



Samrådsredogörelse

Detaljplan för
Del av fastigheten Ljunga Prästgård 1:19
i Södra Ljunga samhälle, Ljungby kommun

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att tillgängliggöra planlagda tomter för bostadsändamål och verksamheter i Södra Ljunga.

Ändringar

På plankartan har följande ändringar skett:

Bestämmelsen b1 gällande genomsläpplighet har tagits bort. Prickmarken intill väg 592 har breddats så det är en zon på 12 meter från vägområdet. Utnyttjandegraden har ändrats så den syftar till användningsområdet. Preciserat användningsbestämmelsen Z till icke störande verksamheter.

I planbeskrivningen har följande ändringar skett:

Fastigheterna som berörs för samfälligheten har uppdaterats.

Bestämmelserna om huvudmannaskap har tagits bort.

Utnyttjandegraden har ändrats så den syftar till användningsområdet. Förtydligat underlaget för naturvärdena och de geotekniska förutsättningarna. Förtydligat bullervärdena.

Förtydligat Trafikverkets roll vid anläggning av infarter/utfarter vid den statliga vägen.

Preciserat användningsbestämmelsen Z till icke störande verksamheter.

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

Samråd

Samråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden 30 oktober – 20 november 2023. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Planförslaget har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Skanova
Polismyndigheten
Ljunga Prästgård 1:32
Socialförvaltningen
E:on

Med synpunkter

Lantmäteriet
Ljunga Prästgård 1:20
Ljunga Prästgård 1:24
Länsstyrelsen
Trafikverket
Miljö- och byggförvaltningen

Synpunkter

Lantmäteriet:

Delar av planen som bör förbättras

Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens

I planbeskrivningen anges att egenskapsbestämmelser gällande huvudmannaskap a1 och a2 finns. På plankartan saknas dock denna reglering.

Samfällighet angränsar området

I fastighetsförteckningen på sida 11-12 samt på sida 14-15 i planbeskrivningen är områdets rågrannar uppräknade. Lantmäteriet noterar att även ett outrett område gränsar till planområdet men saknas i denna förteckning. (0781:BOARP:OUTR:1 i digitala registerkartan) Detta är med stor sannolikhet en samfällighet gemensam för Boarps skifteslag (troligtvis densamma som Boarp s:1). För att fullgöra sakägarkretsen behöver även dessa berörda höras i planarbetet.

Ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Ansvar för kostnad och ansökan av önskade lantmäteriatgärder?

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna med beteckningen B respektive Z redovisade på samma rad bland planbestämmelserna.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Rubrikval

På sida 12 i planbeskrivningen finns rubriken fastighetsindelningsbestämmelser. I texten kan därefter korrekt läsas att fastighetsindelningen inte regleras. Detta gör att det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser varpå rubriken blir missvisande. Överväg att endast använda fastighetsindelning som rubrik i stället.

Otydlig utnyttjandegrad

Lantmäteriet noterar att utnyttjandegraden är kopplad till fastighetsarean inom egenskapsområdet och inte inom användningsområdet. Normalt delas fastigheter in med både prickmark och byggbar mark. För många fastighetsägare är fastighetsarean ett känt begrepp. Delen av fastighetsarean som inte består av prickmark är dock för de flesta ett okänt begrepp varpå det blir otydligt vilken byggrätt som faktiskt finns. Lantmäteriet rekommenderar därför att i högsta möjliga mån koppla utnyttjandegraden till användningsområdet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har ändrats gällande huvudmannaskap, vem som är huvudman för allmänplats redovisas i plankartan kopplat till användningsbestämmelsen. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande kostnaden för fastighetsbildning av tomter i planområdet. Kommunen noterar synpunkten gällande hur användningsbestämmelserna redovisas, ingen ändring gjord. Rubriken för fastighetsindelningsbestämmelser i planbeskrivningen har ändrats för att vara tydligare. Utnyttjandegraden har ändrats så det förhåller sig till användningsområdet. Den samfällda vägen norr om planområdet är utredd och fastighetsägarna är en del av samrådsgruppen.

Ljunga Prästgård 1:20:

Vill att gränsen norr ut flyttas från fastigheterna Ljunga prästgård 1:20 och 1:24 så det blir mer "natur" mellan fastigheterna.

4:3 i detaljplanen. För de som bor på fastigheterna Ljunga prästgård 1:20, 1:24 och 1:33 blir det mycket störningar om det inte blir "natur" mellan områdena.

Dagvaruhandeln upphör som sådan 2023-12-31.

Kollektivtrafiken går endas de dagar skolan är öppen.

Kommentar:

Kommunen gör bedömningen att nya bostadshus i närheten inte är en störning som påverkas om det är några extra meter naturmark mellan fastigheterna. I ett samhälle går det inte att undvika att det utvecklas och att det blir fler invånare. Ska naturmarken utökas blir det inte en effektiv markanvändning då det innebär att man behöver ta bort kvartersmark som gör att tomterna blir små, vilket försvarar möjligheten att bygga ändamålsenliga bostäder. Informationen gällande dagvaruhandeln har uppdaterats, lika så kollektivtrafiken.

Ljunga Prästgård 1:24:

Vill inte att byggnader uppförs så nära tomtgräns. Samtidigt som byggnaderna blir för höga och därmed skymmer utsikten.

Kommentar:

Huvudbyggnaden får inte uppföras närmare än fyra meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad får inte uppföras närmare än två meter från fastighetsgräns. Det avståndet bedöms som rimligt då det är likande avstånd man har i övriga delar av samhället. Det innebär att man kan uppföra byggnader utan att behöva särskilda åtgärder för exempelvis brandsäkerhet. För att hushålla med marken går det inte att ha för stora "zoner" i fastighetsgränsen om man ska få plats med byggnaderna. Utsikten norr ut kommer påverkas av byggnaderna eftersom det inte är exploaterat idag. Platsen som planläggs gränsar intill befintlig bebyggelse, vilket är fördelaktigt utifrån en hållbar samhällsutveckling med närhet till service, vatten, avlopp, dagvattenledning, osv. Det har inte gjorts några ändringar gällande nockhöjden då det inte bedöms ändra påverkan på utsikten.

Länsstyrelsen i Kronobergs län:

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5. och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

I gällande *Översiktsplan 2035* redovisas en strukturbild där målet är att i mindre samhällen bibehålla befintlig service och förbättra möjligheten till arbetspendling utanför Ljungby stad.

Länsstyrelsen ser positivt på att nya bostäder och lättare verksamheter kan uppföras i samhället Södra Ljunga vilket bidrar till intentionerna i översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Av planbeskrivningen framgår att en översiktlig geoteknisk utredning togs fram 2018 men att ytterligare utredning behövs innan fastställelse av byggnaders placering.

Länsstyrelsen anser att bygggrätternas placering utifrån de geotekniska förutsättningarna behöver klargöras till granskningen och att samtliga

utredningar då ska vara bilagda detaljplanen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under 2023. Åtgärder från denna är redovisat i planbeskrivningen och planbestämmelser finns reglerade på plankartan. Utredningen är dock inte bilagd vilket den behöver vara till planens granskning.

Översvämning

Planbestämmelsen b₁ om att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig behöver motiveras bättre. Att grundvattnet i området är högt (skäl till att källare inte får finnas) och att ytor har avsatts på allmän plats gör att lämpligheten och behovet av bestämmelsen eventuellt kan ifrågasättas. Om bestämmelsen ska vara kvar behöver den kombineras med utökad lovplikt.

Kommunen har i planbeskrivningen motiverat bestämmelsen b₁ med social hållbarhet, vilket inte är skäl till att använda bestämmelsen.

Länsstyrelsen vill här uppmärksamma kommunen om att bestämmelsen inte styr kvaliteten på grönytor utan endast att marken är genomsläpplig. Det saknar även uppgifter om vilken återkomsttid man utgått från när det gäller dagvattnet.

Buller

Enligt planbeskrivningen klaras gällande riktvärden för trafikbuller från Lingvägen med den trafikmängd som Trafikverket registrerade år 2009. En detaljplan ska emellertid behandla även framtida risker för störningar.

Länsstyrelsen anser att avsnittet om buller från vägtrafik behöver kompletteras med en bedömning av förväntad trafikutveckling till minst år 2040 och den störning som det kan innebära.

När det gäller regleringen av användning Z (Verksamheter) tydliggörs det i planbeskrivningen att det är verksamheter med begränsad omgivningspåverkan som tillåts. Om endast icke störande verksamhet föreslås ska även planbestämmelsen reglera det med ett prefix till bestämmelsen Z.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Det finns inte någon naturvärdesinventering i samrådshandlingarna. Kommunen behöver motivera detta tydligare.

Platsen består av obebyggd skogsmark. Marken öster om Lingvägen omfattas av länets naturvårdsprogram klass 2, varin den öppna jordbruksmarken och Ljungasjön lyfts fram.

Kulturmiljövärden

Detaljplanen omfattar ingen värdefull kulturmiljö.

Länsstyrelsen ser positivt på att den tillkommande bebyggelsen regleras så att den är överensstämmande med övrig bebyggelse i anslutning till planområdet.

Jordbruksmark

I öster gränsar området till jordbruksmark. Eftersom planområdet inte berör det öppna odlingslandskapet bedöms inte detaljplanen medföra någon negativ påverkan på den värdefulla odlingsmarken eller på det öppna landskapet.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på redovisningen.

Skogsmark

Detaljplanen består av skogsmark som behöver avverkas. Det är till största del yngre björkskog med inslag av några äldre lövträd. Se rubrik Naturmiljövärden om avsaknad av motivering till att inte någon naturvärdesinventering tagit fram.

Trafik

Länsstyrelsen uppmärksammar att den statliga vägen Lingvägen är planlagd som Gata med statligt huvudmannaskap. Detta behöver samrådats med Trafikverket.

Social hållbarhet

Länsstyrelsen konstaterar att barnkonsekvenser tas upp på ett bra sätt utifrån trygghet och säkerhet.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1998:950)

En arkeologisk utredning (steg 1 och steg 2) är genomförd för området (Dnr. 4130-2022). Området är frisläppt för exploatering den 5 oktober 2023.

Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Gällande de geotekniska egenskaperna av området har det inte gjorts någon ytterligare undersökning, det är först i detaljprojekteringen som det blir aktuellt. Det handlar då om ytan just för själva byggkroppen. Ska det undersökas i den detaljnivån i detaljplanen behövs provtagning väldigt tätt över hela område, eller att hela planområdet schaktas. Informationen från dagvattenutredningen har uppdaterats med vilken återkomsttid som använts vid beräkningen. Det har inte gjorts någon förväntad bullerberäkning för 2040, eftersom trafiken inte är omfattande, så även om trafikmängden fördubblas ligger det under riktvärdena för vad som får uppnås vid fasad för att påverka utformningen av byggnaden. Utifrån att området bebyggs bör hastigheten sänkas, vilket gör det än mindre aktuellt att beräkna trafikbullret ytterligare. Användningen Z har preciserats till icke störande verksamheter. Regleringen gällande hårdgörningsgrad har tagits bort. Avsnittet med naturvärden har uppdaterats för att tydliggöra varför det inte behövs någon mer detaljerad inventering.

Trafikverket:

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 592 som går igenom planområdet. Planområdet sträcker sig över delar av väg 592. Planområdet måste justeras så att ingen del av vägområdet ingår. Vägområdet utgörs av körbana, dike och slänt.

Anslutning

Detaljplanen innehåller ny anslutning till statlig väg. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan

om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer. Planområdet innehåller möjlighet till ny anslutning till väg 592 för att ansluta till den västra delen av planområdet. Enligt planhandlingarna framgår inte hur anslutning ska ske till det östra området. För att minska osäkerheter i trafiken mot väg 595 får nya utfarter från det östra området inte placeras tvärsamt anslutningen i det västra området.

Byggnadsfritt avstånd

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

GC-väg

Hantering av trafiksituation för oskyddade trafikanter bör beskrivas med fokus på gång- cykel och moped och tillgängligheten till och i området. En utökning av bostäder innebär ökat behov av trafiksäkra sammanbundna stråk i området för att tillse en trafiksäker miljö.

Trafik och hastighet

Enligt planhandlingarna ska kommunen sänka hastigheten genom planområdet. Tätortsgrensarna går i dagsläget genom området. Länsstyrelsen beslutar om lokala trafikföreskrifter för allmänna vägar utanför tätbebyggt område där staten är väghållare och på enskilda vägar. Kommunen behöver därmed ansöka om hastighetssänkning till Länsstyrelsen och Trafikverket är remissinstans. Kommunen beslutar om lokala trafikföreskrifter inom tätbebyggt område och för vägar där kommunen är väghållare.

Enligt planhandlingarna kommer området ge viss ökning av trafik. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Kommentar:

Gällande synpunkten om att ingen del av vägområdet ska ingå i plankartan har inga ändringar gjorts. Kommunen bedömer att för plankartans tydlighet skulle är de bra om vägområdet ingår så det är tydligt att man inte får göra några åtgärder inom det avsatta området utan samråd med Trafikverket. Det försvårar även regleringen av utfart på den östra delen, då man inte får lägga utfartsförbud i plangränsen. Det innebär att en del av vägområdet ändå behöver vara med i plankartan, varpå det är bättre att hela vägområdet är med i plankartan. Det blir inga förändrade förutsättningar för Trafikverket som väghållare genom att vägen planläggs. Väg 592 går genom hela Södra Ljunga och där är vägområdet planlagt men Trafikverket är fortfarande väghållare för vägen.

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med information om Trafikverkets del vid anläggningen av anslutningspunkter mot väg 592. Plankartan har uppdaterats med prickmark för att säkerställa att det inte uppförs någon byggnad inom 12 meter från vägområdet. Informationen gällande kostnadsfördelning vid byggnation av gatan och påverkan på den statliga vägen har uppdaterats i planbeskrivningen. Gällande trafiksituationen för oskyddade trafikanter har inga ändringar gjorts, det har beskrivits tydligare varför det inte finns möjlighet att anlägga separata GC-vägar i området.

Miljö- och byggnämnden

P1= förtydliga vilka byggnader det gäller

Förtydliga genomsläpplighet

8 m bedömer vi högt som nockhöjd på villatomterna, särskilt då vind får inredas.

Bra nivå på minsta taklutning, dvs 27 grader.

Illustrationen i handlingarna som visar förslag på hur byggnaderna kan placeras på fastigheterna, visar att byggrätten är stor och kan i verkligheten upplevas som stor i förhållande till befintlig bostadsbebyggelse.

I förslaget används Z- Verksamheter vilket innebär att användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Användningen kan innebära utmaningar i bygglovsskedet med att kunna definiera begränsad omgivningspåverkan och därmed kan det finnas anledning till att djupare analysera vilken typ av verksamheter man anser lämpliga i detaljplanen och därmed ge en större tydlighet.

Drivmedelsstation ca 60 meter söder om planområdet där det finns kända föroreningar ligger nära planområdet.

I förslaget står att miljö- och byggförvaltningen (bygg och industriteamet) varit medverkande i detaljplaneprocessen. Förvaltningen anser att för att man skall anses vara medverkande i detaljplaneprocessen så bör ett arbetssätt finnas där medverkandet är mer formellt utarbetat.

Kommentar:

Bestämmelsen P1 är förtydligad. Inga ändringar har gjorts gällande nockhöjden i området. Noterar resonemanget gällande storleken på byggrätten, inga ändringar har gjorts. Användningsbestämmelsen gällande Verksamheter har preciserats för att enbart omfatta "icke störande verksamheter" Mellan drivmedelstationen och planområdet finns befintliga bostadshus, eftersom planområdet ansluts till det kommunala verksamhetsområdet för VA har inte föroreningens utbredning studerats vidare.

Gällande miljö- och byggförvaltningens medverkande i planprocessen handlar det om att det har förts dialog med tjänstepersoner för att diskutera utformning, anläggning och möjlig byggnation i området. Det innebär inte att förvaltningen har godkänt förslaget, men det är viktigt att visa att detaljplanen är framtagen i dialog med andra förvaltningar för att säkerställa en så god förankring som möjligt.

2024-02-23

Kommunledningsförvaltningen

Erik Lundin
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef