



Detaljplan för
Del av Hyveln 1 med flera
Karlsro industriområde i Ljungby, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

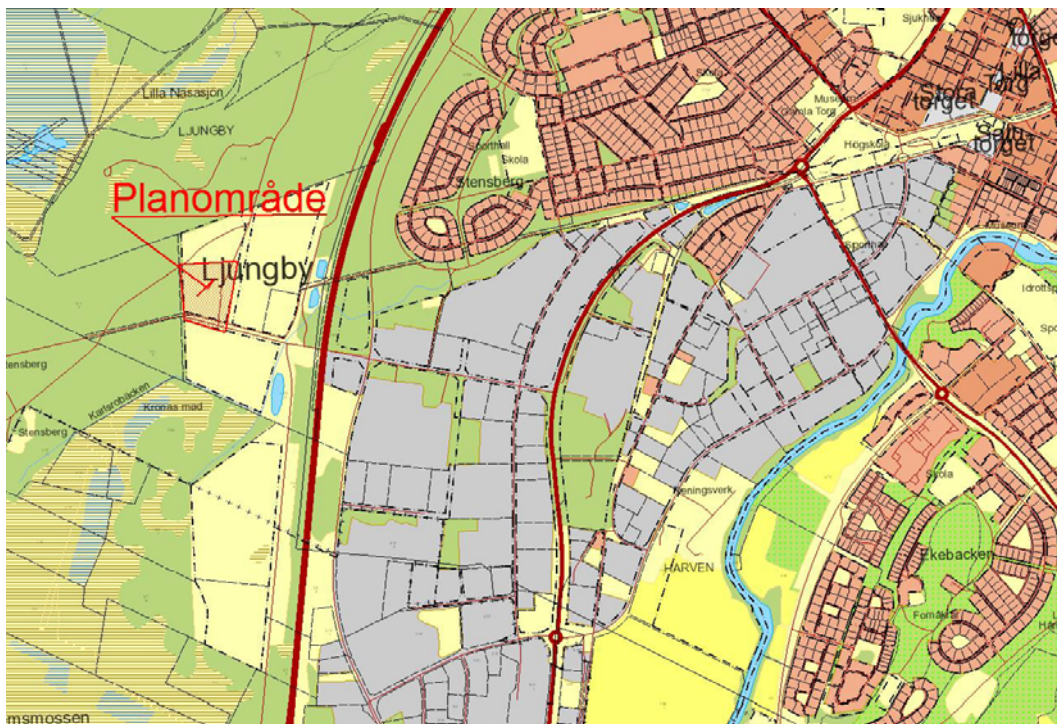
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att åstadkomma en större tomt inom industri kvarteret vid Karlsro. För att göra det möjligt måste en industrigata flyttas ca 140 meter norrut. Förändringarna gör att detaljplanen måste ändras.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger inom Karlsro industriområde och omfattar knappt tre hektar.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Hyveln 1 ägs av kommunen.

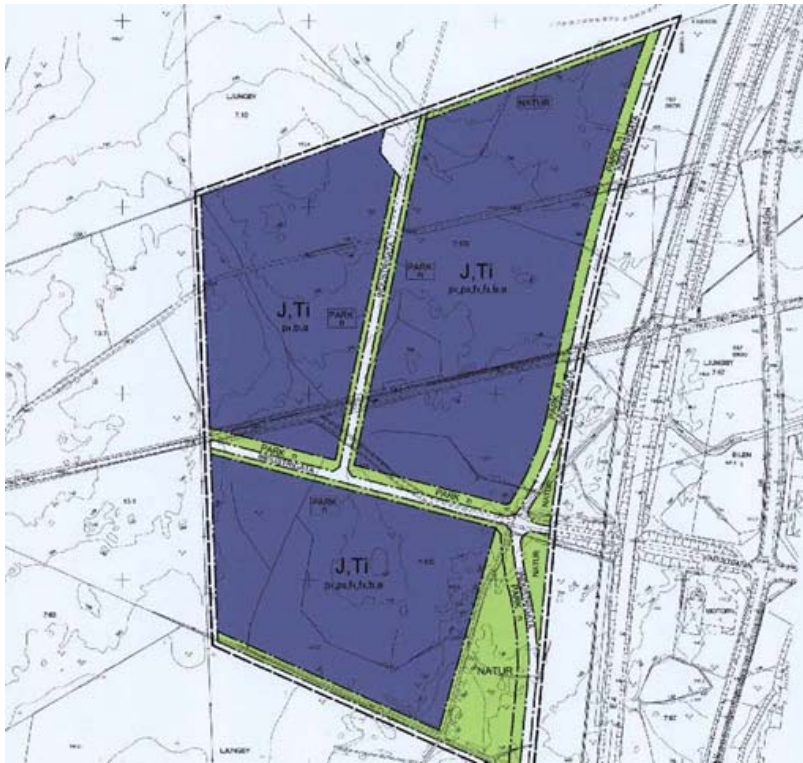
GÄLLANDE PLANER MED MERA

Översiktsplaner

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan antagen 2006.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för Karlsro industriområde i Ljungby stad, laga kraft 22 april 2009. Detaljplanen är avsedd för industri där industrigata får anläggas på kvartersmark. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan P09/6.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 15 juni 2016 § 108 plankontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 11 § miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Bedömningen grundar sig på kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 och bilaga 2 och motiveras av följande faktorer:

- Riksintressen eller värdfulla natur- eller kulturmiljöer påverkas inte.
- Området innehåller inga miljöer med särskild sårart eller sårbarhet.
- Människors hälsa och säkerhet påverkas inte.

Grunder för ställningstagandet

De förändringar som görs är att en del av en gata flyttas norrut så att en större tomt bildas. Ändringen innebär inga andra eller nya miljökonsekvenser utöver dem som gällande plan medför.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luftkvaliteten

Miljökontoret har beräknat luftkvaliteten med dataprogrammet Simair. Beräkningarna har gjorts för partiklar (PM10), kväveoxid (NO₂) och Bensen. Det föreligger ingen risk att gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet, enligt 5 kap Miljöbalken, överskrids. Den bebyggelse som är tänkt att uppföras och



tillkommande trafik kommer inte innebära att luftkvaliteten försämras märkbart. Karlsro är ett stort och öppet industriområde med breda gator och stora tomter. Det finns inga trånga utrymmen där luftföroreningar kan stanna.

Vattenkvaliteten

Planområdet tillhör Lagans vattenavrinningsområde. Lagan har måttlig ekologisk status men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus p.g.a. kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det finns en risk att miljö kvalitetsnormen för vatten inte följs och att en god miljöstatus inte uppnås 2021.

Området omfattas idag av kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Detaljplanen bedöms, ur allmän synpunkt, medföra god hushållning med mark, vatten, energi och andra miljöförhållanden i övrigt enligt miljöbalkens tredje kapitel.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av en uppgrusad yta avsedd för verksamheter. En gata som ännu inte asfalterats finns i södra delen av området.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk inspektion av området gjordes 2006 som visade att grundläggningsförhållandena är goda. Därefter har all växtlighet tagits bort och området har markberetts för industriändamål

Förorenad mark

Järnvägen mellan Halmstad och Vislanda har tidigare haft sin sträckning genom industriområdet Karlsro. Hela området är avschaktat och därför är det mindre troligt att det finns några föroreningar kvar. Området ska inte användas för bostäder därför är risken liten att eventuella föroreningar kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen

Planförslaget innebär i korthet att flytta befintlig del av gata norrut för att skapa en större sammanhängande industritomt. Gatan, som är en del av Banvallsleden, ansluter idag till gamla banvallen på Vislanda-Bolmens järnväg. Banvallen som belastas av en gemensamhetsanläggning, Ljungby ga:13, används dels för gående och cyklister och även för transporter till fastigheter väster om planområdet. Industrigatan flyttas ungefär 140 meter åt norr och trafiken på banvallen länkas över på den befintliga skogsvägen. Det innebär att skogsvägen behöver förbättras på ca 250 meter och att en omprovning görs av gemensamhetsanläggningen. Se bild nästa sida.



Användning av allmänna platser

Befintlig gata som ansluter till gamla banvallen flyttas norrut ca 140 meter. Intill gatan läggs en cykelväg med anslutning till cykelvägnätet mot centrum.

Användning av kvartersmark

Marken får användas för all typ av industri. Byggnader får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter. Ett skärmtak per fastighet som är högst 70 kvadratmeter, får uppföras utan bygglov.

Dagvatten

Ledningar för dagvatten är utbyggda i Movägen och ska förlängas i Stenvägen. Ledningarna är anslutna till dammarna vid E4 där vattnet ska fördröjas innan det sedan leds vidare via Karlsrobäcken till Lagan. En VA- och dagvattenutredning för Karlsro industriområde daterad 2008-12-05 togs fram av Tyréns i samband med planläggning av hela Karlsro industriområde. Utredningen gäller fortfarande och ska följas eftersom det är en förutsättning för att dagvattenhanteringen ska fungera inom området.

Trafik och gator

I nuläget är Movägen ansluten till Banvallsleden. Från Stenvägen kommer den sträckan att brytas eftersom kvarteret Yxan och Hyveln ska läggas samman så att en större industritomt kan bildas. Då måste en ny gata anläggas norr om industritomten. Inom den nya gatumarken läggs en gång- och cykelväg som via Stenvägen och Movägen kommer att bli den nya sträckningen av Banvallsleden.

Den befintliga vägen, skogsvägen, kommer att iordningställas och ingå i Banvallsleden. Det kommer att bli en cirka tre meter bred väg med beläggning av grus. Gruset kommer att vara i liten fraktion, troligtvis 0-8, så att vägen blir



cykelvänlig. Dikena kommer att rensas upp och en mötesplats iordningställas på lämplig plats.



Banvallsleden utanför kvarteret Hyveln.

Störningar

Någon bullerutredning har inte gjorts till detaljplanen eftersom inga bostäder finns i närområdet. Området är redan påverkat av buller eftersom E4 går ca 300 meter från planområdet.

Konsekvenser

Industriområdet består av avgrusade ytor där det inte finns någon växtlighet kvar därför kommer det inte att bli några ekologiska konsekvenser vid utbyggnad enligt föreslagen detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser – Kommunen ska anlägga en ny gata i norra delen av planområdet med intilliggande cykelväg och grönremsa samt nya VA- och dagvattenledningar vilket innebär utgifter för kommunen. En ny anslutning till Banvallsleden ska anläggas. Samtidigt ska kvartersmarken inom Hyveln 1 säljas som i sin tur ger en inkomst för kommunen.

Sociala konsekvenser – Banvallsleden som går genom industriområdet ska flyttas eftersom en del av gatan tas bort. Det innebär att cykelvägen kommer att få en 300 meter längre sträcka än idag.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglov

Ett skärmtak per fastighet som är högst 70 kvadratmeter, får uppföras utan bygglov. Anmälan till miljö- och byggförvaltningen krävs.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

Detaljplanen handläggs som standardförfarande enligt 5 kapitlet 6 § Plan- och bygglagen (PBL).

Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske under september 2016, granskning oktober 2016 och antagande av miljö- och byggnämnden i november 2016 under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år räknat från den dag 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 byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

EKONOMISKA ÅTGÄRDER

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen. En planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i enlighet med den taxa som är fastställd av kommunfullmäktige.

Kostnader

Fastighetsbildningskostnader, utbyggnad av gator, gång- och cykelväg, belysning, vatten och avlopp samt dagvatten och övriga anläggningar bekostas av kommunen. Dessutom upprättar kommunen detaljplanen och iordningställer anslutningsvägen till gamla banvallen.

Intäkter

Kommunen kommer att få intäkter vid tomtförsäljning, för VA-anläggningsavgift, planavgift och bygglovsavgift.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är ansvarig för följande:

- Upprättande av detaljplan.
- Ansökan om lantmäteriförrättning.
- Utbyggnad av vatten och avlopp samt dagvatten.
- Utbyggnad av allmän platsmark såsom gator, gång- och cykelvägar med mera.
- Utbyggnad av anslutningsvägen till gamla banvallen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER:

Del av Hyveln 1, Ljungby 7:105 och Ljungby 14:1 ska bilda en egen fastighet.

Mark inom GATA läggs samman med gatufastigheten Ljungby 7:105.

En konsekvens av att Banvallsleden får en ny sträckning väster om planområdet blir att gemensamhetsanläggningen Ljungby ga:13, väg, behöver omprövas.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Vatten- och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna till Hyveln 1.

Dagvatten

Ledningar för dagvatten är utbyggda i Movägen och ska förlängas i Stenvägen. Ledningarna är anslutna till dammarna vid E4 där vattnet ska fördröjas innan det sedan leds vidare via Karlsrobäcken till Lagan. En VA- och dagvattenutredning för Karlsro industriområde daterad 2008-12-05 togs fram av Tyréns i samband planläggning av hela Karlsro industriområde. Utredningen gäller fortfarande och ska följas därför att det är en förutsättning för att dagvattenhanteringen ska fungera inom området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Inför upprättandet av planbeskrivningen har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist, projekteringssamordnare Maritha Davidsson, gatuingenjör Jeannette Ehrich och stadsarkitekt Lennart Dahlberg. Även samråd med kommunens miljökontor och byggkontor har skett.

LJUNGBY KOMMUN

Planavdelningen den 28 september 2016

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Reviderat 2016-11-04

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Revideringen avser vissa redaktionella ändringar i texten samt en hörnavskärning i nordöstra hörnet inom J-området på kartan.



Antagen av miljö- och byggnämnden den 16 november 2016 § 174.

Laga kraftvunnen den 9 december 2016.