



Detaljplan för fastigheten
Torg 2:38 med flera (område vid Värnamovägen)
Lagans samhälle, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utöka industriändamål på fastigheterna Torg 2:15 och del av Torg 2:17, så de får samma användning som Torg 2:38. Detta med bakgrund av att fastighetsägaren till Torg 2:38 har köpt in Torg 2:15 och ska få köpa del av fastigheten Torg 2:17 av Ljungby kommun i samband med planändringen. Fastighetsägaren har behov att bygga ut sin verksamhet och behöver därför utöka byggrätten. Utöver det så läggs även användningen verksamheter till, för att möjliggöra en framtida utveckling av området.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

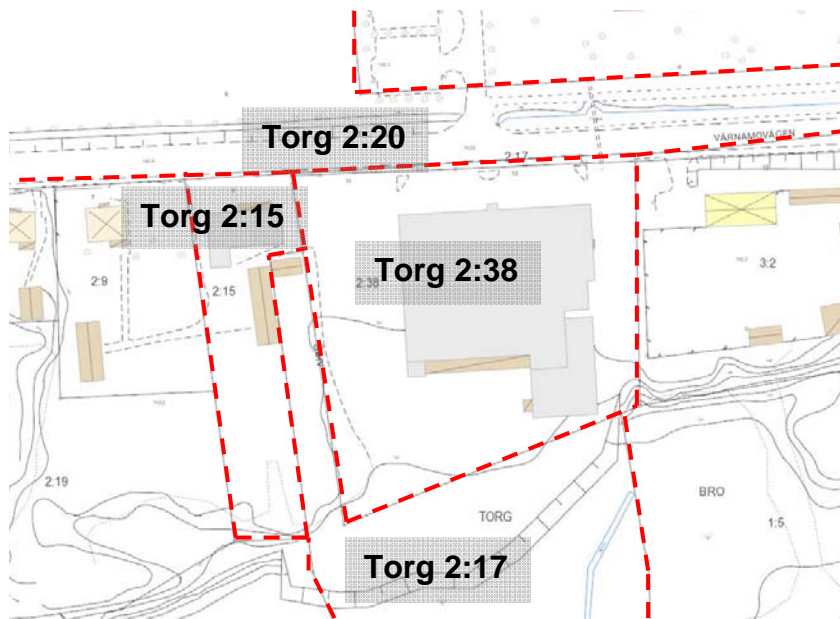
Planområdet ligger i Lagans samhälle, cirka 1 mil norr om centrala Ljungby stad och omfattar drygt 14 000 m².



Planområdets läge i Lagans samhälle.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Torg 2:38 och Torg 2:15 är privatägd och ägs av Polymega i Lagan AB. Fastigheten Torg 2:17 och Torg 2:20 ägs av Ljungby kommun.



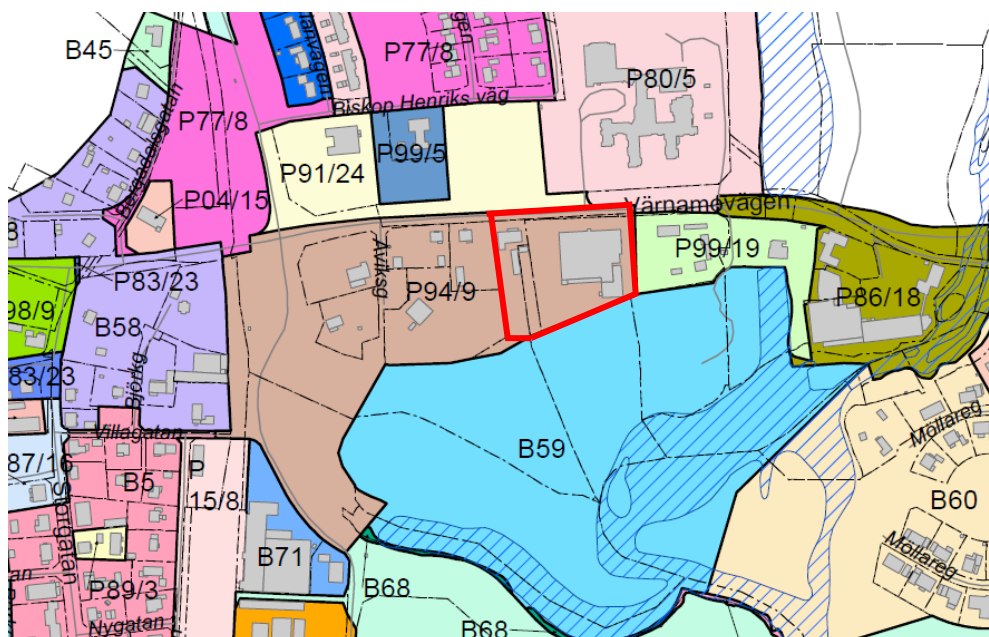
Fastigheter inom planområdet.

GÄLLANDE PLANER MED MERA Översiktsplaner

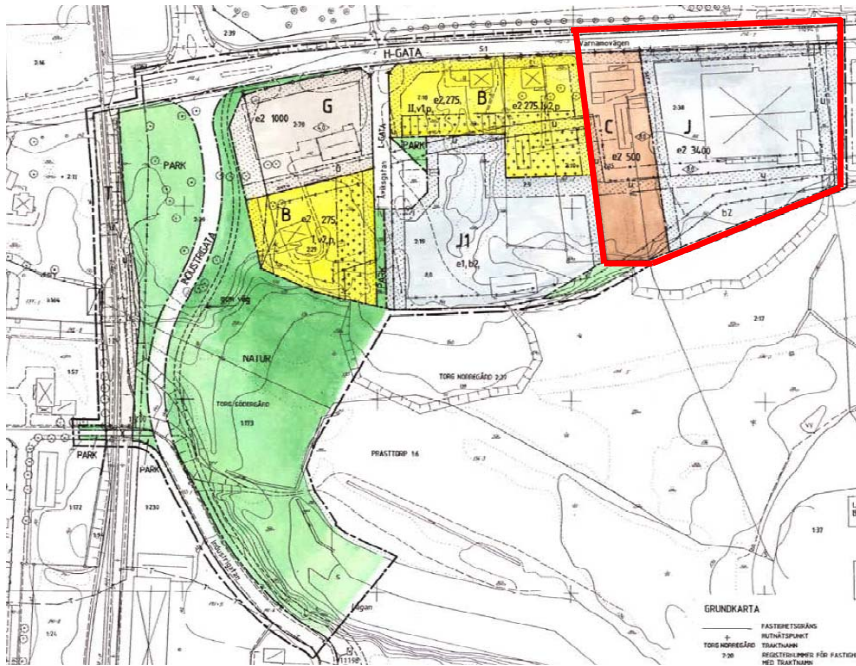
Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige 2006.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanen P94/9; Detaljplan för Kvarnenområdet m.m. i Lagans samhälle, som vann laga kraft 26 maj 1994. I den gällande detaljplanen är planområdet planlagt som industri- och centrumändamål (samlingslokal). Andra användningar som finns med är bilservice, småindustri, järnvägstrafik och bostäder.



Karta över gällande detaljplaner, inom och utanför planområdet. Planområdet är inringat i rött.



Utklipp av gällande detaljplan, P94/9. Planområdet är inringat i rött.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 9 september 2015 § 116 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 5 kapitlet 11 § Plan- och Bygglagen samt 6 kapitlet 6 §, 13 § och 15 § Miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av detaljplaner och planprogram vars genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande till om planens eller programmens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs denna behovsbedömning.

Bedömningen grundas på kriterierna i bilaga 4 i "Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar". Om planens genomförande bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan skall planen bli föremål för miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas.

Ställningstagande

I föreliggande behovsbedömning görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Mot bakgrund av detta ställningstagande upprättas ingen MKB. *Se särskild behovsbedömning.*

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.

Detaljplanens genomförande kommer inte att innebära någon skillnad på luftkvaliteten jämfört med idag. Området är öppet och luftigt, bland annat norr om planområdet är det helt öppet och obebyggt. Det finns inga trånga områden där avgaser och andra föroreningar kan koncentreras.

Vattenkvaliteten

Planområdet tillhör Lagans vattenavrinningsområde. Lagan hade måttlig ekologisk status 2009 men nådde inte upp till god kemisk ytvattenstatus p.g.a. kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det finns en risk att ekologisk och kemisk status på vattnet inte uppnås 2021 vilket innebär att miljö kvalitetsnormen för vatten inte följs. Detaljplanens genomförande medför inte någon negativ påverkan på MKN för vatten.

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Detaljplanen bedöms, ur allmän synpunkt, medföra god hushållning med mark, vatten, energi och övriga miljöförhållanden i övrigt enligt miljöbalkens tredje kapitel. Planområdet är till stor del i anspråkstaget, vilket innebär att befintlig infrastruktur går att använda.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet, som inte är i anspråkstaget, består mest av sly och skog, och då mest av lövträd men även med inslag av barrträd.

Natur

Inom planområdet finns ingen skyddad natur. Området berörs inte av strandskydd.

Geoteknik

Det finns en geoteknisk grundundersökning som är framtagen för den tilltänkta bebyggelsen, se bilaga 1.

Under grundläggning av byggnad står följande;

”Grundläggning av byggnader kan utföras på naturligt lagrad jord med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 13 samt rekommendationer nedan och under punkterna 6.4 Jordschakt, 6.5 Fyllning och packning.

Eftersom jorden består av silt krävs tjälskyddad grundläggning. För byggnaders golv i marknivå rekommenderas att det utläggs ett dräneringslager minst 200 mm makadam för att erhålla en stabil bädd att gjuta golvet mot. Dränering runt byggnaden utförs med dräneringsrör med utlopp till dagvattensystem.

Erforderlig värmeisolering med kapillärbrytande markskivor av cellplast anbringas. För att erhålla en effektiv fuktspärr kan betongplattan gutas mot en plastfolie. Markplaneringen utvändigt görs så att tillfredsställande marklutning erhålls från byggnader och ytavvattning anordnas av angränsande planer mm.”

Förorenad mark

På fastigheten Torg 2:38 har den tidigare användningen varit verkstadsindustri, med halogenerade lösningsmedel, som har riskklass 3 enligt MIFO inventeringen. Riskklass 3 betyder måttlig risk. Eftersom marken även i fortsättningen ska vara industri så ställs inte krav på vidare undersökning av marken.



Om den som brukar eller äger en fastighet upptäcker en förorening finns det en skyldighet att genast underrätta tillsynsmyndigheten om detta.

Radon

Radonmätningar är utförda i tre punkter, resultaten visar på 31, 41 resp. 6 kBq/m³. Med dessa halter i siltig jord klassas marken som normalradonmark.

Skred

Enligt Statens geotekniska institut så består marken inom planområdet av silt och sand, vilket i sin tur leder till att delar av marken inom planområdet har förutsättningar för skred. Därför har det tagits fram en geoteknisk grundundersökning för marken inom planområdet.

Höga vattenstånd

Planområdet är mycket lite berört av höga vattenstånd. På bilden nedan syns planområdet vid ett dammbrottsscenario.



Dammbrottsscenario.

Kultur, stads- och landskapsbild

På fastigheten Torg 2:15 fanns bland annat den Gamla Kvarnen, men den har fastighetsägaren fått rivningslov på och rivit, så nu är fastigheten utan bebyggelse.



Den rivna Gamla Kvarnen.



Utmed Värnamovägen, Polymega till vänster, Gamla kvarnen (som är riven) i mitten och bostäder till höger.

Bebyggelsen inom planområdet och angränsande är blandad, det finns både industrier och bostäder. Bebyggelsen är främst belägen utmed Värnamovägen och bakom bebyggelsen är det oplanerad naturmark ner mot Lagan.

Fornminnen

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) finns inom planområdet.

Grönområden

Söder om planområdet utmed Lagan ligger Bergastigen, som är en vandringsstig i naturmiljö. Bergastigen sträcker sig genom ett rekreativt område med ett rikt växt- och djurliv och många natursköna inslag: ängar, lövskog, barrskog, och vattenblänk från Lagan.

Service

I samhället Lagan finns en dagligvarubutik med tillgång till drivmedel. I Lagan finns även förskola, fritidshem och skola 0-9, Åbyskolan. Det finns också kommunalt vatten och avlopp.

Bebyggelse och verksamheten

Bebyggelsen inom och angränsande till planområdet är blandad. Det finns både industri, bostäder, handel och äldreboende.

Inom planområdet på fastigheten Torg 2:38 finns en byggnad i ett plan med plåtfasad och platt tak. Den återstående marken är obebyggd eller asfalterad.



Verksamheten som finns på fastigheten Torg 2:38 idag är en plastindustri som heter Polymega i Lagan AB och den verksamheten är anmälningspliktig enligt Miljöprövningsförordningen (2013:251).



Polymega i Lagan AB, bebyggelse på Torg 2:38.

PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att utöka industriändamål på fastigheterna Torg 2:15 och del av Torg 2:17, så de får samma användning som Torg 2:38. Detta med bakgrund av att fastighetsägaren till Torg 2:38 har köpt in Torg 2:15 och ska få köpa del av fastigheten Torg 2:17 av Ljungby kommun i samband med planändringen.

Fastighetsägaren har behov av att bygga ut sin verksamhet och behöver därför utöka byggrätten. Utöver det så läggs även användningen verksamheter till, för att möjliggöra en framtida utveckling av planområdet.

Användning av allmänna platser

Den befintliga vägen i den norra delen av planområdet, Värnamovägen, ska finnas kvar som den är men justeringar av in- och utfarter ska göras. Det för att verksamheten behöver ändra in- och utfarterna så att de anpassas till de nya förhållandena. Detta regleras i plankartan med VÄG och med utfartsförbud.

Användning av kvartersmark

Inom planområdet är marken avsedd för en utökning av befintlig industri. Detta möjliggörs med användningen J₁, industri med icke störande verksamhet.

För att möjliggöra framtida utveckling av området läggs även användningen verksamheter, Z, in och det syftar på områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegraden bestäms av planbestämmelsen e₁ i plankartan; Största exploatering är 5 300 kvadratmeter byggnadsarea.

Begränsningar i markens bebyggande

Vid Värnamovägen läggs ett 8 meter brett bebyggelsefritt område, detta ur trafiksäkerts synpunkt. Eftersom det är bostäder på den angränsade fastigheten Torg 2:9 så begränsas byggrätten närmast den fastigheten av en lägre byggnadshöjd på 4,0 meter och ett bebyggelsefritt område på 4 meter. Ett bebyggelsefritt område läggs även längst söder ut, ner mot Lagan, detta med anledning av den geotekniska grundundersökningen, som visar att marken inte är lämplig för mer bebyggelse.

Administrativa bestämmelser

Inom planområdet finns det befintliga ledningar, i form av vatten- spill- och dagvattenledningar och dessa skyddas av u-område. Se illustration nedan.



Befintliga ledningar inom planområdet.

I detaljplanen läggs det in ett villkor för startbesked, detta för att säkerställa att bullerkraven mellan bostäderna och industrin klaras. Bestämmelsen utformas följande; Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän ett plank på en höjd av 2,0 meter mellan fastigheterna Torg 2:15 och Torg 2:9 har uppförts.

Planket mellan Torg 2:15 och Torg 2:9 blir bygglovsbefriat, men en anmälan krävs fortfarande; Bygglov krävs inte för: Plank på en höjd av 2,0 meter mellan fastigheterna Torg 2:15 och Torg 2:9, Kravet på anmälan kvarstår.

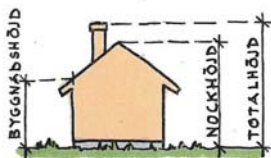
Placering, utformning och omfattning

Byggnadsteknik

Som en följd av den geotekniska grundundersökningen läggs det in en bestämmelse om byggnadsteknik, b₁ ”nya byggnader ska uppföras med tjälskyddad grundläggning”.

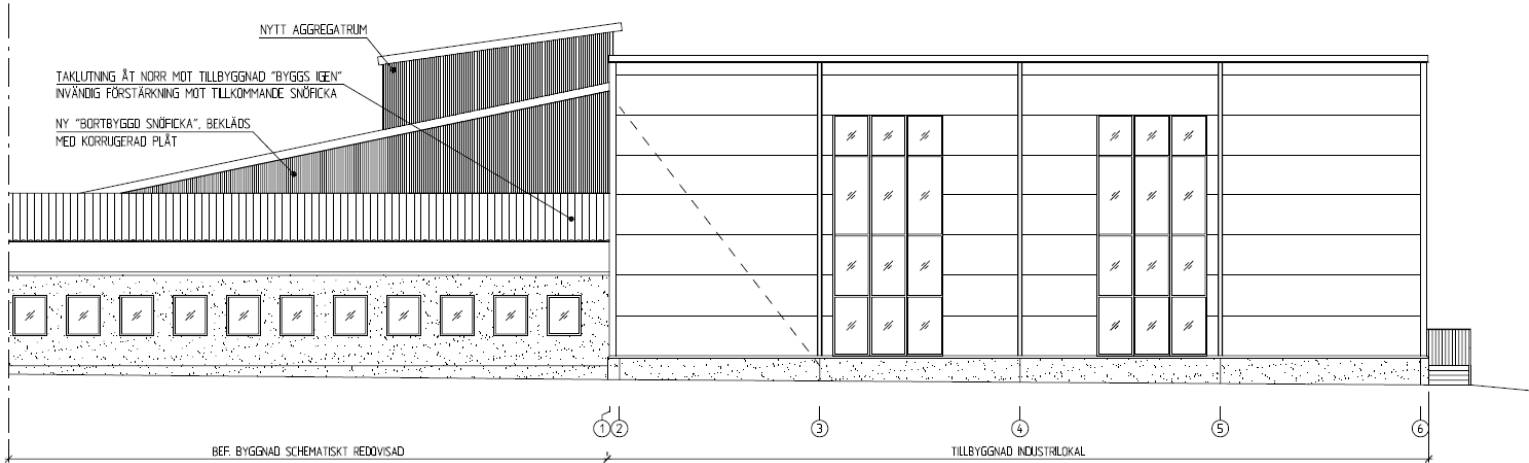
Höjd på byggnader

Höjden på bebyggelsen bestäms av byggnadshöjden, i den gällande planen är det 8,0 meter men den höjs till 12,0 meter. Förutom på den delen som är närmast fastigheten Torg 2:9, där blir byggnadshöjden 4,0 meter.



Skydd mot störningar

Ett 2,0 meter högt plank ska sättas upp som buller- och insynsskydd mellan fastigheterna Torg 2:15 och Torg 2:9. Detta reglerar med planbestämmelsen ”plank 2,0” på plankartan.

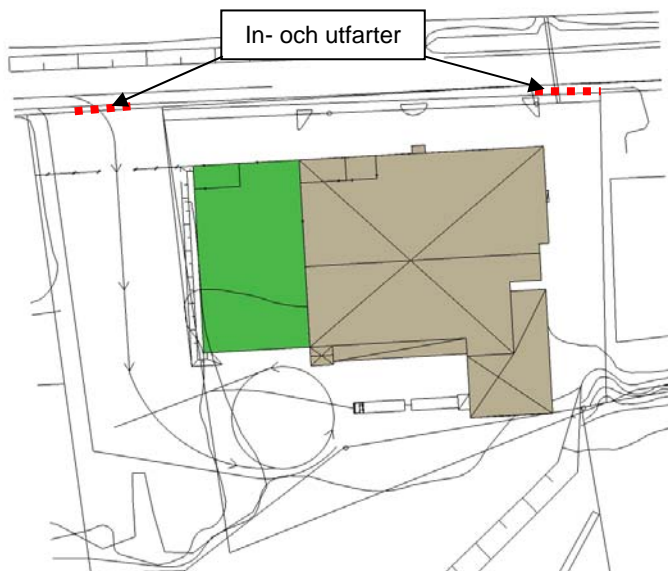


Förslag på fasad mot norr/Värnamovägen

För buller gäller Naturvårdsverkets vägledning 6538 från april 2015 om industri- och annat verksamhetsbuller. I vägledningen anges riktvärden utomhus från industri och liknande verksamhet vid fasad för bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler. Samt vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet. Leq dag (06-18) 50 dBA, Leq kväll (18-22) 45 dBA, Leq natt (22-06) 40 dBA. Över 55 dBA bör inte förekomma klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

Trafik och gator

Det ska finnas en in- och utfart i väster och en i öster. Den nya in- och utfarten i öster är en mindre justering på plankartan till hur det ser ut i dagsläget. In- och utfarten i väster är ny och den är anpassad för lastbilstransporter till och från planområdet. För en beskrivning av trafiken se bild nedan. Ur trafiksäkerhetssynpunkt skapas ett bebyggelsefritt område på 8 meter närmast Värnamovägen.



In- och utfart med lastning. Det gröna är tillbyggnaden.

Konsekvenser

Konsekvensen blir att den befintliga verksamheten kan bygga ut sin verksamhet. Det kommer uppföras en större industrilokal med tillhörande lastutrymmen.

Eftersom det bebyggs inom en befintlig struktur så används en redan utbyggd infrastruktur, så som vägar och ledningar m.m. Expansionen av verksamheten är en positiv utvecklingen för Lagans samhälle både ekonomiskt och socialt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

Detaljplanen handläggs som standardförfarande enligt 5 kapitlet 7 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske mellan augusti och september 2016, granskning februari 2017 och antagande av miljö- och byggnämnden mars 2017 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.

Genomförandeavtal

Markförsäljning av del av Torg 2:17 till fastighetsägaren till Torg 2:38 och Torg 2:15, Polymega i Lagan AB.

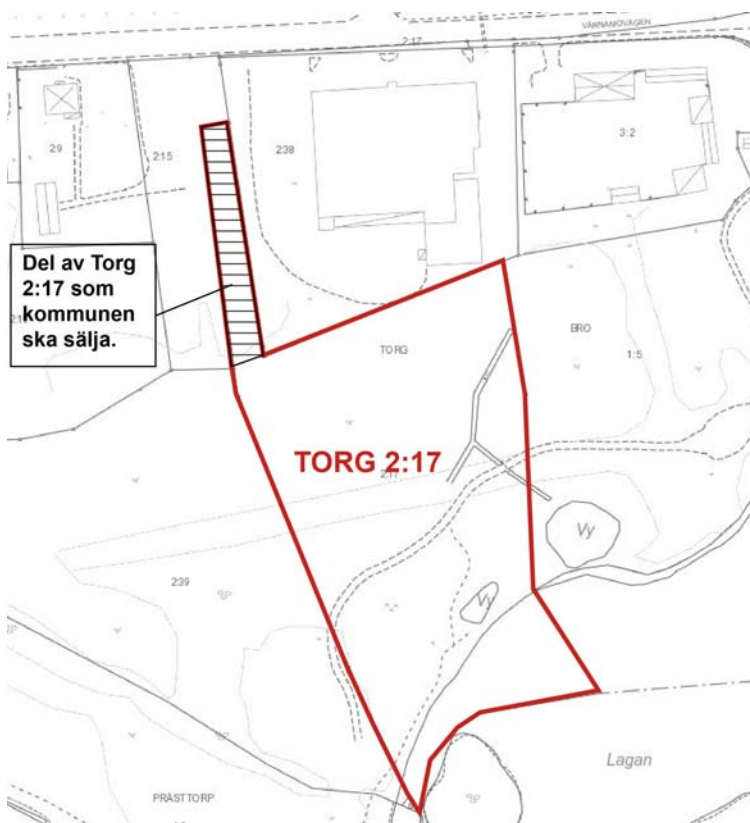


Illustration över del av Torg 2:17



EKONOMISKA ÅTGÄRDER

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen. Det regleras genom ett planavtal. Därför tas ingen planavgift ut i samband med bygglovet.

Kostnader

Planens genomförande innebär inga kostnader för kommunen. Exploatören bekostar kommande undersökningar.

Intäkter

Kommunen får in intäkter från försäljning av mark, del av Torg 2:17. Utöver det tillkommer bygglovsavgift för byggnad och en avgift för anmälan av plank.

ANSVARSFÖRDELNING

Här redovisas anvarsfördelningen som följer av detaljplanens genomförande. Ett ansvar medför i regel ett ekonomiskt ansvar. Redovisningen är inte juridiskt bindande och visar översiktligt på vilka och vem som ska genomföra åtgärder.

Ansvarig	Åtgärder och konsekvenser
Kommunen	- Upprättande av detaljplan.
Fastighetsägaren Torg 2:38 och Torg 2:15	- Ansöka om lantmäteriförrättning. - Ta kontakt med Trafikverket angående in- och utfarterna utmed Värnamovägen. Angående detaljutformningen av anslutningarna. - Ansöka om bygglov för byggnad och anmälan av plank.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Här redovisas fastighetsrättsliga åtgärder som följer av detaljplanens genomförande. Redovisningen är inte juridiskt bindande och visar översiktligt på vilka fastighetsrättsliga åtgärder som ska genomföras.

Fastighet	Åtgärder och konsekvenser
Torg 2:38	- Markköp - Del av Torg 2:17 säljs till fastighetsägaren till Torg 2:15 och Torg 2:38. - Fastighetsreglering - Torg 2:38 slås ihop med Torg 2:15 och del av Torg 2:17. - Servitut - Officialservitut för väg upphävs inom Torg 2:38. - Ledningsrätt - Gällande ledningsrätt ska regleras så att den stämmer med u-området i detaljplanen. Och lägg till Torg 2:17 och Torg 2:15
Torg 2:17	- Försäljning av mark - Del av Torg 2:17 säljs till fastighetsägaren till Torg 2:15 och Torg 2:38. - Fastighetsreglering - Del av Torg 2:17 slås ihop med Torg 2:15



	<p>och Torg 2:38.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ledningsrätt<ul style="list-style-type: none">- Bilda en ledningsrätt enligt u-området i detaljplanen. Och lägg till Torg 2:38 och Torg 2:15.
Torg 2:15	<ul style="list-style-type: none">- Fastighetsreglering<ul style="list-style-type: none">- Torg 2:15 slås ihop med Torg 2:38 och del av Torg 2:17.- Ledningsrätt<ul style="list-style-type: none">- Bilda en ledningsrätt enligt u-området i detaljplanen. Och lägg till Torg 2:38 och Torg 2:17.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Vatten- och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns redan framdraget till planområdet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska lösas i samråd med Tekniska förvaltningen. Dagvattnet beräknas inte öka markant och kan därför lösas med befintligt system.

El- och teleledningar

Dessa ledningar finns framdragna till planområdet.

Avfall och sophantering

Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheterna.

Geoteknisk grundundersökning

En geoteknisk grundundersökning har genomförts, se bilaga 1. Detta för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse.

ADMINISTRATIVA ÅTGÄRDER

Fastighetsplan för Torg Norregård 2:9 2:10 m fl laga kraft vunen 1994-05-26 upphäves beträffande Lotten 4.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Inför upprättandet av planbeskrivningen har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist, projekteringssamordnare Maritha Davidsson och stadsarkitekt Lennart Dahlberg. Även samråd med kommunens miljöavdelning och byggavdelning har skett.

LJUNGBY KOMMUN

Planavdelningen den 2 mars 2017

Sanna Johansson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 22 mars 2017 § 49.

Laga kraftvunnen den 18 april 2017.