



Detaljplan för
Giraffen 4 med flera.
i Ljungby stad, Ljungby kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syfte är att ändra användning för Giraffen 4 från samlingslokal till bostad samt att möjliggöra för en vändplan i slutet av Giraffvägen.

Efter samrådsskedet så genomfördes ett antal utredningar inom planområdet där bland annat en sedan tidigare okänd fornlämning påträffades. På grund av detta omarbetades planförslaget och dess planområde till att enbart fokusera på fastigheten Giraffen 4. Delar av synpunkter som inkommit under samråd är därför inte längre relevanta och behandlas inte i denna redogörelse eller i vidare planarbete.

ÄNDRINGAR

Plankartan har ändrat planområdets omfattning. Ändringar för att säkerställa att vändplatsen är tillräckligt stor för att större fordon kan vända utan att behöva backa har också gjorts från tidigare planförslag. Planbeskrivningen har kompletterats i flera avsnitt efter inkomna synpunkter under samrådet samt revidering av planförslag.

Efter dessa justeringar föreslås samhällsbyggnadsutskottet besluta att skicka detaljplanen för granskning.

Samråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden 20 maj – 11 juni 2021. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Planförslaget har under samrådstiden funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Skanova (TeliaSonera)
Region Kronoberg
Polismyndigheten
Brottsförebyggande rådet i Ljungby

Med synpunkter

Antilopen 3 (Giraffvägen 4)
Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunledningsförvaltningen
Lantmäteriet
Länsstyrelsen
Miljöavdelningen
Postnord
Socialnämnden
Tekniska förvaltningen



Med synpunkter

Antilopen 3

Vill börja med att säga att det är synd att förstöra fin ängsmark, när det påverkar våra redan hotade pollinatörer som är beroende av sådana livsmiljöer. Försöker själv odla insektsvänliga växter och göra om de del gräsmatta till äng, med det är klart detta kommer påverka artrikedomen i området.

Eftersom vi nu inte kommer vara sista huset på återvändsgränden kommer värdet på vårt hus sannolikt gå ner. Därmed vill vi kunna påverka hur bygget kommer att utformas i den mån det går, för att det nya bygget ska integreras i det befintliga så bra som möjligt.

Avseende maxhöjden på tänkta byggnader på 9 meter, som ska vara framtaget enligt omkringliggande byggnader (enligt Sanna Petersson som jag talat med på telefon): utan att ha mätt vårt hus på Giraffvägen 4 så är det knappast 9 meter, och det är nog inte LSS-boendet eller villorna på Giraffvägen 1 och 2 heller. Ågårdsvägens bostadshus kan knappast tas med i jämförelsen, då vi i alla fall anser att de inte ingår i villaområdet närmast tilltänkta bygget. En maxhöjd på 6 meter (dvs 2 våningar) låter mer rimligt, särskilt om man tänker på min följande synpunkt.

Enligt Sanna Petersson finns i detaljplanen inga bestämmelser om hur marken ska användas, d.v.s huruvida det säljs som tomter till privatpersoner eller att kommunen bygger lägenheter. Del anser vi att området nu kan anses som ett "lugnt villaområde", varför det bör fortsätta vara det, men finns även andra argument för det. Dels angående takhöjden, så skulle 9 meter av lägenhetshus sannolikt uppfattas som betydligt högre p.g.a det till omgivningen upphöjda marken, vilket definitivt skulle förstöra landskapet i området. Det är heller knappt lönt att ha lägenheter på enbart 2 våningar (ca 6 meter då) heller, men för villor är det en alldeles lagom höjd, som vi anser acceptabel. Sedan kan man ju fundera på om den lilla vägen som finns nu ens hade klarat av en ökad trafikering till följd av ökat antal bilar och övriga fordon som ett lägenhetskomples medfört. Vägen hade sannolikt behövt breddas, det ska finnas plats för parkeringar, det enbart hade ju ätit upp säkerligen hälften av marken bortsett gamla scoutstugan. Det hade inte funnits plats att bredda vägen på vår sida, då det finns flertalet träd som är mer än 100 år gamla intill tomtgränsen. Sammanfattningsvis anser vi att marken bör styckas till tomter då villor bäst passar in i området.

