



# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Giraffen 4 med flera. i Ljungby stad, Ljungby kommun

### Sammanfattning

Ett planförslag är nu framtaget för Giraffen 4 med flera. Syftet med detaljplanen är att ändra användning för Giraffen 4 från samlingslokal till bostad samt att möjliggöra för en vändplan i slutet av Giraffvägen. Planområdet ligger i norra delen av Ljungby stad, mellan Sunnerbogymnasiet, Hjortsbergsparken och Hjortsbergsskolan och omfattar cirka 1350 kvm. Fastigheterna inom planområdet är kommunägda.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen inklusive tillägg och fördjupning.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därför behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Ett fåtal synpunkter inkom under granskningstiden vilka medförde mindre ändringar i plankarta och några förtydliganden i planbeskrivningen.

### Ändringar

Plankartan har ändrats avseende en korrigerande av egenskapsbestämmelse för utnyttjandegrad från egenskapsområde till användningsområde. Tillägg i grundkartan med traktnamn för Giraffen och Ljungby, samt att fornlämningen har lagts till i kartan.

Planbeskrivningen har ändrats avseende ett förtydligande kring egenskapsbestämmelse för genomsläpplighet, samt några förtydliganden kring träden intill planområdet och trafiksäkerhet.

Kommunstyrelsen föreslås därför besluta att anta detaljplanen.



### **Granskning**

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 29 augusti att detaljplanen skulle skickas ut för granskning enligt 5 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen.

Granskningen har föregåtts av samråd med statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder, fastighetsägare inom området, berörda grannar m.fl.

Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 11 september 2023–1 oktober 2023.

Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått underrättelse om granskning av detaljplanen. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.ljungby.se/plan](http://www.ljungby.se/plan).

### **Inkomna yttranden**

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

#### **Utan synpunkter**

Kultur och fritidsnämnden  
Socialnämnden  
Länsstyrelsen  
Polismyndigheten

#### **Med synpunkter**

Barn och utbildningsnämnden  
Miljö- och byggnämnden  
Tekniska nämnden  
Lantmäteriet



## Med synpunkter

### Barn och utbildningsnämnden

BUN har bara synpunkter att med anledning av närliggande skola hänsyn tas till trafiksituationen samt att en blandad bebyggelse är att önska i området.

### Kommentar:

Vad gäller trafiksituationen inom området så förväntas trafiken inte att öka som resultat av planförslaget. Trafiksäkerheten kan antas öka då den planerade vändplanen möjliggör för trafik att vända på ett säkert sätt. Att gång- och cykelvägen via planförslaget i stället möter en vändplan i stället för att direkt bli en gata är också positivare ur ett säkerhetsperspektiv, då överblickbarheten är bättre.

Planförslaget i sig bidrar inte till en blandad bebyggelse annat än att fastighetens användning ändras från samlingslokal till bostadsändamål. Närområdet omkring planen består redan av blandade användningar av bostäder, skola och gruppböende.

### Miljö- och byggnämnden

Bygg har granskat handlingarna gällande Giraffen 4 och har följande synpunkter på plankartan:

- Byggrätt inom användningsgräns. Oklart vilken yta som ingår i 20%
- Bättre förklaring på genomsläpplighet, både på fastigheten och GATA
- Fornlämning markeras på plankartan

### Kommentar:

- Korrigering av egenskapsbestämmelsen är gjord i plankartan, från egenskapsområde till användningsområde.
- Förtydligande kring genomsläpplighet är gjord i planbeskrivningen, både inom kvartersmarken och den allmänna platsmarken.
- Fornlämningen har lagts till i plankartan

### Tekniska nämnden

1. Den allmänna platsmarken i vändplanen har egenskapsbestämmelsen genomsläpplig. Då ytan är genomsläpplig idag, ytterligare planläggning för bostadsändamål kan tillkomma norr om vändplanen och dagvattenhanteringen kan lösas på annat sätt, exempelvis med underjordiskt magasin, hade det varit önskvärt med en mer flexibel bestämmelse, som t.ex. a1 marklov behövs vid hårdgöring av yta. En sådan bestämmelse försvårar inte heller för drift- och underhåll av vändplanen.
2. De träd som står utmed Giraffvägen tolkas med stor sannolikhet av Länsstyrelsen som en skyddad biotop då det finns träd längre ned på gatan som kompletterar de andra träden längst upp på vägen, Går detta förtydliga i



planen och påverkar naturvärdena trafiksäkerheten och viceversa?

3. Friytan mellan asfaltkant (vid träden) och staket/staketstolpe varierar mellan ca 3,8m - 3,3m. Asfaltkant mot träd går inte att flytta närmare träd utan att påverka träden. Som jag ser det får det inte plats med en körväg som uppfyller måtten (1m + 3m + 1m) för sopbil.

**Kommentar:**

1. Detta handlar framför allt om möjlig framtida tillkommande bebyggelse och i detta fall kommer det då finnas större behov av att genomföra mer övergripande dagvattenåtgärder i den vändplan som detta planförslag tar fram. Skulle det bli läge att utveckla det intilliggande området med ytterligare bostäder så måste en ny detaljplan tas fram. Det är i den detaljplanen som man kan ta med även ytan för den förslagna vändplanen och lägga till dagvattenhanteringsåtgärder och sätta andra mer lämpliga bestämmelser för vändplanen i den detaljplanen. I utgångspunkt för denna detaljplan så ligger fokus på att hantera dagvatten inom planområdets gränser och hårdgöring av vändplanens yta är därför inte lämpligt.
2. På flera ställen i planbeskrivningen lyfts trädens betydande värden för sin närmiljö och även att de är viktiga av en rad olika anledningar för både planområdet och närområdet och därför bör bevaras. Planen i sig förhindrar inte att träden inte kan tas ner om det skulle uppstå omständigheter där det är den enda utvägen. Men planens helhetsbedömning är att träden är viktiga att bevara. När det kommer till trafiksäkerheten så bedöms träden inte påverka trafiken. Det syns på träden att de har blivit beskurna under åren för att hålla gaturummet öppet, vilket med fördel kan fortsätta framöver också. Ytterligare förtydligande har lagts till i planbeskrivningen.
3. Vad gäller gatans bredd så har bedömningen gjorts att det kan accepteras. Sopbilar har under en tidigare period kört till fastigheten för avfallshantering utan att det då fanns en fullvärdig vändplan. Sträckan som gatan är smalare är också så pass kort att det inte bedöms som något större problem. Skulle det inte finnas någon annan utväg än att gatan måste breddas så hindrar planförslaget inte att träden tas ner. Men då de med största sannolikhet omfattas av biotopskydd så måste ett godkännande från Länsstyrelsen ges. Det är också viktigt att åtgärder för dagvattenhantering införs för området kring träden, då träden är en viktig del av dagvattenhanteringen i området och att de i sig håller en större mängd vatten.



### Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-09-04) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### Grundkarta

Traktnamn för Giraffen och Ljungby saknas i grundkartan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

#### Utnyttjandegrad

Bestämmelsen om utnyttjandegrad är kopplas till egenskapsområdet och inte till användningsområdet. För den enskilde fastighetsägaren är fastighetsarean inom egenskapsområdet inom fastigheten en siffra som ofta är okänd eftersom det krävs mätning i plankartan eller GIS-program för att få fram detta. Den siffra som är känd är i stället fastighetsarean inom användningsområdet eftersom denna siffra är densamma som totala fastighetsarean. Av denna anledning är det normalt rekommenderat att koppla exploateringsgraden till denna siffra, dock inget krav.

#### Kommentar:

Plankartan har kompletterats med traktnamn för Giraffen och Ljungby.

Egenskapsbestämmelse för utnyttjandegrad har korrigerats från egenskapsområdet till användningsområdet.

2023-11-07

Samhällsbyggnadsavdelningen

Sofia Andersson  
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen  
Samhällsbyggnadschef