



Detaljplan för fastigheten
Långraden 5 med flera (område utmed Stationsgatan
och Olofsgatan)
i Ljungby stad, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en exploatering av kvarteret Långraden med bostäder, centrum, och kontorsändamål samt parkering över och delvis under mark i 5-6 våningar. Parkeringsgaraget är avsedd att byggas i de två nedersta våningsplanen dvs ena våningsplanet ovan mark och det andra delvis ovan mark i en sluttande del (halvt under mark och halvt i gatuplan).

Planområdet är ca 8000 kvm och är beläget i centrala Ljungby inramat av Stationsgatan i söder och Olofsgatan i resterande väderstreck.

Marken inom planområdet ägs delvis av Ljungby kommun (Långraden 5, 6 och 7) och delvis av Ljungbybostäder AB (Långraden 12).

ÄNDRINGAR

Plankartan har ändrats enligt följande:

- Förtydliga planbestämmelsen gällande korsmarken till; Endast komplementbyggnader med en byggnadshöjd på 3,5 meter. Marken får även föras med parkeringsgarage över och under mark får placeras.
- En ny planbestämmelse gällande hårdgörningsgraden; b₁ Endast 40,0 % av markytan får hårdgöras.

Planbeskrivningen har ändrats enligt följande:

- Har ändrat efter de nya planbestämmelserna.
- Det har förtydligats och lagt till text under ”Genomförandefrågor”. Detta för att förtydliga kostnader/intäkter för kommunen/exploatören och reda ut vissa fastighetsrättsliga frågor.

Miljö- och byggnämnden föreslås därför besluta att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 7 december 2021 § 213 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 7 januari 2022 – 28 januari 2022.



Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått underrättelse om granskning av detaljplanen. Planförslaget har funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Ljungbybostäder AB
Polismyndigheten

Med synpunkter

Länsstyrelsen:

Länsstyrelsen har 2021-06-14 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Synpunkterna i samrådet har bemötts i tillräcklig omfattning. Inga överprövningsgrunder i 11 kap. 10 § PBL berörs därmed.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB)

Länsstyrelsen kommenterade i samrådet att plats åt dagvattenåtgärder inom planområdet är en förutsättning för att inga miljö kvalitetsnormer ska påverkas. Kommunen har nu lagt in de planerade regnbäddarna som en bestämmelse i plankartan vilket är mycket positivt. Med tanke på att föroreningar påträffats i området är det dock, som nämns i dagvattenutredningen, viktigt att säkerställa att marken där vattnet infiltreras inte är förorenat för att inte sprida eventuella föroreningar till recipienterna.

Kommentar:

Marken ska saneras innan den exploateras.

Lantmäteriet:

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Det finns inte längre några administrativa bestämmelser – de som tidigare varit sådana redovisas nu som egenskapsbestämmelser. En sekundär egenskapsgräns (med samma manér som den gamla administrativa gränsen) kan användas för att avgränsa egenskapsområden som korsar andra egenskapsområden.
- Lantmäteriet noterar att flera områden som gränsar till varandra har exakt samma bestämmelser. Om detta är korrekt bör dessa lämpligen slås samman till ett område

Kommentar:



Vi startade denna detaljplan innan dessa regler infördes. Vi har därför utgått från planbestämmelserna som gäller för detaljplaner från 1 augusti 2018 till 30 september 2020. Planuppdraget är från 27 november 2019.

Befintliga planer

Detaljplan för kvarteret garvaren m.m. från 1990 som ska upphävas har hos Lantmäteriet beteckning 0781-P90/8:1.

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Lantmäteriet noterar att det har skrivits angående tomtindelning men inte gällande detaljplaner.

Kommentar:

Gällande den specifika detaljplanen så har det blivit fel siffror, så vi ändrar så att det blir P90/8:1. Följande mening läggs till under Genomförandefrågor; Fastighetsrättsliga frågor: "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentar:



Vi förtydligar detta i planbeskrivningen under genomförandefrågor, med bland annat en karta. Har även förtydligat de ekonomiska konsekvenserna i genomförande delen.

Delar av planen som bör förbättras

Kontrollera gränser med 0,025 meters lägesosäkerhet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Planekonomi

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Kommentar:

Det står under genomförandefrågor och fastighetsrättsliga frågor att det är exploatören som bekostar fastighetsbildningen. Har även förtydligat de ekonomiska konsekvenserna i genomförande delen, både de kommunala och de enskilda.

Skanova AB:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, kopparledning i osäkert läge (se skiss) i områdets norra sida.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Kommentar:

Vi lägger till en planbestämmelse gällande hårdgörningsgraden; b₁ Endast 40,0 % av markytan får hårdgöras, inom den prickade marken i den norra delen av planområdet. Vi fastställer inte i detalj vad det gäller regnbäddarna, detta eftersom vi inte vet exakt när de ska byggas. Och eftersom regnbäddarna ligger inom kommunens mark så har vi rådighet över hur de ska utformas i ett senare skeende.

Värt att ställa sig fråga om korsningen Olofsgatan och Stationsgatan norr om kvarteret Långraden är nödvändig. Delar av befintlig gata hade kanske kunnat användas som grönytor eller andra sätt beroende på ledningsdragning med mera. Trafik skulle kunna ledas ut framför kommunhuset.

Kommentar:

En bra synpunkt, men det har inte ingått i uppdraget.

Markförening – I kvarteret Långradens norra del där det idag är parkering, har det konstaterats efter två markundersökningar att det förekommer PAH över känslig markanvändning (som vanligen krävs för bostäder). Det är lämpligt att tydliggöra att en anmälan om efterbehandling om hur sanering och provtagning ska genomföras ska skickas in till tillsynsmyndigheten innan påbörjan av byggnation får ske. Ytterligare provtagningar i området krävs för att säkerställa att marken är lämplig för byggnation av bostäder. För att anta en detaljplan ska markföreningarna vara väl undersökta för att kunna veta att marken är lämplig för den förändrade markanvändningen. Konsulter har tagit fram ett ungefärligt pris på vad en sanering kan komma att kosta, dock finns alltid oklarheter. I detta fall planeras för ett garage under jord vilket innebär att stora mängder massor ändå kommer att grävas bort.

Kommentar:

Har lagt till texten "en anmälan om efterbehandling om hur sanering och provtagning ska genomföras ska skickas in till tillsynsmyndigheten innan påbörjan av byggnation får ske" under förorenad mark som en upplysning.

Kommunledningsförvaltningen:

Med en ny detaljplan finns möjlighet att uppmärksamma och bidra till förbättring av olika förhållanden som orsakar problem ur ett helhetsperspektiv. Kommunledningsförvaltningen vill i detta yttrande framför allt lyfta denna aspekt inom ett antal olika sakområden.

Dagvatten

I den dagvattenutredning som gjorts i samband med planarbetet framgår att den dagvattenledning som planområdet ska anslutas till är hårt belastad. Det har förekommit skyfall i området med översvämningar som följd, vilket tyder på att dimensionen på den dagvattenhantering som finns i centrala Ljungby idag inte är tillräcklig.



Om det är möjligt och rimligt bör planen eftersträva inte bara att situationen inte försämras, utan även att helheten förbättras. Kommunledningsförvaltningen kan dock inte specifikt säga om, hur och var ytterligare dagvattenlösningar skulle kunna placeras i planområdet för att förbättra situationen.

Kommentar:

Vi anser att vi har förbättrat dagvattensituationen, genom att skapa regnbäddar som inte finns idag. Utöver det lägger vi till en planbestämmelse gällande hårdgörningsgrad; b₁ Endast 40,0 % av markytan får hårdgöras, inom den prickade marken i den norra delen av planområdet, där det idag redan är grönt och genomsläppligt.

Träd och grönstruktur

Kommunledningsförvaltningen konstaterar att det är beklagligt, men av olika skäl tyvärr också i princip nödvändigt, att den trädallé som finns i området idag ska tas bort. När den nya allén längs Stationsgatan ska anläggas är det viktigt att beakta stadens grönstruktur ur ett helhetsperspektiv.

Markanvändning och bebyggelse

Det är viktigt att den mark som finns i centrala Ljungby, där det aktuella planområdet ligger, används effektivt. Det är därför mycket positivt att planen möjliggör även bostäder på den yta som idag endast är parkering. Boende i området får tillgång till stadens serviceutbud på gång- eller cykelavstånd. Närheten till busstationen ger god tillgång till det lokala kollektivtrafikutbudet.

Parkering är en fråga som behöver betraktas ur ett helhetsperspektiv för att åstadkomma ett attraktivt och hållbart centrum. Behovet av parkering för de som bor och arbetar i centrala Ljungby måste tillgodoses, samtidigt som områdets attraktivitet och säkerhet inte får påverkas negativt av parkeringsplatser på olämpliga ställen. Ur ett kommunalt arbetsgivar- och besöksperspektiv är det viktigt att de befintliga parkeringsplatserna ersätts på lämpligt sätt.

Kommunledningsförvaltningen noterar även att högsta tillåtna nockhöjd förändrats sedan samrådet även i de delar av området som redan är bebyggda. Det framgår inte av planen varför denna förändring gjorts. Byggnaderna når inte upp till angiven höjd idag – finns avsikter att förändra bebyggelsen framöver?

Kommentar:

Vad det gäller höjden på bebyggelsen inom Långraden 12, har vi ändrat så att det blir samma inom hela fastigheten. Det finns inga behov idag att bygga något nytt, men för att inte hindra en framtida exploatering vill vi ha samma höjd inom hela fastigheten.

Påverkan på människan – social hållbarhet

Planen innefattar konsekvensanalys utifrån en rad områden bland annat av miljö och klimat. Den sociala aspekten ingår, men skulle behöva utvecklas tydligare med avseende på hur människan påverkas av de olika val som gjorts i planförslaget. Det är viktigt att utreda den sociala konsekvensen för människor vid planering, byggnation och etablering på platsen. Det finns många hjälpmedel för detta, exempelvis regionens verktyg och metodstöd för social konsekvensanalys.



Kommentar:

Vi anser att det är positivt ur ett socialt perspektiv med att en plats går från en parkeringsyta till att bli bostäder, det blir en mer levande del av centrum under olika tider på dygnet.

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 5 april 2022

Sanna Johansson
Planarkitekt

Jeanette Kullenberg
Vik. Plan- och byggchef