Ljungby kommun

Diarienummer: KS 2023-0378

Samrådsredogörelse

Detaljplan för
Del av fastigheten Replösa 4:18 med flera
i Ljungby stad, Ljungby kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att säkra en god planberedskap för bostäder i form av villatomter, parhus/radhus och flerbostadshus samt att möjliggöra uppförandet av en förskola.

Ändringar

På plankartan har följande ändringar skett:

- En del utfartsförbud har tagits bort.
- Kvartersmark har utökats för att möjliggöra ”större” tomter.
- Gatumark har ändrats för att säkerställa tillgängliga anslutningar och säkra korsningar.
- Prickmark mot allmänplatsmark har lagts till där det inte finns egenskapsbestämmelser kopplat till placering av byggnader.

I planbeskrivningen har följande ändringar skett:

- Utvecklat resonemanget och informationen kopplat till buller, lukt och störningar.
- Samt mindre redaktionella ändringar och förtydliganden.

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 2025-01-27 – 2025-03-07. 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

Region Kronoberg
Kultur- och fritidsnämnden
Brottsförebyggande rådet
Svenska kraftnät
Polismyndigheten
Barn- och utbildningsförvaltningen

Med synpunkter

Råön 5
Privatperson med dokumentnummer: 90410
Privatperson med dokumentnummer: 90409
Ekö 6:
Privatperson med dokumentnummer: 90391
Replösa 4:20
Länsstyrelsen
Kvarnholmen 1:
E:on:
Lantmäteriet
Trafikverket
Tekniska nämnden
Miljö- och byggnämnden
Socialnämnden

Synpunkter

Råön 5:
Att vi får ha kvar träden/skogen i vår dunge bakom vårt hus mellan vår tomt och vallen som kommer att byggas. Detta är någon vi fått lovat i mail när vi köpte vår tomt. Detta är för oss den allra viktigaste synpunkten och förväntar oss att detta löfte hålls. Införande av hastighetsbegränsning på bakomliggande väg då här är många barn i rörelse. Förslag 50km/h.

Kommentar:
Skogen bakom Råön 5 kommer bevaras fram till den planerade bullervallen. Vilken hastigheten den föreslagna vägen kommer att ha hanteras inte i detaljplanen utan det regleras när vägen byggs. Bra synpunkt att beakta vid anläggningen av vägen.

Privatperson med dokumentnummer: 90410
Önskar möjligheter till att få köpa mycket större tomter än vad kommunen har erbjudit tidigare, dvs inte bara 1200 m2 utan uppåt 5000 kvm tomter.
Vill att planförslaget annonseras i tidningar för att undersöka om det finns en efterfråga på stora villatomter.

Kommentar:
Vid planläggning har kommunen skyldighet att hushålla med mark utifrån Plan- och bygglag (2010:900). För vanliga villor är det inte en effektiv markanvändning att planlägga för stora

fastigheter om det inte avses att bygga flerfamiljshus. Planområdet har ändrats något så det möjliggör för avstyckning där det blir några större fastigheter.

Privatperson med dokumentnummer: 90409
Jag tycker kommunen skall göra en satsning och planera in ett område i detta nya område eller någon annan stans med större tomter som ligger på mellan 2500-4000kvm. Viktigt att ha med i långsiktig planering också att det är inte bara storleken på tomten som är viktigt utan också att området är attraktivt och inte utblandat med annat så som flerbostäder osv. Debiteringsmodellen bör ändras så att man också betalar minst dubbelt så mycket (men gärna mer) för en sådan "premium-tomt" jämfört med standardtomterna som är hälften så stora. Det bör också vara ett krav på minimi BYA. Jag är övertygad om att det finns en kundkrets för denna typ. Exempelvis höginkomsttagare som planerar bygga sitt drömhus. Idag finns inte denna möjlighet vilket resulterar i att dessa personer i bästa fall bygger hus en bit utanför stan men i sämsta fall flyttar de utanför kommunen till typ Båstad. Detta är varken bra för mångfalden i stan eller skatteintäkterna för kommunen!

Kommentar:
Vid planläggning har kommunen skyldighet att hushålla med mark utifrån Plan- och bygglag (2010:900). För vanliga villor är det inte en effektiv markanvändning att planlägga för stora fastigheter om det inte avses att bygga flerfamiljshus. Planområdet har ändrats något så det möjliggör för avstyckning där det blir några större fastigheter.

Ekö 6:
Det är av yttersta vikt för oss att skog och natur runt vår tomt behålls i största möjliga mån och så som det var beskrivet i detaljplanen för Björket när vi köpte tomten. Detaljplanens beskrivning för området runt Ekö 6 var en an de största anledningarna till att vi valde just denna tomt och vi skulle bli väldigt besvikna om kvarvarande skog skulle fällas. Vi är även besvikna övar att nya ringleden dras så nära vårt hus med önskar att den åtminstone blir en 50-väg i så fall, och varför behöver ringleden gå igenom bostadsområdet där det bor 95% om inte mer barnfamiljer. Det borde absolut finnas en annan lösning.

Kommentar:
Mellan det befintliga bostadsområdet och den nu planerade området kommer en remsa naturmark bevaras. I den östra kanten kommer även naturmarken till bullervallen bevaras. Där det planeras för dagvattenhantering kommer skogen påverkas på den delen som förmodligen blir en dagvattendamm. För resterande yta som används som översvämningsyta kan och bör skogen vara kvar.

Privatperson med dokumentnummer: 90391
Önskar att kommunen steppar upp och ger möjlighet till varierade storlek på tomter 1000- 5000 kvm beroende på husets storlek som skall byggas. Anmärkningsvärt att Ljungby kommun är så inrutad i denna fråga, då det annars är en så hjälpsam kommun. Vill ju inte att alla som har råd flyttar ut till kusten eller annanstans.

Kommentar:
Vid planläggning har kommunen skyldighet att hushålla med mark utifrån Plan- och bygglag (2010:900). För vanliga villor är det inte en effektiv markanvändning att planlägga för stora fastigheter om det inte avses att bygga flerfamiljshus. Planområdet har ändrats något så det möjliggör för avstyckning där det blir några större fastigheter.

Replösa 4:20

Vi har flera invändningar mot planförslaget. Den grundvattensänkning som skett vid exploateringen av bostadsområdet söder om det område som behandlas i denna detaljplan, har kraftigt påverkat vattentillgången i våra brunnar. Tidigare var grundvattennivåerna högre och brunnsvattnet räckte såväl för våra mjölkkor, ungdjur som rekryteringsdjur. Numera sinar brunnarna när de inte fylls på med yt-/dagvatten. Detta har förorsakat oss stora kostnader och mycket merarbete eftersom vi måste transportera vatten med tankvagn.
Varken i den tidigare detaljplanen eller i det aktuella detaljplaneförslaget har grundvattenfrågorna behandlats. Innan grundvattenfrågorna har utretts på ett sakligt sätt och vi fått en lösning på vattenförsörjningen kan vi inte acceptera en ytterligare exploatering. Dagvattenfrågorna är däremot behandlade, men i huvudsak endast ur ett översvämningsperspektiv. Det är viktigt att förstå skillnaden mellan dagvatten och grundvatten!

Vi har i skrivelser till kommunen beskrivit den förändrade vattensituationen, men inte fått något seriöst svar. Se bifogad skrivelse daterad 2022-06-15.
Särskilt vill vi ha svar på de frågor som ställs i den skrivelsen angående miljöbalkens 11 kap om vattenverksamhet, markavvattning utan tillstånd och åtgärder för att motverka skador på enskilda intressen. Vidare vill vi få svar på frågorna om god hushållning i relation till PBL kap 2 och om vilka överväganden som har gjorts med hänsyn till motstående intressen (PBL kap 4).

När det gäller detaljinnehåll i planförslaget vill vi informera om några saker. Vi driver vår verksamhet så att den uppfyller gällande lagar och andra föreskrifter samt inte minst kraven på djurhållning och djurskydd från avnämarna av våra produkter (mejeriet och slakteriet). Trots det finns det tillfällen när det uppstår buller som möjligen kan uppfattas som störande i närheten av gården från maskiner, fläktar och dylikt. Lika så kan det vid några tillfällen på året förekomma viss gödsellukt. Det finns hästar på gården som personer med hästallergi möjligen kan besväras av. Det är därför viktigt att tillräckliga skyddsavstånd finns mellan gården och närmaste ny bebyggelse. Vi är oroade över att vår verksamhet kan behöva reduceras eller upphöra om nya grannar uppfattar sig som störda av vår verksamhet.

Eftersom mjölkkor måste ha tillgång till vatten av livsmedelskvalitet är vi oroade för att våra brunnar kan bli påverkade av föroreningar från de planerade infiltrationsdammarna. Om korna blir sjuka eller om mjölkens kvalitet försämras innebär det stora konsekvenser för vår verksamhet. Eftersom dessa dammar inte kommer förbättra vår vattensituation vill vi att de placeras så långt från våra brunnar som möjligt.

Kommentar:
För den redan befintliga detaljplanen i söder har kommunen tagit fram en utredning som visar att exploateringen inte har påverkat vattenuttaget från brunnarna på fastigheten Replösa 4:20. I utredningen visar resultatet att grundvattennivåerna ligger på liknande nivå som mätningarna från 1978. De mätningar som gjorts i arbetet med den nya detaljplanen visar att det är högt grundvatten mellan det befintliga bostadsområdet och gården. I övrigt hanteras inte den gällande detaljplanen i detta ärendet. För den nu föreslagna detaljplanen har det installerats grundvattenrör på flera platser i planområdet för att skapa en bild över hur grundvattennivåerna ligger i planområdet. För området som omfattas av kvartersmark varierar grundvattnet mellan 0,6-2 meter under marknivån beroende på årstid.

Grundvattnet är närmast markytan i den västra delen av planområdet. I den delen kommer förmodligen gatan ligga högre än befintlig marknivå för att få rätt fall på ledningarna. Det kommer innebära att tomterna behöver höjas jämfört med befintlig marknivå. Det innebär att man inte gräver i eller sänker grundvattennivån vid byggnationen, vilket är beskrivet i planbeskrivningen. Höjer man inte området eller behöver sänka grundvattennivån behöver kommunen söka om både dispens och tillstånd för grundvattensänkning. För att få det tillståndet ska inte andra fastighetsägare påverkas negativt. Men som beskrivet är inte det nödvändigt för att bygga ut planområdet. I den genomförda dagvattenutredningar har även grundvattenfrågorna hanterats där förslaget är att anlägga dammar utan tät botten för att möjliggöra viss infiltration och grundvattenbildning. Utloppet från dammarna regleras ovanför grundvattennivån för att inte sänka grundvattnet. Utifrån detta bedöms inte planförslaget påverka grundvattennivåerna.

Kommentaren "Vidare vill vi få svar på frågorna om god hushållning i relation till PBL kap 2 och om vilka överväganden som har gjorts med hänsyn till motstående intressen (PBL kap 4)." Bör förtydligas vad man avser. Om det handlar om god hushållning med mark så har planområdet anpassats under arbetets gång. Åkermarken och betesmarken i väster är borttaget från förslaget för att bevara jordbruksmarken, vilket är positivt för jordbruksverksamhet, biologisk mångfald och landskapsbilden. Inom planområdet har kvartersmark och allmän platsmark anpassats för att följa befintliga förhållanden i så stor utsträckning som möjligt och att inte onödigt schakt/fyllarbete behöver göras. Lika så har kvartersmarken i nordöstra kanten ändrats för att leda dagvattnet mot väster i stället för öster ut. Det är väl tilltaget med natur/parkmark i området, vilket främjar boendemiljön och en hållbar utveckling av området. Utifrån PBl kap 4 har detaljplanen flera regleringar som ämnar att främja en hållbar utveckling av planområdet.

Vad det gäller buller från verksamheten så är det något som är en del av verksamheten, avsnittet gällande buller har förtydligats i planbeskrivningen. Visst buller behöver boende acceptera sett till planområdets läge, då det ligger i utkanten av staden och det finns betesmark/jordbruksmark och ett aktivt lantbruk i närheten. Bedömningen görs att det buller som uppstår vid verksamheten inte är så omfattande att det påverkar boende i planområdet sett till avstånd, tider på dygnet, vegetation och vindriktning.

Avsnittet med lukt har förtydligats i planbeskrivningen och bedömningen görs att det inte är så omfattande så att det leder till olägenheter för boende i planområdet. Lika så bedöms inte genomförandet av detaljplanen leda till negativa konsekvenser för verksamheten.

Dammarna föreslås att placeras så långt söder ut i den delen som är avsatt för dagvattenhantering som möjligt och att övrig yta är till för översvämningshantering. Eftersom det inte möjliggörs någon verksamhet som leder till höjda risker för föroreningar och utformningen på dammarna för att rena vattnet, bedöms inte det leda till att vattnets kvalité försämras.

Länsstyrelsen:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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 hälsa och säkerhet (buller, översvämning, hälsoskydd lantbruk) 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.

Riksintressen 3 kap. MB
Väg 25 som är av riksintresse för kommunikation, finns drygt 500 meter norr om planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon skada på riksintresset. Se även under rubrik Trafik.

Miljökvalitetsnormer
Länsstyrelsen har inga fortsatta synpunkter avseende miljökvalitetsnormer för vatten. Kommunen har tillgodosett synpunkterna i samrådet.

Strandskydd
Länsstyrelsen konstaterar att diket öster om plankartan inte omfattas av strandskydd. Något upphävande av strandskydd är därmed inte aktuellt.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion
Buller
Då planen möjliggör bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Redovisningen ska avse beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnaden, se 4 kap. 33 a § PBL.
Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövligt, vilket i så fall ska motiveras.

Vid planläggning ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.
Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen kan förtydligas om de bullervallar som regleras i plankartan redan är anlagda eller inte. På sikt kan det bli en genomfartsväg till riksväg 25 men det får i så fall prövas när den planläggs. 8

Översvämning och/eller geotekniska säkerhetsfrågor
Länsstyrelsen är positiv till att det i den bilagda dagvattenutredningen även har utretts hur risk för översvämning kan åtgärdas genom att vatten omhändertas och ytor avsatts i plankartan. Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga planbestämmelserna b2 och a1 i plankartan så att det tydligt framgår hur stor andel av ytan som får hårdgöras. Bestämmelse om markens genomsläpplighet behöver alltid kompletteras med bestämmelse om marklov, oavsett storlek på ytan.

Hälsoskydd
Cirka 200 meter väster om bostadsbebyggelsen finns ett lantbruk med djurhållning. Lantbruk omfattas av miljöfarlig verksamhet.

I planbeskrivningen anger kommunen att det är 190 meter från gårdens gödselbrunn till planerad bebyggelse. Kommunen skriver att eftersom det inte rör sig om en hästgård och att skyddsavståndet nästan är 200 meter, vilket är folkhälsomyndighetens rekommendation, så är det tillräckligt. Länsstyrelsen konstaterar att ingen bedömning av den specifika verksamhetens eventuella störning för övrigt verkar vara gjord.
Vi anser att det behövs en mer utförlig beskrivning av hur bedömningen om att skyddsavståndet är tillräcklig. Förutom lukt kan påverkan också ske genom buller och transporter från lantbruksverksamheter. Planerat bostadsområde ligger i den förrädiska vindriktningen och lukt kan därför spridas med vinden. I nuläget finns av kartan att döma en skogsridå som ger visst skydd men det är svårt att bedöma vilken effekt den har och hur eventuella störningar upplevs om den avverkas.
Om flera närboende upplever olägenheter från lantbruksverksamheten riskerar lantbruket att behöva vidta åtgärder för att uppfylla miljöbalkens hänsynsregler. Aktuellt lantbruk är inte tillståndspliktigt. Lantbruksverksamheten bör därför vara en samrådspart för att kunna lämna sina synpunkter på planförslaget.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL
Naturmiljövärden
Enligt den bilagda naturinventeringen framgår att det främst finns träffar av naturvärden i den öppna marken i väster vilket inte berörs av förslaget. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Trafik
Trafikverket har lämnat synpunkter till planförslaget när det gäller nya anslutningar till statlig väg. I planbeskrivningen anges: ”I samband med ombyggnationen av John A Lagers väg finns det möjlighet att fortsätta vägen norr ut mot riksväg 25, för att nå det nya bostadsområdet.” Trafikverket skriver: ”Det finns inga avtal eller godkännande från Trafikverkets håll att en ny anslutning ska anläggas på väg 25 för att ansluta till området. Det är bara i undantagsfall som Trafikverket ger tillstånd för nya utfarter till Europavägar, riksvägar och vissa större länsvägar. De vägarna är ofta mycket trafikerade med höga krav på trafiksäkerhet och framkomlighet, som kan vara svårt att klara om det finns utfarter. Trafikplatser tar mycket mark i anspråk och är en kostsam lösning. En eventuell trafikplats som är föranled av en kommunal exploatering ska finansieras till 100 % av kommunen. Länsstyrelsen

hänvisar till Trafikverkets synpunkter om att kommunen tar kontakt med Trafikverket i god tid innan framtida planer om nya anslutning till väg 25 planeras.

Social hållbarhet
Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tagit fram en barnkonsekvensanalys till förslaget där barns säkerhet och trygghet tas i beaktan. Planförslaget jämförs med nuläget utifrån hur barn kan påverkas.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning Kulturmiljölagen (1998:950)
Länsstyrelsen ser mycket positivt på att planförslaget ändrats så att de viktiga arkeologiska lämningarna i västra delen nu inte kommer att exploateras. Vi har inga ytterligare synpunkter.

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

Kommentar:
Planbeskrivningen har förtydligats att bullervallarna inte är utbyggda. Resonemanget gällande omgivningsbuller har utvecklats.
Noterar synpunkten kring bestämmelserna b1 och a1, kommunen ser det inte möjligt att ändra bestämmelserna så det blir tydligare. Det är max 50% av fastighetsarean som får bebyggas i planområdet, vilket är beskrivet i planbeskrivningen och står på plankartan.
Avsnittet gällande lukt har utvecklats och hanterar verksamheten utanför planområdet.

Kvarnholmen 1:

När vi köpte vår tomt och byggde vårt hus valde vi den specifika platsen just för att den angränsade till skogsmark, vilket gav ett lugnt och naturnära boende. Enligt den tidigare detaljplanen skulle en väg byggas längre bort, utan att påverka vår tomt. Nu har vi fått information om ett nytt planförslag där en hårt trafikerad väg planeras direkt intill vår baksida, vilket drastiskt förändrar våra boendeförhållanden och levnadsmiljö. Vi motsätter oss detta planförslag av följande skäl:

Påverkan på boendemiljön
Den planerade vägen innebär att all skog vid vår tomt tas bort, vilket förstör den naturnära miljön vi investerade i. Trafikljud, ljusförorening och bullerstörningar kommer att påverka vårt dagliga liv negativt. Även om en bullervall byggs, kan den inte ersätta den tystnad och fridfullhet som skogen ger.

Ekonomisk påverkan och fastighetsvärde
Vi investerade betydande resurser i markarbete och fyllnadsmassor, till en kostnad som var dubbelt eller tre gånger högre än för andra närliggande tomter. Denna investering gjordes utifrån förutsättningen att platsen erbjöd en ostörd och naturskön miljö. En väg så nära vår tomt kommer att minska fastighetens värde och göra den betydligt mindre attraktiv på bostadsmarknaden.

Felaktig eller bristande information vid tomtköp

Om vi hade informerats om dessa förändringar vid köpet, hade vi aldrig valt denna tomt. Vi anser att kommunen inte upplyst oss om framtida planer på ett tillräckligt tydligt sätt, vilket har lett till en investering baserad på felaktiga eller ofullständiga uppgifter.

Alternativa lösningar
Vi föreslår att kommunen överväger att justera vägsträckningen så att den inte påverkar befintliga bostäder och boendemiljöer på ett så drastiskt sätt. Exempelvis genom att vägen flyttas till andra sidan av kraftledningen. Vi ber kommunen att noggrant beakta våra invändningar och ser fram emot en återkoppling om hur dessa synpunkter kommer att tas i beaktning i den fortsatta planeringsprocessen.

Kommentar:
Skogsmarken närmast eran fastighet kommer att vara kvar. Vägen planeras närmast kraftledningsgatan där det inte finns något skog eller större växtlighet idag. Eftersom planförslaget reglerar marken närmast för bullerskydd så säkerställs det att bullervärdena klaras vid eran fastighet. Kommunens planer på att bygga ut den befintliga ringleden har funnits sedan den gamla detaljplanen för Byagården vann laga kraft 2008 (P 08/5). Den nya detaljplanen leder till att man ansluter planområdet till ringleden. Planområdet är utpekat i Översiktsplanen som antogs 2022, där man visar kommunens framtidsplaner på markanvändning och exploatering. Ni har fått en karta med information om vägen och det nya planområdet innan ni köpte tomten. Om det har missuppfattats så är det väldigt olyckligt, vi ser inte att kommunen kan göra mer i sin upplysning gentemot köpare. Någon annan placering på vägen är inte möjlig då det skulle innebära att man behöver korsa kraftledningen samt att i så fall bygga vägen i en mosse, vilket inte är ekologiskt eller ekonomiskt hållbart.

E:on:

Strax intill planområdet har E.ON regionnätsluftledningar. Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

Magnetfält
Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker så måste en skälighetsbedömning göras vid varje enskilt fall av samhällsplanering eller nybyggnation, där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.
De myndigheter som ansvarar för hälsofrågor kopplat till magnetfält är Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Folkhälsomyndigheten och Strålsäkerhetsmyndigheten. Myndigheterna mäter, utvärderar forskning samt tar fram råd, rekommendationer och föreskrifter avseende magnetfält.

Trots omfattande internationell forskning saknas idag entydiga resultat som påvisar ett samband mellan exponering av magnetiska fält och negativa hälsoeffekter. Med bakgrund i detta har svenska myndigheter inte kunnat fastställa några gränsvärden eller skyddsavstånd för allmänhetens exponering för magnetfält. Ansvariga myndigheter rekommenderar dock en viss försiktighet vid samhällsplanering och exploatering genom att, såtillvida detta kan göras till rimliga kostnader:

- sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas
- undvik att placera nya bostäder, sjukhus, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält
- sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer

Kommentar:
Utifrån rekommendationerna anges ett avstånd på 5-10 meter från 55Kv ledningar och bebyggelse. I planområdet ligger kvartersmarken minst 70 meter ifrån ledningarna. Bedömningen har därmed gjorts att ledningarna inte påverkar exploateringen i planområdet.

Lantmäteriet:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

OMRÅDE SOM SAKNAR ANVÄNDNING
Användningsbestämmelsen ”GATA” saknas för lokalgatorna i planen. Detta måste kompletteras.

Delar av planen som bör förbättras
Planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens
I plankartan finns höjdbestämmelser h1, h2 och h3. I planbeskrivningen finns endast bestämmelserna h1 och h2 beskrivna.

SAMMANFALLANDE EGENSKAPSGRÄNS
Sammanfallande egenskapsgräns finns i bestämmelselistan men inte sekundär egenskapsgräns varpå sammanfallande egenskapsgräns blir oklar. Om kommunen inte avser att avgränsa någon bestämmelse med sekundära egenskapsbestämmelser ska sammanfallande egenskapsgräns tas bort ut bestämmelselistan.

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK
Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen s1, förskola betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler vilket kommunen har redovisat i planbeskrivningen.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att

kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt.

Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar:
Texten "Gata" har lagts till i plankartan. Planbeskrivningen har uppdaterats så den stämmer med plankartan. Sammanfallande egenskapsgräns har tagits bort från plankartan. Kommunen anser att beskrivningen av konsekvenser med allmän och enskild kvartersmark är beskrivet i planbeskrivningen.

Trafikverket:
Nya anslutningar till statlig väg.
Utdrag från planhandlingen *"I samband med ombyggnationen av John A Lagers väg finns det möjlighet att fortsätta vägen norr ut mot riksväg 25, för att nå det nya bostadsområdet."*
Det finns inga avtal eller godkännande från Trafikverkets håll att en ny anslutning ska anläggas på väg 25 för att ansluta till området. Det är bara i undantagsfall som Trafikverket ger tillstånd för nya utfarter till Europavägar, riksvägar och vissa större länsvägar. De vägarna är ofta mycket trafikerade med höga krav på trafiksäkerhet och framkomlighet, som kan vara svårt att klara om det finns utfarter. Trafikplatser tar mycket mark i anspråk och är en kostsam lösning. En eventuell trafikplats som är föranled av en kommunal exploatering ska finansieras till 100 % av kommunen. Trafikverket förutsätter att kommunen tar kontakt med Trafikverket i god tid innan framtida planer om nya anslutning till väg 25 planeras. I första hand ska de befintliga anslutningarna användas.

Kommentar:
Kommunen har inga planer på att ansluta vägen till väg 25. Men om det i framtiden blir aktuellt kan den nya vägen användas som infartsväg till östra delen av Ljungby stad.

Tekniska förvaltningen:
- Önskar fler utfartsmöjligheter för de två områdena som kan bebyggas med flerbostadshus.

- Se över vändzonerna så det blir en bra utformning på tomterna.

- Se över så all kvartersmark har anslutning till gatan.

- Det bör planläggas mer yta för väg vid anslutningen till ringleden.

- Se över korsningar så att man kan köra rakt över, och inte ha sidoförskjutning.

- Ska kedjehus tas bort vid bestämmelsen Bl? Se sida 10 i planbeskrivningen.

- P-plats är utlagd som allmän platsmark. Finns behovet? Annars är det lämpligare att ta bort den eller planlägga den som kvartersmark.

- Sid 10: Avses att enligt Bl kan enbart radhus, parhus och marklägenheter byggas, eller även kedjehus.

- Sid 10: Högsta nockhöjderna överensstämmer inte med plankartan. Vill vi ha högre bebyggelse på något ställe? Har det gjorts någon volymstudie?

- Sid 11: Det står att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Vilket innebär att byggnaderna hamnar inom prickmark, där det står att marken inte får förses med byggnad. Förslagsvis kan man skriva att huvudbyggnad inte får placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns.

- Sid 11: Gällande Bestämmelserna bl och b2 överensstämmer inte planbeskrivningen med plankartan. Inom området får källare inte finnas. Det är önskvärt att undersöka om man vill ha möjlighet till källare för skoltomten för att ge möjlighet att anlägga skyddsrum.

- Sida 14: Även spillvatten går att ansluta via Nyårsvägen. Befintligt nät bör klara av en kapacitet på ca 200 bostäder.

- Sid 39: Det bör nämnas varför inte följer konsultens förslag gällande västlig väganslutning.

Kommentar:
Utfartsförbudet har ändrats så det möjliggör fler utfarter. Det ska vara möjligt att bygga radhus, kedjehus och parhus. Parkeringsplatsen är borttagen. Nockhöjderna är ändrade så de överensstämmer med plankartan, ingen volymstudie bedöms vara nödvändig. Eftersom kvartersytorna bör styckas av till mindre fastigheter finns det risk att någon bygger en komplementbyggnad i gränsen mot en annan fastighet, vilket påverkar möjligheten att sköta byggnaden och kan påverka grannens möjlighet till placering för sin byggnad, varpå bestämmelserna P1 och P2 behövs. b1 och b2 är ändrat. Informationen gällande spillvatten är ändrat. Det har förtydligats varför kommunen inte går på det förslaget Sweco föreslår gällande anslutningsväg.

Miljö- och byggnämnden:
Vill att det ska vara prickmark på kvartersmarken mot parkmark.

Kommentar:
Plankartan är ändrad så att det är 4,0 meter prickmark mot parkmark.

Socialnämnden:

Det är av yttersta vikt att säkerställa tillgången till gång- och cykelvägar som även är anpassade för personer med rollator eller rullstol. Att integrera planförslaget med flera gång- och cykelvägar som förbinder området med Kronoskogen och kvarteret Fritiden, belägna cirka 1 km bort, är önskvärt. Detta är särskilt viktigt med tanke på att området kommer att bestå av villatomter, parhus/radhus och flerbostadshus, där barn och ungdomar kommer att röra sig längs de olika vägarna som anläggs.

Socialförvaltningen vill betona vikten av att området blir tillgängligt, tryggt och säkert för alla samhällsgrupper. Människor i olika åldrar och med olika förutsättningar ska kunna vistas och känna sig trygga i området. En öppen yta med möjlighet till olika aktiviteter ger förutsättningar för social samvaro i alla åldrar. Därför är det av stor betydelse att god belysning finns, inte bara längs gång- och cykelvägarna, utan även i övriga delar av området.

Socialförvaltningen ser inget behov av att överväga möjligheten att etablera någon form av bostad med särskild service i området.

Kommentar:
Planförslaget möjliggör för anläggande av gång- och cykelväg. Det ritas inte in i plankartan utan det får utformas på lämpligt sätt i genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen möjliggör för stora ytor för lekplats och även spontan lek och aktivitet.

2025-04-25
Kommunledningsförvaltningen

Erik Lundin
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef