Ljungby kommun

Diarienummer: KS 2023-0394

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheterna Boken 3 och 10 (Ljungsätra och Villa Villekulla) i Ljungby, Ljungby kommun

Sammanfattning

Inom fastigheten Boken 10 ska befintlig bebyggelse i form av Ljungsätra vara kvar och även nuvarande parkering. Gräsytan bakom fastigheten Boken 3, som är en del av Boken 10 ska fungera som en del av Ljungsätras utemiljö. Inom fastigheten Boken 3 ska den befintliga bebyggelsen bevaras.

Syftet med detaljplanen är att göra justeringar av vad som är kvartersmark och allmänplats mark så det motsvarar dagens situation och skapar en möjlig utveckling inom kvarteret. Planbestämmelserna som reglerar markanvändningen ska därför ändras till bostäder, centrum, vård och kontor som både stämmer med hur området används idag och hur det kan bli i framtiden. Det ska även införas varsamhetskrav och rivningsskydd på befintliga byggnader inom fastigheten Boken 3 i syfte att bevara kulturhistoriska byggnader.

Ändringar

På plankartan har följande ändringar skett:

- Tagit bort bestämmelsen ”BCK” och fått bestämmelsen ”DBCK” istället.
- Lagt till ”PARK” på plankartan.
- Utökat ”prickmarken” utmed hela Vislandavägen.
- U-område för ledningar.
- Lagt till planbestämmelse om källare får inte finnas.
- Lagt till ”korsmark” på den mindre gräsytan bakom fastigheten Boken 3.

I planbeskrivningen har följande ändringar skett:

- Det har förtydligats gällande vissa genomförande frågor
- Lagts till information gällande de geotekniska förutsättningarna.
- Ändrat enligt ändringar på plankartan.

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 **6 september 2024 till 4 oktober 2024**. 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 AB
Ljungbybostäder AB
Polismyndigheten
Brottsförebygganderådet

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Ljungby Energi
SGI
Socialnämnden
Miljö- och byggförvaltningen
Tekniska förvaltningen
Moderaterna i Ljungby
Tillgänglighetsrådet
Pensionärsrådet
Björken 11

Synpunkter med kommentarer:

Länsstyrelsen:

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten och hälsa och säkerhet (buller, markföroreningar, översvämning och geotekniska frågor), ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen uppmärksammar att kommunens motivering till att uppnåendet av miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt endast behandlar kvantiteten. En bedömning gällande påverkan på recipienternas kvalitet behöver därmed tillkomma.
En av de planerade parkeringarna inom området kommer anläggas på genomsläpplig mark. För att inte påverka grundvattnet, som även omfattas av skydd för dricksvattenförsörjning, är det angeläget att kommunen ser över reningen av

dagvattnet som uppstår på parkeringen. Oljeavskiljare innan infiltration kan behövas.
Parkeringen för det nya flerbostadshuset inom fastigheten Boken 10 ska, enligt planförslaget, ske under mark som ett parkeringsgarage. Då grundvattenytan ligger högre än den planerade nivån för garaget avser kommunen att leda bort grundvatten. Se närmare under rubrik Annan lagsstiftning.

Kommentar:
Kompletterar planbeskrivningen gällande kvalitén på recipienten. Det kommer inte bli någon parkering på den ytan. Byggrätten för ett flerbostadshus tas bort, därför blir det inte aktuellt med någon sänkning av grundvattnet.

Hälsa och säkerhet
Buller
Bullernivåerna vid fasad mot Vislandavägen (mot nordöst) har beräknats till 62–63 dBA ekvivalenta ljudnivån, det vill säga riktvärdet överskrids med 2–3 dBA. Kommunen har löst detta med en ljuddämpad sida och att hälften av sovrummen placeras mot ljuddämpad sida.
Även de maximala bullernivåerna är höga. För någon del av Boken 3 redovisas 72–76 dBA för år 2022 och 72–77 dBA för år 2040, vilket är väldigt höga värden, även om man klarar kraven i förordningen.
Av planhandlingarna framkommer det inte var uteplats kan anordnas som uppfyller kraven ur bullersynpunkt. Länsstyrelsen anser att detta bör förtydligas i planbeskrivningen. Nu anges det endast att uteplats kan anordnas inom fastigheten.

Kommentar:
Byggrätten i korsningen Vislandavägen/Hångersvägen tas bort. Vad det gäller Boken 3 och möjlighet att anordna uteplats som inte är buller utsatt, så finns det en tydlig yta på andra sidan om huset från Hångersvägen.

Markföroreningar
I PM för Miljöteknisk undersökning finns förslag på åtgärd för påvisad förorening. I utredningen anges att inför eller i samband med entreprenad bör en provtagningsstrategi tas fram för att beskriva hur man avser utföra kompletterande provtagning med syfte att avgränsa och åtgärda föroreningen.
Länsstyrelsen påtalar vikten av att åtgärderna genomförs. En provtagningsplan bör samrådas med tillsynsmyndigheten, i det här fallet miljökontoret i kommunen.

Kommentar:
Denna provtagningsplan ska samrådas med miljökontoret. Planbestämmelse angående krav på sanering kommer förtydligas.

Översvämning och geotekniska säkerhetsfrågor
Länsstyrelsen har hört SGI som inkommit med synpunkter i ärendet.
Sammanfattningsvis ser SGI att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Länsstyrelsen håller med om detta och hänvisar till nedan synpunkter avseende stabilitetsrisker och behov av geotekniska utredningar:
”Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Stabilitetsrisker omfattas av ovanstående krav. Kraven gäller vid såväl planering för nya byggnader som vid detaljplaneläggning av ett område med befintliga byggnader. När ett område planläggs, måste alltså områdets lämplighet visas – oberoende av om det som planeras tillför någon last eller inte (= försämrar stabiliteten eller inte). Det kan vara så att områdets befintliga stabilitet, oberoende av det som planeras, inte är tillfredställande. Detta kräver i så fall åtgärd – och åtgärden måste säkerställas i planhandlingarna – för att planområdet ska anses lämpligt.

Den geotekniska utredning som har genomförts fokuserar enbart på grundläggning för planerad nybyggnation inom Boken 10 och har inte bedömt stabiliteten för planområdet eller för befintlig byggnation. SGI anser att en stabilitetsutredning med som lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI Vägledning 8 (ersätter Skredkommissionen 3:95) behöver genomföras för att få klarhet i stabilitetsförhållandena och befintliga erosionsförhållanden för delen av planområdet som vetter mot Lagan. I denna behöver även beaktas hur eventuell framtida erosion kan påverka stabilitetsförhållandena inom området framöver.

Visar utredningen att någon form av åtgärd eller restriktion krävs för att säkra stabiliteten behöver detta inarbetas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt. Om stabilitetshöjande åtgärder utanför planområdet blir aktuella behöver rådighet över marken beaktas.

SGI noterar att det med hänsyn till risk för översvämning anges i planbeskrivningen att det finns en planbestämmelse om färdig golvnivå om minst 135,3 meter. Vi kan inte se denna i plankartan. Generella råd kring hur ras, skred och erosion kan hanteras vid detaljplaneläggning/översiktsplanering går att ta del av i vår nya webbvägledning ”Geoteknisk säkerhet i kommunal planering”. https://www.sgi.se/sv/vagledning-i-arbetet/geotekniskasakerhetkommunal-planering/ ”

Kommentar:
Planbestämmelsen om lägsta golvnivå läggs till på plankartan. Det finns en geoteknisk utredning för befintlig byggnation inom Boken 10, läggs till som en bilaga och förtydligas i planbeskrivningen under de geotekniska förutsättningarna.

Strandskydd
Avseende strandskyddet är marken inom strandskyddat område redan bebyggd på platsen. Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens åberopande av särskilt skäl för upphävandet, punkt 1 enligt 18 c § 7 kap. miljöbalken, marken är ianspråktagen. Vi konstaterar även att fri passage tillgodoses utanför planområdet.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden
Länsstyrelsen uppmärksammar att det i samrådshandlingen saknas information om vad det är för slags träd som växer i området. Vi kan därför i nuläget inte göra någon bedömning av naturmiljön. Av flygbilder kan utläsas att det finns en del lövträd kring ”Villa Villekulla”.

Kommentar:
Kommunen har gjort bedömningen att detta inte är några bevarande värda träd.

Kulturmiljövärden
Länsstyrelsen är positiv till att ”Villa Villekulla” omfattas av varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. Byggnaden skulle dock kunna vara mer synlig på plankartan.

Kommentar:
Noterat.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning
Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § MB.
Med anledning av att kommunen planerar att anlägga ett underjordigt garage vill Länsstyrelsen upplysa om att bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § MB.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En strategisk miljöbedömning har tagits fram och är bilagd till handlingarna.

Kommentar:
Eftersom byggrätten tas bort, så blir det inte aktuellt med något garage under mark och därför behövs inte sänkning av grundvattnet.

Lantmäteriet:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras (Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen)

Sekundära egenskapsgränser/strandskydd
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 "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser. Strandskyddet upphävs, vilket är korrekt, men det är inte angivet huruvida upphävandet av strandskydd avgränsas av primär eller sekundär egenskapsgräns varpå primär gäller. Av kartan går det att tyda att det sannolikt är kommunens plan att strandskyddet ska avgränsas av sekundär egensnapsgräns. Detta måste förbättras.

Strandskyddet behöver dock också upphävas inom GATA och BCK för att inte återinträda på dessa områden, detta då egenskapsbestämmelsen avskiljs vid samtliga användningsgränser.

Kommentar:
Lägger till "begränsas av sekundär egenskapsgräns" och lägger till att strandskyddet upphävs inom "GATA" också.

Mindre missar

- Fastigheten Kvarnarna 2:21 saknas i fastighetskonsekvensbeskrivningen.
- Under fastighetsrättsliga frågor på sida 11 i planbeskrivningen räknas fyra fastigheter upp. Sen står det felaktigt att alla tre fastigheter ägs av Ljungby kommun, ändra detta.
- Det är felaktigt en användningsgräns mellan GATA och GATA vid utfarten till Hångersvägen, eftersom det är samma ändamål på båda sidor ska användningsgränsen tas bort.

Kommentar:
Planbeskrivning och plankarta justeras så det stämmer enligt ovan.

Delar av planen som bör förbättras
Plankartan följer inte boverkets rekommendationer
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 användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna med beteckningarna BC, BCK och DBCK som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna.
- Egenskapsbestämmelser b1 och b3 finns men bestämmelse b2 saknas, vilket är inkonsekvent och bör ändras.
- Egenskapsbestämmelse e2 finns men bestämmelse e1 saknas vilket är inkonsekvent och bör ändras.

Kommentar:

Synpunkten gällande kombinerade planbestämmelser noteras, men vi tycker att detta är tydligare att läsa vad de olika kombinationerna säger och dessutom är det vår programvara som gör så när vi ritar plankartan. Vad det gäller egenskapsbestämmelserna ska de ändras enligt ovan.

Ange genomförandetiden i antal år
Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.
I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommentar:
Plankartan ändras enligt ovan.

Grundkarta

- I grundkartan saknas traktnamnet Kvarnarna samt fastighetsbeteckningen 2:1, som blir direkt berörd av detaljplanen. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.
- Gatunamnen Orbergsgatan och Vislandavägen saknas i plankartan och bör läggas till eftersom det hänvisas till dessa i planbeskrivningen.

Kommentar:
Plankartan ändras enligt ovan.

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.

Kommentar:
Lägger till i planbeskrivningen om ansvaret för fastighetsbildningen.

Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud
Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för

kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Kommentar:
Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.

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.)

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet
I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.
Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.
Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentar:
Fastighetsgränserna är kontrollerade av Ljungby kommun.

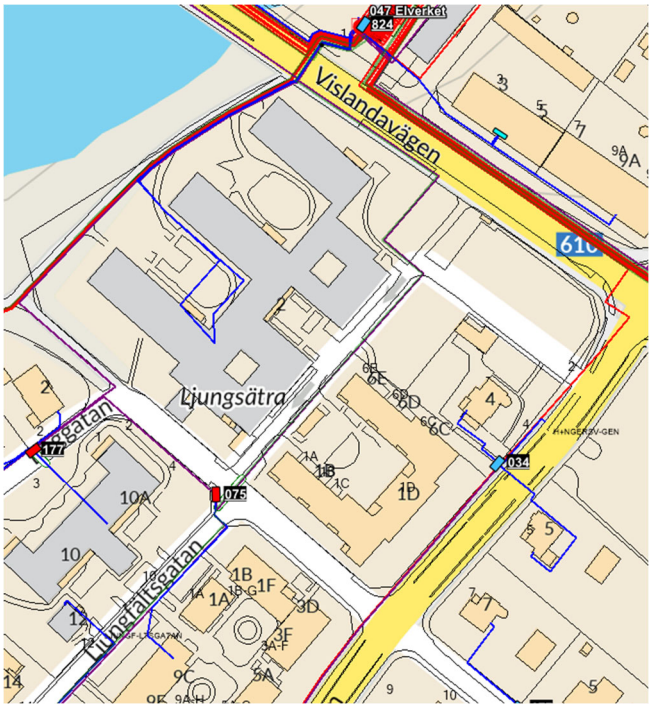
Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas
Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Kommentar:
Lägger till i planbeskrivning om vilka föreskrifter plankartan följer.

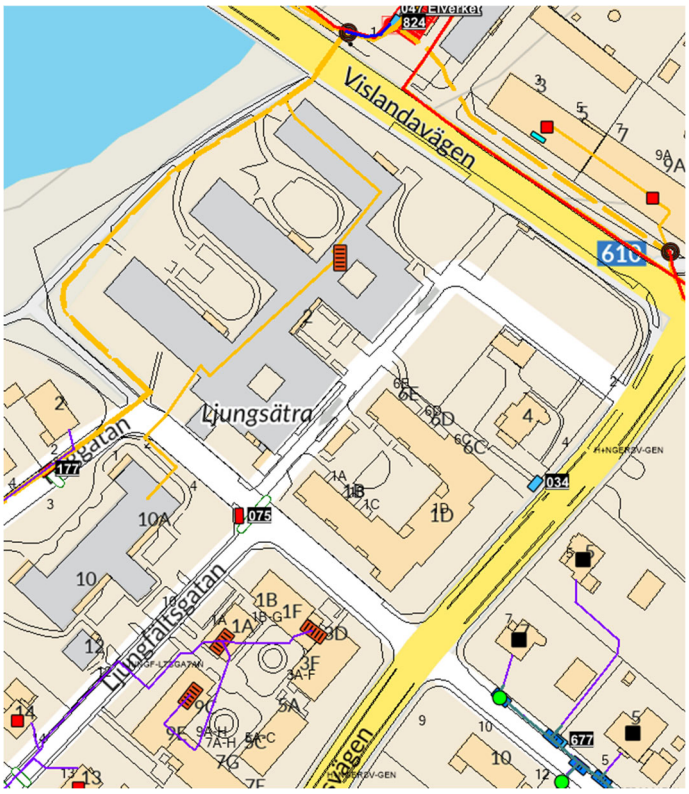
Ljungby Energi:
Vi har några synpunkter gällande samrådet för Boken 3 och 10.

Vi har inget emot förslaget men vill göra er uppmärksamma på befintliga ledningar inom området.

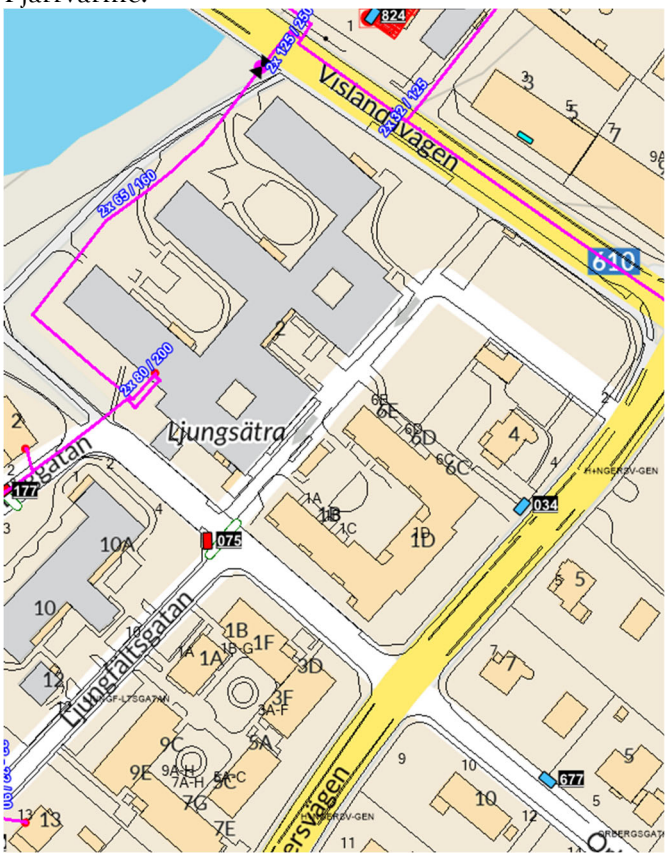
Bifogar kartor för EL, Opto och Fjärrvärme
El:



Opto:



Fjärrvärme:



Kommentar:
Det läggs till u-område för ledningarna alternativt att det blir allmän platsmark.

SGI (Statens geotekniska institut):

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Området är huvudsakligen plant men gränsar i nordväst mot en slänt ner mot ån Lagan.
Enligt SGU:s jordartskarta består det översta jordlagret i planområdet av silt.
En geoteknisk undersökning har endast utförts för nybyggnationen som planeras på sydöstra delen av Boken 10.

MSB har utfört översiktliga stabilitetsutredningar i Ljungby kommun längs Lagan och även bedömt erosionen översiktligt. I slänten nedan detaljplaneområdet bedömdes erosionen som måttlig samt att erosionsskyddet var av dålig kvalitet.

Det utfördes i MSB:s regi en översiktlig stabilitetsberäkning i slänten vilken för dränerade förhållanden klarade gränsvärdet för tillfredsställande säkerhet för befintlig bebyggelse enligt IEG Rapport 4:2010.
Hur befintlig byggnation i planområdet är grundlagd saknas information om i planbeskrivningen.

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Stabilitetsrisker omfattas av ovanstående krav. Kraven gäller vid såväl planering för nya byggnader som vid detaljplaneläggning av ett område med befintliga byggnader. När ett område planläggs, måste alltså områdets lämplighet visas – oberoende av om det som planeras tillför någon last eller inte (=försämrar stabiliteten eller inte). Det kan vara så att områdets befintliga stabilitet, oberoende av det som planeras, inte är tillfredställande. Detta kräver i så fall åtgärd – och åtgärden måste säkerställas i planhandlingarna – för att planområdet skall anses lämpligt.

Den geotekniska utredning som har genomförts [3] fokuserar enbart på grundläggning för planerad nybyggnation inom Boken 10 och har inte bedömt stabiliteten för planområdet eller för befintlig byggnation. SGI anser att en stabilitetsutredning med som lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI Vägledning 8 (ersätter Skredkommissionen 3:95) behöver genomföras för att få klarhet i stabilitetsförhållandena och befintliga erosionsförhållanden för delen av planområdet som vetter mot Lagan. I denna behöver även beaktas hur eventuell framtida erosion kan påverka stabilitetsförhållandena inom området framöver.

Visar utredningen att någon form av åtgärd eller restriktion krävs för att säkra stabiliteten behöver detta inarbetas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt. Om stabilitetshöjande åtgärder utanför planområdet blir aktuella behöver rådighet över marken beaktas.
SGI noterar att det med hänsyn till risk för översvämning anges i planbeskrivningen att det finns en planbestämmelse om färdig golvnivå om minst 135,3 meter. Vi kan inte se denna i plankartan.

Generella råd kring hur ras, skred och erosion kan hanteras vid detaljplaneläggning/översiktsplanering går att ta del av i vår nya webbvägledning ”Geoteknisk säkerhet i kommunal planering”. https://www.sgi.se/sv/vagledning-i-arbetet/geoteknisk-sakerhetkommunal-planering/

Sammanfattning
Sammanfattningsvis ser SGI att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar:
Planbestämmelsen om lägsta golvnivå läggs till på plankartan. Det finns en geoteknisk utredning för befintlig byggnation inom Boken 10, läggs till som en bilaga och förtydligas i planbeskrivningen under de geotekniska förutsättningarna.

Socialnämnden:
Socialförvaltningen uppmärksammar att denna detaljplan pekar på att området kommer få färre parkeringsplatser till verksamheten. Ljungsätra är en av de största arbetsplatserna i Ljungby kommun. Här ryms ett äldreboende och ett serviceboende (socialpsykiatri), en stor samlingssal som används vid större mötesforum samt en mötesplats för kommunens invånare. Här finns även flertalet kontorsarbetsplatser.

I närområdet saknas allmänna parkeringsmöjligheter, man hänvisas redan idag till att parkera sin bil på de allmänna gatorna i villaområdet, vilket medför svårframkomlighet för områdets villaägare och t ex blåljudsfordon. Förvaltningen anser inte att det är lämpligt att ta bort nuvarande parkeringsplats.

Enligt detaljplanen kommer ny parkeringsplats att upprättas på nuvarande gräsyta bakom fastigheten Boken 3 (Villa Villekulla). Dessa gräsytor, både där ny parkering planeras och eventuell konsekvens av ny entré, som finns i anslutning till äldreboendet Ljungsätra och servicebostaden för socialpsykiatri på Orbergsgatan ser förvaltningen att det är värdefullt för omsorgstagarna att behålla dessa utemiljöer som de är idag. Dessutom skulle den nya tilltänkta parkeringsplatsen kunna vara en risk för brukarnas psykiska hälsa då det blir ett ökat trafikflöde intill deras servicebostad.

Något som behöver belysas är framkomlighet för personal, besökare, de boende och blåljusfordon, så som ambulans och räddningstjänst samt att färdtjänst/sjukresor måste kunna ta sig till Ljungsätras huvudentré. Om det inte går att säkra transporterna kan en konsekvens för Ljungby kommun och socialnämnden bli att man eventuellt måste flytta Ljungsätras huvudentré, t ex med en placering ut mot Vislandavägen. Detta skulle ytterligare inskränka på utemiljön.

Socialförvaltningen vill även påtala att gångväg måste anordnas så att invånarna med rollator/rullstol inte riskerar att bli påkörda med tanke på att den nya parkeringens placering är i närheten av Ljungsätras huvudentré.

Socialförvaltningen ser inga hinder av försäljningen av Tranqvistska villan (Villa Villekulla).

Kommentar:
Parkering blir kvar som den är idag och den lilla gräsytan närmast Ljungsätra blir en del av Ljungsätras utemiljö.

Miljö- och byggförvaltningen:

Förvaltningens bedömning och övervägande
Miljö- och byggförvaltningen godkänner detaljplanen men skickar med följande kommentarer.

Industriteamet
<u>Grönområden</u>
Framtaget förslag förhindrar inte att samtliga ytor inom detaljplanen hårdgjörs. Det är enbart den nya parkeringsplatsen som får begränsning om hur mycket som får hårdgöras. Industriteamet är positiva till att begränsa hårdgörsgraden för parkeringsytor. Vi ser dock bekymmer med att det inte finns prickmark på samtliga tomter och att det inte finns bestämmelser om hur mycket som får hårdgöras. Delar av prickmark skulle bland annat kunna begränsas i hårdgöring för att bidra till en grön statsbild och ökad biodiversitet. I nuläget finns flera stora träd, och även mindre träd vilket inte nämns i plankartan. Det kan förekomma skyddsvärda träd

som behöver nämnas, samt kan även andra träd behöva bevaras för en grön statsbild och biologisk mångfald. Grönska bidrar även till att sänka temperaturen.

Behov kan därmed finnas att utöka med mer prickmark, begränsning i hårdgöring av mark för samtliga tomter och lägga till att marklov krävs för att få fälla större/eller specifika träd i området.

Kommentar:
Plankartan kompletteras med planbestämmelser gällande hårdgöring, på de övriga delarna. Utöver det så läggs det till prickmark.

Dagvatten
Delar av föreslagen plan ska ha genomsläpplig mark. Utökad begränsning krävs för att minska risken för att fler ytor hårdgörs och bidrar till att mindre nederbörd kan infiltrera i marken. I planen framgår att det finns anslutningsväg både från Hångersvägen och Orbergsgatan. Finns det inget verkligt behov av två infarter kan mängden gata begränsas för att ge utrymme till gröna och infiltrerande ytor.

Kommentar:
Eftersom Ljungsätra är ett särskilt boende, med olika typer av vård och därför behöver blåljusfordon, så som ambulans och räddningstjänst samt att färdtjänst/sjukresor kunna ta sig till Ljungsätras huvudentré och därför behövs denna väg.

Förorening
I redovisningen från provtagningen av mark framgår att ytterligare avgränsning av föroreningen behöver ske. I planen framgår att berörd föreslagen parkeringsyta behöver saneras innan den byggs om till infiltrerande parkeringsytor. Industriteamet är positiva till en sådan formulering men anser att sanering ändå kan behöva ske om ytan inte byggs om till parkering.

Kommentar:
Denna yta ska inte vara parkering längre, utan kan användas som en del av utemiljön för Ljungsätra. Ett krav på sanering kvarstår dock om det ska tillkomma någon byggnation inom platsen.

Byggteamet
En yta som planeras för parkering har getts bestämmelsen DBCK. Bygglovsavdelningen anser att det även ska anges som en bestämmelse att parkering får göras på ytan.

Det är möjligt att bebygga ytan som planeras för parkering med planbestämmelse DBCK. Bygglovsavdelningen tycker därmed att det ska framgå att det även är tillåtet att göra parkering under mark.

På ytan som idag är obebyggd, med bestämmelse DBCK, tycker bygglovsavdelningen att det ska vara en byggrätt angiven för att möjliggöra framtida bebyggelse.

Kommentar:
Det ska inte vara någon parkering på DBCK ytan. Det kommer göras förtydligande gällande planbestämmelser för parkering under mark.

På ytan som idag är parkering, med bestämmelse BCK, finns endast byggrätt för bostäder. Är det tillåtet att enbart göra parkeringar, om det är en byggrätt för bostäder?

Kommentar:
Byggrätten BCK tas bort, och det ska enbart vara parkering.

På ytorna med planbestämmelse DBCK tycker bygglovsavdelningen att det ska läggas till prickmark eller minsta avstånd till fastighetsgräns.

Bestämmelse om rivningsförbud för Villa Villekulla finns. Kommer det att finnas några undantag då rivning kan tillåtas?

Bygglovsavdelningen är positiva till att Villa Villekulla på fastigheten Boken 3 ges varsamhetsbestämmelse i form av K1.

Bygglovsavdelningen tycker att det även ska planeras för cykelparkeringar inom planområdet.

Kommentar:
Det ska läggas till prickmark utmed Vislandavägen. Planbestämmelsen r1 ses över. Vad det gäller cykelparkering så är det inte som vi i en detaljplan brukar begränsa utan det ska finnas möjligheter att uppföra detta inom sin fastighet.

Tekniska förvaltningen:
Plankarta
Nordvästra delen av Boken 10 bör vara med i detaljplanen, markerat med grönt på nedanstående bild. Annars omfattas del av Boken 10 fortfarande av A-ändamål. Området bör lämpligen planläggas som allmän platsmark park. Önskvärt med ett GC-stråk mellan DBCK och BCK ut mot Vislandavägen, enligt blå linje på nedanstående bild.

Kommentar:
Plankartan justeras enligt synpunkter, förutom gällande gc-väg eftersom det skulle göra det svårare att använda fastigheten i framtiden.

Inom kvartersmark (BCK) finns en busskur. Den kan vara placerad inom kvartersmark, men måste säkerställas med servitut.

Kommentar:
Lägger till i planbeskrivningen gällande servitutet.

Enligt plankartan finns byggrätt på det mindre området DBCK. Om ytan endast är tänkt till parkering kan prickmark användas. Bestämmelsen a2 skrivs lämpligen om och kopplas enbart till startbesked.

Önskvärt med prickmark på DBCK ut mot Vislandavägen.

Bestämmelsen e2 ersätts lämpligen med e1. Bestämmelsen b3 ersätts lämpligen med b2.

Kommentar:
Nu ska inte den mindre ytan med DBCK bara användas till parkering. Bestämmelsen a2 ska göras om. Prickmark utmed Vislandavägen ska läggas till. Plankartan justeras enligt synpunkter.

Strandskyddet måste upphävas både inom allmän platsmark och kvartersmark. Plankartan bör kompletteras med egenskapsbestämmelser för allmän platsmark och egenskapsbestämmelser för kvartersmark gällande detta.

Det behöver tydliggöras, varför och för vilken/ vilka byggnader som r1 och k1 gäller.

Kommentar:
Plankartan ska justeras.

Inom Boken 10 finns fiber- och fjärrvärmeledningar. Det måste tydliggöras i plankarta och planbeskrivning hur dessa ledningar ska hanteras. Tekniska förvaltningen förordar att ledningen som går genom byggnaden flyttas till allmän platsmark samt att ledningarna utanför byggnaden får u-område i detaljplanen samt säkerställs med servitut.

Inom Boken 10 finns en spillvattenledning. Den bör säkerställas med servitut eller ligga inom allmän platsmark.

Kommentar:
Vad det gäller fiber-, fjärrvärme- och spillvattenledningarna kommer de säkerställas i plankartan, antingen med u-område eller allmän platsmark.

Bestämmelsen s1 bör omformuleras så den hänvisar till att befintliga bullerkrav ska klaras. Detta eftersom det finns flexibilitet vad det gäller byggnadens placering och därmed inte säkert att det krävs placering enligt S1 för att klara gällande bullerkrav.

Kommentar:
Planbestämmelsen s1 kommer tas bort, i samband med att byggrätt i korsningen Vislandavägen/Hångesvägen tas bort.

<u>Planbeskrivning</u>
Ifall västra delen av Boken 10 planläggs som allmän platsmark behöver det stå med under fastighetsrättsliga frågor att del av Boken 10 ska överföras till Kvarnarna 2:1. Allmän platsmark, gata, ska överföras från Boken 10 till Kvarnarna 2:1 (sid 11).

Enligt planbeskrivningen ger försäljning av fastigheten intäkter. Tydliggör vilken/ vilka som menas (sid 12).

Kommentar:
Justerar i planbeskrivningen gällande att del av Boken 10 förs över till Kvarnarna 2:1.

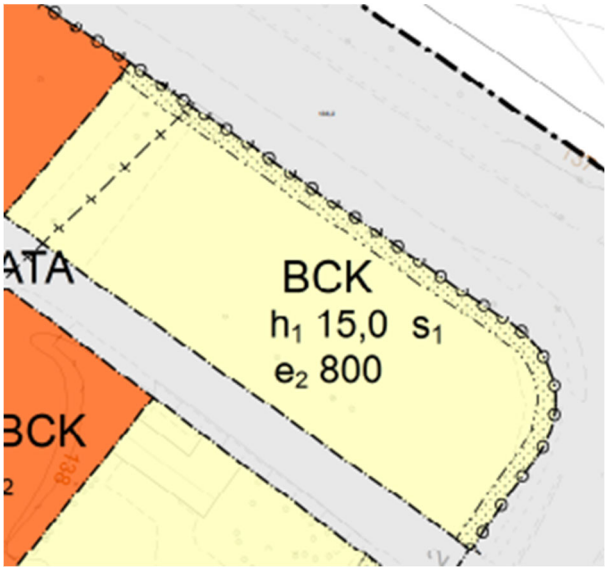
I tabellen fastighetskonsekvenser ska Kvarnarna 2:21 vara med. Tabellen behöver ses över och kompletteras gällande planens konsekvenser (sid 12).

Dagvattennätet är generellt hårt belastat och det är positivt om den nya byggrätten kan omfattas av en bestämmelse gällande genomsläpplighet. En utredning krävs kring spillvattnets kapacitet gällande den nya byggrättens anslutning och eventuell uppdimensionering. Att ansluta den nya byggrätten till vatten borde inte vara några problem.

Kommentar:
Kvarnarna 2:21 läggs till i tabellen. Den nya byggrätten tas bort.

Moderaterna i Ljungby:
Moderaterna vill härmed lämna in ett förslag på ändring gällande det samrådsförslag för Boken 3 och 10 som är ute nu. Vårt önskemål är att

nedanstående område som i förslaget har bokstäverna BCK och idag utgör Ljungsätras parkering även i fortsättningen skall vara möjlig att ha som parkering.



Kommentar:
Byggrätten på parkeringen vid Ljungsätra (Boken 10) tas bort.

Tillgänglighetsrådet:
Tillgänglighetsrådet uppmärksammar att denna detaljplan pekar på att området kommer få färre parkeringsplatser vid äldreboendet Ljungsätra. Att minska ner antalet parkeringsplatser vid en så pass stor arbetsplats som Ljungsätra är inte lämpligt. Det är en arbetsplats med minst 100 anställda och det är redan nu dåligt med parkeringsplatser. Besökare som kommer till Ljungsätra måste också ha möjlighet till parkeringsplatser.

Vad gäller bostäder på nuvarande parkering kanske det kan inrymma parkeringsdäck med påbyggnad med bostäder.

Kommentar:
Byggrätten på parkeringen vid Ljungsätra (Boken 10) tas bort.

Pensionärsrådet:
Närvarande representanter för pensionärsföreningar i Ljungby Kommun har tagit del av de samrådshandlingar som presenterades vid Kommunala Pensionärsrådets möte 2024-09-30 och det remissyttrande Socialförvaltningen i tjänsteskrivelse 2024-09-11 Dnr: SN 2024-0132 överlämnar till Samhällsbyggnadsavdelningen.

Nedanstående föreningar stöder Socialförvaltningens yttrande.

PRO Ljungby

PRO Berga

PRO Ryssby

PRO Angelstad

SPF Ljungby

SPF Ryssby

SPF Hamneda

Kommentar:
Se svar ovan under socialnämnden.

Björken 11:
Med tanke på närheten till boningshuset på fastigheten Boken 3 borde den nya byggnaden på fastigheten Boken 10 inte ha mer än 3 våningar.

Kommentar:
Den nya byggrätten på Boken 10 har tagits bort.

2025-03-10
Kommunledningsförvaltningen

Sanna Johansson
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef