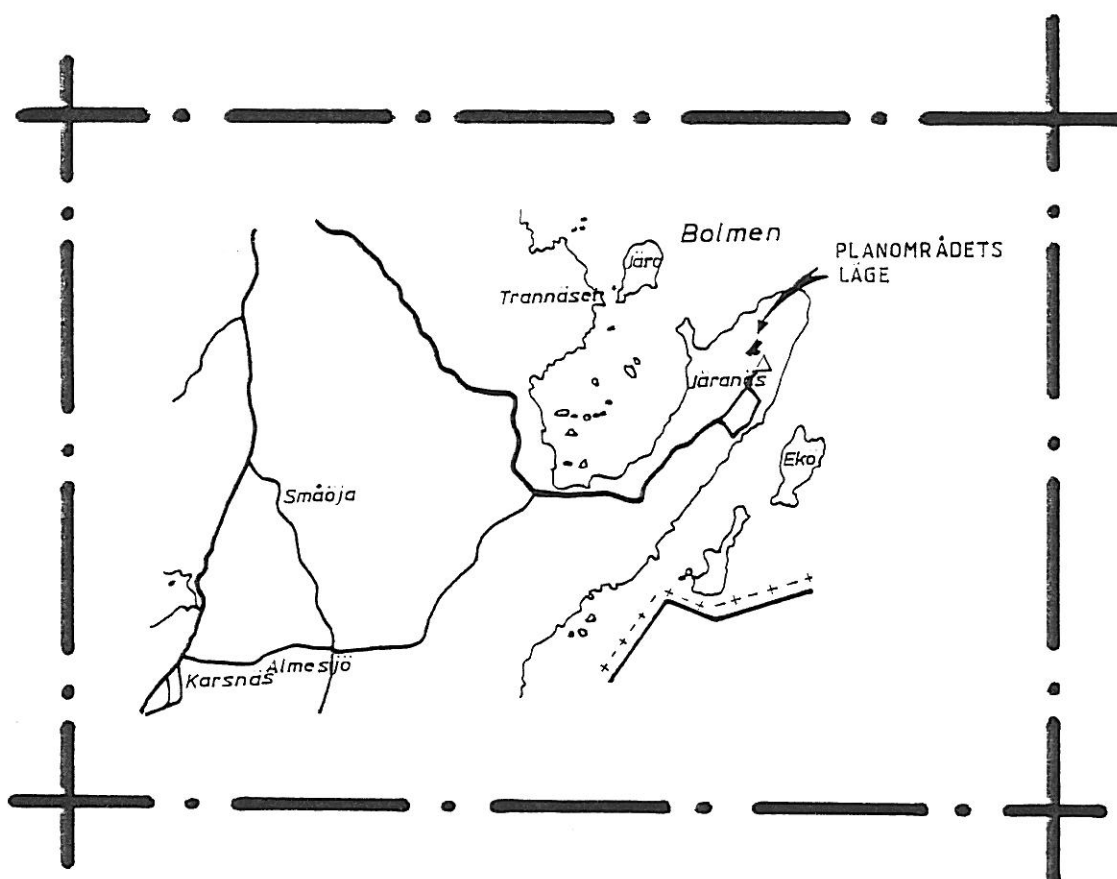


*Detaljplan för del av  
JÄRANÄS 1:5  
i Unnaryds socken, Hylte kommun  
Hallands län*



**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen upprättas för att på fastigheten kunna tillskapa fyra tomter för bostadshus. Tomterna förlägges i anslutning till sedan tidigare planlagt område och får tillfart från en väg som utbygges från befintlig tillfartsväg.

**ANTAGANDEHANDLING  
JUNI 1996**

Antagen av KF 1996-08-29  
Laga kraft 1996-09-27

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
**del av Järanäs 1:5**  
Unnaryd  
Hylte kommun  
Hallands län

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

- Planförslaget omfattar följande handlingar:
- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen upprättas för att på fastigheten kunna tillskapa fyra tomter för bostadshus. Tomterna förlägges i anslutning till sedan tidigare planlagt område och får tillfart från en väg som utbygges från befintlig tillfartsväg.

#### PLANDATA

##### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget på Järanäshalvön vid sjön Bolmens västra strand. Det gränsar i öster till ett planområde för fritidshus. Arealen utgör cirka 1 ha.

##### Markägoförhållanden

Järanäs 1:5 som är en jordbruksfastighet ägs av Jan-Olof Johansson. Tillfarten till området passerar över Järanäs 1:8, som utgör stamfastighet för befintligt stugområde.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Översiktliga planer

Järanäshalvön är belägen invid sjön Bolmen inom område som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Halvön är också av stort intresse för naturvården. För Bolmen gäller strandskydd på 200 meter från strandlinjen. Det aktuella planområdet berörs delvis av detta. Översiktsplanen för Bolmen området, Bolmen 78, anger området som "Jord- och skogsbruksområde med stora naturvårds-, kulturvårds- och friluftsentressen".

##### Planprogram

En särskild handling som planprogram har inte bedömts nödvändig. Programskedet får anses ha genomförts i och med den diskussion med bl.a. de inom området boende, som hölls 1995-06-28. Minnesanteckningar från mötet redovisas som bilaga till denna planbeskrivning. Miljökonsekvensbeskrivning finns som en del av denna planbeskrivning.

##### Detaljplaner

Befintlig bebyggelse, gränsande till nu aktuellt planområde, omfattas av detaljplan, fastställd av länsstyrelsen 1973-02-28. Genomförandetiden för denna har gått ut.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsen har 1995-09-05 efter bl.a. samrådsmötet med på Järanäshalvön boende, medgivit att detaljplan utarbetas för fyra tomter. Byggnadsnämnden har 1995-08-25 bl.a. beslutat att ny byggnadsmark skall förläggas utanför område, som omfattas av standskydd.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Planområdet är beläget omedelbart öster om den högsta delen på Järanäshalvön. Marken sluttar från cirka +175 i väster till +165 meter över havet i öster. Inom den del där tomterna blir belägna är nivåskillnaderna som minst och ett byggande här behöver inte innebära stora markarbeten. Marken är till huvuddelen skogbevuxen med lövträd. Det är viktigt att ingreppen i vegetationen blir så få som möjligt. I planbestämmelserna har därför föreskrivits att skogen skall bevaras inom de mot naturmarken gränsande delar av tomterna, som ej får bebyggas. Enstaka större träd inom byggbar mark som har ett starkt bevarandevärde har markerats och får ej fällas.

### **Fornlämningar**

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet. Inom den sydligaste av nytillkommande tomter kan skönjas resterna av ett torp som i äldre tider funnits på platsen. Om möjligt bör lämningarna bevaras eller alternativt dokumenteras.

### **Bostäder**

Fyra nya tomtplatser för enbostadshus/fritidshus föreslås förläggas i nederkanten av slutningen. Tomterna får en naturlig anknytning till befintliga tomter inom Järanäs 1:8 och kan ses som en avrundning av detta bebyggelseområde. Tillkommande bebyggelse får uppföras i ett plan utan vindsinredning och med en begränsning i höjd och taklutning för att förhindra byggnader som kan ge ett dominerande intryck. Med hänsyn till områdets karaktär har planbestämmelser utformats för att traditionella hustyper med lokal byggnadstradition skall uppföras.

### **Vägar och trafik**

De fyra tomterna ges en anslutning till tillfarten till befintligt bebyggelseområde. En entréväg utbygges mellan befintliga tomter och de fyra föreslagna.

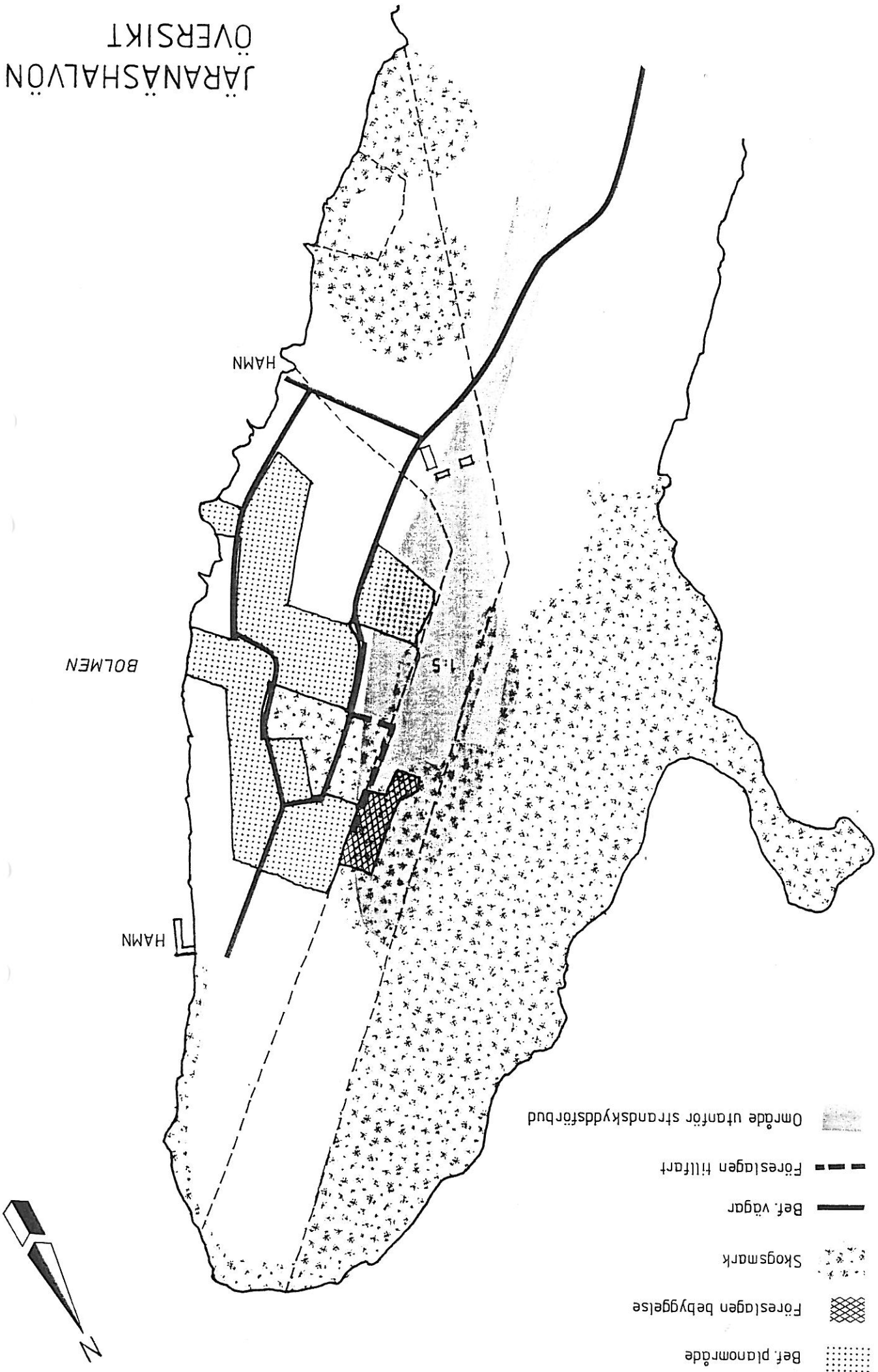
### **Teknisk försörjning**

De tillkommande tomterna föreslås anslutas det va-system, som betjänar befintligt stugområde. Det utgörs av vatten från egen vattentäkt och infiltrationsanläggning för avloppsvatten. Avloppet kan anslutas till infiltrationsanläggningen med självfall. För att minimera belastningen har en planbestämmelse införts att endast snålspolande toaletter får installeras.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden föreslås bli 15 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

# JÄRÄNÄSHALVÖN ÖVERSIKT



## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### Nollalternativ

Att inte bygga i området har inga negativa konsekvenser.

### Utbyggnadsalternativ

Alla andra lägen inom den aktuella fastigheten innebär dels att bebyggelse förlägges helt inom strandskyddat område dels att utbyggnaden sker på helt öppen mark. Dessa konsekvenser har bedömts oacceptabla.

### Landskapsbild

Tillkommande bebyggelse får stöd i bakkanten av en höjdsträckning och befintlig vegetation. I framkanten finns befintlig bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen bedöms därför helt acceptabel ur landskapsbildssynpunkt.

### Naturmiljö

Bebyggelsen placeras inom ett skogsparti med företrädesvis björk, men även inslag av ek och annat ädellöv. För att begränsa inverkan på naturmiljön har planbestämmelser till skydd mot befintlig vegetation införts. Av plankartan framgår vilka större träd, som sannolikt kommer att tas bort vid en exploatering.

### Kulturmiljö

Exploateringen bedöms inte ha någon inverkan på kulturlandskapet. Befintliga lämningar efter äldre byggnad kommer att försvinna vid exploatering. Några fornlämningar inom området är ej kända.

### Naturreсурser

Den ianspråktaga skogsmarken har inget större värde ur skogsbrukssynvinkel. Några andra ianspråktagande av naturreсурser sker ej.

### Friluftsliv och rekreativsvärden

Den föreslagna utbyggnaden innebär en minskad attraktionskraft hos det berörda skogsområdet. Dess rekreativsvärde i nuläget är dock begränsat med hänsyn till att det är de mer strandnära områdena på Järanäs som i första hand frekventeras. Endast en mindre del av tomtmarken (längst i nordost) berörs formellt av rådande strandskydd.

### Mark- och vattenföroreningar

Byggnaderna skall anslutas till näraliggande befintlig infiltrationsanläggning. Denna har god kapacitet att även ta hand om avlopp från fyra tillkommande byggnader. Påverkan på mark och vatten är således försumbar.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har författats av stadsarkitekt Kjell Pihl samt uppritats av mätningingenjör Per-Ivan Thörner och kartassistent Anemone Johansson.

Hyltebruk 1996-04-24

Plan- och byggnadsförvaltningen



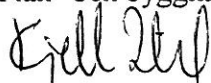
Kjell Pihl  
stadsarkitekt

## KOMPLETTERING

Planbeskrivningen har redaktionellt kompletterats med förtydligande om bevarande av fornlämningar.

Hyltebruk 1996-06-20

Plan- och byggnadsförvaltningen



Kjell Pihl  
stadsarkitekt

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
**del av Järanäs 1:5**  
Unnaryd  
Hylte kommun  
Hallands län

---

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

#### Organisatoriska frågor

##### Tidplan

<u>Planprocessen</u>	
Samråd	mars 96
Utställning	maj 96
Godkännande BN	juni 96
Antagande KF	aug 96

##### Byggprocessen

Fritidshus uppföres efterhand

#### Genomförandetid

Eftersom fritidshusen kommer att uppföras efterhand bedöms en 15-årig genomförandetid vara rimlig.

#### Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförandet i sin helhet åvilar fastighetsägaren. Huvudman för allmänplatsmark är respektive fastighetsägare. I stugområdet sker en diskussion om att bilda en stugägareförening som lämpligen kan bli huvudman för all allmänplatsmark.

#### Avtal

Exploateringsavtal träffas mellan kommunen, Jan-Olof Johansson (Järanäs 1:5) och Mats Holmqvist (ägare av infiltrationsanläggning).  
Avtal med beträffande anslutning till befintligt vägnät träffas med ägaren till Järanäs 1:8.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning

De fyra tomtplatserna bildas genom avstyckning från Järanäs 1:5. I avsaknad av vägförening på Järanäshalvön kan ett alternativ för det nu aktuella planområdet vara att genomföra tillfartsvägen som en gemensamhetsanläggning för de fyra blivande bostadsfastigheterna.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Alla kostnader för genomförandet, fastighetsbildningskostnader, väg- och ledningsbyggnad, övriga markarbeten etc. betalas av ägaren till Järanäs 1:5.

## TEKNISKA FRÅGOR

Tomterna anslutes till gemensam infiltrationsanläggning söder om planområdet. Denna ägs av ägaren till Järanäs 1:7, Mats Holmqvist.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark-och planchef Lars-Göran Lindstén och stadsarkitekt Kjell Pihl.

Hyltebruk 1996-04-24



Kjell Pihl  
stadsarkitekt