Avseende byggnadsstilen på kommande byggnader anser vi att de bör respektera befintliga områdets utseende och byggas i samma stil (d.v.s klassiska trävillor) för att inte förstöra den gemytliga stämningen i området.

Enligt Samma Petersson ska bygget inte "nagga" på skogen i Hjortsbergsparken där frisbeegolfbanans hål 7 numera ligger, och vi hoppas starkt på att detta respekteras då discgolf är en populär sport bland många (inkl oss) i Ljungby och detta annars hade gjort många medborgare besvikna.



Kommentar:

Förtätning av staden är ett naturligt skede i en stadsutveckling, något som bidrar till ett mer hållbart samhälle både ur klimat-, miljö- och transportperspektiv. Fortsatt arbete med detaljplanen kommer att hantera ett mindre område. Förslaget till ny detaljplan bedöms inte påverka växt och djurlivet i området, Hjortsberspaken behålls i sin helhet och alla träd inom och angränsande till planområdet kommer att bevaras vilket gör att påverkan på växt- och djurlivet är mycket begränsat.

Området inom detaljplanen för tillkommande bebyggelse har i vidare skede inte inkluderats och därav är synpunkter relaterat till utformning och upplåtelseform inte längre relevanta.

Den befintliga discgolfbanan ligger utanför det planlagda området, och kommer inte att påverkas av detaljplanen.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen anser att en blandad bebyggelse bör finnas i området.

Kommentar:

I detaljplanen begränsas inte i vilken upplåtelseform som bebyggelsen kan byggas. Det är något som avgörs i ett senare skede vid bygglovsansökan.

Kommunledningsförvaltningen

Kommunledningsförvaltningen vill framhålla följande inför det fortsatta planarbetet:

- Kommunledningsförvaltningen vill generellt framhålla att enstaka detaljplaner eller flera detaljplaner sammantaget inte får innebära att viktiga positiva aspekter av parkmark och andra grönytor går förlorade. Det är därför viktigt med ett helhetsperspektiv utifrån den översiktliga planeringen vid denna typ av exploatering. Förvaltningen invänder dock inte mot den enskilda exploateringen i detta fall.
- Med tanke på de problem som tas upp kring översvämningar vid skyfall i anslutning till planområdet är det viktigt att den dagvattenutredning som enligt planhandlingarna ska tas fram leder till planbestämmelser som bidrar till en bättre dagvattenhantering.
- Vägen till området är ganska smal, särskilt sista biten från Antilopvägen, vilket gör att framkomligheten för nödvändig trafik skulle kunna vara ett problem. Det vore därför önskvärt att ett klagörande om tillgängligheten till området – utöver den vändplats som specificeras – läggs till i handlingarna.



Kommentar:

En dagvattenutredning för detaljplanen har tagits fram och plankartan har ändrats som följd av det som framkommit i utredningen.

Text kring framkomligheten på Giraffvägen har kompletterats.

Lantmäteriet

Det bör redovisas hur parkeringsfrågan ska lösas för bostadsfastighet. För att bostadsfastigheter ska anses vara lämpliga måste de ha tillgång till parkering. Ska parkering lösas inom egen fastighet?

Kommentar:

Parkeringen ska lösas inom den egna fastigheten. Text kring detta har lagts till i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens sammanfattade synpunkter

Kommunen har tagit fram ett väl genomarbetat förslag till detaljplan, i vilket många viktiga aspekter beaktats.

Länsstyrelsen har inför det fortsatta planarbetet synpunkter samt upplysningar på planförslagets avseende naturvärden, barnperspektiv samt kulturhistoriska värden och fornlämningar, enligt nedan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget i den norra delen av Ljungby stad och omfattar cirka 5 hektar mark, som till större delen utgörs av Hjortsbergsparken.

Syftet är att möjliggöra för bostäder samt att digitalisera den gällande planen för Hjortsbergsparken. En mindre del av parken planläggs för bostadsändamål, medan större delen förblir allmän park.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Det föreslagna området är inte särskilt redovisat i kommunens gällande översiktsplan, antagen år 2006.

Kommunen bedömer att planförslaget inte strider mot översiktsplanens syften.

Länsstyrelsens har ingen erinran.

Gällande detaljplaner för området är:

- Stadsplan beträffande nordöstra delen i Ljungby, fastställd år 1951
- Stadsplan för norra delen av Ågårdsområdet, fastställd år 1967
- Detaljplan för området norr om kv. Antilopen, laga kraft 1996

De idag gällande detaljplanerna anger användningarna *samlingslokal* samt *park/plantering*. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Rådgivning om allmänna intressen



Enligt 5 kap 14§ plan- och bygglagen

Planförslag

Området är i dagsläget planlagt för *samlingslokal* samt *park/plantering*.

Större delen av planområdet planläggs för parkändamål, vilket blir allmän platsmark med kommunalthuvudmannaskap. Övrig allmän platsmark planläggs som gata samt gång- och cykelväg.

För detaljplanens kvartersmark anges användningen *bostäder*, med en största byggnadsarea på 30 procent av fastighetsarean. Byggnadernas höjd regleras till högst 9 meter i nockhöjd. Höst 50 procent av fastighetsarean får hårdgöras. Källare får inte finnas.

Egenskapsbestämmelsen b_1 – *Endast 50,0% av fastighetsarean får hårdgöras* kan med fördel omformuleras till *högst/maximalt 50 %* eller liknande, för att göra den tydligare.

Kulturhistoriska värden och god bebyggd miljö

Inom planområdet ett befintligt hus som är tänkt att omvandlas till bostäder. I närheten finns också flera byggnader vilkas ålder varierar från byggda på 1910-talet till 1960-talet. I planbeskrivningen anges också att det strax öster om planområdet, längs med Giraffvägen, finns ett hus som är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad, men som inte påverkas av den nya detaljplanen.

Det är positivt att kulturhistoriskt värdefull miljö i närheten uppmärksammas i planförslaget. Dock saknar vi underlag och vägledning som visar vad bedömningen, att planförslaget inte bör påverka den värdefulla miljön, grundas på. Detta kan skapa oklarheter vid framtida bygglovsprövning. Kulturhistoriska värden är en viktig del av vår gestaltade livsmiljö och bidrar till förståelse av en plats historiska sammanhang. Länsstyrelsen betonar vikten av god byggnadskultur och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse, där hänsyn tas till omgivande stads- eller landskapsbild. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö.

Naturvärden och grönstruktur

Det är positivt att det finns en beskrivning av ekosystemtjänster i planhandlingarna.

Vi saknar dock en mer utförlig beskrivning av vad det är för natur i området som kommer att exploateras. Det är viktigt att eventuella större träd bibehålls och att genomförandet av planen inte medför att grönstrukturer och spridningskorridorer bryts.

Buller

Enligt PBL 4 kap. 33a§ ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader i planbeskrivningen, om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.



Kommunen har inte tagit fram någon bullerberäkning för planförslaget, men bedömer att området inte utsätts för trafikbullerstörningar då trafikmängden är liten och planområdet även ligger relativt långt från mer trafikerade vägar. I planbeskrivningen finns information om rådande trafikbullerbestämmelser.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Barnperspektiv

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020. Barnperspektivet behandlas mycket kort i planförslaget.

Vi vill påpeka att det är av stor vikt att i ett tidigt skede ta upp barnperspektivet i planeringen. Dels för att säkerställa en bra framtida miljö för barn, dels för att belysa planförslagets påverkan på den befintliga miljön.

Vatten, avlopp och dagvattenhantering

Enligt planhandlingarna kan området anslutas till det kommunala vatten-, avlopps- och dagvattennätet.

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB)

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning eller innehåll i undersökningen.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken (MB)

Enligt länsstyrelsens dokumentation (EBH-stödet) finns det ingen förorenad mark inom planområdet.

Enligt 10 kap. 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML)

Området hyser idag inga kända fornlämningar, men bör betraktas som ett potentiellt attraktivt forntida boplatsområde. Detta på grund av topografin och den relativa närheten till Lagan. I öster, cirka 400 meter fågelvägen från det aktuella området, finns ett liknande höjdområde vilket visat sig innehålla boplatslämningar från forntiden (L1953:8434).

Länsstyrelsen anser därför att området bör utredas i en begränsad arkeologisk utredning, steg 2 (sökschaktning eller provgropar) för att utröna om det inom det område i sydöst där bostäder planeras finns forntida lämningar. Ansökan för detta görs via denna blankett, som finns på länsstyrelsens hemsida:



<https://www.lansstyrelsen.se/kronoberg/samhalle/kulturmiljo/fornlamningar-och-fornfynd.html>

Överprövningsgrundande frågor

Enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL)

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken (MB)

Påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisar kommunen recipient för områdets dagvatten samt dess miljökvalitetsnormer.

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Påverkas inte av planförslaget.

Kommentar:

Formuleringen av planbestämmelsen b₁ används inte i fortsatt arbete utan har bytts ut under omarbetningen med planförslaget.

Den kulturhistoriska värdefulla byggnaden som ligger strax utanför planområdet anses inte påverkas av planförslaget. Text kring varför har kompletterats i planbeskrivningen.

Planbeskrivningens text kring naturen och ekosystemtjänster har utvecklats.

Text kring barnperspektivet har kompletterats i planbeskrivningen.

En begränsad arkeologisk utredning, steg 2 är genomförd.

Miljöavdelningen

Vi vill ta del av dagvattenutredningen + resultatet från miljöteknisk markundersökning när det är klart. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

Miljöavdelningen har fått ta del av den dagvattenutredning och miljötekniska markundersökning som har tagits fram i samband med detaljplanen.



Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Hantering av var post/brevlådor ska placeras är inget som hanteras inom detaljplanen utan hanteras i ett senare skede, vid exploatering av området. Men förtydligande text har lagts till i planbeskrivningen.

Socialnämnden

Inom fastigheten Giraffen 3 finns idag ett gruppboende (LSS). Rekommendationer från myndigheter vid etablering av gruppboende är att så långt det är möjligt integrera i det vanliga bostadsbeståndet dvs inte ligga i direkt anslutning till annat gruppboende eller liknande.

Kommentar:

Den nya detaljplanen medger bostad, fastighetens storlek begränsar vad som är möjligt att etablera på platsen.

Tekniska förvaltningen

1. Området för vändplanen bör ses över, då det osäkert att ytan är tillräcklig. Viktigt att t.ex. en sopbil eller likande kan köra runt utan att behöva backa. Generellt sätt bör vändplaner ha så pass stor yta att backning inte ska behövas. Cykelvägen i vändplanen har inte heller någon annan fortsättning än att köra på gatan vilket gör storlek på yta ännu mer betydande.
2. Förtydligande att lägga till i Planbeskrivningen:
Teknisk försörjning/Ledningar
Ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten finns framdragna längs Giraffvägen till fastigheten Giraffen 4. För vatten och spillvatten finns möjlighet att koppla på ytterligare fastigheter vid exploatering. Dagvatten



från ny exploatering måste fördröjas innan anslutning till befintligt ledningsnät.

Brandvatten

Närmaste brandpost finns cirka 200 meter sydost om planförslaget vid Ågårdsvägen. Specifikt tryck och flöde i brandposten kan inte garanteras.

3. Ledningarna för vatten, spillvatten och dagvatten inne på Giraffen 4 är privata ledningar och förbindelsepunkten är 0,5 m utanför fastighetsgränsen. Detta behöver inte säkras med u-område.

Kommentar:

1. Vändplatsen har utökats för att se till att större fordon som tex. Söpbil kan vända utan att behöva backa.
2. Med förändrad omfattning av planen är förhållanden nu densamma som innan, text har uppdaterats i planbeskrivning.
3. Plankarta har ändrats

LJUNGBY KOMMUN
Samhällsbyggnadsavdelningen den 10 juli 2023

Sofia Andersson
Planarkitekt