



Samrådsredogörelse

Upphävande av detaljplan för fastigheten
Lidhult 2:10 med flera
i Lidhults samhälle, Ljungby kommun

Sammanfattning

Syftet med upphävandet av del av detaljplanen för Kvarnen och Kolare m.m. är att bekräfta pågående markanvändning, bostad. Eftersom utgångsläget för byggnaderna är planstridiga ger det begränsningar i vad som får göras på fastigheterna. Syftet är också att ge möjlighet till att byggnaderna kan finnas kvar och bevaras, eftersom båda byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen. Då den del av detaljplanen som omfattar det aktuella området inte är genomförd och inte heller planeras att genomföras, upphävs detaljplanen.

Ändringar

På plankartan har följande ändringar skett:

Utökats i norra delen så detaljplanen upphävs för hela området upp till vägen.
Uppdaterat aktualitetsdatumet för grundkartan och fastighetsredovisningen.

I planbeskrivningen har följande ändringar skett:

Förtydligat att enbart en del av den gällande detaljplanen upphävs.
Ändrat tomt till fastighet.
Förtydligas kommunens kostnader gällande upphävandet.
Mindre redaktionella ändringar utifrån inkomna synpunkter.

Efter dessa justeringar föreslås Kommunstyrelsen besluta att anta upphävandet av detaljplanen för aktuellt område.

Samråd

Samråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden 4 november 2022 till 28 november 2022. 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 förenklat standardförfarande.

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Ljungby Lidhult 11:2



Lidhult 1:326

Privatperson, dokumentnummer 84698 i ärende KS 2023-0385.

Privatperson, dokumentnummer 84699 i ärende KS 2023-0385.

Skanova

Ljungby Lidhult 1:49

Länsstyrelsen i Kronoberg Län

Polismyndigheten

Ljungbybostäder AB

Miljöavdelningen, Ljungby kommun.

Med synpunkter

Lantmäteriet

Lidhult 2:4

Lidhult Broddhult 1:17

Synpunkter

Lantmäteriet:

I rubrik i plankartan och i rubrik och löptext i planbeskrivningen behöver det förtydligas att upphävandet enbart avser del av detaljplanen.

Varken på plankartan eller i planbeskrivningen står aktnumret, 07-LIH-144, för stadsplanen som delvis upphävs. Detta behöver åtgärdas för att förtydliga.

För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det framgå vad som sker med den gällande detaljplanen i de delar där den inte upphävs. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om upphävandet får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

I planbeskrivningen står används på flera ställen ordet "tomt". Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är *"ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål"* (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. I till exempel meningen *"Möjligheten att skapa en byggrätt längre in på tomten finns, men med tanke på att banvaktstugan är byggd på 1800-talet har den ett värde i att bevaras."*, på sida 12 i planbeskrivningen, skulle begreppet tomt kunna bytas ut mot fastighet för att förtydliga.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen och övriga detaljer i grundkartan är föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg



av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Fastighetsbeteckningen Lidhult 1:365 (tidigare samfälld väg) saknas i plankartan. Gränser för fastigheter och vägar är svåra att se.

Under rubriken står att rättighet för utfart för fastigheterna Lidhult 2:10 och Lidhult 2:4 behöver säkras genom servitut. Lantmäteriet konstaterar att rättighet till utfart inte påverkas av att planen upphävs, då någon rättighet inte funnits genom denna heller förut. Men förtydligandet är bra.

Lidhult 1:365 omnämns inte under rubriken. Fastigheten påverkas om det är denna väg som är tänkt att säkra med utfartsservitut (vilket är det som tolkas då det under rubriken "Trafik" står att syftet med att ta bort en del av naturmarken är att bekräfta befintlig utfart). Om utfart istället är tänkt över s:1 och 2:3 behöver istället detta förtydligas.

Det skulle kunna förtydligas att frågan om bildande av officialservitut prövas av Lantmäteriet.

Detaljplanen upphävs enligt plankartan mot flera osäkra fastighetsgränser, bland annat mot Lidhult 2:4, tillkommen genom avsöndring år 1906. Någon fastighetsbestämning har inte ägt rum och de aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränserna visar sig ha andra lägen. Risken med att upphäva planen utan att ha koll på gränsernas rätta lägen är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränserna är objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsernas lägen är klarlagda kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Det bör vara lämpligt att förtydliga vilken/vilka av kommunens nämnder/instanser som bekostar upphävandet av detaljplanen, för att det ska vara möjligt att följa upphävandets påverkan på den kommunala budgeten.

Kommentar:

Samtliga kommentarer har tillgodosetts och ändringar har gjorts i både plankarta och planbeskrivning. Kommentaren om att lägga till Akt nr: 07-LIH-144 på plankartan, har inte gjorts då det blir missvisande och finns risk för feltolkning att referera till en annan detaljplan på samma plankarta. Planbeskrivningen har



uppdaterats med aktnummret, för att på ett tydligt sätt visa vilken detaljplan som upphävs.

Lidhult 2:4:

Med hänvisning till "Genomförandefrågor" – för att säkra infart... säkras genom servitut. Jag tolkar att samfälligheten S1 inte passerar förbi Lidhult 2:10, 2:4. Vägen förbi dessa fastigheter ligger inom Lidhult 1:365 och är en kommunal väg. Därför krävs inget servitut.

Kommentar:

Fastigheten som ligger mellan Lidhult 2:10 och Lidhult 2:4 är Lidhult 1:365. Lidhult 1:365 är en fastighet som ägs av Ljungby kommun. Det är ingen utfartsväg även om den används för det idag. Genom att detaljplanen nu upphävs så bekräftas användningen av området som utfartsväg. Men fastigheterna har ingen formell rätt att nyttja vägen.

Lidhult- Broddhult 1:17:

I informationsbrevet står det att man inte bedömer att förslaget kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Eftersom Lidhultsån rinner genom området undrar vi om ni beaktat det utökade skyddet av våtmarker som diskuteras på nationell nivå. Vi anser att banvaktstugan är kulturhistorisk värdefull och inte bör rivas utan bli föremål för k-märkning.

Kommentar:

I planarbetet har Lidhultsåns värde beaktats och idag är strandskyddet upphävt, vilket innebär att fastighetsägarna kan vidta åtgärder utan att pröva det utifrån strandskyddets syfte. Genom att detaljplanen nu upphävs återinträder strandskyddet, vilket säkerställer ett bevarande av naturen och vattenområdet. För ett bevarande av Lidhultsån är det därmed positivt att strandskyddet återinträder.

Banvaktarstugan är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull av Ljungby kommun eller Länsstyrelsen i Kronobergs län. För att skydda byggnader eller uppmärksamma dess kulturhistoriska betydelse finns det något som heter "Byggnadsminne", det prövas då enligt kulturmiljölagen. Det är länsstyrelsen som beslutar om en byggnad ska förklaras för byggnadsminne. Ljungby kommun har inte för avsikt att pröva det hos länsstyrelsen. Genom att detaljplanen upphävs betyder inte det att byggnaden rivs, det blir ingen skillnad gentemot idag då det inte finns några skyddsbestämmelser i befintlig detaljplan utan området är planlagt för allmän plats. Det finns ett generellt skydd i Plan- och bygglag (2010:900), vilket behöver beaktas vid om- och tillbyggnation eller rivning.

2024-01-10

Samhällsbyggnadsavdelningen

Erik Lundin
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef