

ÖVERPRÖVNING/ÖVERKLAGANDE

Miljö- och byggnämnden antog den 21 september 2011 detaljplan för **Torg 6:4 m.fl. vid nordvästra industriområdet i Lagans samhälle**, Ljungby kommun.

LAGA KRAFTBEVIS

Fört diarium visar att detta beslut inte överklagats. Beslutet har därför vunnit laga kraft den **18 oktober 2011**.

LJUNGBY KOMMUN
Plankontoret den 19 oktober 2011

Anna Aracsy
Samhällsplanerare

Kopia för kännedom: Lantmäterimyndigheten, Ljungby
Lantmäterimyndigheten, Växjö
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Ljungby kommun, tekniska kontoret
(teknisk chef + exploateringschef)
Sökande och övriga enligt sändlista

Delgivning: Kommunfullmäktige
Miljö- och byggnämnden



Detaljplan för Torg 6:4 m.fl. (vid nordvästra industriområdet) Lagans samhälle, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En del fastighetsägare har hört av sig till kommunen om att de vill förvärva delar av fastigheten Torg 6:4 som idag är parkmark. Kommunen är också beredd att sälja en del av parkmarken som är planlagd fram till golfbanan i norr men som aldrig byggts ut. För att kunna genomföra försäljningen måste detaljplanerna ändras. I samband med denna detaljplaneändring ska också sträckningen för vändplanen i detaljplan för Torg 6:27 placeras till den södra delen av fastigheten eftersom den framtida indelningen i tomter blir bättre.

PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet ligger inom nordvästra industriområdet i Lagans samhälle, norr om Värnamovägen och öster om E4.

AREAL

Hela planområdet är cirka 12 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Torg 2:39 och Torg 6:4 ägs av kommunen. Torg 2:2 är privatägt. De sökande för detaljplaneändringen: Torg 6:21, Torg 2:78, Torg 2:40, Torg 6:17, Torg 6:20, Torg 6:22, Torg 6:23, Torg 6:24 och Torg 6:27 är i privat ägo.

GÄLLANDE PLANER

För planområdet gäller följande detaljplaner:

- B 76 – Fastställd den 5 oktober 1976. Ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Torg Norregård 2:2 m.m. i Lagans samhälle.
- B 72 – Fastställd den 9 december 1975. Byggnadsplan för ändring och utvidgning av byggnadsplan för Torg Södergård 1:46 m.m. i Lagans samhälle.
- B 58 – Fastställd den 18 december 1969. Byggnadsplan för ändring och utvidgning av byggnadsplan för ett område i västra delen av Lagans samhälle.



- P83/23 – Fastställd den 28 december 1983. Gällande byggnadsplanen ersattes med en stadsplan och en anpassning till dåvarande förhållanden.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- P80/1 – Fastställd den 17 januari 1980. Ändring av byggnadsplan för del av Torg Södergård 1:45 m.m. i Lagans samhälle.

I översiktsplanen från 2006 finns det inget direkt uttalad stöd för denna form av användning på Torg 6:4. Däremot är det befintliga industriområdet markerat som industrimark.

Det finns en grönstrukturplan för Lagan antagen den 28 september 2006 § 119. I den översiktliga kartan är området mellan Torg 6:27 och industriområdet markerat som grönområde. Detta grönområde ska vara kvar i detaljplan. I grönstrukturplanen nämns entréerna till Lagan däribland Värnamovägen. Enligt grönstrukturplanen kan man göra Värnamovägen mer tätortsmässig med t ex alléplantering längs vägen eller meterhöga pollare för att smalna av vägen. Värnamovägen sträcker sig söder om planområdet.

KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och byggnämnden gav 2009-12-16 § 257 plankontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

SAMMANFATTNING AV PLANPROGRAMMET

Programsamråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden 20 december 2010 – 21 januari 2011. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga programhandlingar. Planförslaget har funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

De inkomna synpunkterna på programförslaget har inte medfört avsteg från planförslaget. Däremot har vissa tydliggöranden kring dagvattenhanteringen, bullerberäkning och behovsbedömning gjorts.

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

Samråd har skett över detaljplanen med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden 3 – 31 maj 2011. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga samrådshandlingar. Planförslaget har funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

De inkomna synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse daterad 2011-06-08. Inga avsteg har gjorts från planförslaget. Däremot har vissa förtydliganden gjorts kring fastighetsbildning och precisering av byggrätt.



MILJÖKVALITETSNORMER

Ljungby miljökontor har beräknat luftkvaliteten i SIMAIR för PM 10 partiklar, NO₂ och Bensen. Samtliga beräknade värden är under miljömål och under nedre utvärderingströskel.

De gränsvärden som finns föreskrivna för gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas enligt beräkningar gjorda av SMHI.

GOD HUSHÅLLNING MED MARK

Detaljplanen bedöms, ur allmän synpunkt, medföra god hushållning med mark enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av dels industrimark och naturmark.

Natur

Norra och östra delen av planområdet har klass två enligt Kronobergs natur. Miljöinspektör från miljökontoret har undersökt vilka naturvärden som finns i detta område som faller inom planområdet. De större naturvärdena finns bortåt golfbanan och där norröver. Naturområdet som faller inom planområdet är redan påverkat av befintliga verksamheter, byggnader och E4.

Geoteknik

Ingen geoteknisk undersökning är genomförd, men grundläggningsförhållandena bedöms som goda i de exploaterade områdena. För Torg 2:2 som är oexploaterad skogsmark, Torg 6:4 samt Torg 6:27 som utgörs av naturmark, bör exploatören göra en geoteknisk undersökning innan exploatering.

Förorenad mark

I länsstyrelsens inventering över förorenade områden finns fastigheterna Torg 2:78 och Torg 6:22 registrerade som förorenade områden. Torg 2:78 utgör riskklass 4 medan Torg 6:22 har riskklass 3. Det finns en registrerad förorening även på Torg 6:21 dock inte riskklassad. Miljökontoret ska kontaktas inför bygg- och marklov.

Riksintressen

E4 är av riksintresse för kommunikationsändamål. Planförslaget bedöms inte medföra att nyttjandet av riksintressena för kommunikation påtagligt försvåras. Ett skyddsavstånd mellan kvartermark och E4-an har behållits på 50 m. Vid påfartsrampen är det 25 meter skyddsavstånd.

Fornminnen

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

Bebyggelse

Inom planområdet finns det huvudsakligen industriverksamheter med både tillverkning och försäljning. Området som är planlagt för bostäder är inte bebyggt ännu men ingår i ett bostadsområde utmed Sandåsgatan.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att detaljplanerna för Torg 2:2, Torg 6:4, Torg 2:39 och Torg 6:27 ändras. Detta för att möjliggöra försäljning av industrimark till sökande. Torg 6:27 berörs med detaljplaneändring genom att vändplanen får en annan placering. Detta innebär att gatumark för gällande vändplan blir kvartersmark för bostäder och en del av kvartersmarken för bostäder blir till gatumark där den nya vändplanen byggs. De blivande tomterna inom Torg 6:27 får en bättre utformning.

Bebyggelse

J – industri

Denna markanvändning blir för det befintliga industriområdet och även de tillkommande fastigheterna Torg 2:2, Torg 6:4 och Torg 2:39. Med industri avses all slags produktion, lager, partihandel, kontor och personalutrymmen.

E-område (18*14 meter) har reserverats för befintlig transformatorstation.

Byggnadshöjd

Högsta byggnadshöjd är 12 meter inom industriområdet. Detta gäller för både befintliga samt framtida byggnader.

Byggrätt

Högst 50 % av fastighetsarean får bebyggas. Vägledande för byggrätten är möjligheten att ordna lastning och lossning samt parkering inom den enskilda fastigheten. Närmaste placering av byggnaderna från fastighetsgränsen blir fyra meter för huvudbyggnaden och en meter för skärmtak och dylikt.

Begränsningar

Av trafiksäkerhetsskäl förslås att en 6 meter bred zon som inte får bebyggas, så kallad prickmark, mot gata. Prickmark har även lagts på området norr om industrigatan på Torg 2:39 så att området i framtiden kan byggas ut till gata vid behov.

U- område begränsar genom att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Utförande

Närmaste avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad är 4 meter och för komplementbyggnad 1 meter. Befintliga byggnader vid detaljplanens antagande berörs inte av denna bestämmelse, bestämmelse p₁.

Utformningen av fasader, tomtmark och naturmark mot E4 ska ske på ett ordnat sätt:

- Skyltar av blinkande eller så kallat växlande utförande synliga från E4:an får inte anordnas. Planbestämmelse p₃.
- Stadigvarande upplag, synliga från E4:an och övriga gator, ska ägnas särskild omsorg för att ge ett bra helhetsintryck. Det kan handla om att upplag ska vara avskärmade från insyn från E4:an och Värnamovägen. Planbestämmelse f₁.
- Utformning av fasader och tomtmark mot E4 ska ägnas särskild omsorg. Området utgör det första intrycket när man kommer till Lagan via E4. Planområdets stora byggnadsvolymer ska ges en medveten utformning vad gäller fasadmateriell och färgsättning. Inte mindre viktigt är att medvetet behandla nattbilden av byggnaderna med belysning och fasadbelysning. Planbestämmelse f₂.
- Dagvatten ska omhändertas på tomtmark i så stor utsträckning som möjligt. Dimensionen på dagvattenservis kommer att begränsas och dagvattenhanteringen ska lösas i samråd med tekniska kontoret. Planbestämmelse b.
- Det finns tre registrerade föroreningar registrerade i industriområdet. Innan mark- och bygglov ges ska eventuella föroreningar sanerats i samråd med miljökontoret, bestämmelse b₂.

Natur

Mellan industriområde och bostadsområdet finns det ett område för natur. I denna bestämmelse inryms mindre parkanläggning, motionsslingor etc. men förutsätter inte mer skötsel än viss städning.

B – bostäder

Bostäder föreslås på Torg 6:27. Bostadshusen kan vara fristående, sammanbyggda grupphus eller flerfamiljshus och kan kompletteras med komplementbyggnader. Våningsantalet föreslås vara en våning med nockhöjd på sju meter. Suterrängvåning får finnas, bestämmelse v₁.

Utnyttjandegrad

Fastigheten får avstyckas i högst fem tomter där 25 % av vardera fastighetsarean får bebyggas.

Utförande

Närmaste avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad är 4 meter och för komplementbyggnad 1 meter. Vid byggnation med grupphus/radhus får byggnaden placeras i fastighetsgräns, planbestämmelse p₂.

Dagvatten ska omhändertas på tomtmark i så stor utsträckning som möjligt. Dagvattenhanteringen ska lösas i samråd med tekniska kontoret, bestämmelse b.

Endast källarlösa hus får byggas, bestämmelse b₃.

Begränsningar och markens anordnande

Av trafiksäkerhetsskäl föreslås en 6 meter bred zon som inte får bebyggas, så kallad prickmark, mot gata. Av samma skäl har utfartsförbud lagts in mot Värnamovägen.



För att klara riktvärdet för buller på 55 dBA vid fasad på bostadshuset har en tio meter bred kryssmark lagts in i södra delen av fastigheten. Kryssmark innebär att uthus/garage kan byggas på detta område men inte bostadshus.

Offentlig och kommersiell service

I Lagans samhälle finns det många olika former av kommersiell service såsom bank, affärer m.m. Offentlig service i form av vårdcentral, skola äldreboende m.m.

Tillgänglighet

Tomten ska, om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållanden i övrigt, kunna användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Barn

Barn berörs inte direkt av planförslaget. Bostadsområdet omges av mycket skogsmark som ger stora möjligheter för rekreation och lek.

Natur

De områden som har beteckningen "Natur" kommer att ha naturmarken kvar. Här finns inga krav på "parkskötsel". Även inom områden med natur kan gång- och cykelvägar och andra tekniska anordningar som exempelvis transformatorer, pumphus och liknande anläggas.

Trafik

Trafik till industriområdet leds från Värnamovägen in på Västergatan som är industrigata. Bostadsområdet är tillgängligt med bil från Värnamovägen via Sandåsgatan.

Gång och cykelväg finns till bostadsområdet under Värnamovägen genom en tunnel ut på Sandåsgatan.

Störningar

Buller kommer främst ifrån E4:an och Värnamovägen. De störningar som kan uppkomma är trafikbuller och luftföroreningar. Planområdet är redan utbyggt till industri och de rådande störningarna från dessa förväntas inte öka. Utökning sker mot E4:an som redan idag utgör en kraftig bullerkälla.

Bullerberäkning har gjorts för Värnamovägen/Sandåsgatan. Resultatet av bullerberäkningen visar att högsta frifältsvärdet vid fastighetsgräns för Torg 6:27 är 59 dbA. För att klara bullernivån på 55 dbA vid husfasad har bostadsfastigheten kryssmarkerats med 10 meter mot Värnamovägen. Därmed är bullernivåerna nere i 54 dbA vid husfasad. På kryssmarkerad mark får enbart uthus och garage byggas.

Industriverksamheterna bör tänka på åtgärder om eventuella luktproblem från verksamheterna uppstår och påverkar omkringliggande bebyggelse.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till el, fjärrvärme samt vatten och avlopp



Dagvattenhanteringen skall lösas i samråd med tekniska kontoret. Dagvatten skall omhändertas på tomtmark där förhållandena så medger. Dimensionen på dagvattenservis kommer att begränsas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden skall vara fem år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Någon fastighetsplan är inte nödvändig för detaljplanens genomförande.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist, byggsamordnare Uno Samuelsson och stadsarkitekt Henrik Johansson.

LJUNGBY KOMMUN

Plankontoret den 14 juli 2011.

Anna Aracsy
Samhällsplanerare

Henrik Johansson
Stadsarkitekt/Planchef

Antagen av miljö- och byggnämnden den 21 september 2011 § 153.

Laga kraftvunnen den 18 oktober 2011.



Detaljplan för
Torg 6:4 m.fl.
(vid nordvästra industriområdet)
Lagans samhälle, Ljungby kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kapitlet 20 §.

Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske under våren 2011 och utställning under sommaren 2011. Därefter kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige om inga hinder uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Någon fastighetsplan är inte nödvändig för detaljplanens genomförande. Del av Torg 6:4 kommer genom fastighetsreglering att slås ihop med Torg 6:22. Del av Torg 2:2 kommer genom fastighetsreglering slås ihop med Torg 2:78.

Industrigata inom kvartersmark ska lösas genom att bilda gemensamhetsanläggning mellan berörda fastighetsägare. Utbyggnad, drift och underhåll av industrigator inom kvartersmark vilar därmed på gemensamhetsanläggningen.

Allmänna VA-ledningar inom planområdet skall ägas av kommunen. Dessa säkerställs med servitut eller ledningsrätt.

Det finns en samfällighet S:2 mellan fastigheterna Torg 6:21, Torg 6:22, Torg 6:23 och Torg 6:24 för skötsel och nyttjande av den gemensamma industrigatan.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan Torg 6:27 delas i högst fem tomter genom fastighetsbildning. Den tillkommande industrimarken tillförs respektive fastighet genom fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden för detaljplanen tas ut genom en planavgift i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR



Vid påträffande av förorenad mark är det exploatören som har ansvar att kontakta miljökontoret för vidare hantering. Detta prövas i bygglovet.

Dagvattenhanteringen skall lösas i samråd med tekniska kontoret. Dagvatten skall omhändertas på tomtmark där förhållandena så medger. Dimensionen på dagvattenservis kommer att begränsas.

Om grundundersökning krävs på kvartersmark är det exploatören som bekostar detta.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av gator, parkmark och lekplatser inom allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist och stadsarkitekt Henrik Johansson.

LJUNGBY KOMMUN

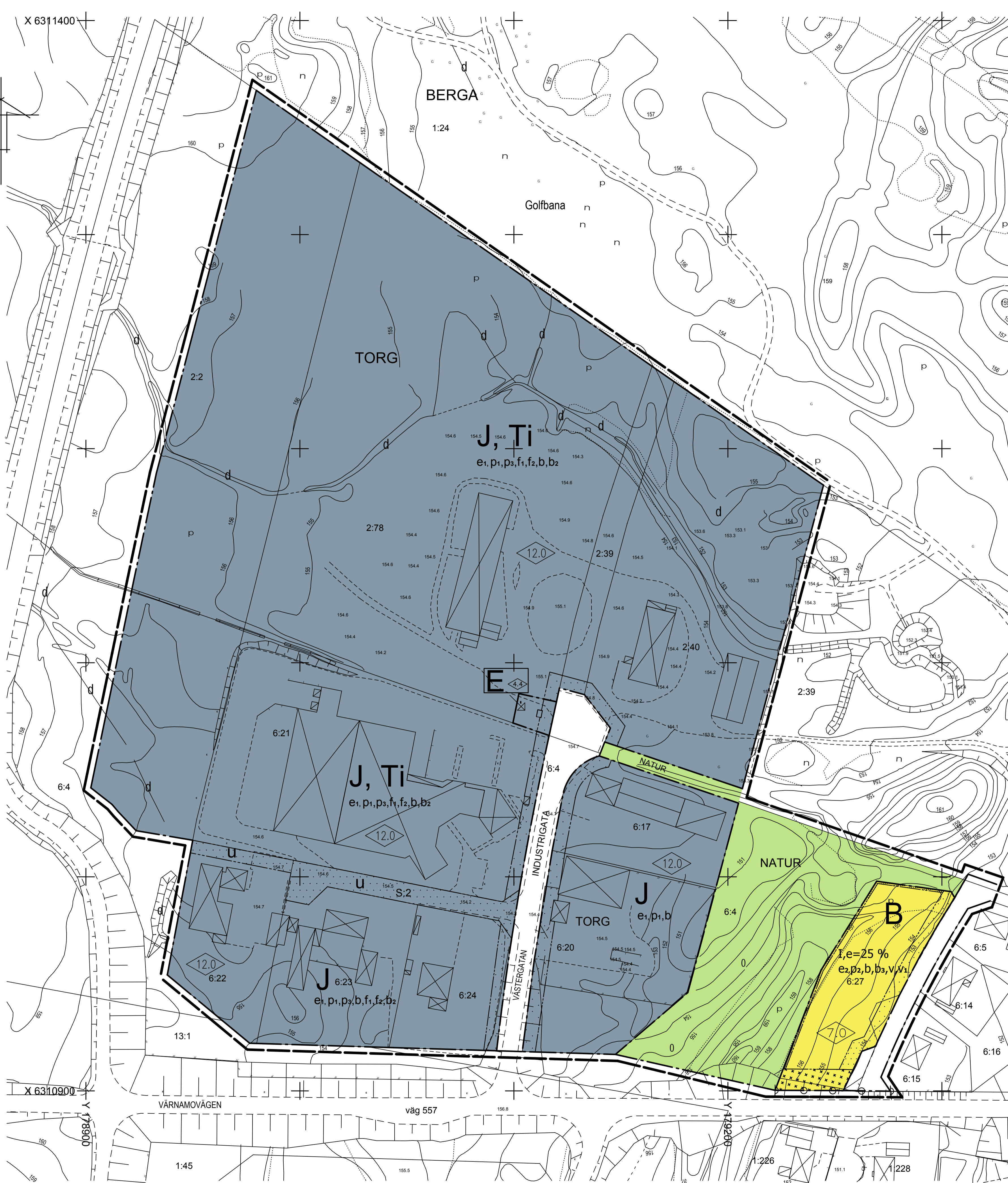
Plankontoret den 14 juli 2011

Anna Aracsy
Samhällsplanerare

Henrik Johansson
Stadsarkitekt/Planchef

Antagen av miljö- och byggnämnden den 21 september 2011 § 153.

Laga kraftvunnen den 18 oktober 2011.



GRUNDKARTA
Beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Beräknad fastighetsgräns
- Rutnätspunkt
- LJUNGBY Traktnamn
- 13:1
- MOTORN Kvartersnamn
- 1
- ☒ Industribyggnad karterad efter huslivet
- ☒ Övrig byggnad karterad efter huslivet.
- ☒ Skärmtak
- ☒ Transformatorstation
- Väg, körbanekant
- Stig
- Slänt
- Dike
- Ägoslagsgräns
- @ Kärr, mosse eller sankmark
- p Barrskog
- G Lovträd
- Staket
- Stenmur
- 151.3 Avvägd höjd
- Höjdkurva
- Polygonpunkt
- E Belysningsstolpe
- Elledning i mark
- Elledning ovan mark
- Teledning i mark

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns ritad 3 mm utanför planområdet.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning är tillåten.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- INDUSTRIGATA Industritrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J, Ti Industri, industrigata får anordnas
- B Bostäder
- E Teknisk anläggning

UTNYTTJANDEGRAD

- e=25 % Högst 25 % av fastighetsarean får bebyggas.
- e1 Högst 50 % av fastighetsarean får bebyggas.
- e2 Fastigheten får styckas i högst 5 fastigheter.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. (Se planbeskrivning)
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p1 Byggnader får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,0 meter samt skärmtak och dylikt inte närmare än 1,0 meter från fastighetsgräns. Befintliga byggnader vid detaljplanens antagande berörs inte, (se planbeskrivning).
- p2 Bostadshus får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader inte närmare än 1 meter från fastighetsgräns. Radhus/grupphus får placeras i fastighetsgräns.
- p3 Skyftar av blinkande eller s.k. växlande utförande får inte anordnas.
- f1 Stadigvarande upplag, synliga från E4 ska ägnas särskild omsorg. Se planbeskrivning.
- f2 Utformning av fasader och tomtmark mot E4 ska ägnas särskild omsorg. Se planbeskrivning.
- b Dagvatten skall omhändertas på tomtmark i så stor utsträckning som möjligt. Dimensionen på dagvattenservisen kommer att begränsas. Dagvattenhanteringen ska lösas i samråd med tekniska kontoret.
- b2 Åtgärder beträffande markförorening se planbeskrivning.
- b3 Källarlösa hus.
- I Högsta antal våningar.
- v Vind får inredas.
- v1 Suterrängväning får finnas.
- 12.0 Högsta byggnadshöjd i meter. Höjd för vindkraftverk, skorstenspelare får prövas enskilt i byggnadsnämnden.
- 7.0 Högsta nockhöjd i meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden skall vara fem år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Dnr 2009/2789

**Detaljplan för
Torg 6:4 med flera
vid nordvästra industriområdet i Lagans samhälle
Ljungby kommun**

LJUNGBY KOMMUN
Plankontoret den 6 september 2011.

Anna Aracsy
Samhällsplanerare

Henrik Johansson
Stadsarkitekt/Planchef

Grundkartan är upprättad på Lagans primärkarta.
Måtklass: III.
Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30.
Höjdsystem: Rikets 1900.
Fastighetsindelningen inom planområdet är gällande 2011-01-30

Per-Olov Almqvist
Exploateringschef

Wiebke Harders
Mätningingenjör

Antagen av miljö- och byggnämnden
den 21 september 2011.

Laga kraftvunnen den 18 oktober 2011.

