida samhällsutveckling.*
- *Avståndet till sjöar som planeras för landsbygdsutveckling, LIS-områden, ska vara minst 1000 meter.*

Planförslaget överensstämmer inte till fullo med vissa av riktlinjerna i översiktsplanen. På fastigheten Nottebäck 7:2 cirka 500 meter norr om aktuellt planområde står ett befintligt vindkraftverk. Vindkraftverket beviljades bygglov 2009. Bygglovet överklagades och har prövats av Länsstyrelsen (2009) och avvisades i Länsrätten (2010). Övriga instanser meddelade inget prövningstillstånd och länsrättens dom stod sig därför. I länsstyrelsens beslut görs följande bedömning med hänvisning till det principbeslut som delvis låg till grund för riktlinjerna i översiktsplanen samt det tematiska tillägg för vindkraft som var under framtagande vid tiden för beslutet:

"Länsstyrelsen anser alltjämnt att en individuell bedömning måste ske i ärendet som bygger på de faktiska förhållandena för den tilltänkta lokaliseringen. Det är därvid endast bestämmelserna i de tidigare redovisade bestämmelserna i 8 kap 12 § PBL (1987:10) som är avgörande för ärendets utgång. Den vid tiden för beslutet gällande översiktsplanen skall också ge vägledning för beslutet men är inte bindande för myndigheter och enskilda. Detsamma gäller för det principbeslut som tagits av miljö- och byggnadsnämnden och utkast till fördjupad översiktsplan som dock bara kan ses som arbetsmaterial".

Översiktsplanen med utpekat LIS-område är antagen efter att beslut om bygglov för vindkraftverk beviljades. Planområdet är utpekat som LIS-område i kommunens nu gällande översiktsplan. För området anges följande:

"Markområdet på Madkrokens norra sida är lågt beläget, ca 2-3 m över vattnet. Området är utpekat som samlad bebyggelse av byggnadsnämnden. Bebyggt med ca 20 st. fritids- eller permanentboende, varav många ligger närmare än 20 m från stranden. Ianspråktagen tomtplats går i de flesta fall ända ned till vattnet. Området kan utökas nordvästvärt eftersom hela strandremsan i princip redan är ianspråktagen. Denna mark är bevuxen med ung barrskog. Kan erbjuda minst ett tiotal nya tomter,

dvs. det blir ca 30 st. totalt. Översvämningsrisken skall beaktas vid placering och bygglov till ev. nya tomter. Förslag: Ett utökat område nordväst om befintligt redovisas. Strandskyddad zon 20 meter. Kriterierna 1, 2, 3, 5, 8 och 9 är uppfyllda."

Bedömningen i översiktsplanen är alltså att området uppfyller kraven på LIS-område och att dispens från strandskyddet bör kunna lämnas. Även om riktlinjerna i översiktsplanen anger en rekommendation om 1000 meter från LIS-områden och detaljplanelagda områden ska förutsättningarna prövas från fall till fall. Riktlinjerna i översiktsplanerna är vägledande och inte juridisk bindande, och det finns dessutom inget reglerat skyddsavstånd på 1000 meter i gällande lagstiftning. I Vindkraftshandboken (Boverket, 2012) anges angående avstånd till bebyggelse följande:

"Miljööverdomstolen, M 8782-99, 2001-02-13: Vindkraftverkssökanden ska innan uppförande av verken samråda med tillsynsmyndigheten beträffande de enskilda verkens närmare placering, varvid ska gälla att verken inte får placeras närmare än 400 meter från bostadshus.

Miljööverdomstolen, M 9178-02, 2004-07-05: En generellt angiven avståndsgräns mellan verk och bostäder, se M 8782-99, är endast en riktlinje för bedömningen och de faktiska förhållandena i varje enskilt fall är avgörande, och dessutom är också kommunernas inställning till lokaliseringen av stor betydelse. I detta mål är för övrigt inverkan på landskapsbilden relativt måttlig. Det är inte heller verkens storlek i sig utan de störningar som de kan medföra som ska bedömas." (s. 147-148)

Kommunen ser inga skäl till att göra en annan bedömning än den som tidigare är gjord av Länsstyrelsen (vid vindkraftsetableringen). Förutsättningarna för den i planförslaget föreslagna bebyggelsen kan likställas vid förutsättningarna som rådde vid prövning av vindkraftsetableringen i relation till befintlig bebyggelse.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare och angränsar inte till några befintliga detaljplaner.

Miljöbedömning

En undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken har upprättats och bifogas planhandlingarna. Enligt undersökningen anses planförslaget inte medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning kommer således inte att upprättas.

Kommunala beslut

Ägare till fastigheten Nottebäck 7:2 inkom 2019-06-17 med en ansökan om planbesked. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-08-15 § 96 att lämna positivt planbesked. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-10-31 § 138 att påbörja arbetet med detaljplanen. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Nuläge

Planområdet är obebyggt. Befintlig bebyggelse söder om planområdet är småskalig och utgörs av både permanentbostäder och fritidshus på strandtomter utmed Madkrokens strand och väg 910. Byggnaderna är i huvudsak uppförda i en våning och fasadmaterialen utgörs uteslutande av trä. Tomterna är långsmala och sträcker sig från vägen ner till sjön.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse av bostäder. För att den nya bebyggelsen inte ska skilja för mycket från den befintliga bebyggelsen söder om planområdet kommer bestämmelser om fasadmaterial, nockhöjd och fristående hus att införas i planförslaget. Byggnadernas fasadmaterial ska utgöras av trä med hänsyn till lokal byggnadstradition och lokala råvaror. Endast fristående hus tillåts för att undvika kedjehus eller liknande bebyggelse. Den högsta tillåtna nockhöjden är 8 meter, vilket motsvarar tvåvåningshus. Endast källarlösa hus kommer tillåtas på grund av marknivåerna i förhållande till sjön Madkroken och översvämningsrisken.

Av fastigheternas yta får högst 20 % bebyggas och högst 40 % får hårdgöras. Begränsningar i exploateringsgraden och andelen hårdgjord yta finns med dels för att behålla en glesare och mer lantlig bebyggelsestruktur, dels för att säkerställa att dagvatten kan hanteras inom varje enskild fastighet.

Planförslaget möjliggör också byggnation av gemensamma bryggor för de boende. Platsen för bryggorna är vald med hänsyn till framkomlighet både på land och till sjöss. Det är stenigt och relativt grunt längs hela strandkanten vilket innebär att bryggorna kan behöva sträcka sig något längre ut i sjön för att angöring ska vara möjligt.

Madkroken ligger i ett läge sydväst sett från planområdet. Husen kommer sannolikt att vara vända ner mot sjön för att skapa attraktiv sjöutsikt. Detta innebär att förutsättningarna för att tillvarata solenergi med solceller på taken är goda inom området. Kommunen vill uppmuntra till miljövänliga och energieffektiva lösningar och detaljplanen möjliggör detta.

Naturmiljö

Nuläge

Vegetationen inom planområdet utgörs i huvudsak av ung barrskog, med vissa inslag av björk. Längs den södra stranden finns ett större blockstensparti med äldre, mycket grova tallar, krypgranar och ask.

Hela sjön Madkroken ingår i Länsstyrelsens naturvårdsprogram från 1989. Madkroken är ett klass 2-område, vilket betyder att det bedöms ha mycket höga naturvärden. Bland annat anges att Madkroken med omgivningar har mycket stora landskapsmässiga och biologiska värden, som kan bestå, om sjön bevaras så opåverkad som möjligt och stor

naturvårdshänsyn visas vid markanvändningen i anslutning till sjön. Utöver sjön i sig har specifika områden runt sjön i både Växjö och Uppvidinge kommun pekats ut som extra värdefulla och ingår därför i naturvårdsprogrammet. Det aktuella planområdet ingår inte i något av dessa områden, men ligger närmast det som kallas "Strandområdet mellan Östenhaga och Åkvarn" i Växjö kommun (s. 263). Detta område bedöms vara mycket värdefullt ur geovetenskaplig och landskapsmässig synpunkt. De flata stenhällar, block och blockfält utmed strandremsan som beskrivs under området förekommer även i aktuellt planområde.

Planförslag och konsekvenser

Blockstenspartiet närmast stranden bedöms ha mycket höga naturvärden och planläggs därför som natur i planförslaget. Ny bebyggelse förläggs inom skogsmarken mellan blockstenspartiet och väg 910. Planförslaget medför således att skogsmark försvinner till förmån för mark för bostadsändamål. Skogen har inga utpekade naturvärden och det finns inga registrerade fynd av rödlistade arter inom området.

Inom naturmarken införs en bestämmelse som anger en utökad markovsplikt vid fällning av träd. Bestämmelsen anger att marklov krävs för fällning av träd med en omkrets över 125 cm 1,3 meter ovanför marken. Syftet är att skydda de grövre träd, företrädesvis tallar, som växer närmast stranden och som bedöms ha ett högre naturvärde.

Kulturmiljö

Nuläge

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden inom eller i anslutning till planområdet. Befintlig bebyggelse sydöst om planområdet bedöms inte vara värdefull ur kulturmiljösynpunkt, men den anses ändå besitta intressanta bebyggelsestrukturer och utformningar som bör tas tillvara på, exempelvis vad gäller fasadmaterial.

Planförslag och konsekvenser

Den nya bebyggelsen ska inte sticka ut för mycket i förhållande till den befintliga för att skapa ett mer enhetligt intryck längs stranden. Planförslaget förses därför med erforderliga bestämmelser som säkerställer detta. Dessa finns beskrivna under avsnittet om bebyggelse.

Fornlämningar

Nuläge

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen påverkan på fornlämningar. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950) oavsett vad som anges i detaljplanen. Vid fynd av fornlämningar ska eventuella mark- eller byggnadsarbeten stoppas och länsstyrelsen ska kontaktas omgående.

Stads- och landskapsbild

Nuläge

Landskapsbilden på platsen ses främst från två håll, dels från sjön Madkroken, dels från väg 910 som går längs planområdet nordöstra gräns. Området är idag obebyggt och landskapsbilden utgörs av relativt tätvuxen skog från båda hållen. Direkt söder om planområdet finns befintlig bebyggelse längs stranden. Den befintliga bebyggelsen skapar en tydlig gräns mellan de bebyggda och det obebyggda.

Planförslag och konsekvenser

Stora delar av skogen och växtligheten kommer att försvinna till förmån för nya bostäder. Landskapsbilden sett från både Madkroken och väg 910 kommer således att förändras. Eftersom strandremsan direkt söder om planområdet redan är bebyggd kommer hela stranden i samband med att ny bebyggelse uppförs få ett mer enhetligt intryck. Den nya bebyggelsen skapar en förlängning av den bebyggda stranden fram till Anglevik i väster.

Gator och trafik

Nuläge

Planområdet nås från den allmänna vägen 910 som sträcker sig västerut från Nottebäck till Braås. Väg 910 har en hastighetsbegränsning på 70 km/h och är svagt trafikerad med en uppmätt total årsdygnstrafik om 81 fordon. Trafikverket är väghållare för väg 910.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att nya in- och utfarter från väg 910 till de nya fastigheterna behöver anordnas. För att säkerställa god trafiksäkerhet kommer endast två nya in- och utfarter att tillåtas mellan kvartersmarken och väg 910. In- och utfarterna är placerade med hänsyn till siktförhållanden på platsen. Angöring till de framtida fastigheterna sker från en planerad anslutningsgata som går parallellt med väg 910. Gatan planläggs som enskilt huvudmannaskap och ska säkerställas via gemensamhetsanläggning eller servitut. Gatan ges en bredd om 5 meter och placeras 10 meter från väg 910. Avståndet om 10 meter säkerställs med naturmark. I den östra delen av gatan har en vändplats planlagts för att möjliggöra vändning av större fordon så som slambilar, sopbilar osv.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts i samband med planarbetet. Enligt SGU:s jordartskarta består marken främst av morän, bortsett från området närmast stranden som är klassificerat som blockmark. Terrängen är förhållandevis flack och den största nivåskillnaden inom planområdet är ungefär 5 meter.

Planförslag och konsekvenser

Mot bakgrund av markens beskaffenhet förväntas inga grundläggningssvårigheter uppkomma. Jordlagrets djup ner till berg har på utvalda platser studerats vid en avloppsutredning, se mer under avsnittet om miljö kvalitetsnormer. Vid platsbesök och naturinventering har inget berg i dagen påträffats.

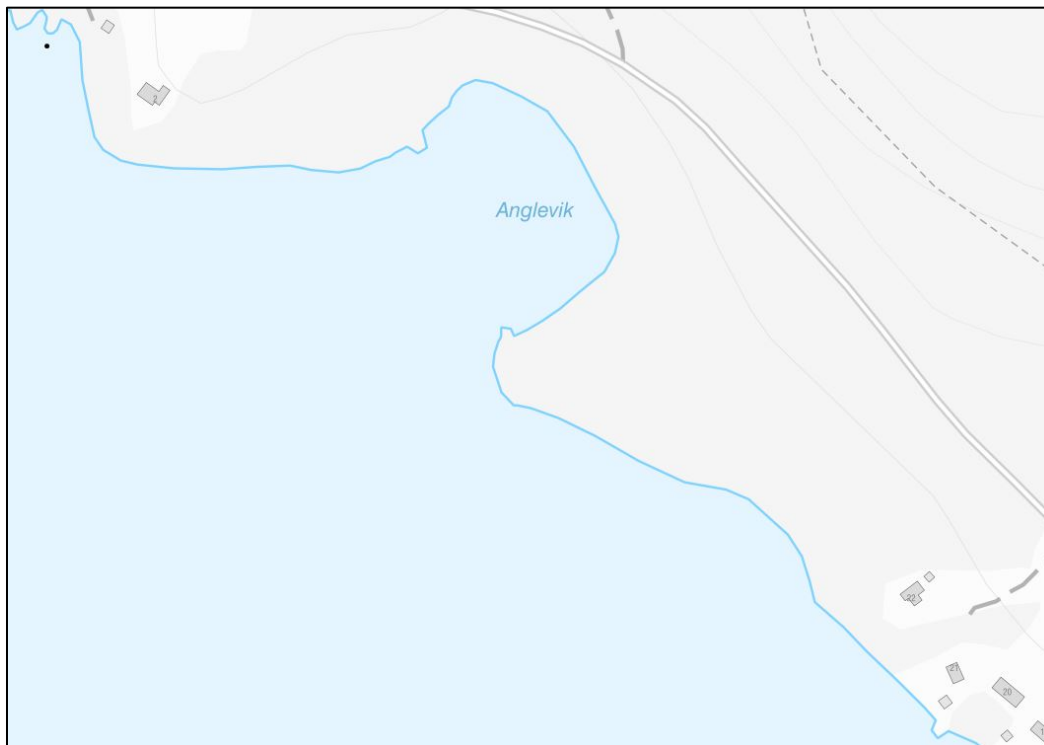
Ras, skred och översvämning.

Nuläge

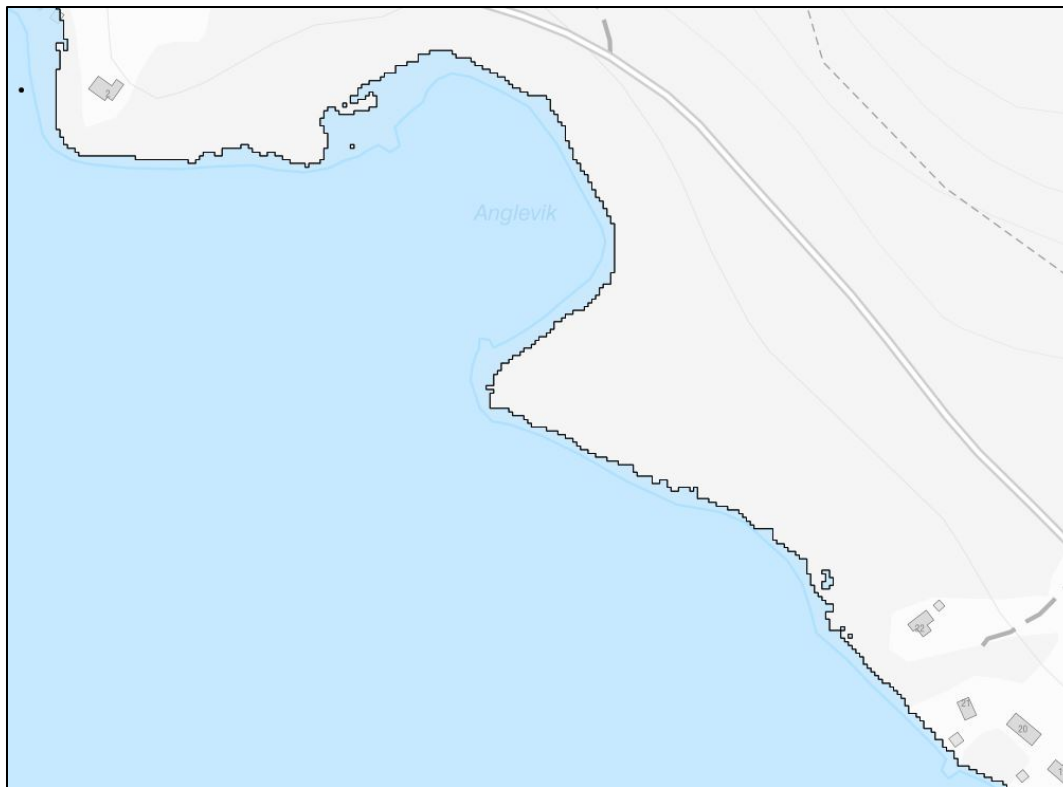
Planområdet är relativt lågt beläget i nära anslutning till Madkrokens strand. Madkroken är en reglerad sjö med överenskommen vattennivå från 194,97 till 195,64 meter över havet. Det är en äldre överenskommelse mellan Böksholms bruk och närliggande sjöar. En undersökning av historiska ortofoton antyder att sjöns vattennivå har sjunkit under de senaste decennierna. Landremsor närmast stranden som är synliga på dagens ortofoton ligger under sjöns vattennivå på foton från 1965 och 1975.

Planförslag och konsekvenser

Mot bakgrund av att sjöns historiska vattennivå verkar ha sjunkit samt det faktum att sjön är reglerad bedöms översvämningsrisken som låg. Hänsyn har trots detta tagits till en vattennivå om 197 meter över havet, alltså en dryg meter över den högsta överenskomna nivån. En kartering har gjorts som visar Madkrokens utbredning vid en vattennivå om 197 meter över havet jämfört med dagens utbredning. Av karteringen framgår att områden avsedda för bebyggelse klarar sig även vid den högre vattennivån.



Figur 3: Madkrokens utbredning idag.



Figur 4: Madkrokens utbredning vid en vattennivå om 197 meter över havet.

Hälsa och säkerhet

Nuläge

Det finns inga registrerade eller andra kända föroreningar inom det aktuella planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Om föroreningar påträffas under genomförandet av planen ska berörd myndighet kontaktas och föroreningarna avhjälpas.

Buller

Nuläge

Planområdet angränsar till en allmän väg (väg 910). Vägen har en hastighetsbegränsning på 70 km/h och är svagt trafikerad med en uppmätt total årsdygnstrafik om 81 fordon.

Cirka 500 meter nordost om planområdet ligger ett vindkraftverk. För vindkraftverket finns genomförda bullerberäkningar från 2014-05-23.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse kan som närmast placeras 15 meter från vägen. Det ger ett avstånd om ungefär 18 meter från vägens mitt. Enligt schablonräkning tagen från Boverket och SKL:s diagram "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" skulle ett sådant avstånd generera ungefär 55 dBA vid husens fasad och håller sig således inom riktvärdet för trafikbuller.

Ljudnivån från vindkraftverk bör inte överstiga 40 dBA vid bostäder. I den bullerberäkning som genomfördes 2014-05-23 är inte planområdet beräknat som en egen punkt. Med

anledning härav har en ny bullerberäkning gjorts där planområdets närmsta byggbara del är med som en egen punkt.



Figur 5: Mätpunkten E utgörs av den närmsta byggbara delen av planförslaget

Beräkningen är utförd i enlighet med Naturvårdsverkets rekommenderade metod "Ljud från vindkraftverk" (2010). Av beräkningen framgår att vindkraftverket vid en vindhastighet om 8 m/s genererar en ljudnivå om 36,5 dBA vid den nya punkten (E). Kvartersmarken för bostäder håller sig alltså inom riktvärdet 40 dBA.

Dagvatten

Nuläge

Planområdet är obebyggt och det uppstår således inget dagvatten på platsen idag. Regn- och smältvatten tas om hand naturligt. Det finns inga kommunala dagvattenledningar i anslutning till planområdet. Närmaste recipient är Madkroken.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör byggnation av bostäder där tak och hårdgjorda ytor som parkeringsplatser kommer att byggas och anordnas. Hårdgjorda ytor ger upphov till dagvatten. Eftersom det saknas kommunala dagvattenledningar inom området kommer dagvattnet att behöva tas om hand lokalt. För att säkerställa att så sker införs bestämmelser som begränsar exploateringsgraden och andelen hårdgjord yta på de nya fastigheterna. För

redovisning av dagvattnets eventuella påverkan på recipienten Madkroken hänvisas till avsnittet om miljö kvalitetsnormer.

Strandskydd

Nuläge

Hela planområdet ligger inom Madkrokens strandskyddsområde. Det allmänna strandskyddet för sjön Madkroken är utökat till 200 meter efter beslut av Länsstyrelsen 1979, med undantag för sjöns norra strand där det aktuella planområdet ligger. För området gäller alltså ett strandskydd om 100 meter. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Platsens tillgänglighet är idag begränsad, dels av den relativt täta skogen och bristen på stigar och/eller vägar, dels på grund av det tidigare nämnda blockstenspartiet intill stranden som är svårframkomligt. Djur- och växtlivets livsvillkor är i dagsläget goda och opåverkade från mänsklig aktivitet. Skogen inom planområdet är en karaktäristisk blandskog med företrädesvis barrträd och den saknar kända naturvärden. Skogen är alltså inte att betrakta som en unik eller värdefull naturmiljö.

För att ny bebyggelse ska vara möjligt att uppföra inom området måste ett särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c, d eller e § föreligga. Planområdet är utpekade som ett LIS-område i kommunens gällande översiktsplan. Under avsnittet om översiktsplanen på sida 3 i planbeskrivningen finns mer angivet om vad översiktsplanen säger om området. I översiktsplanen (s. 114) anges att området uppfyller 6 av de 9 kriterier som är uppställda i planen. De kriterier som anses uppfyllda är följande:

1: Tillgång till sjöar och stränder

Kommunen har 231 sjöar större än 1 hektar varav det är en begränsad del som är ianspråktaga. Med tanke på sjörikedomen och tillgången till stränder för allmänhetens friluftsliv bör därför detta kriterium inte begränsa urvalet.

2: Områden av riksintresse enligt 3 – 4 kap. Miljöbalken

Urvalet ska i första hand ske inom områden som inte omfattas av riksintressena för naturvård och kulturmiljövård.

3: Områden av stort värde för växt- och djurlivet

Urvalet ska i första hand inte ske inom områden som inte omfattas dokumenterade naturvärden i enligt vad som sägs i kapitel 6.

5: Bebyggelsetryck

Hänsyn ska tas till om området/platsen redan är exploaterad och hur bebyggelse trycket kan förväntas öka/minska. I ett långsiktigt perspektiv får inte strandskyddets syften urholkas på grund av åtgärderna.

8: Kommuninvånarnas syn på tillämpning och urval

I samband med samråd inför översiktsplanen 2004 fördes samtal med kommuninvånarna

och många förslag till bostadsområden eller platser för nybyggnation av bostäder, ofta nära sjöar, diskuterades. Hänsyn ska tas till dessa önskemål vid urvalsprocessen.

9: Hänsyn till områdets utpekade i vindkraftsplanen

Urvalet ska ske så att kollision undviks och tillräckliga respektavstånd hålls till de områden som bedömts möjliga för prövning av vindkraft.

Bedömningen i översiktsplanen är alltså att området uppfyller kraven på LIS-område.

Planförslag och konsekvenser

För att planförslaget ska kunna genomföras kommer strandskyddet att upphävas för planerad kvartersmark, området för tekniska anläggningar samt vattenområdet avsett för badplats och bryggor. De skäl som åberopas för upphävandet av strandskyddet är punkt 1 och punkt 2 under 18 e §, miljöbalken, där punkt 1 är det huvudsakliga skälet.

1. är lämpligt för utvecklingen av landsbygden,
2. är av sådant slag och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt.

Ett område om minst 25 meter närmast stranden undantas från bebyggelse och planläggs för natur. Området närmast stranden förblir på så sätt tillgängligt för allmänheten.

Exploateringen av området kan på sikt öka tillgängligheten till stranden då tidigare svåråtkomliga områden kan förses med stigar, anordnade sittplatser eller andra åtgärder som ökar tillgängligheten. Blockstenspartiet är den enda platsen inom planområdet som bedöms ha höga naturvärden, och eftersom det helt undantas från bebyggelse bevaras goda livsvillkor för djur- och växtarter.

Mot bakgrund av de försiktighetsmått som har tagits i planförslaget tillsammans med praxis (se mål P 7022-18 och P 4928-18) är bedömningen att strandskyddet upphävs i enlighet med gällande lagstiftning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft

Nuläge

Mätningar av luftkvaliteten görs med jämna mellanrum i Uppvidinge kommun. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar.

Recipient för planområdets dagvatten och avloppsvatten är Madkroken.

Miljö kvalitetsnormer för Madkroken är angiven som god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Idag har Madkroken en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klassningen av den ekologiska statusen motiveras enligt följande: *"Den sammanvägda ekologiska statusen klassas till måttlig med avseende på Morfologiska förändringar och kontinuitet."* Klassningen av den kemiska statusen motiveras enligt följande: *"Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god kemisk status. Expertbedömning genom extrapolering/modellering tyder på att gränsvärdet för kvicksilver överskrids då ingen närliggande förekomst med mätdata understiger gränsvärdet. I*

EG:s ramdirektiv för vatten (2008/105/EG samt 2013/39/EU) anges gränsvärdet, det vill säga den tillåtna halten, för kvicksilver i biota till 20 mikrogram per kilogram (ug/kg). I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Under lång tid har utsläpp av kvicksilver skett i både Sverige och utomlands. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalten i vattnet är för höga är internationella luftnedfall. Trots Sveriges insatser för att minska utsläppen av kvicksilver kan vi inte förvänta oss några förändringar inom en snar framtid.

Vattenförekomsten uppnår inte god status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE). Detta med anledning av ett nytt Europeiskt gränsvärde för PBDE (kongenerna 28, 47, 99, 100, 153 och 154) i fisk, som tyder på att gränsvärdet överskrids i alla ytvatten. Bedömningen är en nationell extrapolering. I EG:s ramdirektiv för vatten (2008/105/EG samt 2013/39/EU) anges gränsvärdet för PBDE i biota till 0,0085 mikrogram per kilogram våtvikt (ug/kg vv). PBDE är en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel i bl.a. textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggnadsmaterial. PBDE sprids till miljön via läckage från varor och avfallsupplag, samt via atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter. Användning av PentaBDE och oktaBDE förbjöds 2004 inom EU medan vissa kedjor fortfarande är tillåtna. All användning är förbjuden i elektrisk och elektronisk utrustning.”

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget har ingen påverkan på miljö kvalitetsnormerna för luft.

Planförslaget ger upphov till ökad belastning på recipienten (Madkroken) i form av dagvatten och spillvatten. Försiktighetsmått för att säkerställa att en försämring av Madkrokens miljö kvalitetsnormer inte inträffar införs i planförslaget. För dagvatten handlar det om bestämmelser som begränsar exploateringsgraden och andelen hårdgjord yta inom kvartersmarken för bostäder. Genom dessa begränsningar möjliggörs lokalt omhändertagande av dagvatten där vattnet har möjlighet att både fördröjas och renas genom infiltration i gröna ytor ovanför marken. Avrinningen av vattnet sker naturligt till Madkroken med hänsyn till terrängen och markens lutning. Marken lutar relativt svagt ner mot sjön och eftersom området närmast stranden är planlagt för natur kan ytterligare infiltration och rening ske innan vattnet når recipienten. Eftersom planförslaget endast tillåter bostäder beräknas uppkomna föroreningshalter som låga/försumbara.

Vad gäller spillvatten kommer det tas omhand enskilt av fastighetsägarna. För att säkerställa att detta är möjligt har en avloppsutredning med tillhörande skiktanalys gjorts. I utredningen görs bedömningen att en infiltrationsyta med slamavskiljare är tillräcklig för att inte påverka Madkrokens status negativt. Slamavskiljaren ger i sig en viss rening men den främsta reningen sker i infiltrationsytan. Infiltrationsytan ger efter en tid en reningseffekt på 90-95 % mätt som BOD, 80-90 % mätt som COD och 75-90 % reduktion av organiskt kol. 60-80 % av fosfor avskiljs över grundvattnet. Reduktionen av kväve är begränsad till 20-40 %. Det finns inga förorenande industrier eller jordbruk i direkt närhet varför några speciella ämnen ej bedöms påverka området. Det horisontella skyddsavståndet mellan

infiltrationsanläggningen och recipienten ska motsvara vattnets transportsträcka under 2 – 3 månader. Mot bakgrund av områdets jordskikt och markens lutning ner mot sjön görs bedömningen att grundvattnet har en rörelse på max 20 meter per månad. Det betyder att infiltrationsanläggningarna ska placeras minst 50 meter från sjön för att inte riskera en försämring av Madkrokens status. Det närmsta avståndet mellan kvartersmark för bostäder och sjön är i planförslaget 25 meter. De planerade tomterna är dock tillräckligt stora och sträcker sig tillräckligt långt upp mot den allmänna vägen för att ett skyddsavstånd om 50 meter mellan infiltrationsanläggning och sjön ska kunna erhållas.

Planförslaget påverkar inte Madkrokens morfologi eller kontinuitet.

För höga halter av bromerad difenyleter och kvicksilver är konsekvent för samtliga av Sveriges vattendrag. Ytterligare förorening av dessa ämnen undviks bäst genom att de förbud och regler som finns gällande användning och återvinning följs.

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSERNA

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
VÄG	Väg	4 kap. 5 § 1 st. 2 p, PBL	Den allmänna vägen 910 planläggs som väg med kommunalt huvudmannaskap.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
GATA ₁	Gata	4 kap. 8 § 1 st. 2 p, PBL	För att undvika för många utfarter på väg 910 planläggs en gata som går parallellt med den allmänna vägen. Angöring till de framtida fastigheterna sker från denna gata. Huvudmannaskapet är enskilt och vägen ska skötas och driftas av de boende i området.
NATUR ₁	Natur	4 kap. 8 § 1 st. 2 p, PBL	Området närmast stranden samt mellan parallellgatan och väg 910 planläggs för natur för att bibehålla allmänhetens tillgång och bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Huvudmannaskapet är enskilt då området främst betjänar de boende i området.

Kvartersmark


Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
B	Bostäder	4 kap. 5 § 1 st. 3 p, PBL	Planförslaget möjliggör bostäder i ett attraktivt sjönära läge.
E	Tekniska anläggningar	4 kap. 5 § 1 st. 3 p, PBL	Område för vattentäkt och pumphus planläggs för tekniska anläggningar

Vattenområde

Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
W ₁	Bryggor	4 kap. 5 § 1 st. 3 p, PBL	Planförslaget möjliggör anläggandet av bryggor. Bryggorna blir gemensamma för framtida fastighetsägare.
W ₂	Badplats	4 kap. 5 § 1 st. 3p, PBL	Inom samma område möjliggörs anläggande av badplats.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
e ₁	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20 %	4 kap. 11 § 1 st. 1 p, PBL	Reglering av exploateringsgraden syftar dels till att bibehålla den lantliga och glesare bebyggelsestrukturen som återfinns i närområdet, dels till att säkerställa att dagvatten kan omhändertas lokalt inom fastigheten.
f ₁	Fasadmaterial ska utgöras av trä	4 kap. 16 § 1 st. 1 p, PBL	Bestämmelsen syftar till att knyta an till lokala byggnadstraditioner och råvaror samt att smälta in med befintlig bebyggelse söder om planområdet där fasadmaterialet utgörs uteslutande av trä.
f ₂	Endast friliggande hus	4 kap. 16 § 1 st. 1 p, PBL	Kvartersmarken för bostäder är avsedd för fritids- eller permanentboende i en gles bebyggelsestruktur med en lantlig känsla. Att husen uppförs friliggande är en del i att säkerställa detta.

	Högsta nockhöjd är 8 meter	4 kap. 16 § 1 st. 1 p, PBL	En nockhöjd om 8 meter möjliggör tvåvåningshus. Befintliga hus i närområdet är som högst två våningar.
b₁	Källare får inte finnas	4 kap. 16 § 1 st. 1 p, PBL	Med anledning av bostädernas placering i relativ närhet till sjön Madkroken regleras möjligheten till källare för att minska risken för eventuella översvämningar.
b₂	Endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras	4 kap. 16 § 1 st. 1 p, PBL	Bestämmelsen är en del i att säkerställa att lokalt omhändertagande av dagvatten möjliggörs inom fastigheterna.

Administrativa bestämmelser

Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
a₁	Strandskyddet är upphävt. Detta gäller för kvartersmark.	4 kap. 17 §, PBL	För att kvartersmarken för bostäder ska kunna bebyggas måste strandskyddet upphävas. Detta görs med hänvisning till att området är utpekad som LIS-område i kommunens översiktsplan och att den föreslagna bebyggelsen är lämplig för landsbygdens utveckling.
a₂	Strandskyddet är upphävt. Detta gäller för vattenområde	4 kap. 17 §, PBL	För att badplatser och bryggor ska kunna angöras måste strandskyddet upphävas.
a₃	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen	4 kap. 7 §, PBL	Bestämmelsen gäller för naturmarken mellan sjön och bostadsmarken.
a₄	Marklov krävs även för fällning av träd med en	4 kap. 15 § 1 st. 3 p, PBL	Den utökade lovplikten för

	omkrets över 125 cm 1,3 meter ovanför marken		trädfällning syftar till att bevara de grova träd, företrädesvis tallar, som växer närmast vattnet.
a₅	Bygglov får inte ges för nybyggnad av huvudbyggnad förrän gemensamhetsanläggning för vattentäkt och pumphus har kommit till stånd	4 kap. 14 § 1 st. 4 p, PBL	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den vatten- och avloppshantering som föreslås i planförslaget säkerställs.
a₆	Strandskyddet är upphävt. Detta gäller för allmän platsmark (gata)	4 kap 17 §, PBL	För att den nya parallellgatan ska kunna angöras måste strandskyddet upphävas.
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för vattentäkt och pumphus	4 kap. 18 § 1 st., PBL	En gemensam vattenförsörjning för bostäderna föreslås för att undvika föroreningar och säkerställa erforderliga avstånd mellan avloppsanläggningar och vattentäkten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det finns inga kommunala ledningar för vatten eller avlopp inom, eller i närheten av, planområdet. Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Vatten och avlopp måste därför hanteras av fastighetsägarna på egen hand. För vattenförsörjning avses en gemensamhetsanläggning anläggas. Uttagsmöjligheterna på den norra sidan om väg 910 har undersökts. Undersökningen visar på goda uttagsmöjligheter och en vattenmängd som räcker för en fullt utbyggd detaljplan med permanentbostäder inom varje fastighet. Genom att placera vattenuttaget på en högre höjd än avloppsanläggningarna minimeras risken för förorening av vattentäkten. Planförslaget säkerställer att samtliga framtida fastigheter inom kvartersmarken ansluter till gemensamhetsanläggningen genom att villkora bygglov. Bestämmelsen a₅ anger att bygglov inte får ges för nybyggnad av huvudbyggnad förrän gemensamhetsanläggning för vatten har kommit till stånd. Konsekvenserna av en sådan bestämmelse kan bli att en eller ett fåtal fastighetsägare kan få stå för den initiala anläggningskostnaden av brunn, pumphus och erforderliga ledningar m.m. Övriga fastigheters framtida anslutning till gemensamhetsanläggningen hanteras av en samfällighetsförening. Eftersom vattentäkten är förlagd på den norra sidan av väg 910 kommer nya ledningar att behöva dras under vägen. Samråd ska hållas med Trafikverket innan genomförandet.

Avlopp avses lösas enskilt av fastighetsägarna. En avloppsutredning har tagits fram för att undersöka möjligheten att anlägga enskilda avlopp inom området. Utredningen visar att enskilda avlopp är möjligt inom området. En mer detaljerad redovisning av utredningen och förutsättningarna för enskilda avlopp finns under avsnittet om miljö kvalitetsnormer.

Gator och trafik

I enlighet med Trafikverkets rekommendationer kommer endast två nya anslutningar till väg 910 att tillåtas. Anslutning till varje enskild fastighet ska därför ske från en anslutningsgata som går parallellt med väg 910. Samråd ska hållas med Trafikverket innan nya utfarter till väg 910 anordnas.

Övriga ledningar

E.ON Energidistribution AB är elnätsägare inom planområdet och ansvariga för elförsörjning till/inom planområdet. Eventuell flytt eller nedgrävning av ledningar bekostas av exploitören/fastighetsägaren och samråd ska ske med berörd ledningsägare.

Ledningar för fiber och telefoni finns dragna längs väg 910. Ledningarna ligger inom allmän platsmark för natur eller gata. Bestämmelser om markreservat har därför inte införts. Berörd ledningsägare är ansvarig att på egen hand bilda eventuell ledningsrätt.

Avfall

Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Beslut om samråd	november 2019
Samrådstid	4 veckor
Beslut om granskning	april 2020
Granskningstid	4 veckor
Beslut om antagande	juni 2020
Laga kraft	juli 2020

Ovanstående tidplan är preliminär och kan komma att förändras beroende på vad som framkommer under samrådet och granskningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan ändras/upphävas utan att berörda fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

I planförslaget har huvudmannaskapet för de allmänna platserna delats upp. Vägen, som är en allmän väg och förvaltas av Trafikverket, har kommunalt huvudmannaskap då den betjänar en större allmänhet än de boende i området och är en del av det statliga vägnätet. Även om vägen är svagt trafikerad har den en viktig funktion i att knyta samman orter och mindre samhällen inom både Uppvidinge och Växjö kommuner.

Naturmarken och parallellgatan har enskilt huvudmannaskap då dessa ytor främst kommer betjäna boende inom området. Planområdet ligger i en relativt avlägsen del av kommunen och det ses som osannolikt att andra än de boende i området kommer nyttja naturmarken eller parallellgatan i någon högre utsträckning. Eftersom de befintliga bostadsfastigheterna direkt söder om planområdet sträcker sig ända ner till sjön, är inte naturmarken i planförslaget del av något längre stråk eller strandpromenad. Ett enskilt huvudmannaskap underlättar också för de boende i området att bibehålla den skötselnivå de anser som lämplig.

Ansvarsfördelning av genomförandeåtgärder

Innan detaljplanen kan börja bebyggas behöver ett antal åtgärder genomföras där ansvarsfördelningen kan skilja sig åt. Åtgärder som behöver genomföras efter detaljplanen har antagits och innan byggnation påbörjas:

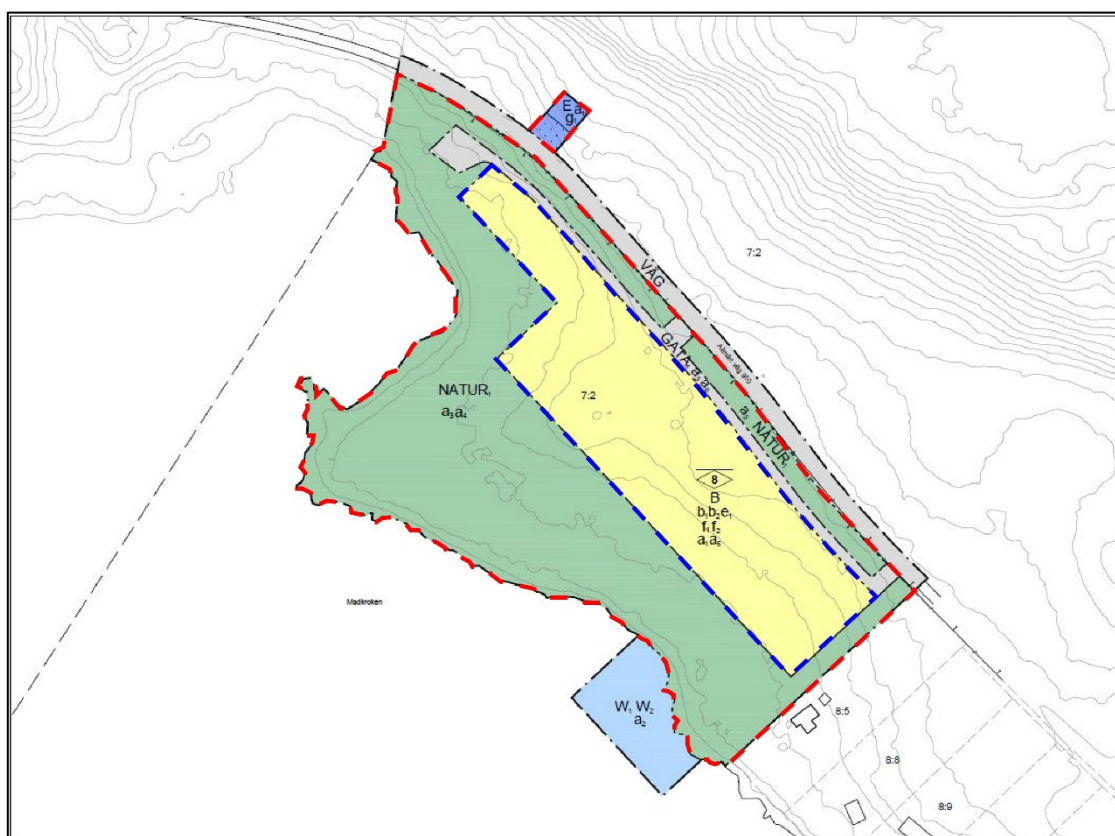
- Lantmäteriförrättning – Nya fastigheter behöver bildas och gemensamhetsanläggningar behöver inrättas. Eventuella servitut för utfarter och ledningar kan också behöva inrättas. Ansvar: Fastighetsägare eller berörd ledningsägare
- Skogsavverkning och markberedning – Beroende på avverkningens omfattning kan anmälan om avverkning behöva göras till skogsstyrelsen. Ansvar: Fastighetsägare
- Infrastruktur – Nybildade fastigheter behöver förberedas för erforderlig infrastruktur såsom el, fiber och tele. Ansvar: Fastighetsägare i samråd med berörd ledningsägare.

Kommunen har inte ingått i något genomförandeavtal/exploateringsavtal med berörda aktörer. Planen ska därför genomföras i enlighet med denna beskrivning, enligt 6 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Ekonomiska frågor

Ett planavtal har upprättats mellan planbeställaren och kommunen. De kostnader som förorsakas kommunen i samband med planläggningen kommer att debiteras planbeställaren.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

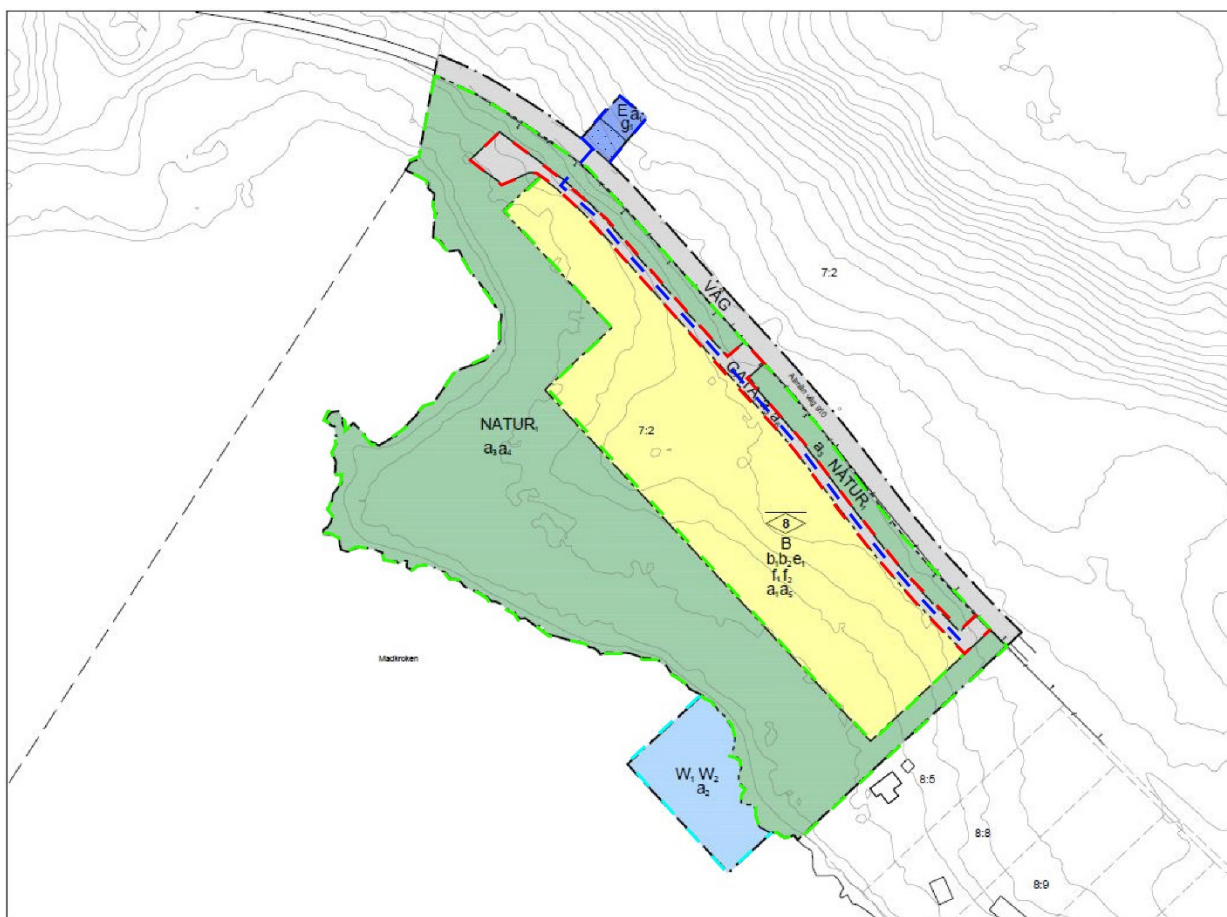


Figur 6: Karta över fastighetsbildningsåtgärder. Tabellerna nedan beskriver hur fastighetsbildningen är tänkt att ske och hur det påverkar befintliga fastigheter.

Område	Area ca (m ²)	Regleras från	Regleras till	Kommentar
Rött	28 000	-	-	Kvarstår inom Nottebäck 7:2
Blått	14 300	Nottebäck 7:2	Nya fastigheter	

Fastighet	Nuvarande area	Tillkommande area	Avstår area	Ny area
Nottebäck 7:2	3 388 076	0	14 300	3 373 776

Hela planområdet utgör en del av fastigheten Nottebäck 7:2. Nottebäck 7:2 är taxerad som lantbruksenhet och det bedrivs både skogsbruk och jordbruk inom fastigheten. Fastigheten är knappt 339 hektar stor medan planområdet är ungefär 4 hektar. Det innebär att det är ungefär 1 % av fastigheten som tas i anspråk i samband med planförslaget. Därutöver är den del av fastigheten som planområdet utgör väl avgränsad från den resterande delen av fastigheten av väg 910. Bedömningen är därför att planförslaget kan genomföras i enlighet med de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen och att Nottebäck 7:2 förblir varaktigt lämpad för sitt ändamål.



Figur 7: Exempel på gemensamhetsanläggningar

Färg på kartan	Avser
Grön	Gemensamhetsanläggning för grönområde
Röd	Gemensamhetsanläggning för väg
Blå	Gemensamhetsanläggning för vattentäkt, pumphus och vattenledning
Cyan	Gemensamhetsanläggning för bad- och båtplats

Planförslagets genomförande förutsätter, förutom bildandet av nya fastigheter, bildandet av nya gemensamhetsanläggningar eller servitut för bland annat vatten, väg, båt- och badplats samt eventuellt grönområde. Gemensamhetsanläggningarna utgör rättigheter för de fastigheter som har andelar i dem och förvaltas gemensamt, vanligtvis genom en samfällighetsförening. De fastigheter som belastas av anläggningen är skyldiga att upplåta marken för det ändamål som anläggningen avser. Gemensamhetsanläggningarnas exakta avgränsning, ändamål och andelsfastigheter bestäms vid en lantmäteriförrättning. Ovanstående karta och tabell visar exempel på gemensamhetsanläggningar och dess ändamål.

KONSEKVENSER

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget möjliggör bostadsbyggnation i strandnära läge, vilket i sig kan leda till en ökad inflyttning till kommunen. Samhällsekonomiskt kan planförslaget således bidra till ökade skatteintäkter och bättre serviceunderlag i närliggande orter.

Sociala konsekvenser

Tillgängligheten till området närmast stranden ökar i samband med exploateringen. Platsen är på grund av terrängförhållanden svåråtkomlig. Exploateringen av området kan leda till anordnade stigar och andra åtgärder som förbättrar framkomligheten.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenserna av planförslaget är försumbara. Värdefull naturmiljö närmast stranden skyddas i planförslaget och får därför ett bättre skydd än vad det har idag. Skogsmark kommer tas i anspråk för bebyggelse, men den aktuella skogsmarken saknar kända naturvärden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivning samt plankarta har upprättats av Oskar Johansson, planarkitekt, i samarbete med tjänstemän på tekniska kontoret och kart-, mät- och GIS-ansvarig.