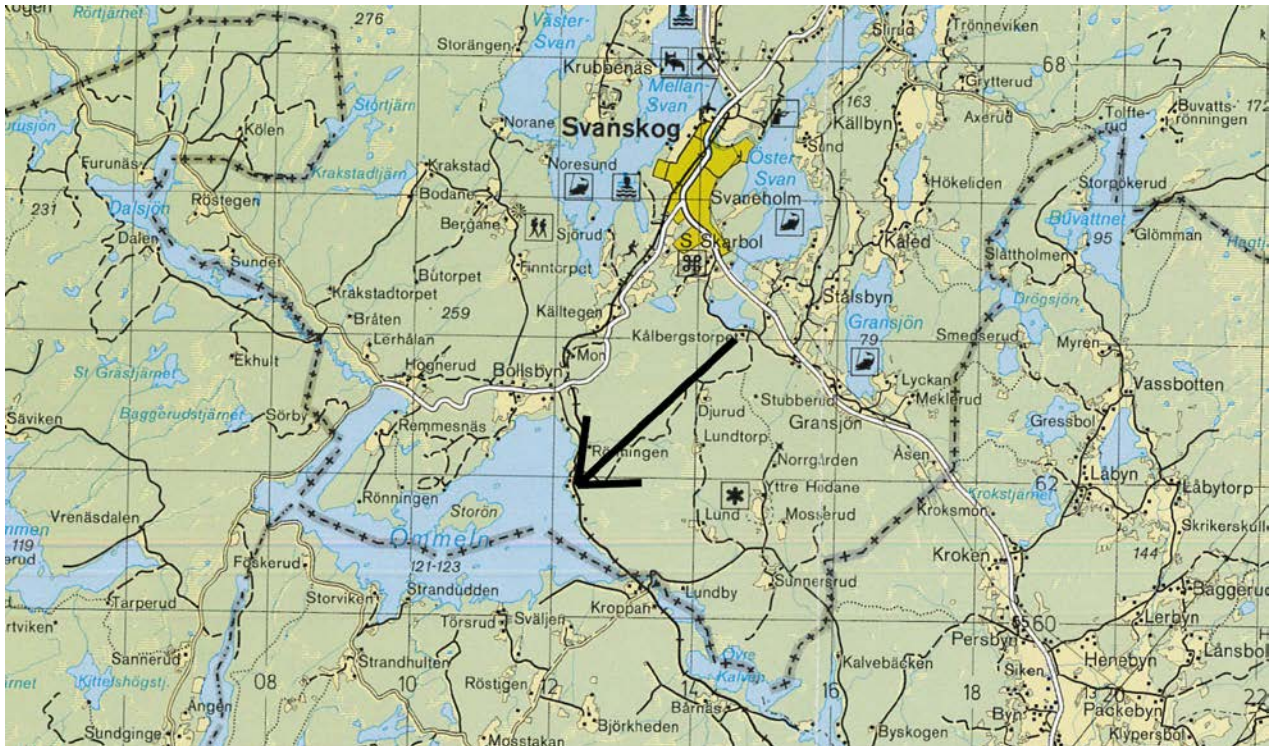


Detaljplan för ÖMMELNS FRITIDSHUSOMRÅDE



del av STUBBERUD 1:1 och del av LUND 1:7

SÄFFLE KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
granskningsutlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning**
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa byggrätter för högst 28 strandnära fritidshus med tillhörande infrastruktur. I planområdets södra del ges möjlighet att anordna båtbyggor för områdets fastigheter.

I samband härmed kommer strandskyddet att upphävas för kvarters- och gatumarken inom berört område.

Området utgör idag ett i stort sett oexploaterat, nyligen avverkat, kuperat skogsområde i en västerslutning ner mot sjön Ömmeln. Det finns ett fritidshus inom själva planområdet idag och längs stranden sträcker sig en äldre museijärnväg med begränsad turisttrafik.

Bebyggelsekvarteren ligger orienterade längs en lokalgata nord-sydlig riktning med ett bryggområde längst i söder.

Planen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämp- lighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hus-hållning.

Området bedöms ha stora kvaliteter som fritidshusområde med sitt läge i en västerslutning ner mot Ömmeln. Även efter ett plangenomförande är tillgången till stränder och rekreationsområden mycket god inom området. En utbyggnad bedöms kunna ske utan att natur- och kulturmiljövärden påverkas negativt.

Området är utpekad i kommunens översiktsplan som ett s.k. LIS-område, dvs. landsbygdsutveckling i strandnära läge.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla om- råden

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada. Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-4 §§ miljöbalken. Planen tar heller inte anspråk något kärnområde för natur- eller kulturvärden eller friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Däremot ligger stor del av planområdet inom strandskyddat område och delar av en nyckelbiotop berör den södra delen av området.

Planen har utformats med hänsyn till detta genom att allmän platsmark redovisas närmast stranden och den har vidare getts en utformning som innebär att utpekade natur- och kulturvärden hamnar inom naturmarksområden.

Tillgången till grönområden är totalt sett mycket god inom närområdet.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Det ligger dock inom Vänerens avrinningsområde och skulle indirekt kunna påverka Vänerens vatten. Väneren är av riksintresse bl.a. för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Bedömningen görs dock att den föreslagna planläggningen inte kommer att utgöra något hot då spillvatten kommer att omhändertas på ett betydande sätt genom anslutning till reningsverk.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft gäller partiklar, kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

En vanlig orsak till överskridande av miljö kvalitetsnormer för utomhusluft är höga trafikmängder på platser där luftgenomströmningen är begränsad. Planområdet har inte de förutsättningarna och även om fritidshus på platsen genererar en viss trafik så bedöms utsläppen inte bli så omfattande att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas. Vidare torde bakgrundsnivåerna idag vara mycket låga.

fisk- och musselvatten	<p>Ömmeln är via ett antal sjöar och åar förbunden med Vänern. Vattenvägen mellan de båda sjöarna är omkring två mil lång. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas.</p> <p>Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.</p> <p>Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas. Spillvatten kommer att omhändertas på ett betryggande sätt genom anslutning till reningsverk.</p>
omgivningsbuller	<p>Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.</p> <p>Planläggningen bedöms dock under alla omständigheter inte komma att försämra bullersituationen i området i någon större grad.</p>
vattenförvaltning	<p>Inom ramen för det s.k. vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvattnen. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts och miljö kvalitetsnormer har antagits.</p> <p>Enligt utdrag från vatteninformationssystem Sverige (VISS) 2017-01-11 bedöms Ömmeln ha god ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver och polybromerade difenyletrar för vilka gränsvärdena överskrids i alla ytvattenförekomster i Sverige). God ekologisk status innebär bland annat att sjön varken är övergödd eller lider av försurning.</p> <p>Utfyllnadsarbeten i strandzonen i samband med att järnvägen byggdes har minskat eller försämrat de naturliga livsmiljöerna för fiskar, smådjur och växter. Sjön är även påverkad av reglering.</p> <p>Spillvatten kommer att renas i en enskild anläggning som motsvarar dagens krav på säkerhet och funktion. Andelen hårdgjord yta inom planområdet bedöms i princip komma att bestå av takytor. Gator och vägar kommer att utföras grusade.</p> <p>Föreslagen markanvändning bedöms inte leda till ett behov av dagvattenrening.</p> <p>Planläggningen bedöms inte påverka sjöns ekologiska och kemiska status eller möjligheterna att nå antagna miljö kvalitetsnormer.</p>

PLANDATA

Läge	<p>Planområdet ligger vid sjön Ömmelns östra strand, ca fem kilometer söder om Svaneholm i Säffle kommun.</p> <p>Området gränsar på tre sidor till skogsmark. Mot sjön i väster begränsas planen av befintlig banvall med ett äldre järnvägsspår som används för turisttrafik vid enstaka tillfällen. Marken på andra sidan järnvägen ingår inte i planområdet bortsett från den del i söder som omfattar båtplatserna.</p>
Areal	Planområdets areal är ca 26 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom det berörda området är till största delen privatägd, den ägs av planintressenten. En mindre del av marken ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

En del av Ömmeln ligger inom Säffle kommun och en del inom Åmåls kommun. Därför presenteras båda kommunernas översiktliga planering.

Säffle

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2013*, antogs av kommunfullmäktige 2013-12-16.

I översiktsplanen utgör planområdet ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) med motiveringen att det bland annat ger ett tillskott till underlaget för service i Svaneholm.

Den aktuella planeringen har därmed stöd i gällande översiktsplan.

Åmål

Åmåls ÖP 2013 antogs av kommunfullmäktige 2014-02-26. Det enda som egentligen berör den nu aktuella planeringen är att det finns en kanotled markerad i Ömmeln. Leden bedöms inte påverkas av den aktuella detaljplaneringen.

Åmål har inte pekat ut något LIS-område vid Ömmeln.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner

Det aktuella området är inte detaljplanlagt.

Under åren 2007-2012 pågick en planprocess med samma syfte som nu. Planområdet innehöll då förutom plats för 54 fritidshus och två områden för båtbygggar även byggrätt för servicelokaler, handel och kontor. Detaljplanen överklagades och vann aldrig laga kraft.

Den nu aktuella planläggningen ligger inom samma område men upptar en mindre yta och omfattar endast halva antalet fritidshus och endast ett område för båtbygggar.

strandskydd

För det aktuella området gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

naturvårdsplan

I Säffle kommuns naturvårdsplan beskrivs Ömmeln som en oligotrof (närringsfattig) sjö med mycket klart vatten och med värden för friluftslivet.

Området omfattas inte av några särskilda riktlinjer.

Program

Bedömningen har gjorts ett detaljplaneprogram inte skulle underlätta detaljplanearbetet.

Den föreslagna planeringen har stöd i gällande översiktsplan.

Behovsbedömning

I samband med detaljplanläggningen har en behovsbedömning gjorts.

Ett plangenomförande bedöms inte kunna medföra någon sådan påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/MKB.

Däremot görs bedömningen att följande undersökningar/utredningar bör tas fram:

- en VA-utredning,
- en naturvärdesinventering, och
- ett geotekniskt utlåtande.

Undersökningar/utredningar enligt ovan har redan tagits fram i samband med tidigare planläggning och återanvänds här. Naturinventeringen har dock kompletterats och kommenterats i två omgångar, av Larssons Natur och biolog Stig Emilsson på Hushållningssällskapet Värmland.

Kunskaperna från undersökningarna/utredningarna har arbetats in i planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdet ligger i en kuperad västersluttning, med två markerade höjder, ner mot Ömmeln. Marknivåerna varierar mellan ca +122,0 och +155,0 meter (RH 00).



Den högsta nivån återfinns i anlutning till den nordliga höjden och de lägsta i anlutning till Ömmeln.

Ömmeln är reglerad med nivåer mellan ca +121,00 och +124,0 meter (RH 00).

Vid ett plangenomförande ska de naturgivna förutsättningarna tas till vara. Landskapets naturliga topografi ska i så stor utsträckning som möjligt utnyttjas och ses som en tillgång vid exploateringen.

Bebyggelse ska passas in i den befintliga terrängen. Schaktning och fyllning skall minimeras, stödmurar och onaturliga slänter undvikas.

Detta kan ställa krav på val av både byggnadstyp och grundläggnings-sätt. Suterrängvåning kan i något fall vara den bästa lösningen beroende på var på tomten man placerar sin byggnad.

Dessa frågor kommer att hanteras i samband med kommande bygglovs-prövningar.

naturvärden

2012 gjordes en översiktlig naturinventering, *Översiktlig naturinventering Ömmelns fritidshusområde, WSP, 2012-08-28*, och i samband med den gjordes även en fågelinventering, *Fågelfaunan vid sjön Ömmeln 2012, Henric Ernstson konsult, 2012-08-27*. Till dessa finns även en läsanvisning som kort redovisade resultat och bedömning av de två inventeringarna.

Sedan 2012 har planområdet minskats och några av de inventerade områdena berörs inte längre av detaljplanen.

Inventeringarna har senare kompletterats med, *Kommentarer kring berörda naturvärden vid föreslagen detaljplan för Ömmelns fritidshusområde, Larssons Natur 2014-11-28* och *Redogörelse för effekter och konsekvenser på fiskgjuse, drillsnäppa och storlom vid ett genomförande av detaljplanen för Ömmelns fritidshusområde, biolog Stig Emilsson Hus-hållningssällskapet Värmland 2016-02-02*.

vegetation

Planområdet utgörs av skogsmark med låga naturvärden. Skogen är till största delen avverkad för ca fem år sedan. Det finns dock kvarstående träd av tall, al, rönn, björk och asp. Naturinventeringen visar att fältskiktet domineras av rödven, krusåtel samt smultron. Buskskiktet består av hal-lon, björnbär, björk och asp.



Enstaka objekt som hyser vissa värden beskrivs särskilt i naturinventeringen. De är dock inte unika eller särskilt bevarandevärda för området kring Ömmeln som helhet. Att naturvärdena inte bedöms vara högre beror på att de saknar den storlek, kontinuitet och åldersstruktur som krävs.

Ett mindre aspbestånd i kanten av hygget har bedömts ha potential att uppnå visst värde med tiden. Värdet bedöms till största delen vara mil-jöskapande och kan utgöra en kvalitet även för fritidshusområdet som i övrigt omges av barrdominerad skog.

I anslutning till aspbeståndet ligger en alsumpskog. Inte heller sumpskogen betingar något högt naturvärde idag. Eventuellt kan förutsättningar finnas att värdet ökar på lång sikt.

Båda dessa områden planläggs som naturmark och naturvärdena, så väl som de miljöskapande värdena, bedöms kunna öka något på sikt.

Enskilda träd med höga naturvärden har noterats i anslutning till banvalLEN och vid Ömmelns strand. Träden har uppnått sådan ålder och/eller har sådana kvaliteter att de i sig kan vara betydelsefulla för den biologiska mångfalden. Exempelvis är äldre tallar viktiga som boträd åt tyngre fåglar och lövträd vars förmultningsprocess påbörjas genom svampangrepp utgör livs- och födomiljöer för svampar, insekter och fåglar.



De enskilda träden med höga naturvärden vid banvallen ligger dock utanför planområdet och påverkas inte av exploateringen.

I östra delen av planområdet finns en våtmark. Det är en källpåverkad mosse vilket märks genom förekomsten av vass vilket är en näringskrävande art som normalt inte förekommer i mossar. De näringsrikare förhållandena kommer sig troligtvis av genomströmmande grundvatten som kommer från höjdslutningen i öster.

Under hösten 2014 påträffats rikligt med myrlilja i våtmarken. Denna art är inte rödlistad men är mycket ovanlig i Värmland, tidigare finns endast två kända lokaler i sydvästligaste Värmland. Den bedöms i Larssons Naturs kommentarer ha ett starkt regionalt skyddsvärde på denna lokal.

Från mossen och alsumpskogen går vattendrag som mynnar i Ömmeln. Vattenflödena i dessa varierar under året och de passerar banvall och väg via trummor vilka utgör vandringshinder.

Både mossen och de två nämnda vattendragen planläggs som naturmark. Öster om mossen är avloppsreningsverket tänkt att lokaliseras. Kvartersmarken för reningsverket kommer att få en placering helt fri från våtmarken. Hela reningsystemet kommer att vara slutet från det att avloppet lämnar respektive byggnad tills att det renade vattnet släpps ut i Ömmeln och kommer därför inte att påverka varken våtmark eller bäck.

De objekt som bedömts ha ett visst naturmiljövärde bidrar till variation i landskapet och den biologiska mångfalden samt har ett miljöskapande värde. Planen har därför utformats så att de som ligger inom planområdet kan bevaras genom att de konsekvent hamnar på naturmark.

Till grund för bevarandearbetet ska det tas fram en skötselplan som omfattar all naturmark inom planområdet.

Även inom kvartermarken bör ambitionen vara att behålla så mycket naturlig vegetation som möjligt. Särskilt viktigt är detta där vegetationen har eller kan få en skyddande eller avskärmade funktion.

Att bevara vegetation kommer dock att behöva vägas mot andra eftersträvarns värde kvaliteter så som utsikt, solinfall och liknande.

Träd har många miljöfördelar, de fungerar som luftrenare, bullerdämpare, vindskydd, regnskydd och dessutom förändras de över årtiderna. Ett träd avger lika mycket syre som en människa tar upp och upptar samma mängd koldioxid som en människa avger. 25 träd fordras för samma jämviktsförhållande med en bil. Mycket vegetation är alltså en förutsättning för frisk luft.

fauna

Inom planområdet finns inga artobservationer registrerade i Artportalen (rapportsystem på nätet för växter, djur och svampar) som inte behandlar fåglar.

Längs med banvallen noterades vid den översiktliga inventeringen ett par stället med stillastående vatten vilka utgör möjliga miljöer för groddjur. Det är dock oklart om några groddjur leker eller övervintrar i dessa mindre vattenansamlingar.

Småvattnen ligger utanför själva planområdet och kommer inte att beröras av den föreslagna exploateringen. Dessutom redovisas den anslutande marken inom planen som naturmark vilket innebär ett ytterligare skydd.

I sina kommentarer till berörda naturvärden har Larssons Natur påpekat att särskild hänsyn bör tas vid exploateringen så att dessa småvatten inte påverkas genom sedimenttransport med vatten under byggtiden.

Enligt den översiktliga naturinventeringen har två fridlysta djurarter, fåglar ej inräknade, observerats utanför men i nära anslutning till planområdet. Det gäller mindre vattensalamander och kopparödla. Arterna är fridlysta enligt 6 § artskyddsförordningen.

När det gäller fågellivet har området fågelinventerats tre gånger, en eftermiddag, en morgon och en natt i juni 2012. Även denna inventering togs fram i samband med LIS-utpekandet. Resultatet finns beskrivet i *Fågelfauna vid sjön Ömmeln 2012*, Henric Ernstson konsult, daterad 2012-08-27.

Senare gjordes en komplettering av fågelinventeringen av Larssons Natur på uppdrag av markägaren som ingår i *Kommentarer kring berörda naturvärden vid föreslagen detaljplan för Ömmelns fritidshusområde*, daterad 2014-11-28. Själva inventeringen gjordes 28 maj respektive 5 juni 2014.

Vidare har det efter samrådet tagits fram en *Redogörelse för effekter och konsekvenser på fiskgjuse, drillsnäppa och storlom vid ett genomförande av detaljplanen för Ömmelns fritidshusområde*, biolog Stig Emilsson Husällningssällskapet Värmland, daterad 2016-02-02. Här behandlas de känsligaste arterna som särskilt lyfts fram av länsstyrelsen.

Vid inventeringarna har i huvudsak allmänna arter observerats i området. Några arter som tas upp i artskyddsförordningen, fågeldirektivet eller är rödlistade har nämnts i fågelinventeringarna och kommenteras nedan.

Tjäder och orre finns säkert i närområdet men förekommer även i andra biotyper än de som finns inom planområdet. En exploatering kan med ganska stor säkerhet sägas inte komma att påverka dessa två arter negativt eftersom planområdet utgör en annan typ av natur än där man normalt påträffar dessa arter.

Smålom använder Ömmeln endast som födosöksområde. Arten fiskar oftast i större sjöar, även i anslutning till större samhällen eller med högre frekvens av båttrafik, varför denna art inte bedöms påverkas negativt av den förslagna exploateringen.

Storlommen lever huvudsakligen av fisk. Den häckar vid näringsfattiga klarvattensjöar. Den största delen av beståndet återfinns i sjöar större än tio hektar. Boet placeras ofta på öar, särskilt små holmar och skär. Det läggs direkt på marken och alldeles i strandkanten, eftersom lommarna har svårt att förflytta sig på land. Det största hotet mot storlommen är stora fluktuationer i vattenstånd under häckningen. Översvämmade bon, till följd av stigande vattenstånd i samband med ihållande regn eller olämpliga regleringar av vattenståndet är en av de viktigaste orsakerna till misslyckade häckningar. Men det förekommer också att storlomsäckningar avbryts till följd av att sjöarna avtappas alltför snabbt. Vid riktigt varmt väder under en längre kan även den naturliga avdunstningen bli av sådan omfattning att vattennivån sjunker så mycket att bona inte kan nås från vattnet.

Mats Eriksson skriver i sin rapport *Storlommen och smålommen i Sverige-populationsstatus, hotbild och förvaltning* att: *För storlommen torde variationer i vattenståndet och översvämmade bon vara en huvudorsak till att ruvningen avbryts, och för båda lomarterna är predation på ägg eller (mera sällan) ruvande fåglar en annan viktig faktor. Däremot torde störningar till följd av rörligt friluftsliv (bad, fiske, båtar, kanoter etc.), som kanske är den faktor som oftast diskuteras i skötseln och förvaltningen av lommarna, vara av mindre men icke försumbar och kanske ökande betydelse.*

Ömmeln är enligt detaljplanen för Ömmelns fritidshusområde reglerad med en amplitud på tre meter (från +121 till +124 meter), vilket högst sannolikt utgör det huvudsakliga hotet för häckande storlom i sjön enligt resonemanget ovan.

Även om regleringen är det huvudsakliga hotet mot storlommen i Ömmeln skulle ett ökat friluftsliv till följd av ett fritidshusområde vid sjön eventuellt kunna påverka storlommen. Mats Eriksson skriver vidare i sin rapport: *Även om en del storlomshäckningar bevisligen spolieras efter störningar är resultatet vad gäller den relativa betydelsen jämfört med andra faktorer inte entydiga. I sydvästra Sverige har man inte funnit några indikationer på att omfattande bebyggelse eller många båtar i sjön (i relation till sjöytan) har påverkat häckningsresultatet.* Han redovisar dock andra undersökningar bl.a. från Uppland som indikerar sämre häckningsframgång i sjöar som man bedömt varit störda av olika friluftaktiviteter. Det finns också undersökningar som indikerar att häckningsframgången varit lägre för storlom under somrar med ovanligt vackert majväder vilket skulle kunna bero på att friluftaktiviteterna då varit mer omfattande.

Bedömningen är dock att den ökade påverkan som ett fritidshusområde skulle leda till är försumbar i förhållande till regleringen. Dessutom finns bra verktyg för att ytterligare minska påverkan från det rörliga friluftslivet om detta är önskvärt.

För att förbättra häckningsresultatet och minska risken för störningar har fågelskyddsområden inrättats vid en del sjöar. Dessa områden inrättas normalt med stöd av bestämmelser i 12 § i miljöbalkens 7:e kapitel och ger möjligheter att införa restriktioner i tillträdet till häckningsöar och holmar under delar av året, liksom att färdas med båt i närheten. För insjöhäckande fågelarter såsom storlom är det vanligen så att tillträdesförbudet gäller under vår och försommar. Både fågelskyddsområden som inrättats i Väneren och Fegen-Svansjöarna-Kalvsjön (V. Götaland, Jönköping, och Hallands län) har utvärderats, med bedömningen att de har gynnat storlom.

De öar och skär i Ömmeln som skulle kunna komma ifråga för att bilda fågelskyddsområde är de mindre öar som är obebodda. Ett sådant fågelskyddsområde skulle då också gälla för kanotister som följer den kanotled som genomkorsar sjön vilket ytterligare skulle stärka storlommens häckningsutsikter. Fågelskyddsområden är dessutom vanliga i angränsande sjöar i DANO-området vilket säkert underlättar införandet.

Arten finns inte med på den svenska eller den internationella rödlistan.

Fiskgjusen häckar i anslutning till vatten över större delen av landet. Det finns inga tecken på några större populationsförändringar. Antalet reproduktiva individer skattas till ca 8200 stycken av artdatabanken och antalet har varit stabilt de senaste tio åren, medan det skett en viss ökning över de senaste 30 åren. De hot mot fiskgjusen som listas av artdatabanken är bl.a. vattengrumling, försurning, miljögifter, avverkning och mänsklig störning. I Ömmeln har det enligt genomförda inventeringar tidigare funnits en häckning på Tjuvholmen, en ö belägen ca 400 meter väster om planområdet. Det har inte kunnat fastställas hur länge sedan den senaste häckningen genomfördes på ön. Nina Rees anger i sin inventering av fågelfaunan den standardrutt som berör området som en av sina källor. Den började inventeras 1999 och hon nämner inga iakttagelser av fiskgjuse från den varför det är osannolikt att någon häckning har skett efter 1998. I artportalen finns en enda notering av fiskgjuse, ett överflygande exemplar från 2006.

Av de hot som artdatabanken tar upp är det endast mänsklig störning som skulle kunna påverka fiskgjusen negativt om fritidshusområdet vid Ömmeln kommer till stånd, under förutsättning att den åter skulle börja häcka på Tjuvholmen. Nu är det tydligen så att fiskgjusen valt att häcka någon annanstans och det kuperade landskapet runt Ömmeln, speciellt på södra sidan är påfallande rikt på skogsområden som är skyddade som reservat eller med naturvårdsavtal. Dessa områden erbjuder goda möjligheter för fiskgjusen att häcka i gamla vidkroniga träd som har styrka att bära upp deras stora tunga risbon. Det är inte alls ovanligt att fiskgjusen flyger ganska långt mellan sitt bo och sina fiskeplatser och dess möjligheter att fiska i Ömmeln kommer inte att påverkas av ett plangenomförande. Fiskgjusar kan ofta ses fiska i sjöar med ganska hårt tryck av både fritidsbåtar och fiskare. Utredningens bedömning är att etableringen av fritidshusområdet inte kommer att påverka eller utgöra något hot mot fiskgjusen.

Arten finns inte med på den svenska eller den internationella rödlistan.

Trana har observerats vid Ömmelns strand häckande omkring 1,5 kilometer från detaljplaneområdet. Avståndet bedöms tillräckligt stort för att häckningen inte ska störas av föreslagen etablering.

Drillsnäppan häckar på steniga och grusiga stränder, gärna med ett visst sandinslag, längs sjöar, större vattendrag och Östersjökusten. Populationen i Sverige är beräknad till 115 000 häckande par. Drillsnäppan minskar i de tempererade delarna av Europa från England i väst och åtminstone till Baltikum i öster, medan kännedomen om mer östliga och nordliga förekomster är sämre. I Sverige har en långsiktig minskning på ca två procent om året fortgått i över 30 år, åtminstone i landets södra halva. Orsaken till drillsnäppans långsiktiga minskning är inte klarlagd. Negativ påverkan under övervintringen i Afrika tros vara en orsak. I en population i norra England har man konstaterat en minskning av antalet vuxna drillsnäppor i samband med torrtinterväder i nordvästra Afrika. Man tror att torkan leder till att flyttningen blir svårare att klara av. I samband med detta har man också sett att flyttningstiden genom Slovakien och Tjeckien blir längre. I häckningsområdet kan det tänkas att flera samverkande faktorer bidrar till sämre reproduktion och/eller minskad överlevnad, ökad predation (t.ex. av mink), ökad störningsfrekvens längs stränder, ökad igenväxning av strandnära biotoper och minskad födotillgång. Här liksom när det gäller fiskgjusen är mänsklig störning det enda hot som skulle kunna påverka arten vid en etablering av ett fritidshusområde. Det konstaterades också två häckningar av drillsnäppa i planområdet då detta inventerades av Nina Rees.

Ömmeln är en ganska stor sjö, ca sju kvadratkilometer med en flikig strandlinje på över 25 kilometer. Av denna påverkas 150 meter direkt av planområdet i form av båtplatser, planområdets totala utsträckning längs stranden är ca 750 meter men på huvuddelen av den sträckan avskärmas stranden av en banvall med ett äldre järnvägsspår. Bedömningen är att hela Ömmelns strandlinje utgör en bra häckningsplats för drillsnäppa eftersom regleringen av sjön och fluktuationerna i vattenstånd hindrar stränderna från att växa igen. Om man räknar med en direkt påverkan från fritidsområdet på 200 meter av stranden kring båtplatserna innebär detta en störning av mindre än en procent av den strandyta som kan utgöra häckningsbiotop för drillsnäppan kring Ömmeln, öar och skär oräknade. Min bedömning är att drillsnäppan inte kommer att påverkas av fritidshusområdets etablering.

Det är inte längre rödlistad i Sverige och finns inte heller på den internationella rödlistan.

Fisktärna är den vanligaste arten bland tärnor och finns vid många sjöar av både näringsfattig och näringsrik typ. Att den föreslagna etableringen skulle utgöra någon större påverkan på arten ses därför som osannolikt.

Tornseglare är en vanlig art som fångar insekter i flykten, ibland på högre höjd, de bor oftast under tak på bostads- och uthus som är täckta med traditionella tegelpannor. I allmänhet finns de i öppnare jordbrukslandskap med större tillgång på insekter som de fångar på olika höjd i sina ekvilibristiska flygövningar, de flesta människor känner väl till deras läte med det ringande ljud som klingar under varma sommarkvällar. Kanske skulle någon kunna häcka under takpannor på någon nybyggd stuga i området men det känns inte särskilt troligt då det finns bättre boplatser vid de äldre husen i Bollsyn och Hognerud.

Spillkråka är en hackspett som gör bohål i äldre lövträd, främst aspar, den lämnar de äldre bohålen till gagn för andra hålhäckande arter som t.ex. ugglor. Det finns inga aspar inom föreslagen detaljplan som har några bohål, troligen för att de är för unga, och följaktligen finns det sannolikt inga häckande spillkråkor inom planområdet. Däremot kan de förstås födosöka efter olika larver under barken på de lövträd som finns i planområdet. Detta ger dock inte automatiskt lövträd inom planområdet något skyddsvärde då det finns betydligt bättre födosöksområden i de lövskogsrika områden med naturvårdsavtal som ligger strax norr om planområdet.

Tretåig hackspett förekommer i granskogar med döende eller döda granar där den födosöker utmed stammar. Den är ofta orädd för människor och skulle troligen inte påverkas negativt av föreslagen detaljplan även om den skulle förekomma i det biotopskyddade området i sydost.

Trädlärkan påträffas vanligen i talldominerade skogar på sandiga mark eller hållmarker. Noteringen vid Ömmeln är gjord vid grustaget vid Bollsbyn vilket är en typisk miljö med tallmo. Inom planområdet finns inga lämpliga marker för trädlärka varför det inte är troligt att denna över huvud taget kan påträffas där.

Törnskata förekommer på öppna marker, såväl i odlingslandskapet som på hyggen, den födosöker efter insekter i dessa biotoper, arten finns noterad vid Yttre Hedane naturreservat ca två kilometer öster om föreslaget planområde. Törnskata skulle mycket väl kunna förekomma i planområdet som det ser ut idag eftersom det har den karaktär av glest utgallrad skog som kan förekomma på igenväxande hyggen med mycket lövsly och lämplig föda till törnskatorna. Hyggen växer dock igen med tiden varvid törnskatan säkert skulle välja någon av alla de andra otal hyggesytter som finns, och ständigt uppkommer, i närområdet. Arten bedöms därför inte försvinna från närområdet till följd av en exploatering inom planområdet.

Berguv häckar i bergbranter och har på senare tid även noterats i bergtäkter och stadsmiljö vilket tyder på att den inte är så störningskänslig som man tidigare trott. Berguv har tidigare häckat i en bergbrant omkring 200 meter söder om föreslagna bostäder men har inte noterats på platsen på över 20 år. Området mellan föreslagna bostadstomter och bergsbranten är bevuxen med yngre skog som kan fungera som skydd mot störning vartefter träden blir äldre. Det är dock skogsbruket som påverkar en eventuell boplats mest och något slags skydd mot sådan verksamhet borde vara den högst prioriterade åtgärden om man önskar undvika störning av boplatsen.

Rosenfink är en art som ökat sett till utbredningsområde i Sverige på grund av igenväxningen av odlingslandskapet. Arten påträffas ofta i buskiga områden i öppna marker och flyttande fåglar skulle kunna landa i det tänkta planområdet. Troligen skulle de inte stanna kvar eftersom det är skogsmark och inte odlad mark vilket minskar födotillgången. En etablering enligt förslaget skulle därmed innebära en begränsad påverkan på arten.

Sammantaget bedöms inte planområdet innehålla några unika eller oersättliga miljöer för fåglar. Vidare bedöms inte heller närliggande häckningsplatser eller födoplatser bli påverkade av exploateringen i sådan grad att det påverkar någon arts population. För storlommen skulle dock en viss negativ påverkan kunna ske.

Fritidshuset i sig är knappast ett problem utan istället den båttrafik som kan uppstå. Det är framförallt svallvågor från snabbgående motorbåtar som skulle kunna ställa till problem vid häckningen eftersom storlommen lägger sina bon nära vattenlinjen. Risken för påverkan bedöms dock som försumbar i förhållande till den som orsakas av regleringen av sjön. Om man ändå vill hindra denna påverkan skulle man gemensamt inom området kunna komma överens om att reglera motorbåtstrafiken genom att exempelvis bara tillåta elmotorer eller motorer under en viss motorstyrka.

Man kan också med hjälp av lagstiftningen inrätta fågelskyddsområde enligt miljöbalkens 7 kap. 12 § eller genom särskilt beslut förbjuda motorbåtstrafik överhuvudtaget.

I övrigt se även avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.

landskapsbild

Området är inte berört av något formellt landskapsbildsskydd.

Planområdet utgörs idag i huvudsak av ett avverkat skogsområde med inslag av kvarvarande träd.

En exploatering innebär att området till viss del ändrar karaktär genom att grupper av fritidshus uppförs. Ett plangenomförande innebär därmed relativt stora visuella förändringar lokalt för de som rör sig i området eller som kommer från sjösidan. Efterhand kommer dock vegetationen att växa upp vilket kommer att ge ett intryck av relativt gles bebyggelse inbäddad i grönska. Bakom bebyggelsen fortsätter marken att stiga vilket gör att landskapsprofilen inte kommer att förändras.

Bebyggelsen har ett i förhållande till stranden ett något tillbakadraget läge, bakom banvall och vegetation, som gör att landskapsbilden i stort inte bedöms komma att förändras i nämnvärd omfattning av ett plangenomförande.

biotopskydd

Planområdet berör i söder till liten del ett biotopskyddat område. Den berörda delen ligger på naturmark i planen.

Det 4,4 hektar stora området skyddas genom avtal med markägaren. Nyckelbiotopen är klassad som barnnaturskog och innehåller värdefull kryptogamflora (svampar, mossor och lavar), rikligt med fallna trädstammar, hög och jämn luftfuktighet, rörligt markvatten samt stark sluttning. Det finns en del gamla aspar med bohål i skogsbeståndet.

Tillkommande bebyggelse med fritidshus bedöms knappast hota de naturvärden som finns inom biotopskyddet utan kan tvärtom tillföra ett besöksvärde för boende i området. Det är inte särskilt troligt att eventuella häckande hackspettar eller ugglor i bohål i aspar kommer att störas av bebyggelse i närheten.

Norr om området har Skogsstyrelsen pekat ut ett område med biotopskydd, äldre naturskogsartad skog. Det ligger på omkring 500 meters avstånd och på andra sidan järnvägsbanken och påverkas inte av föreslagna exploatering.

Omkring 800 meter öster om planområdets södra del finns en nyckelbiotop med storleken 14,9 hektar som utgörs av ett skogsområde uppe på ett större bergsområde. Biotopen är oskyddad och ägs av Bergviks skog. Området berörs inte av aktuell planläggning.

geotekniska förhållanden	<p>Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) översiktliga jordarts-karta består större delen av planområdet av urberg med morän. Undan-taget är mossen i planområdets östra del som består av torv samt mar-ken i det nordvästra hörnet som är markerat som flytjord eller skredjord. I det området finns även en punktmarkering i järnvägsbanken som indiker-ar berg.</p> <p>I samband med tidigare planeringsarbete gjorde Bohusgeo AB 2009 en erfarenhetsmässig bedömning av förhållandena på plats. Jordlagren bedömdes utgöras av friktionsjord, sannolikt huvudsakligen morän, yt-block var vanligt förekommande.</p> <p>Enligt den geotekniska bedömningen bedöms byggnaderna kunna grundläggas med platta på mark.</p> <p>Den översiktliga jordartskartan och den erfarenhetsmässiga bedömning-en stämmer i stort överens och kunskaperna bedöms tillräckliga för plan-skedet.</p> <p>I samband med bygglovsprövningar, när byggnadernas exakta lägen och markbelastningar är kända, kan krav komma att ställas på platsspecifika geotekniska undersökningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.</p>
markradon	<p>Området är inte utpekad som något högriskområde eller potentiellt hög-riskområde i Säfles översiktliga markradonundersökning från 1989.</p> <p>MRM Konsult AB gjorde en misslyckad mätning inom det aktuella områ-det 2008. Resultaten bedöms inte tillförlitliga.</p> <p>Att området till största delen består av morän gör att det är möjligt att många olika sorters bergarter med olika hög radonhalt förekommer inom området och förhållandena kan skifta även på korta avstånd.</p> <p>Rekommenderat radonskydd för nybyggnad finns formulerat i Statens planverks <i>Rapport 59:1982</i>. Generellt kan sägas att byggnader inom lågriskområde normalt kan uppföras utan särskilda skyddsåtgärder me-dan byggnader inom normalriskområde normalt uppförs med radonskyd-dande konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta till-låtna radonhalt inte överskrids i byggnaden.</p> <p>Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta erforderliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovshanteringen.</p>
stabilitet	<p>Enligt den geotekniska bedömningen som gjordes 2009 av Bohusgeo AB så är släntstabiliteten för bebyggelsen tillfredställande.</p> <p>Järnvägsbanken, som inte ingår i planområdet, bedömdes vila på fast lagrad friktionsjord eller berg men eftersom förhållandena inte under-sökts kunde det inte utslutas att lera kan förekomma lokalt i mindre om-fattning. Slutsatsen var att ett skred i järnvägsbanken endast kan bli lo-kalt och därför inte kan komma att påverka den planerade bebyggelsen.</p>
förorenad mark	<p>Det finns inga historiska eller andra belägg för att marken inom själva planområdet använts på sätt som skulle kunna innebära att markförore-ningar förekommer. Tidigare har marken använts för skogs- och jordbruk sedan överskådlig tid.</p>

Marken längs järnvägsspåret kan eventuellt innehålla rester av bekämpningsmedel eller oljor. Denna del ingår dock inte i planområdet och kommer inte att beröras av den föreslagna exploateringen.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

höga vatten-
stånd

Ömmeln är en reglerad sjö. Enligt vattendom från 1939 (85/1935) innebär rätten att reglera vattenytan mellan +121,00 och +123,92 meter (RH 00).

Utifrån handboken *Stigande vatten* kan man dela in byggnaders och anläggningars känslighet mot översvämning. Naturmark och enklare byggnader så som exempelvis uthus, förråd, garage, småbåsupplag och liknande räknas som mindre översvämningssärliga användningar. Bostäder, tillfarter till bostäder och tekniska anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning räknas däremot som översvämningssärliga.

Kvartersmarken för bostäder ligger på nivåer mellan +125,00 och 155,00 meter (RH 00) vilket bedöms ge marginal till höga vattenstånd. Tillfarts-gatan ligger som lägst på nivån +127,00.

Avloppsreningsverket är placerat på så högt belägen mark att det inte riskerar att översvämmas. Avloppspumpstationerna och vattenverket kan för sin funktion behöva placeras så att de ligger strax under dämningsskyddet vilket gör att anläggningarna kan behöva översvämningsskyddas. Bestämmelse om detta har förts in i planen.

fornlämningar

En s.k. övrig kulturhistorisk lämning i form av en tjärdal finns i områdets södra del enligt riksantikvarieämbetets databas *Fornsök*.

Lämningen är inte daterad. Enligt kulturmiljölagen omfattas en lämning som tillkommit innan 1850 av ett automatiskt skydd som fornlämning. Det är länsstyrelsen som i sin myndighetsutövning avgör vilken omfattning ett fornlämningsområde har.

Tjärdalen ligger i södra änden av den våtmark som finns i planområdet östra del. Närmaste byggnadskvarter ligger ca 40 meter söder om lämningen. Den kommer inte att påverkas av den planerade exploateringen.

I Skogsstyrelsens inventering *Skog och historia*, har en torplämning uppmärksamats. Den består av husgrund, spismursröse och källare. Lämningarna ligger i anslutning till mossen, strax norr om bäcken som leder från mossen ner till sjön. Planen har utformats så att torplämningen inte riskerar att påverkas av planerade exploateringen.

Båda lämningarna kommer att ligga inom naturmark. De har markerats på kartan och getts så mycket fri yta att det gott och väl bedöms rymma erforderligt fornlämningsområde för den typ av lämningar som här är aktuella.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

inom planområdet

Planområdet utgörs idag av ett relativt nyligen avverkat skogsområde. Centralt i området finns en brukningsväg. Inom området finns även ett mindre fritidshus.

Planens syfte är nu att bereda plats för högst 28 nya fritidshus med tillhörande infrastruktur samt en båtplats per fastighet. För den aktuella kvartermarken anges bostadsändamål utan närmare precisering.

Med bostadsändamål menas att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag så som gruppboendestäder, träningsboendestäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid skall vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad skall kunna accepteras.

Vidare har i planen reserverats mindre markområden för tekniska anläggningar och för upplag i anslutning till båtplatserna.

Generellt gäller att verksamheter så långt möjligt ska anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

utom planområdet

På marken runt planområdet bedrivs i huvudsak skogsbruk. I anslutning till Ömmelns strand finns gles fritidshusbebyggelse.

Mellan planområdet och sjön ligger ett järnvägsspår som under delar av 1900-talet använts för både godstrafik och persontrafik. Godstrafiken pågick fram till 1991. Under senare år har järnvägen nyttjats sporadiskt för föreningsägd tågverksamhet.



Bebyggelse

inom planområdet

bostäder

Den enda bebyggelsen inom själva planområdet är ett enklare fritidshus med faluröda träfasader och tillhörande uthus.



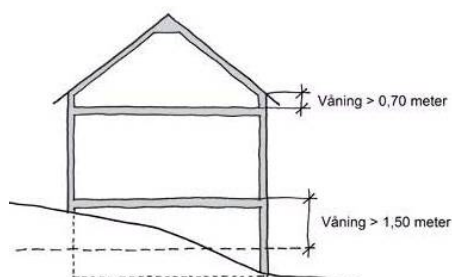
I planen har bebyggelsestrukturen utgått från befintligt system av brukningsvägar. Utnyttjandegraden har reglerats så att det maximala antalet tomter kan bli 28 stycken.

Högsta tillåtna byggnadsarea är 160 m². Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande.

Generellt finns också en bestämmelse om att nya byggnader skall placeras minst 4 meter från tomtgräns. Den bestämmelsen är satt mot bakgrund av risken för brandspridning mellan fastigheter. Kvartersmark inom 6 meter från lokalgatan får inte bebyggas. Att dra in bebyggelsen i förhållande till gatuliv bidrar bl.a. till ökad trafiksäkerhet, ger möjlighet att parkera på egen mark framför ett garage och ger utrymme för snöupplag utan risk för skador på byggnader.

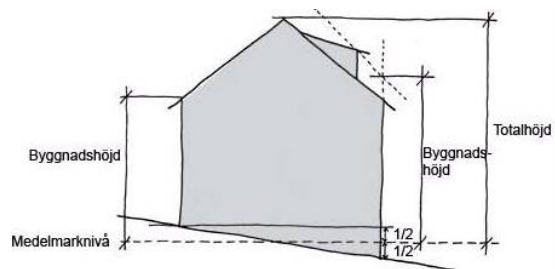
För bostadsbebyggelse gäller att den får uppföras i en våning. Utöver denna våning får även suterrängvåning anordnas.

Som våning räknas, enligt 1 kap. 4 § PBF (Plan- och byggförordningen), vind där bostadsrum eller arbetsrum kan inredas, om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida, och källare om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.



Regleringen av antalet våningar syftar tillsammans med en bestämmelse om en största taklutning på 40 grader.

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.



För komplementbyggnader gäller en högsta tillåten byggnadshöjd på 3,0 meter.

För byggnaden inom området för småbåsupplag har det bedömts befo- gat att utveckla utformningsbestämmelserna på grund av det framskjutna läget i förhållande till strandlinjen. Här får en byggnad med måtten 3x24 meter och fasadhöjden 2,4 meter uppföras.

Alla byggnader inom planområdet ska ha fasader av träpanel och matta takmaterial.

utom planområ-
det

Norr om planområdet finns ett fåtal byggnader, bland annat ett äldre sta- tionshus i anslutning till järnvägen.



Mellan järnvägen och vattnet finns ett antal bostads- eller fritidshus.



tillgänglighet	<p>Bostäder och tillhörande tomter skall i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Det gäller alltså även den yttre miljön såsom gators beläggningar, åtkomst till bryggor och parkering. Särskild uppmärksamhet ska ägnas passagen över järnvägen så att den även fungerar för personer med nedsatt kognition och personer med synnedsättningar.</p> <p>Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.</p>
Service	<p>Etableringen inom planområdet bedöms kunna bidra med underlag till servicen i Svaneholm som ligger ca fem kilometer norr om den tänkta etableringen. Där finns exempelvis distriktsköterska, lanthandel, serviceboende och förskola.</p> <p>Övrig service finns i Åmål och Säfte. Avståndet till Åmål är ca 25 kilometer och till Säfte ca 35 kilometer. Närmaste sjukhus finns i Karlstad drygt sju mil bort.</p>
Friytor	<p>rekreation</p> <p>Planområdet ligger i anslutning till Ömmelns strand och omges av stora naturmarksområden. Möjligheten till naturnära rekreation av olika slag är mycket god inom området.</p> <p>Områden med iordningställda motionsspår och liknande finns i viss omfattning finns inne i Svaneholm.</p> <p>Ett plangenomförande innebär att ett naturområde i viss omfattning kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Det blir dock inte av den omfattningen att det i någon nämnvärd grad påverkar friluftslivets förutsättningar.</p> <p>När det gäller själva strandområdet, området mellan banvallen och strandlinjen, ligger denna del antingen utanför planområdet eller redovisas som naturmark. Undantaget är en mindre del vid båtbyggarna som ska fungera som småbåtsupplag. Stranden kommer alltså att vara allmänt tillgängligt.</p>
naturmiljö	<p>Området utgör idag ett nyligen avverkat skogsområde med inslag av kvarvarande träd. Exploateringen inskränker sig till ett äldre fritidshus, brukningsvägar och en äldre museijärnväg. Det stora naturmiljövärdet vid en yttlig betraktelse ligger i att det gränsar till sjön Ömmeln.</p> <p>Gjorda naturinventeringar har dock även dokumenterat andra naturmiljövärden.</p> <p>Den areamässigt klart största delen av planområdet kommer även efter ett plangenomförande att utgöras av naturmark. Bebyggelsekvarteren har utplacerats med hänsyn till de naturvärden som dokumenterats och på så sätt att exploateringsens barriäreffekter ska minimeras. Naturmarken inom planområdet ska ses som en sammanhängande del av den övergripande grönstrukturen inom området i stort.</p> <p>Med naturmark menas icke anlagda grönytor där skötseln normalt inskränker sig till viss städning. Naturmark kan innehålla utrymme för omhändertagande av dagvatten, exempelvis dagvattendammar, utjämningsmagasin eller våtmarker. Fordonstrafik kan i mycket begränsad utsträckning inrymmas på naturmark, till exempel för att nå tekniska an-</p>

läggningar.

För skötseln av naturmarken inom det nu aktuella planområdet bör det tas fram en särskild skötselplan. Inriktningen ska vara att värna och utveckla de natur- och kulturvärden som finns inom området.

Skötselplanen skulle även kunna utvecklas med överenskommelser om reglering av motorbåtstrafiken på sjön.

strandskydd

Delar av planområdet ligger inom område som omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap. miljöbalken.

Inom det aktuella området gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmångsrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken. Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta de sju skäl som anges nedan:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller
7. är utpekad som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Vidare skall vid beslut om upphävande inom en detaljplan alltid en fri passage lämnas mellan tomtplatsen och stranden. Upphävandebeslutet skall inte omfatta den fria passagen.

Det nu aktuella planområdet finns med i kommunens översiktsplan som ett så kallat LIS-område. Etableringen skulle enligt översiktsplanen kunna innehålla ett femtiotal fritidshus samt en mindre centrumanläggning och båtbygggar. Området bedömdes kunna ge ett påtagligt tillskott till underlaget för service i Svaneholm och lokalt skulle centrumanläggningen kunna innebära arbetsplatser i reception, kiosk och dylikt. Området skulle även kunna utöka underlaget för järnvägen som turistattraktion. Själva utbyggnaden av området bedömdes också innebära sysselsättning för lokala företag.

Sedan översiktsplanen gjordes har det föreslagna antalet fritidshus minskat till maximalt 28 och centrumanläggningen har tagits bort. Etableringen bedöms dock fortfarande kunna ge ett tillskott till servicen i Svanholm och innebära sysselsättning för lokala företag under byggtiden. Etableringen kan även i viss utsträckning fortfarande utöka underlaget för järnvägens turistverksamhet.

Som motiv för upphävandet anses skäl enligt punkten 7 föreligga, dvs. området är utpekad som ett s.k. LIS-område.

Enligt den naturinventering som gjorts bedöms inte exploateringen komma att påverka djur- och växtlivet på något oacceptabelt sätt. Inte heller allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms komma att påverkas i nämnvärd grad.

Planområdet i sin helhet ligger öster om järnvägsbanken bortsett från båtbyggarna och upplagsområdet i söder. Marken inom planområdet närmast stranden redovisas i allt väsentligt som naturmark och blir därmed allmänt tillgänglig. Genom detta tryggas fri passage. Vidare kommer det mellan de olika bebyggelsekvarteren att finnas gröna stråk för att minska exploaterings barriäreffekter.

Kvartersmarken har lokaliserats till mark som bedöms ha generella naturvärden. Utbredningen har styrts avgränsats av de naturvärden som särskilt uppmärksammats i naturinventeringen. Vägnätet är till stora delar redan etablerat och eventuella fåglar som på sikt kan tänkas uppehålla sig i aspbeståndet som sparas i norra delen av planområdet bedöms inte som särskilt störningskänsliga. Våtmarkens hydrologi bedöms inte påverkas och inte heller dess funktion som naturlig vattenrenare eftersom reningsverket ska förses med bräddningsmagasin. Den sammantagna bedömningen är att etableringen inte kommer att påverka strandzonens naturvärden negativt.

Närmast stranden ligger det befintliga fritidshuset. Här blir avståndet till strandlinjen ca 40 meter. Stranden bedöms alltså även fortsatt vara tillgänglig för allmänt friluftsliv och det går att röra sig från stranden upp till skogen via naturmarken i planområdet.

En exploatering bedöms inte heller hindra att järnvägen fortsatt används för turistbetonad museijärnvägstrafik. Bedömningen görs att etableringen inte kommer att påverka allmänhetens tillgång till stranden negativt.

Förutsättningar för upphävande av strandskyddet bedöms alltså föreligga.

Strandskyddet upphävs för den kvartersmark som berörs, för den del av lokalgatan som berörs samt för vattenområdet för båtbyggarna. Däremot kvarstår strandskyddet för den berörda naturmarken.

Den sammanlagda arean för de områden där strandskyddet upphävs är ca 2,4 hektar landområde och ca 1,1 hektar vattenområde.

lek

Det finns i dag ingen lekplats inom planområdet.

Ett plangenomförande innebär ingen förändring i detta avseende. Områdets karaktär är sådan att behovet av en gemensam lekplats inte bedöms föreligga.

Vattenområden

Det som initierat planläggningen är bl.a. det attraktiva läget med närhet till Ömmelns vatten. Sjön används idag för bad, fiske och båtliv. Sjön

ingår bl.a. i ett system med attraktiva kanotleder.

En del av kvaliteterna med att bo i området är givetvis möjligheten att ha båtplats. I planområdets södra del reserveras ett vattenområde för båt-bryggor.

De är avsedd för de boende i området. I planen har antalet båtplatser begränsats till högst 28 platser, dvs. en per tomt om byggrätterna utnyttjas fullt ut.

I anslutning till båtplatserna kommer att anläggas en enklare båt-sättningsramp och på land finns upplagsyta med möjlighet att bygga ett för-råd. Någon särskild bilparkering kommer inte att anläggas. Däremot kommer det att finnas behov av att vid något tillfälle kunna passera järn-vägen med bil.

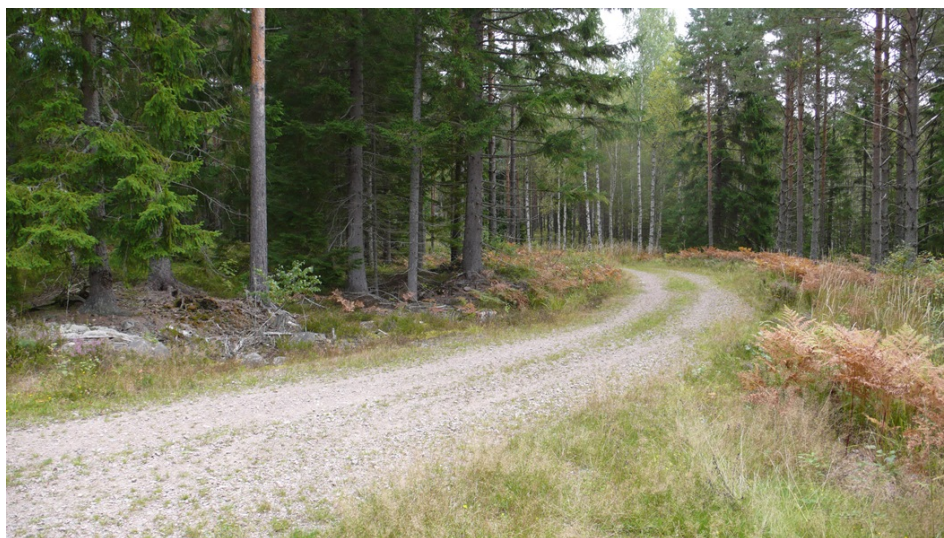
Drift och skötsel sker lämpligen genom bildandet av en gemensamhets-anläggning som sedan förvaltas av en samfällighetsförening bestående av berörda fastighetsägare.

Anläggandet av båt-bryggor och båt-sättningsramp kan innebära åtgärder som omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt 11 kap. miljöbal-ken. Ansökan om vattenverksamhet görs hos länsstyrelsen. Alla sådana eventuella tillstånd skall inhämtas innan genomförandet av planen påbör-jas.

Trafik

biltrafik

Planområdet nås idag från norr via befintligt vägsystem med koppling till det allmänna vägnätet, väg 525, ca 1,8 kilometer norr om området. Väg-en korsar museijärnvägen strax söder om Ömmelns gamla stationsbyg-gnad. In i planområdet sträcker sig sedan ett system av brukningsvägar som anlades i samband med skogsavverkningen inom området.



Bedömningen görs att befintligt vägnät fram till området i princip klarar den ökade trafikbelastning som ett plangenomförande innebär. Vissa förbättringar kan dock behöva göras.

Brukningsvägarna inne i planområdet behålls i sina nuvarande sträck-ningar i viss omfattning och redovisas i planen som lokalgata respektive gårdsgata och blir alltså allmänt tillgängliga. De behöver dock förbättras och ges en ökad standard. Vidare behöver huvudvägen förlängas så den

når planområdets sydligaste kvarter. Marken för lokalgatan ges i planen en bredd av 10 meter och marken för gårdsgatan ges bredden 6 meter. Detta ger förutom plats för själva körbanan även plats för diken. Gatorna avslutas med vändplatser. Lokalgator har normalt ett hastighetsanspråk på 30 km/tim. Begreppet *gårdsgata* betyder trafik i gångfart, dvs. på fotgängarnas villkor.

Vidare behöver enklare servicevägar anläggas fram till de tekniska anläggningarna. Dessa låses inte fast till läge i planen utan illustreras endast för bättre möjlighet till terränganpassning och hänsynstagande till befintliga natur- och kulturvärden.

Trafiken till och från området kommer att vara säsongsberoende eftersom de flesta etableringarna med stor sannolikhet kommer att nyttjas som fritidshus.

Inom det södra bostadskvarter kan det bli aktuellt att anordna kvartersgator för att nå samtliga tomter beroende på hur avstyckningen görs.

tågtrafik

Det kommer att finnas behov av att passera järnvägen med bil för att nå båtbyggor och upplag. Lämplig plats för övergång har fått användningen museijärnväg. Marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för överfart där bostadsfastigheterna inom planområdet lämpligen ingår eftersom det är dessa som ska ha tillgång till båtplatser och båtupplag.

Det är viktigt, trots den ringa järnvägstrafiken, att plankorsningen utformas på ett lämpligt och trafiksäkert sätt. Kontakt kommer att tas med ansvariga om lämplig utformning.

Vid besiktning på platsen med representanter för med föreningen JÅÅJ (Järnvägssällskapet Åmål-Årjängs Järnväg) konstateras att det på grund av terrängförhållandena inte finns några lämpliga ställen för gångpassager över järnvägen i anslutning till själva planområdet utöver den som redovisats i söder.

När det gäller säkerheten i övrigt längs järnvägen se under rubriken **Störningar/järnvägstrafik**.

parkering

Det finns idag inget parkeringsbehov inom planområdet.

Det parkeringsbehov som uppstår vid ett plangenomförande ska lösas inom kvartersmark. Möjligheten att ta sig till planområdet med kollektivtrafik är mycket begränsad och cykelavstånden är troligtvis långa. En lämplig utgångspunkt bör därför vara minst en parkeringsplats per bostad.

Småbåtshamnen bedöms användas av närliggande bostäder/fritidshus varför inget direkt behov av parkering bedöms föreligga.

kollektivtrafik

Det finns i dagsläget ingen kollektivtrafik som betjänar området.

Närmaste busshållplatser ligger i Svaneholm och i Kroken som ligger österut längs väg 528 som går mellan Svaneholm och Åmål. Busstiderna är anpassade efter arbetspendling vilket, tillsammans med långa avstånd till hållplatser, gör att kollektivtrafik inte är ett konkurrenskraftigt resalternativ.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte heller vara av den omfattningen att den i sig motiverar någon förändring av busstrafiken.

Ömmelns station ligger ca 600 meter norr om planområdet. Spåret är en enskild järnväg och har nyttjats av Järnvägssällskapet Åmål-Årjängs Järnväg (JÅÅJ) för turismbetonad sommartrafik. Under senare år har dock ingen persontrafik varit inplanerad.

gång- och cykeltrafik

Det finns idag inga separata gång- och cykelvägar inom området.

Gående, cyklister och mopedister är hänvisade till bilvägarna i området som idag har mycket låg trafikbelastning.

Exploateringen är inte heller av den omfattningen att det skapas förutsättningar för en utbyggnad av separata GC-vägar.

Störningar

buller

Etableringen genererar en begränsad mängd fordonstrafik som inte bedöms störa omgivande bostäder och fritidshus nämnvärd grad.

Järnvägen används för närvarande inte i den omfattning som tidigare. Inte heller den sommartrafik som tidigare förekom med ett par turer per helg under sommarmånaderna bedöms utgöra någon allvarlig störning.

järnvägstrafik

Besiktning har gjorts på platsen med järnvägssällskapets säkerhetsansvariga. Bedömningen gjordes att stängsling inte är nödvändig mot bakgrund av områdets topografi. Sällskapet påtalade att den låga vegetationsskärm som finns mellan kvartersmarken och spårområdet, i de mer låglänta delarna, gärna får vara kvar. Skötseln av den spårnära vegetationen hanteras lämpligen inom ramen för den skötselplan som ska upprättas för naturmarken inom planområdet.

Vidare påtalades vikten av tydlig vägvisning och information till de boende som viktiga delar i säkerhetsarbetet kring järnvägen. Sällskapet kommer gärna och informerar om riskerna kring järnvägen när området etablerats.

lukt

Planområdet bedöms kunna komma påverkas av störande lukt från det avloppsreningsverk och de pumpstationer som behöver anläggas inom området. Störst risk för lukt är det vid driftsstörningar och slamtömning.

Boverkets allmänna råd 1995:5, *Bättre plats för arbete*, rekommenderar ett skyddsavstånd på 50 meter från pumpstationer som betjänar fler än 25 personer.

Riktvärden för skyddsavstånd för avloppsreningsverk som är direkt applicerbara på planområdet saknas. *Bättre plats för arbete* anger ett riktvärde för skyddsavstånd på 300 meter till avloppsreningsverk för <5000 personekvivalenter (den mängd som en person avger schablonmässigt på ett dygn).

Avståndet mellan avloppsreningsanläggningen och närmaste fritidshusområde är omkring 120 meter vilket bedöms vara mer än tillräckligt vid en jämförelse med det riktvärde på 300 meter som anges för en avloppsreningsanläggning som betjänar färre än 5000 personer. Inom planområdet bedöms maxbelastning utgöras av ett 60-tal personer.

Avloppspumpstationer kommer att behöva placeras på strategiska ställen för att kunna transportera spillvattnet till reningsverket. Med anledning av detta har något större områden än vad som kommer att behövas redovisats i planen. Det ger möjlighet till en viss terränganpassning.

De redovisade områdena ligger konsekvent 50 meter eller mer från byggbar kvartersmark för bostäder.

vattenverk

Inga riktvärden finns för avstånd mellan vattenreningsverk och bostadsbebyggelse. Vattenreningsverket kommer att ligga minst 50 meter från byggbar kvartersmark för bostäder vilket bedöms vara mer än tillräckligt med tanke på de begränsade störningar som kan förväntas uppstå, exempelvis pump ljud.

Inga åtgärder bedöms nödvändiga att vidta.

räddningstjänst

Det aktuella området ligger ca fem kilometer söder om Svaneholm där en deltidstation finns. Inställelsetiden på stationen är fem minuter och resvägen beräknas till maximalt tio minuter. Att vägarna sista delen är mindre bedöms inte påverka insatstiden nämnvärt då inga större fordon används vid utryckning.

elektromagnetiska fält

Planen redovisar plats för en ny elnätstation centralt inom området.

Elnätstationen belastas med 10-12 kV och kring sådana anläggningar alstras elektriska och magnetiska fält i viss omfattning. Diskussioner om hälsoeffekter gäller främst magnetfälten som är svårast att avskärma. Magnetfältets styrka minskar med avståndet.

Den magnetfältsnivå som inte bör överskridas i miljöer där människor stadigvarande vistas kan sättas till 0,4 µT utifrån den vägledning som utarbetats gemensamt av Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och SSI angående den s.k. försiktighetsprincipens tillämpning. Forskning¹ baserad på långvarig exponering för 50 Hz magnetfält i bostäder tyder inte på något samband mellan exponering för magnetfält under 0,4 µT och leukemi hos barn. För högre exponeringar än 0,4 µT ses däremot fortfarande ett samband.

Elnätstationer är väl kapslade och riktvärdet 0,4 µT klaras redan på någon meters avstånd från en sådan anläggning. I planen är avståndet till närmaste bostadskvarter ca 50 meter vilket innebär att säkerhetsavståndet klaras med bred marginal.

Teknisk försörjning

dricksvatten

Det har gjorts en VA-utredning av Sweco Environment AB, *Principförslag till VA-lösning*, daterad 2010-02-04.

Dricksvatten tas antingen från borrade brunnar eller från Ömmeln. Reservat för ett gemensamt vattenreningsverk finns i planområdets nordvästra hörn. Här kommer vattnet att renas för att sedan distribueras i ett ledningsnät till bostäderna. Vattenintaget är placerat "uppströms" avloppspumpstationerna och utläppet av renat spillvatten för att minimera riskerna.

Vägområdena och naturmarken kommer i huvudsak att användas för ledningsdragning.

Vattentäkter kan innebära åtgärder som omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt 11 kap. miljöbalken. Ansökan om vattenverksamhet görs hos länsstyrelsen. Alla sådana eventuella tillstånd skall inhämtas

¹ Socialstyrelsens meddelandeblad "Elektromagnetiska fält från kraftledningar" juni 2005

innan genomförandet av planen påbörjas.

I planen har för vattenverket införts en bestämmelse om att anläggningen ska skyddas om den placeras under dämningnivån för Ömmeln.

spillvatten

I VA-utredningen redovisas även en principlösning för spillvattenhanteringen.

Spillvattnet leds med hjälp av självfall i ledningar till tre pumpstationer i närheten av banvallen. Därifrån pumpas det upp till ett gemensamt reningsverk ovanför våtmarken. Placeringen är vald med utgångspunkt från att reningsverket ska hamna så långt ifrån bostäderna att risken för störningar minimeras.

Reningsverket bör vara utformat med mekanisk, kemisk och biologisk rening för att klara utsläppsvillkor. Kompaktreningsverk kan enligt principförslaget från Sweco vara en bra lösning. Verket bör ha de flesta processer ovan mark med en uppvärmd överbyggnad för drift och kontroll.

Ett magasin som kan ta hand om eventuellt bräddavlopp bör anordnas i anslutning till reningsverket för att minimera risken för skador och störningar för omgivningen. En avloppsmängd på 20 m³ per dygn skulle kunna vara dimensionerande för ett magasin. Det täcker med marginal in att alla stugor används samtidigt. Ett sådant magasin förutsätter att en slamsugningsbil är på plats inom tolv timmar efter ett driftsstopp vilket bedöms ge en rimlig säkerhetsmarginal. En anläggning av detta slag behöver vara utrustad med styr och övervakningssystem. Frågan behöver dock studeras i detalj i senare skede.

Det renade vattnet leds därefter ut i Ömmeln via en sluten ledning som riktas mot söder för att det renade spillvattnet ska släppas ut så långt från vattenintaget som möjligt.

En anläggning med utformning enligt ovan bedöms över huvud taget inte komma att påverka den väster om liggande våtmarken.

Även pumpstationerna bör förses med bräddningsmagasin enligt samma principer som för reningsverket.

Reservaten för de tekniska anläggningarna är väl tilltagna för även rymma magasin, möjliggöra terränganpassning och ge utrymme för eventuella alternativa lösningar.

Pumpstationerna kommer för sin funktion att placeras lågt. Därför har i planen införts en bestämmelse om att de ska översvämningsskyddas om de placeras under dämningnivån för Ömmeln.

dagvatten

Dagvattnet inom planområdet tas i dag upp på olika sätt av naturen, genom markinfiltration eller bortledning via diken/bäckar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till någon större mängd hårdgjorda ytor. Större delen av planområdet utgörs av naturmark. Även stor del av tomtmarken kommer med största sannolikhet även fortsättningsvis ha naturmarkskaraktär eller utgöras av planteringsytor. Vägarna inom området kommer att vara grusade.

De föreslagna användningarna bedöms inte heller vara av sådan art att dagvattnet kommer att behöva renas.

värme	<p>Byggnaderna inom området kommer att ges individuella lösningar när det gäller uppvärmningen.</p> <p>Miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö har bl.a. ett delmål om energianvändning m.m. i byggnader. Det regionala miljömålet, beslutat av länsstyrelsen, innebär att miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler skall minska och vara lägre år 2010 än år 1995. Detta skall bl.a. ske genom att den totala energianvändningen effektiviseras för att på lång sikt minska samt att andelen energi från förnybara energikällor ökas.</p> <p>Kommunen har en uttalad miljöambition med inriktning på låg energiförbrukning. Det förutsätter att byggnaderna görs täta och välisolerade. Den energi som trots allt behöver tillföras bör baseras på förnyelsebara energikällor såsom sol, vind, vatten och biobränslen. Lämpliga lösningar kan exempelvis vara värmeväxlad ventilation, högeffektiva och miljögodkända ved- eller pellets kaminer och solfångare.</p>
el	<p>Ledningsnätet kommer att byggas ut inom planområdet så att den nya bebyggelsen kan anslutas.</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB är nätägare.</p> <p>Inom planområdet har plats för två elnätstationer reserverats.</p> <p>Vägområdena och naturmarken kommer i huvudsak att användas för ledningsdragning.</p>
tele, data	<p>Det finns inget ledningsnät inom området idag.</p> <p>Exploateringens omfattning är sådan att frågan om fiberanslutning skulle kunna aktualiseras. Det skulle ge området ytterligare kvaliteter och öka möjligheterna att arbeta på distans. Det finns en etablerad fiberförening i Svaneholm.</p>
avfall	<p>Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.</p>
Konsekvenser av planens genomförande	<p>En exploatering enligt planen innebär att sammanlagt omkring 7,5 hektar avverkad skogsmark tas i anspråk för bebyggelse i form av fritidshus, tekniska anläggningar och småbåtsupplag. Det innebär relativt stora visuella förändringar för de som rör sig i området. Även från sjösidan kommer området att synas. Efterhand kommer dock troligtvis vegetationen att växa upp vilket kommer att ge karaktären av en relativt gles bebyggelse inbäddad i grönska. Bebyggelsen har ett i förhållande till stranden något tillbakadraget läge, bakom banvall och trädvegetation, som gör att landskapsbilden i stort inte bedöms komma att förändras i nämnvärd omfattning av ett plangenomförande. Bakom bebyggelsen fortsätter marken att stiga vilket gör att landskapssiluetten inte kommer att förändras.</p> <p>Ett plangenomförande innebär vidare att belastningen på området kommer att öka något både vad det gäller mängden trafik och antalet människor som rör sig i och utnyttjar området. Bedömningen görs dock att området klarar detta.</p> <p>Själva planområdet har relativt nyligen avverkats och bedöms ha begränsade natur- och kulturvärden. De värden som trots allt finns har dokumenterats i naturinventeringar som legat till grund för planens utform-</p>

ning. Likaså bedöms rimlig hänsyn ha tagits till omkringliggande naturvärden, bland annat genom att bebyggelseområden lagts utanför områden med biotopskydd och tekniska anläggningar har placerats med hänsyn till möjliga vistelseplatser för groddjur.

Vid fågelinventeringarna har i huvudsak allmänna arter observerats i området. Några arter som nämns i fågelinventeringarna tas upp i artskyddsförordningen, fågeldirektivet eller är rödlistade. Bedömningen av påverkan av respektive art görs i avsnittet FÖRUTSÄTTNINGAR/FÖRÄNDRINGAR/**Natur**/naturvärden/*fauna*.

Bedömningen görs att det knappast är den tillkommande bebyggelsen i sig som skulle kunna störa fågellivet utan mer risken för motorbåtstrafik på sjön. Tillskottet av båttrafik från planområdet kan dock antas bli relativt begränsat. Ett rimligt antagande kan vara att 70 % av fritidshusen är bebodda en vacker sommardag och säg att 20 % av dessa skulle välja att åka ut på sjön så innebär ett tillskott på ca fyra båtar i en förhållandevis stor sjö som Ömmeln. Man kan anta båttrafiken är ännu mindre på våren och försommaren då flera arter som störningskänsligast.

Är det områden som särskilt behöver skyddas torde inrättandet av fågel-skyddsområde eller förbud mot motorbåtstrafik och/eller vattenskotetra- fik alternativt begränsningar av motorstorlekar eller hastigheter vara betydligt effektivare lösningar. Sammantaget bedöms inte en exploatering påverka några unika eller oersättliga miljöer för fåglar. Vidare bedöms inte heller närliggande häckningsplatser eller födoplastser bli påverkade av exploateringen i sådan grad att det påverkar någon arts population.

För det rörliga friluftslivet torde det framförallt vara själva strandområdet som är av störst intresse. Endast en mindre del av området mellan banvallen och stranden ingår i planområdet. Marken närmast banvallen inom planområdet redovisas till stor del som naturmark. Själva strandzonen kommer att lämnas orörd, med undantag för ett småbåtsupplag och mindre tekniska anläggningar. I stort sett kommer det att vara allmänt tillgängligt i samma utsträckning som idag. Det kommer också fortsättningsvis att finnas passagemöjligheter från stranden upp genom planområdet på allmän platsmark.

Riskerna för negativ miljöpåverkan på Ömmeln till följd av avloppssystemet bedöms som mycket liten. Den största risken med närheten till Ömmeln är att bräddning eller läckage skulle inträffa. Med bräddningsmagasin som håller kvar avloppsvattnet tills det kan tas om hand av slamsugningsfordon minimeras risken. Vidare har i planen införts bestämmelse om att sådana tekniska anläggningar som ligger under dämningsskän ska översvämningssäkras. Det finns i planen en särskild bestämmelse om att bygglov inte får ges innan avloppsanläggningen kommit till stånd.

Totalt sett görs bedömningen att en samlad fritidsbebyggelse är att föredra framför en mer utspridd. Själva koncentrationen skapar bättre förutsättningar för gemensamma och hållbara lösningar. Samtidigt kan kringliggande mark med högre naturmiljövärden lämnas orörd.

Vid exploateringen skapas ett antal attraktiva tomter i ett naturskönt område med sjöutsikt. På sikt kommer den planerade utbyggnaden att skapa bättre förutsättningar för servicen i Svaneholm och bidra till positiva sysselsättningseffekter för lokala företag.

Även om området i första hand ses som ett fritidshusområde kan det inte uteslutas att någon eller några väljer att bosätta permanent inom området. Det skulle ge kommunen ett förbättrat skatteunderlag och öka möjligheterna att behålla och utveckla såväl kommersiell som offentlig service.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.	
Tidsplan		
planprocessen	Beslut om samråd	MBN december -14
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	februari -15
	Beslut om granskning	augusti -16
	Granskning	november -16
	Godkännande för antagande	MBN januari -17
	Antagande	KF februari -17
	Laga kraft	mars -17
infrastruktur	Utbyggnad av infrastruktur kan ske när erforderliga planbeslut är fattade och erforderliga tillstånd i övrigt föreligger.	
bebyggelse	Bebyggelse kan uppföras när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits.	
	Ett villkor för bygglov för bostadsbebyggelse kommer att vara att avloppsreningsanläggningen kommit till stånd.	
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till femton (15) år från den dag planen vunnit laga kraft.	
Huvudmannaskap	Inom planområdet är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt. Det kommer att organiseras genom bildandet av en gemensamhetsanläggning där samtliga fastigheter ingår.	
	Huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av de allmänna platserna såsom gator och naturmark.	
	Motivet till enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger klart utanför kommunens tätorter samt att trafiken i området i allt väsentligt kommer att alstras av de boende i området.	
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:	
	<ul style="list-style-type: none"> - planarbete (planavtal), och - bygglovsprövning. 	

Exploatören/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- rådighet över erforderlig mark för plangenomförande,
- erforderliga fastighetsbildningsåtgärder (lantmäteriet),
- bygglovsansökan samt kontakter med myndigheter och andra,
- inhämtandet av erforderliga tillstånd i övrigt,
- framtagande av skötselplan för naturmarken inom planområdet,
- nybyggnadskarta,
- utsättning,
- utbyggnad av teknisk försörjning,
- eventuella förbättringar på befintlig väg mellan planområdet och allmän väg,
- uppförande av bebyggelsen,
- anläggande av båtbygggor, och
- iordningsställande av allmän platsmark/tomtmark.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan planintressenten och Säffle kommun.

Eventuella ekonomiska frågor mellan exploatören/byggherren och kommunen regleras lämpligen i särskilt exploateringsavtal eller motsvarande.

Ett särskilt avtal ska tecknas mellan exploatören/byggherren och Vattenfall Eldistribution AB som klargör ansvarsfördelningen för utbyggnad, finansiering m.m. av elnätet.

Ett särskilt avtal ska tecknas mellan exploatören/byggherren och föreningen JÅÅJ (Järnvägssällskapet Åmål-Årjängs Järnväg) som klargör ansvarsfördelning, utformning och finansiering av planerad järnvägs-korsning.

Tillstånd

Anläggandet av båtbygggor, båtisättningsramp och vattentäktverksamhet kan innebära åtgärder som omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt 11 kap. miljöbalken. Ansökan om vattenverksamhet görs hos länsstyrelsen.

När en plankorsning av järnvägen ska anordnas eller förändras på något sätt krävs ett förvaltningsbeslut från ägaren av järnvägen. Om beslutet innebär att kryssmärken, lussignaler, ljudsignaler eller bommar ska sättas upp eller tas bort krävs ett myndighetsbeslut enligt vägmärkesförordningen (2007:90).

Exploateringen kan vidare innebära väsentlig ändring av naturmiljön vilket aktualiserar samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken eller påverka hotade djur- och växtarter vilket kan kräva dispens från förbuden i artskyddsförordningen. Tillsynsmyndighet är länsstyrelsen.

Alla sådana tillstånd skall inhämtas i god tid innan genomförandet av planen påbörjas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Kvartersmarken ska delas in i tomter anpassade till den bostadsbebyggelse som ska uppföras. Hänsyn ska givetvis tas till planens bestämmelser om högsta antalet tomter inom varje kvarter.

En gemensamhetsanläggning för allmänna platser ska bildas där alla bostadsfastigheter inom planområdet ingår. Anläggningen omfattar gator, naturmark och övergång över museijärnvägen.

I samma gemensamhetsanläggning, eller annan om så bedöms lämpligare, ingår även vatten- och avloppsanläggningen med tillhörande ledningsnät.

Drift och skötsel av båtplatserna sker lämpligen genom bildandet av en gemensamhetsanläggning där berörda fastigheter ingår. Där ingår lämpligen även upplagsområdet och järnvägspassagen.

Där bostadsfastigheter delar på infarter bildas särskilda gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter ingår.

Ny elnätstation ska tryggas genom servitut.

Den befintliga utfartsvägen som sträcker sig från planområdet fram till allmän väg 525 bör lösas genom en gemensamhetsanläggning. I samband härmed ska en omprövning göras av rättigheter och skyldigheter vad avser vägsträckningen. Utgångspunkten i denna förrättning är att befintliga andelshavare inte ska påverkas av exploateringen till följd av påverkan på väggropp m.m.

De vatten- och avloppsledningar som kommer att ligga inom kvartersmark löses lämpligen genom servitut.

Exploatören/byggherren initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov eftersom den kostnaden har reglerats genom planavtal.

Kostnader för kommunen

Kommunen får inga direkta kostnader i samband med planläggningen. Kommunens direkta intäkter blir i form av bygglovsavgifter och liknande.

TEKNISKA FRÅGOR

- Utredningar** Följande utredningar som berör det aktuella området har tagits fram:
- *Redogörelse för effekter och konsekvenser på fiskgjuse, drill-snäppa och storlom vid ett genomförande av detaljplanen för Ömmelns fritidshusområde*, biolog Stig Emilsson Hushållnings-sällskapet Värmland, 2016-02-02,
 - *Kommentarer kring berörda naturvärden vid föreslagen detaljplan för Ömmelns fritidshusområde*, Larssons Natur, 2014-11-28,
 - *Översiktlig naturinventering*, WSP Samhällsbyggnad, 2012-08-28,
 - *Fågelfaunan vid sjön Ömmeln 2012*, Henric Ernstson Konsult, 2012-08-27,
 - *Ömmelns fritidshusområde, Principförslag till VA-lösning*, Sweco Environment AB, 2010-02-04, och
 - *Ömmelns fritidshusområde(fastigheterna Stubberud 1:1 och Finntorp 1:14) detaljplan - Geoteknik*, Bohusgeo AB, 2009-08-25.
- Geoteknik** Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar, när byggnadernas exakta lägen och markbelastningar är kända, såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.
- Utbyggnad** Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.
Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning. Det kan beställas hos kommunen.
- Dricksvatten** Om Ömmeln används som vattentäkt ska den ha ett vattenskydd enligt miljöbalken vilket kommer att hanteras i samband med tillståndsansökan i genomförandeskedet.
Vattenverk som tillhandahåller mer än 10 m³ dricksvatten per dygn eller försörjer fler än 50 personer omfattas av Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten (SLVFS 2001:30) vilket innebär att bland annat ett egenkontrollprogram med HACCP (riskanalys) ska finnas.
En anläggning för reservkraft kan diskuteras för att undvika problem i samband med eventuella strömavbrott.
En reservförsörjning av vatten kan förslagsvis bygga på ett samarbete med Säffle kommun och lösas med utkörning i tankar.
- Avloppsrening** Avloppsbehandlingen planeras ske i ett så kallat kompaktreningsverk. Det är en typ av reningsverk som kan utformas utifrån kriterier vad gäller reningsgrad, kemikalieförbrukning och energiförbrukning. Oftast är denna typ baserad på någon form av kemisk och biologisk rening. Eftersom reningsanläggningens belastning kommer att vara säsongsbärande ställs krav på att processen anpassas till detta. Särskilt en biologisk process är känslig för sådana variationer eftersom bakterierna är beroende av biologiskt material för tillväxt. Då belastningen ökar efter en lågsäsong kan det dröja innan bakterierna har växt till och kan bryta ner föroreningarna.

Hänsyn till naturvärden i byggskedet

För att undvika att orenat spillvatten släpps ut kan uppsamlingsmagasin anläggas vid pumpstationer och avloppsreningsverket.

På östra sidan av banvallen, i södra delen av planområdet, finns förekomster av stillastående vatten som kan utgöra möjliga miljöer för groddjur. Hänsyn bör tas så att småvattnen inte påverkas av sedimenttransport med vatten under exploateringen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har enhetschef miljö och bygg Peter Pettersson och stadsarkitekt Daniel Nordholm Säffle kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekterna Maria Örenfors och Kristina Grape medverkat.

2016-02-23

Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA