

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Kånna 4:11 med flera i Kånna samhälle, Ljungby kommun

Sammanfattning

På fastigheten Kånna 4:11 låg tidigare Kånna skola. Skolverksamheten lades ner 2011 och 2015 brann en av skolbyggnaderna ner. Den kvarvarande byggnaden används idag av personal inom vård och omsorg. Eftersom det inte är aktuellt med någon ny skola är tanken att ändra användningen på området så att det finns möjlighet att uppföra annan bebyggelse som är mer lämplig. Därför föreslås användningsområdena bostäder och centrum för området. Sockenstugan som ingår i planområdet infattas också av dessa användningsområden.

Ändringar

Plankartan

Bokstaven "B" i norra delen av området flyttas och placeras inom planområdet.

Planbestämmelsen f1 kompletteras med "Gäller vid nybyggnation".

Vid planbestämmelsen u1 samt +-marken för komplementbyggnader läggs till (Begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Planbeskrivningen

Text har lagts till angående markundersökning och sanering under rubriken Mark och topografi - Förslag och konsekvenser, sid 15 - 16 samt under rubriken Miljökvalitetsnormer luft och vatten - Vattenkvalitet sid 22 - 23.

Vattenskyddsområdet Kånna beskrivs med karta och text på sid 23.

Beskrivet servitut nr 0781-92/25 tas bort.

Under rubriken Teknisk försörjning, Förslag och konsekvenser sid 20 läggs följande till: "Fastighetsägare får betala en anslutningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp."

Under rubriken "Ledningshavare" sid 20 kompletteras texten med vem eller vilka som är ledningshavare för respektive ledning inom planområdet.

Under rubriken "Ekonomiska Frågor" sid 27 redovisas vilka nämnder som har inkomster respektive utgifter i samband med detaljplanen.

Efter de ändringar som beskrivits ovan föreslås Miljö- och byggnämnden besluta att anta detaljplanen.

P2022/13

Granskning

Miljö- och byggnämnden beslöt den 17 augusti 2022 § 137 att detaljplanen skulle skickas ut för granskning enligt 5 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen.

Granskningen har föregåtts av samråd med statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder, fastighetsägare inom området, berörda grannar m.fl.

Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 22 augusti - 19 september 2022.

Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått underrättelse om granskning av detaljplanen. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Inkomna yttranden

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Trafikverket
Polismyndigheten
E.ON

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Tekniska förvaltningen
Miljöavdelningen
Fastighetsägare till Kåna 4:2
Fastighetsägare till Kåna 4:3

Länsstyrelsen: Citat "Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB).

I samrådsyttrandet skrev vi att Länsstyrelsen förordar lokalt omhändertagande av dagvatten, men att i de fall marken är förorenad kan det vara bättre med en alternativ lösning. Detta för att inte sprida miljögifter till recipienterna, om inte marken saneras.

I planhandlingarna till den nu aktuella granskningen kan det läsas att marken i planområdet kan vara förorenad av bland annat släckvätskor efter branden i Kåna skola. Provtagning i området har även visat att området är förorenat av kolväten.

Det finns två recipienter för dagvattnet inom planområdet *Ljungbyåsen, Kåna* och *Lagan: Bolmån – Skålan*. Kommunen bedömer att gällande miljökvalitetsnormer för dessa inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Länsstyrelsen anser dock att bedömningen, som inte verkar göras utifrån förutsättningen att marken sanerats, behöver motiveras ytterligare.

För grundvattenförekomsten *Ljungbyåsen*, *Kånna* bedömer kommunen att statusen inte påverkas på grund av att föroreningarna ligger ytligt. Dock planeras det för infiltration av dagvattnet i marken, som har hög genomsläpplighet och hög sårbarhet. Länsstyrelsen anser att kommunen bättre behöver motivera varför det inte finns risk för att föroreningarna sprids.

För vattendragsförekomsten *Lagan: Bolmån – Skålån* görs bedömningen att statusen inte påverkas på grund av att avståndet mellan den byggbara marken och *Lagan* är mer än 150 meter och marken sluttar väldigt svagt mot ån. Länsstyrelsen anser att detta inte är en tillräcklig motivering till varför miljö kvalitetsnormerna inte ska påverkas. Denna förekomst har bland annat dålig status för ämnet Benso(a)pyrene, och varje försämring av denna parameter är otillåten.

I närheten av planområdet ligger vattenskyddsområdet *Kånna*. Detta omnämns inte i planbeskrivningen. Kommunen behöver ta hänsyn till vattenskyddsområdet och göra en bedömning om det riskeras att påverkas av detaljplanen.

Kommentar: En markundersökning har genomförts inom *Kånna 4:11* där resultatet visar att det finns en avgränsad förorening på en yta av ca 10 x 10 meter i området där skolbyggnaden stått. Föroreningen ligger ytligt, från 0,0 – 0,25 meter ner i marken. En sanering ska genomföras på den avgränsade ytan. För att säkerställa att det blir gjort före byggnation finns en planbestämmelse på kartan, a2, med betydelsen: "Startbesked får inte ges för byggnation förrän marken sanerats." När saneringen är genomförd bedömer kommunen att gällande miljö kvalitetsnormer för recipienterna inte påverkas negativt. Texten har kompletterats i planbeskrivningen.

Vattenskyddsområdet *Kånna* är nu beskrivet i planbeskrivningen både med en karta och i text. Området ligger väster om *Lagaån* och när de åtgärder som ska genomföras i samband med sanering av *Kånna 4:11* är klara anses att vattenskyddsområdet inte påverkas negativt.

Lantmäteriet: Citat

Plankarta: bokstaven "B" har till hälften hamnat utanför planområdet. Detta behöver åtgärdas.

Servitut: Officialservitut för väg, 0781-92/25.1, blir med ändrad utformning av planområdet (område utlagt för GATA har tagits bort på Kyrkvägen) opåverkat av förrättningen och kan tas bort ur planbeskrivningen. I annat fall ska både förmåns- och lastfastigheten (*Kånna 1:2* och *1:18*) tas med i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer 1: Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:



Kombinationer av användning bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är det bestämmelserna med beteckningen BC som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer 2: Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med planstart under den period då Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, bör tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkt och det finns inget motiv angivet till varför så har skett: *Lagstödet för respektive planbestämmelser redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.*

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser: I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun - Detaljplan för del av Bergvattnet 12 :1 där kommunen skrivit texten "(be-gränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Ändra rubriknivå på rubriken Genomförandetid: Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke "2.1 redovisning av planbestämmelser mm." bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Genom att rätt rubriknivå på rubriken används så framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse.

Teknisk försörjning: Det bör av planbeskrivningen framgå huruvida anslutningsavgift kommer att tas ut för anslutning till kommunalt nät för vatten och avlopp. Det bör av planbeskrivningen framgå hur avsikten är att värmeförsörjning för ny byggnation ska ske, med allmän, gemensam eller enskild anläggning. Det bör av planbeskrivningen framgå vem som är ledningshavare för respektive ledning inom planområdet.

Planekonomi: För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.



Kommunalt huvudmannaskap: Det skulle av plankartan kunna framgå att det är kommunalt huvudmannaskap inom planområdet, även om det är utgångspunkten.”

***Kommentar:** Miljö- och byggförvaltningen har haft en diskussion med Lantmäteriets handläggare om synpunkterna och kommit fram till det som beskrivs nedan.*

Plankartan: Bokstaven ”B” flyttas så att den ligger inom planområdet.

Servitut: Beskrivet officialservitut 0781-92/25 tas bort ur planhandlingarna.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer 1: Enligt Boverkets senaste rekommendationer har kravet att kombinationer av användningsbeteckningar ska separeras, tagits bort. Det blir tydligare om beteckningarna, t.ex. BC ser likadana ut i kartan som i teckenförklaringen.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer 2: Boverkets rekommendationer från 2014:5 gäller inte längre. Planbestämmelser får inte formuleras så att de innehåller hänvisningar till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar. Skälet är enligt Boverket att sådana hänvisningar skapar otydlighet om vad som är juridiskt bindande vid genomförandet.

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser: Planbestämmelsen u1 på plankartan samt den +markerade ytan för komplementbyggnader kompletteras med texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)”.

Ändra rubriknivå på rubriken Genomförandetid: Rubriken ”Genomförandetid” har samma typsnitt som rubriken ”Gränslinjer”, vilket anses vara rätt enligt plankartan. Ingen ändring görs.

Teknisk försörjning: Under rubriken Teknisk försörjning, Förslag och konsekvenser i planbeskrivningen kompletteras med ”Fastighetsägare får betala en anslutningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp.”

Vilken typ av värmeförsörjning som kommer att användas inom området är inte klarlagt ännu.

Under rubriken Teknisk försörjning, Ledningshavare kompletteras texten med vem eller vilka som är ledningshavare för respektive ledning inom planområdet.

Planekonomi: Vilka nämnder som har inkomster resp. utgifter i samband med detaljplanen redovisas i planbeskrivningen.

Kommunalt huvudmannaskap: Enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan i 7 kap 26 § står det följande: ”Bestämmelser om huvudmannaskap ska tillämpas på allmän plats för att reglera då den allmänna platsen ska ha enskilt huvudmannaskap.” Boverket kommenterar det så här: ”Eftersom huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap anges direkt i lagen ska det inte finnas någon planbestämmelse om huvudmannaskap för de allmänna platser som ska ha kommunalt huvudmannaskap.”



Tekniska förvaltningen: Citat "Lämpligt med ett förtydligande av planbeskrivningen kring bestämmelsen f1, som bland annat placerats vid befintlig byggnad i plankartan. Bestämmelsen torde gälla vid ny-, om- och tillbyggnad, då befintlig byggnad inte följer formkravet och bör således exkluderas av bestämmelsen.

Bestämmelsen a2, som innebär att startbesked för byggnation inte får ges förrän marken undersökts och eventuellt sanerats. Frågan är om bestämmelsen fortfarande kommer att vara aktuell efter att pågående kompletterande utredning och provtagning av markförhållandena slutförts."

Kommentar: Planbestämmelsen f1 betyder att "Huvudbyggnad ska ha sadeltak" och gäller för nya byggnader. Mindre takkupor utan sadeltak kan tillåtas vilket läggs till i planbeskrivningen. Befintlig byggnad i norra delen av planområdet berörs inte av detta utan kan vara kvar med sitt nuvarande utseende. Planbestämmelsen f1 förtydligas med "Gäller vid nybyggnation".

Planbestämmelsen a2, som innebär att startbesked för byggnation inte får ges förrän marken sanerats, ska vara kvar på kartan. Anledningen är att om planbestämmelsen tas bort måste sanering genomföras innan detaljplanen vinner laga kraft, annars finns inget lagligt krav på att det genomförs. Nu kan saneringen avvaktas och genomföras vid lämplig tidpunkt innan bebyggelse uppförs.

Miljöavdelningen: Citat "Exploateringsavdelningen har meddelat att de beställt ytterligare provtagning av marken i anslutning till den nedbrunna byggnaden. Provtagningen ska kompletteras med analyser av dioxiner och PAH-er. Någon provtagningsrapport har ännu inte lämnats in till miljö- och byggförvaltningen och det är därmed oklart om det finns större föroreningar på fastigheten. För att avgöra om marken är lämplig för bostäder behöver rapporten färdigställas."

Kommentar: Nya provtagningar har gjorts där branden har varit. Resultatet visar på en mindre förorening i det ytliga markskiktet, se kommentarer ovan. Sanering ska genomföras innan byggnation får uppföras. Texten i planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information.

Fastighetsägare till Kånna 4:2:

Citat " Anser fortfarande att området inte ska bebyggas med ett flertal hus, max en byggnad utmed Lunnarpsvägen. Övrig mark bör vara för centrumändamål. Bevaka den värdefulla miljön runt kyrka och församlingshem"

Kommentar: Eftersom det inte ännu finns någon intressent som vill köpa mark och bebygga den, går det inte säga när eller hur många byggnader som kommer att uppföras inom Kånna 4:11. Möjlighet finns att använda hela området till centrumändamål alternativt bostäder, eller en kombination av bostäder och centrumändamål.

Miljön runt kyrkan och församlingshemmet är redan idag skyddad genom kulturmiljölagens 4 kap där det står att kyrkliga kulturminnen inte får ändras utan tillstånd från Länsstyrelsen.

Fastighetsägare till Kånna 4:3:

Citat "Se argument från förra skrivelsen!



Att förtäta området vid Kånna kyrka, församlingshem och sockenstuga är en olämplig och onödig plan, eftersom det redan finns tomter vid förskolan.

Den vackra vy som sedan lång tid tillbaka haft Kånna kyrka i centrum får inte splittras av nybyggnation, som hindrar utsikten från Lunnarpsvägen. Det är väsentligt att området är tillgängligt för nuvarande verksamheter (bl.a. kyrkliga) men även att Kyrkvägen förblir intakt. Vad är det för fel att bevara landsbygden med dess fina kulturmiljöer?"

***Kommentar:** Kånna 4:11 var tidigare bebyggd med Kånna skola med tillhörande gymnastiksal. Kånna skola brann ner 2015. Innan dess gick det inte att se kyrkan från Lunnarpsvägen eftersom skolan låg däremellan. Nu finns möjlighet att uppföra ny bebyggelse men inte i lika stor skala som skolan hade. Den viktigaste siktlinjen från Lunnarpsvägen är utmed Kyrkvägen där den kulturhistoriskt värdefulla kyrkan ses i fonden. Detaljplanens genomförande medför ingen förändring av Kyrkvägen.*

Kvarvarande synpunkter

Följande sakägare* har inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen och kommer därför att få ett tillkännagivande när detaljplanen har antagits och en besvärshänvisning hur detaljplanen kan överklagas:

Kånna 4:2

Kånna 4:3

* Kända sakägarna och kända bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs har rätt att överklaga detaljplanen om de inte senast under granskningstiden fått sina synpunkter till godosedda. Även kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för de fastigheter som berörs av planen.

2022-10-18

Miljö- och byggförvaltningen

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Therese Lindström
Plan- och byggchef