



Detaljplan för
Cedern 1 med flera
(utmed Dackevägen) i Ljungby stad

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en större exploatering av en förskola än gällande detaljplan tillåter samt möjliggöra för en dagvattenhantering på mark inom kommunalt huvudmannaskap.

Ljungby kommun har ett uppsatt mål om att ha 35 000 invånare år 2035. Något som innebär att kommunen inom flera olika områden behöver utökas, bland annat antalet förskoleplatser. Gällande detaljplan för området, medger en förskola (daghem) med en byggnadshöjd på fyra meter. Då behovet av förskoleplatser ökar så vill kommunen istället bygga en förskola i två våningar och med 8 avdelningar för cirka 120 barn inom området. För att möjliggöra det behöver ytan för förskola utökas och därför har en del av fastigheten Kvarnarna 2:2 tagits med till förskolefastigheten. Cedern 2, som också ingår i detaljplanen är idag planlagd för och utbyggd med gruppboende och kommer behålla samma användning och planbestämmelser i den nya planen. Ett område nordväst om Dackevägen har tagits med för dagvattenhantering.

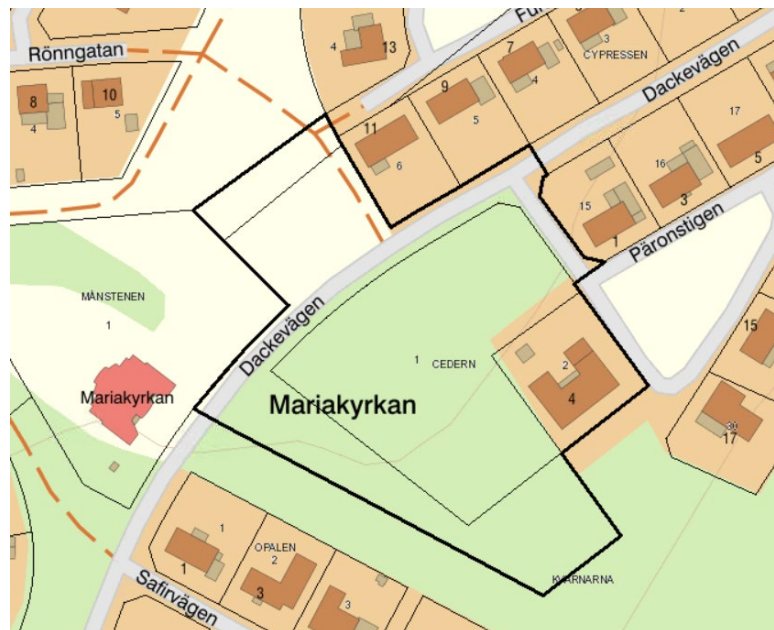
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet som är drygt 1,5 hektar till ytan, ligger vid Dackevägen vid Mariakyrkan.

Markägoförhållanden

Fastigheten Cedern 2 ägs av en privat fastighetsägare. Övrig mark inom planområdet ägs av Ljungby kommun.



Planområdet markerat med svart linje.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

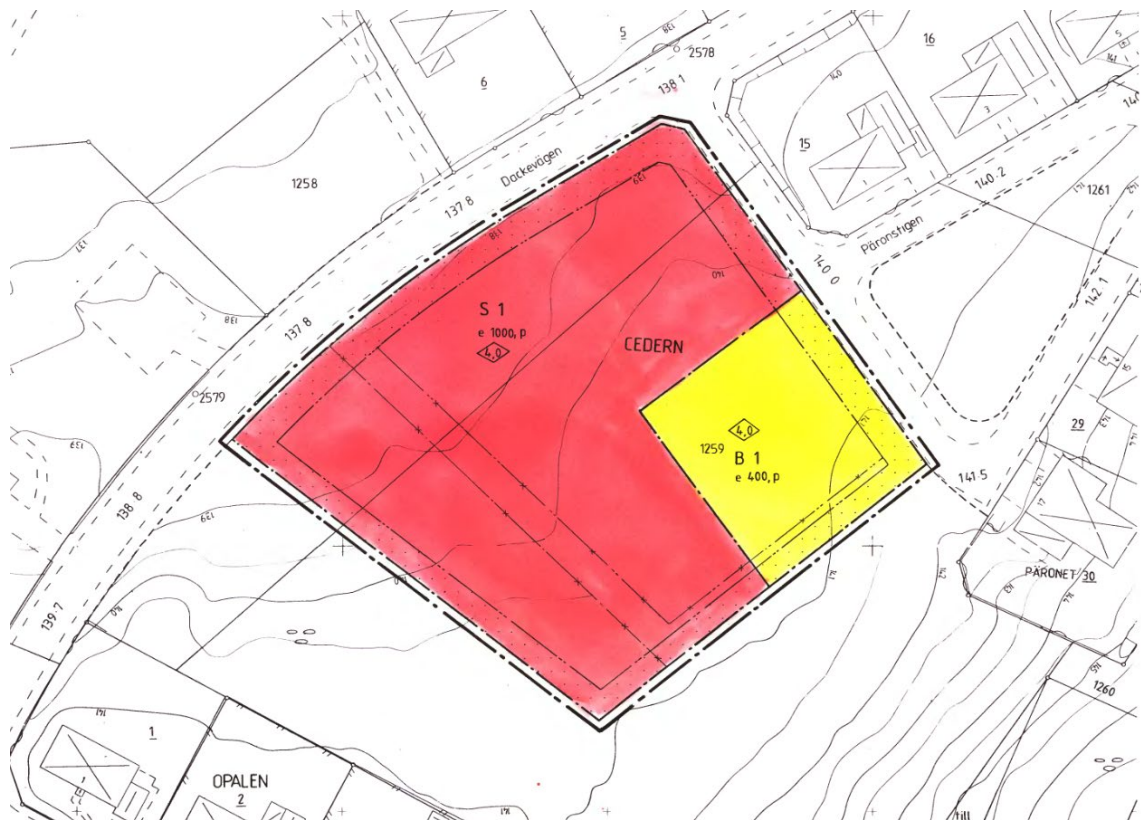
Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan för delar av kvarteret Cedern och Granen, laga kraft 1991-06-26.
- Ändring av detaljplan för del av kvarteret Cedern och Granen, laga kraft 1999-10-06.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Krönet m.m. fastställd 1973-10-10.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Folkparken m.m. fastställd 1970-06-09.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Krönet m.m. fastställd 1973-10-10.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Folkparken m.m. fastställd 1970-06-09.



Utdrag ur gällande detaljplan. S1 betyder daghem, e1000= största byggnadsarea 1000 kvm och 4,0 är högsta byggnadshöjd i meter.



Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 2019-04-24 § 51 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer till största delen med kommunens översiktsplan antagen 2006. Det som skiljer är att marken inom Kvarnarna 2:2 i översiktsplanen är upptaget som grönområde och ligger inom detaljplanen Folkparken m.m. fastställd (1970).

I detaljplanen är området planlagt som park eller plantering.

Kommunen jobbar med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan som under hösten 2021 beräknas antas. I den är området det utökade för förskolan inte utpekad.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

Planområdet ligger i stadsdelen Hångers som enligt grönstrukturplanen har stor brist på promenadvägar och attraktiva sittplatser. Parkerna har inte särskilt mycket årstidsaspekter, men det kompenseras av villaträdgårdarnas mångfald. Parken intill kvarteret Cedern är klassad som grannskapspark och behöver enligt grönstrukturplanen promenadvägar. Det är också en park med rikt växt- och djurliv som ligger nära skola/förskola och därför kan användas som lek- och undervisningsområde. Parken är också viktig för vårdboendet inom Cedern 2.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns bebyggelse i form av ett gruppboende, kallat Pärönstigen 4. Gruppboendet är ett permanentboende för personer som har så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Övrig bebyggelse i anslutning till planområdet består av villabebyggelse från 1970-talet.

Annan bebyggelse

På andra sidan Dackevägen ligger Mariakyrkan. Det är en kyrka från 2000-talet med putsad fasad i rött. Kyrkan är en församlingskyrka i Ljungby Maria församling som ritats av arkitekt Agneta Holmquist från Ljungby och invigdes av biskop Anders Weijryd 2001.

Natur

Mark och vegetation

Cedern 1 är en obebyggd fastighet som uppfattas som ett parkområde. Marken är gles bevuxen av tall och lövträd med en undervegetation av mest gräs med en svag sluttning mot väster.



Ekosystemtjänster

Allt det vi människor får gratis från naturen kallas ekosystemtjänster. De kan delas in i fyra olika typer: försörjande t.ex. mat, medicin, dricksvatten. Reglerande: vattenrening, skydd mot naturkatastrofer, pollinering. Kulturella: hälsa, ekoturism, friluftsliv. Stödjande: produktion av näringsrik jord, fotosyntes, vattnets kretslopp.

På olika sätt finns alla fyra typerna av ekosystemtjänster med inom planområdet.



Bild över planområdet från Dackevägen med gruppboendet Pärönstigen i bakgrunden.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består marken av sandig morän.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mindre än 32 kBq/m² i marken vilket är klassat som normalradonmark.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.



Friytor

Lek och rekreation, naturområden

Inom naturområdet finns idag ingen lekplats eller lekredskap, däremot kan skogsområdet ses som en naturlig plats för lek.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafikvägnätet är väl utbyggt inom området. Bland annat finns separata gång- och cykelvägar till exempel till centrum.

Parkering

Parkering sker inom den egna fastigheten.

Miljö kvalitetsnormer luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃).

Området är glest bebyggt och med ett naturområde precis intill. Det gör att luften får fritt spelrum i närområdet. Miljöavdelningen bedömer därför att miljö kvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Vatten

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. För dricksvatten finns det särskilda krav som syftar till att skydda människors hälsa från skadliga effekter av föroreningar i dricksvattnet samt att säkerställa att vattnet är hälsosamt och rent.

För aktuellt planområde är Lagan recipient för dagvatten. Vattenförekomsten uppnår inte god ekologisk status till viss del på grund av fysisk påverkan som orsakats av människan t.ex. dammar och andra hinder som kan hindra fiskar och andra vattenlevande djur att vandra i vattensystemet. Förekomsten riskerar att inte uppnå god status för miljögifter. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet. Kvalitetskravet för Lagan är att ån ska ha god ekologisk status 2021. Lagaån uppnår inte heller god kemisk status.

Enligt VISS, Länsstyrelsens VattenInformationsSystem för Sverige, har ekologisk status på Lagans vatten inte uppnåtts 2015 och det finns även en risk att denna inte uppnås 2021 eftersom vattnet inte uppnår god status på grund av vandringshinder. Det finns även en risk att kemisk status på vattnet inte heller uppnås 2021 vilket innebär att miljö kvalitetsnormen för vatten inte följs.



Genomförandet av planförslaget får inte påverka vattenförekomsten på ett negativt sätt. Därför är det viktigt att de förhållanden som gäller idag inte försämras. En planbestämmelse på kartan reglerar att max 50 % av marken för förskola får hårdgöras, dit både byggnader och asfalterade ytor räknas. Dessutom har en administrativ planbestämmelse lagts till som kräver marklov för röjning och fällning av träd som har en bröstdiameter över 20 cm om inte träden gör att det föreligger risk för säkerhet, hälsa eller egendom.

Ett område med parkmark har också lagts till nordväst om Dackevägen för att möjliggöra hantering och rening av tillkommande dagvatten på kommunal mark.

Störningar

Buller

En trafikräkning gjordes under 2015 på Dackevägen som visar att det kör ca 450 bilar/dygn på gatan. Det är väldigt lite trafik, men ungefär vad det brukar vara på en bostadsgata. Någon bullerutredning görs därför inte. Enligt beräkningar utifrån ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?”, ett informationsdokument från Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting, kommer bullervärdena vid fasad fem meter från fastighetsgränsen vid Dackevägen inte att överskrida 55 dBA ifall förskolebyggnaden byggs utmed Dackevägen och bildar en bullervall mellan Dackevägen och förskolans innegård. Bullernivån från Dackevägen kan även komma att minska om hastighetsbegränsningen sänks till 30km/t.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Under Dackevägen finns ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten som Cedern 1 kan anslutas till. En dagvattenutredning är gjord som visar att det tillkommande dagvattnet kommer att kunna hanteras inom användningen park nordväst om Dackevägen.

Värme och el

Fjärrvärme- och elledningar finns längs med Dackevägen med möjlighet för Cedern 1 att anslutas till.

Avfall

Avfall tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Förskola och gruppboende

Ändring av detaljplanen görs för att en större förskola ska kunna byggas på fastigheten Cedern 1. Detaljplanen kommer att ha samma användningar som gällande detaljplan, gruppboende och förskola. Planbestämmelserna för gruppboendet tillåter en byggnad för gruppboende med en byggnadshöjd på upp till 4 meter och en byggnadsarea (yta på marken) på 500 kvadratmeter.

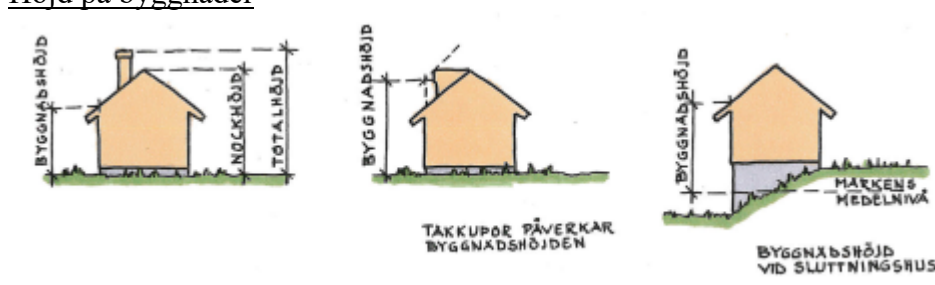
Detaljplanen för förskolan planeras för 120 barn, fördelade på 8 avdelningar i en byggnad med en tillåten nockhöjd upp till 9 meter och en byggnadsarea på 30% av fastighetsytan. Max 50 % av förskolefastigheten får hårdgöras.

Inom den östra delen av förskolefastigheten, där det krävs markklov för att ta ner träd med en bröstdiameter över 20 cm, finns möjlighet att anlägga en "skolskog" som kan användas i utomhuspedagogiken.

Till förskolan ska en parkering anläggas som är till både för anställda och för föräldrar som hämtar och lämnar sina barn.

Prickmarken som sparats mellan LSS-boendet och parkeringsplatsen vid förskolan utgör en buffertzona för att minska störningarna från parkeringen.

Höjd på byggnader



Illustration

Volymstudie och skuggstudie

Illustrationsbilderna är endast förslag på bebyggelse för att kunna framställa volym- och skuggstudier över området och undersöka hur detaljplanen påverkar grannfastigheter. Detaljplanen är öppen och gör då att bebyggelsen kan se ut på fler sätt än det förslag som visas i illustrationsbilderna nedan.



september/ mars klockan 10:00.



september/ mars klockan 15:00.



Natur

Mark och vegetation

Området där den nya förskolan ska placeras består av en del träd, både barrträd och lövträd av olika slag och högt gräs samt grönytor som bildar en grön kil mellan bostadsområdena. För att behålla så mycket av träden och grönytor som finns idag möjliggör planen att maximalt 50% av fastigheten får hårdgöras, samt att en administrativ bestämmelse på kvartersmark där marklov krävs för röjning och fällning av träd med en bröstdiameter över 20 cm. Sydöstra delen av planområdet är reglerat till att endast förrådsbyggnader får uppföras.

Ekosystemtjänster

Inom marken där förskolan får uppföras påverkas ekosystemtjänsterna negativt. Planbestämmelsen om att marklov krävs för fällning av träd ser till att inte all växtlighet försvinner och att ekosystemtjänsterna till viss del behålls.



Bild tagen över markytan med plusmark och krav på marklov för röjning och fällning av träd med en bröstdiameter över 20 cm. Vyn är tagen mot sydsydöst.

Friytor

Lek och rekreation.

Enligt Ljungby kommuns lokalförsörjningsstrategi, ”politisk viljeinriktning 2017–2027, särskilda riktlinjer för förskola” står det att vid ombyggnation och nybyggnation ska frilektyta utomhus dimensioneras enligt Boverkets rekommendation 40 m²/barn. För att säkerställa att planområdet har tillräckligt stor lektyta för förskoleverksamhet begränsas hårdgörningsgraden till max 50% av fastighetsytan och ytan som tillåter bebyggelse inom kvartersmarken för förskolan begränsas till 30 % av fastighetsytan. Avstånd till närmsta lekplats är idag 300 meter från planområdet.



Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägnätet är väl utbyggt i området med Dackevägen som huvudgata för området. Cykelvägnätet är bra utbyggt med möjlighet att enkelt kunna transportera sig till olika platser i staden.

Trafiken längs med Dackevägen till den nya förskolan kommer att öka, framförallt vid hämtning och lämning av barn men även för personal och varuleveranser till förskolan. Utöver det beräknas trafiken inte att öka då planen inte medger någon annan verksamhet eller bostäder.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns utmed Vislandavägen, ca 200–300 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering för hämtning och lämning till förskolan ska finnas inom området som markerats med n1 i plankartan. Infart till parkeringen bör ske från Dackevägen och utfart till Pärönstigen för att inte belasta Dackevägen men ytterligare en utfart. Varumottagning bör placeras avskilt från parkeringen och backning av fordon bör undvikas.

Utfartsförbud

Utfartsförbud har lagts vid korsningen Dackevägen och Pärönstigen för att en ny utfart inte ska hamna för nära nuvarande korsning. Utfartsförbudet är markerat med ringar i plankartan.

Störningar

Buller

En trafikräkning gjordes under 2015 på Dackevägen som visar att det kör ca 450 bilar/dygn på gatan. Det kommer ske en viss ökning av trafiken i och med exploateringen i enlighet med detaljplanen. Dock inte en sådan ökning att bullernivåerna kommer öka något drastiskt. Enligt rapporten "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" krävs minst en fördubbling av vägtrafiken för att bullernivån ska närmas sig en nivå där åtgärder krävs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kan ansluta till befintligt va-nät.

Dagvatten

Då dagvattensystemet som finns under Dackevägen idag redan är hårt belastat bör ingen ytterligare ökning ske av planförslaget. En dagvattenutredning har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen för att utreda möjligheterna för omhändertagandet av dagvatten. Utredningen visar på en lösning med avledning och infiltration av det tillkommande dagvattnet inom användningen park nordväst om Dackevägen. Andra åtgärder för att minska tillkomsten av dagvatten är att max 50 % av markytan inom användningen S1 (förskola) får hårdgöras och max 30 % av markytan får bebyggas. Även bestämmelsen a1 som innebär marklov för att röja eller ta ner träd med en bröst diameter över 20 cm kan minska tillkomsten av dagvatten inom detaljplanen.

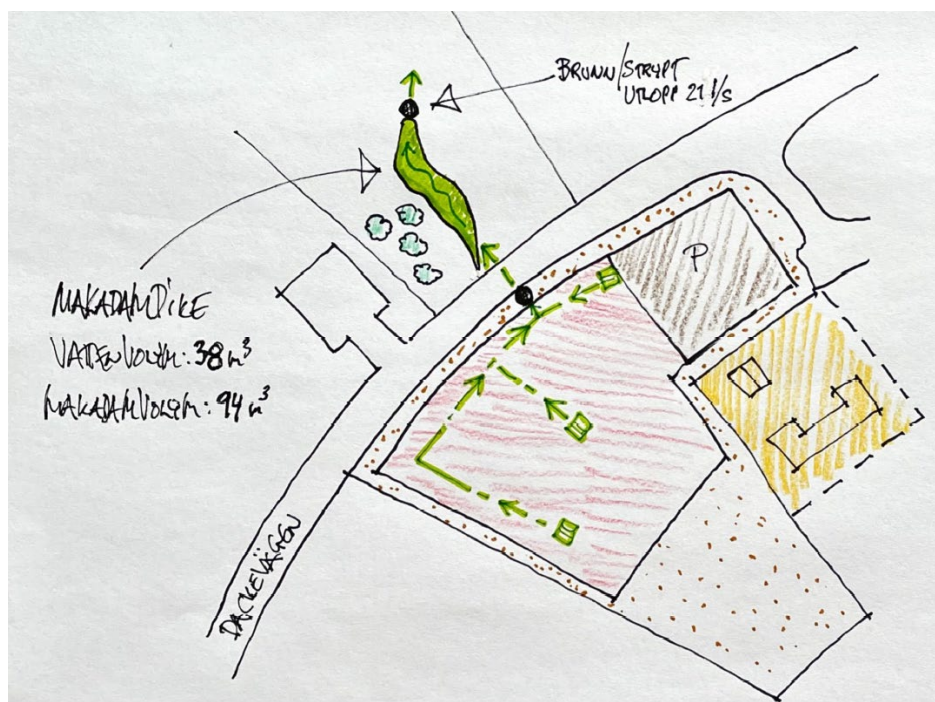


Bild på dagvattenlöning från dagvattenutredningen.

Skyfallshantering

Skyfall kan beskrivas som ett större mängd nederbörd på en kortare tid än vad som utgör en vanlig regnskur. I samband med skyfall är dagvattensystemets kapacitet mycket begränsad i förhållande till regnets intensitet och volym. Det gäller även för markens infiltrationsförmåga som ofta inte räcker till för att ta emot regnmängderna. Följden blir avrinning på markytan som kan leda till översvämning. Till skillnad från det normala dagvattenflödet är ansvaret för skyfallshantering oklar då den ofta är svår att beräkna.

Värme och el

Planområdet kan ansluta till befintliga fjärr- och elledningar i Dackevägen.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning tillsammans med exploateringsavdelningen på tekniska förvaltningen. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

Tidplan

Tidplanen har av olika anledningar blivit förskjuten men avsikten är att detaljplanen ska skickas ut för en andra granskning under hösten 2021 så att ett antagande kan ske i början av 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Huvudmannaskap

Planförslaget genomförs med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen är ansvarig för de ytor inom planområdet som är allmän platsmark, i detta fall gatumark och parkmark.

Exploateringsavtal/ markanvisningsavtal

Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kommer att upprättas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Del av kvarnarna 2:2 ska genom fastighetsreglering överföras till Cedern 1.

U-område

Ljungby energis ledningar för fiber och fjärrvärme som finns inom kvartersmarken för förskola och gruppboende kommer att säkerställas med u-område samt ledningsrätt alternativt med servitut.

Servitut

Inom planområdet finns ett servitut för dagvatten, servitutet gäller för Månstenen 1 och ligger på fastigheten Kvarnarna 2:1 delvis inom detaljplanens parkområde.

Ledningar som finns inom den allmänna platsmarken ska säkras med servitut.



Ekonomiska frågor

Utgifter

Ljungby kommun kommer att få en utgift för en geoteknisk undersökning som kommer genomföras innan byggnation påbörjas.

Ljungby kommun har bekostat en dagvattenutredning för området för detaljplanen.

Inkomster

Planavgift kommer att tas ut vid bygglov, vilket ger en mindre inkomst till Ljungby kommun.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

Undersökning

I bifogad Undersökning om betydande miljöpåverkan konstateras att området kommer få mer trafik vilket ger mer buller vissa tider på dygnet. Det finns också en risk att en mindre ökning av koldioxiderna uppstår. Marken kommer att hårdgöras på vissa ytor vilket minskar det naturliga genomflödet för dagvatten. Dessa konsekvenser av detaljplanen anses ändå inte vara så stora att de ger en betydande miljöpåverkan. En positiv påverkan är att det kommer att vistas människor i området även på dagtid vilket är bra ur trygghetssynpunkt.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Cedern 1	Bekosta geoteknisk undersökning, dagvattenutredning samt fastighetsförrättning.	Begära fastighetsreglering från Lantmäteriet.	Beställa dagvattenutredning.
Cedern 2			
Kvarnarna 2:2		Mark från Kvarnarna 2:2 ska genom fastighetsreglering överföras till Cedern 1.	



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekterna Gustaf Krantz Stahm och Sanna Petersson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Jakob Ruter.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN 2021-09-27

Reviderat 2021-12-07

Revideringen innebär följande:

- Text kring buller och skyfallshantering har lagts till.
- Mindre redaktionella ändringar

Sanna Petersson
Planarkitekt

Jeanette Kullenberg
Vik. Plan- och byggchef

Antagen av miljö- och byggnämnden den 19 januari 2022, § 12.

Laga kraftvunnen den 11 februari 2022.