



LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden antog den 5 februari 2020 § 9

Detaljplan för Aggregatet 1 (utmed Näsvägen) i Ljungby stad, Ljungby kommun.

Beslutet att anta detaljplanen har inte överklagats. Länsstyrelsen har inte heller överprövat detaljplanen.

Beslutet har därför vunnit laga kraft den 4 mars 2020.

Ersättning enligt 14 kap 3 – 7 och 9 – 13 §§ plan- och bygglagen ska väckas inom två år från det att detaljplanen vann laga kraft.

LJUNGBY KOMMUN

Plan- och byggavdelningen den 4 mars 2020

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt

Kopia till: Exploateringsavdelningen
 Länsstyrelsen
 Lantmäteriet
 Sökande och övriga enligt sändlista



Detaljplan för fastigheten
Aggregatet 1 (område utmed Näsvägen)
I Ljungby stad, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en större exploatering på fastigheten Aggregatet 1 och behålla industriändamålet. Detta med anledning att detaljplanen i dagsläget bara tillåter att en tredjedel av fastigheten exploateras.

Området ligger utmed Näsvägen i industriområdet väster om E4. Runt omkring området finns i dagsläget industriverksamheter i olika storlekar. I dagsläget är planområdet bebyggt med en tredjedel som är maximalt enligt gällande detaljplan, men för att verksamheten ska kunna utvecklas behövs möjligheten till expansion utredas närmare.

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger centralt i nordvästra industriområdet, strax söder om norra avfarten till Ljungby stad.

Fastigheten gränsar i norr till ett naturområde med en gång- och cykelväg in till staden. I sydöst finns E4:an, sydväst finns en industrifastighet och i nordväst gränsar fastigheten till Näsvägen.

Planområdet omfattar cirka 8,4 hektar mark där cirka 7 hektar ägs av fastighetsägaren för Aggregatet 1 och 1,4 hektar ägs av kommunen.





TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

P03/20 - Detaljplan för Nordvästra industriområdet, laga kraft 17 december 2003.

Gällande detaljplan medger industri med 12 meter i byggnadshöjd och en exploateringsgrad på 1/3 av fastighetsytan samt industrigata och natur.



Gällande detaljplan, P03/20.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

P05/2 - Ljungby 13:14 m.fl. inom Nordvästra industriområdet, laga kraft 1 mars 2005.

P01/14 - Detaljplan för Nordvästra industriområdet, laga kraft 15 juni 2001.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 5 september 2018 §127 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen beskrivs att industriområden kan göras mer biologisk värdefulla. Värdefulla träd och naturpartier bör kartläggas och sparas för att underlätta dagvattenhanteringen vid stora hårdgjorda ytor.

Riksintressen



Planområdet ligger längs med E4 som är utpekad som riksintresse för kommunikation, men då området närmast vägen redan är bebyggt bör planförslaget inte påverka riksintresset.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Planområdet ligger i ett industriområde nordväst om Ljungby stad och mellan planområdet och staden går E4. Runt omkring planområdet finns idag industribebyggelse med arbetsplatser men även en del oexploaterad mark planerad för industriändamål. Kommunikationen för bil- och godstrafik samt för gång- och cykeltrafik till området är god.

Inom fastigheten finns idag en industrilokal på cirka 22 000 kvm längs med planområdesgränsen mot E4. Den maximalt tillåtna exploateringen är en tredjedel av fastighetens area, samt max 12 meter i byggnadshöjd.

Planområdet ligger i ett område med övervägande industriverksamheter med en exploateringsgrad mellan 1/3 och 50% av fastigheten samt en byggnadshöjd mellan 8–12 meter.

Natur

Mark och vegetation

Inom industrifastigheten finns idag ett cirka 2,2 hektar stort oexploaterat skogsområde, längs med Näsvägen. Även den delen av planområdet som ägs av kommun består idag av ett grönområde men som även innehåller en gång- och cykelväg. Övriga delar av planområdet är till viss del hårdgjord yta i form av asfalterad mark. Sydväst om planområdet finns också ett grönområde med skog.

Marken inom området består av morän med sandig och moig karaktär.



Oexploaterad mark inom fastigheten.



Geotekniska förhållanden

Översiktlig grundundersökning för området finns från 1975, där det beskrivs att området lämpar sig väl för bebyggelse med industriändamål. Området är även redan till viss del exploaterat med industriverksamhet.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen utpekad förorenad mark dock finns det två fastigheter sydväst om planområdet som är utpekade för förorenad mark. Dels för verksamhetsindustri med halogenerade lösningsmedel samt järn- och lättmetallgjuteri. Planförslaget bedöms dock inte påverkas av den förorenade marken på de närliggande fastigheterna.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mindre än 40 kBq/m³ i marken inom planområdet. Radonhalten bör enligt SGU inte överstiga 200 Bq/m³ inomhus.

Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande:<10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark.

Fornlämningar

I planområdets sydöstra del har det tidigare funnits fossil åkermark. Den är dock undersökt och borttagen och idag står där en industribyggnad. För övrigt finns inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) inom planområdet.

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

Gator och trafik

I anslutning till planområdet finns väl utbyggd infrastruktur för bil- och godstrafik samt gång- och cykeltrafik. Parkering och möjlighet till varumottagning ska ske på egen fastighet. Den befintliga utfarten från planområdet till Näsvägen finns idag i sydvästra hörnet av området.

E4:an som ligger öster om planområdet byggs för närvarande om till motorväg och vägområdet kommer då hamna närmare planområdet. Ny exploatering av planområdet kommer ske västerut och påverkas inte av utbyggnaden av E4:an.

Miljö kvalitetsnormer luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.



Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃).

Beräkningar för luftföroreningar har utförts i kommunen. I Kronobergs Luftvårdsförbunds rapport Tätortsprogram i Kronoberg län, Resultat 2007–2017 står det: ”Såväl mätningar som tidigare utförda beräkningar tyder på att luftkvaliteten är relativt god i länet. Resultaten visar inga överskridanden av miljökvalitetsnormer. För kvävedioxid och riktigt små partiklar (PM_{2,5}) ligger nivåerna under riktvärdena i berörda preciseringar inom miljökvalitetsmålet Frisk Luft som är ambitionsnivån. Det vi har mest problem med är förhöjda halter av ”grova partiklar”, PM₁₀, under enskilda dygn. Situationen i Kronobergs län ser ut att ha förbättrats och visar färre antal dygn med förhöjda halter under den senaste femårsperioden jämfört med den första femårsperioden 2008–2012.”

Miljöavdelningen bedömer därför att miljökvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljöstatus.

Planområdet ligger till största del inom Kåtåns avrinningsområde men även till viss del inom Lagans avrinningsområde.

Enligt VISS, Länsstyrelsens Vatten Informations System för Sverige, är den ekologiska statusen för Kåtån måttlig, vilket är en sammanvägning av statusen för fisk, näringsämnen (måttlig) och konnektivitet, passerbarhet för fisk (dålig). Vattenförekomsten uppnår inte heller god status för kemisk status.

Enligt VISS, har den ekologiska statusen på Lagans vatten inte uppnåtts 2015 och det finns även en risk att denna inte uppnås 2021 eftersom vattnet har sämre status än god på grund av vandringshinder. Det finns även en risk att kemisk status på vattnet inte heller uppnås 2021 vilket innebär att miljökvalitetsnormen för vatten inte följs. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet.

Planförslaget möjliggör hantering av dagvattnet inom planområdet och bedöms inte påverka vattenförekomsterna (Kåtåns och Lagans avrinningsområden). Dagvattnet leds idag till en damm, dit även det tillkommande dagvattnet kan ledas för att området ska kunna hantera den ökade exploateringen planförslaget möjliggör.



Störningar

Närmaste bostadsområde ligger cirka 270 meter sydost om planområdet, dock finns E4 mellan vilket i sig utgör en störning. E4 ligger cirka 100 meter sydost om planområdet och är en väl trafikerad motortrafikled. Vägen utgör en bullerkälla och behöver tas hänsyn till vid byggnation av bullerkänslig verksamhet inom området närmast vägen. Industri anses dock inte vara en bullerkänslig verksamhet. Planförslaget bedöms inte påverka de bostäder som ligger närmast.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten. Ledningar och anslutningar för avlopp, vatten och dagvatten finns i anslutning till infarten från Näsvägen till fastigheten.

Ledningar för opto, data, el, tele, fjärrvärme och fiber finns inom planområdet närmast E4, som är skyddade med ett u-område i gällande detaljplan och behöver vara tillgängligt för underhåll av dessa ledningar även i planförslaget. I området mellan planområdet och E4 går idag en ledning från svenska kraftnät, den bedöms inte påverkas av detaljplanen.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Ändring av detaljplanen görs för att befintlig verksamhet ska kunna utvecklas. Planförslaget kommer fortfarande medge användningen industri för största delen av planområdet samt en del natur i den nordöstra delen av planen. För att verksamheten ska kunna utvecklas krävs möjlighet till större exploatering än vad gällande plan medger. Därför kommer exploateringsgraden höjas från 1/3 till 50% per fastighet. Hårdgörningsgraden är satt till max 70% av fastigheten för att det ska finnas möjlighet att hantera det tillkommande dagvattnet inom fastigheten samt för att kunna rena eventuellt förorenat dagvatten. Även nockhöjden kommer att ändras från 12 meter till 20 meter. För att möjliggöra en expansion av verksamheten inom fastigheten samt kunna klara dagvattenhanteringen är det mer lämpligt att bygga på höjden. Nuvarande byggrätt ligger på cirka 21 000m². I och med att byggrätten ökar till 50% ger det en utökning av BYA på cirka 13 500m². Med en nockhöjd på 20 meter ger det en möjlig bebyggelse i flera våningar med en golvyta på cirka 13 500m² per våningsplan. Den utökade byggrätten möjliggör exempelvis en BOA på cirka 27 000m² i två våningsplan. Skyltar av blinkande eller s.k. växlande utförande ska placeras minst 100 meter från E4:an.

Höjd på byggnader



Natur

Mark och vegetation

Delar av den naturmark som finns inom fastigheten kommer att tas i anspråk för att möjliggöra en expansion av verksamheten som idag finns på fastigheten. Den mark som idag ägs av kommunen och har användningen natur kommer även i den nya detaljplanen att ha användningen natur, för att säkerställa naturstråket mellan industrimarken samt den gång- och cykelväg som finns där idag. Även delar av det grönområde som finns inom industrifastigheten behöver sparas för att kunna hantera den ökade mängden dagvatten, vilket säkras i och med hårdgörningsgraden.



Gator och trafik

I och med att befintligt företag kommer att utveckla sin verksamhet kan trafiken till och från området förändras. Anslutning till gatunätet sker via Näs vägen väster om planområdet. Planförslaget låser inte var in- och utfart till planområdet från Näs vägen ska ske, dock begränsas andelen hårdgjord yta i planen. Parkering samt plats för lastning och lossning av last ska kunna anordnas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Då hårdgörningsgraden för området kommer att öka behöver dagvattnet hanteras på lämpligt sätt för att inte försämra den ekologiska och kemiska statusen på recipienten.

Enligt gällande detaljplan finns ingen begränsning över hur stora ytor som får hårdgöras. Med denna planändring finns en möjlighet att ändra detta och då har en planbestämmelse lagts in på kartan att max 70 % av fastighetens yta får hårdgöras. Det är stora ytor som kommer att bli hårdgjorda men med 30 % av fastighetsytan som kan infiltrera vatten anses det vara acceptabelt inom ett redan bebyggt industriområde.

Dagvattenservisen vid Näs vägen är inte ansluten till Aggregatet 1 vilket kan genomföras när ytterligare byggnation tillkommer. Förutsättningarna för en anslutning anses vara god eftersom lågpunkterna ligger i närheten av Näs vägen. Det kommer att förbättra omhändertagandet av dagvatten. För övrigt kan noteras att marken består av sandig morän vilket är ett material som har god genomsläpplighet och som också är bra att bygga på. Vid marklov ska det i detalj redovisas vilka ytor som hårdgörs och hur dagvattnet tas om hand.

En anläggning som avser att rena eller fördröja dagvatten är anmälningspliktig enligt FMH 1998:899, 13§. Bedömer miljöavdelningen att dagvattenanläggningen inte uppfyller miljöbalkens krav kan anmälan avslås.

Idag finns en damm inom fastigheten som hanterar dagvattnet från befintlig byggnads takytor, dit även det tillkommande dagvattnet kan ledas för att området ska kunna hantera den ökade exploateringen.

Marklov

Marklov krävs för hårdgöring av markyta för att få vetskap om hur stor yta på fastigheten som hårdgörs, då det finns en begränsning samt för att i ett tidigt skede eventuellt kunna ställa krav på rening utifrån användningsområde för de nya hårdgjorda ytorna.

I och med att det finns risker för utsläpp av olika föroreningar på fastighetens hårdgjorda ytor som kan förorena Kåtåns och Lagans avrinningsområde anses det att åtgärder bör användas för att minska föroreningsriskerna, samt för att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten. Åtgärderna kan till exempel vara oljeavskiljare, grusade ytor armerat gräs med mera.

U-område



U-området i planens östra område är ett reservområde för en framtida ledning och kommer säkerställas med ledningsrätt.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning tillsammans med exploateringsavdelningen på tekniska förvaltningen. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

Tidplan

Samråd för planförslaget beräknas ske juni och juli 2019, granskning oktober och november 2019 och antagande av miljö- och byggnämnden i januari 2020 under förutsättning att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Planförslaget genomförs med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen är ansvarig för de ytor som är allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Planområdets kvartersmark utgörs av en fastighet, Aggregatet 1.

Ledningen säkras genom ledningsrätt inom u-område och medför då att marken inom u-området inte får bebyggas.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.



Undersökning

En undersökning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till planbeskrivningen. Där konstateras det att dagvattnet kommer öka när ytan för hårdgöring blir större. En planbestämmelse reglerar den hårdgjorda ytan till max 70% av fastighetsytan.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Aggregatet 1	Detaljplanen	Marken inom u-område får inte bebyggas.	

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan sökande och Ljungby kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Gustaf Krantz Stahm och planarkitekt Sanna Petersson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringsingenjör Elsa Eriksson.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

2020-10-16

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt



Reviderat 2020-01-29

Revidering

Plankartan har ändrats enligt följande:

Två placeringsbestämmelser har ändrats i namn men har inte ändrats gällande deras bestämmelse. Placeringsbestämmelse P2, angående placering av upplag byter namn till P1 och placeringsbestämmelse P3, angående placering av skyltar byter namn till P2.

Störningsskydd m1 damm tas bort.

NATUR har ändrats till NATUR1, naturområde, mindre teknikbyggnader får uppföras.

Planbeskrivningen har kompletterats med fastighetsrättsliga frågor.

Fastigheter och rättigheter.

Planområdets kvartersmark utgörs av en fastighet, Aggregatet 1.

Ledningen säkras genom ledningsrätt inom u-område och medför då att marken inom u-området inte får bebyggas.

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 5 februari 2020, § 9

Laga kraftvunnen den 4 mars 2020.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plan: Aggregatet 1

Datum: 2019-10-16

reviderat 2020-01-29

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Miljö									
Miljö kvalitetsnormer							x		
Miljömål							x		
Hållbar utveckling							x		
Riksintressen									
Naturvård								x	
Rörligt friluftsliv								x	
Kulturmiljö								x	
Naturvårdsintressen									
Naturreservat								x	
Natura 2000								x	
Biotopskydd								x	
Natur									
Kronobergs natur								x	
Ängs- o hagmarksinventering								x	
Våtmarksinventering								x	
Sumpskogsinventering								x	
Nyckelbiotopsinventering								x	
Växt o djurliv			x						Då en del av det befintliga naturområde kommer att tas i anspråk blir det en liten negativ påverkan på växt- och djurlivet.
Strandskydd									
								x	
Påverkan på vatten									
Grundvatten								x	
Ytvatten								x	
Dricksvattentäkt								x	
Dagvatten			x						Eftersom befintligt naturområde tas i anspråk kommer dagvattnet att påverkas, en bestämmelse om hårdgörningsgrad finns med på plankartan.
Hushållning									
Befintlig infrastruktur							x		Befintlig infrastruktur går att använda även fortsättningsvis.
Vatten			x						Inom planområdet finns idag en damm som hanterar verksamhetens dagvatten samt vatten till sprinklersystem. Mer hårdgjord yta kräver att mer dagvatten kan omhändetas.
Alstrande av avfall									
Under byggskedet			x						Ansvarig byggherre ansvarar för sortering av avfallet.
Avfallssortering			x						Ansvarig byggherre ansvarar för sortering av avfallet.
Kulturmiljö o landskapsbild									
Fornminnen							x		Befintlig fornläming inom område är undersökt och borttagen.
Kulturmiljöprogram								x	
Kulturhistorisk miljö								x	
Stadsbild								x	
Hälsa									
Buller			x						En ökning av trafik till och från området kan bidra till ökat buller.
Föroringar luft, mark, vatten							x		
Lukt							x		
Radon							x		
Strålning							x		
Kraftledning							x		
Säkerhet									
Trafik			x						Trafiken på Näsvägen kan öka till följd av verksamhetens expansion.
Explosion							x		
Översvämning							x		
Ras o skred							x		
Trygghet							x		
Markförhållanden/föreningar									
Föreordnad mark							x		
Planens influensområde									
ÖP								x	
Gällande planer							x		Planförslaget kommer att ersätta den gällande detaljplanen för området.
Pågående planläggning								x	
Mellankommunala intressen							x		
Kommunens bedömning									
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan									Planarkitekt: Gustaf Krantz Stahm
MKB behövs inte	X								MKB behövs

|

|

|

|



Detaljplan för
Aggregatet 1 (Område utmed Näsvägen)
i Ljungby stad, Ljungby kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en större exploatering på fastigheten Aggregatet 1 och bibehålla industriändamålet. Detta med anledning att detaljplanen i dagsläget bara tillåter att en tredjedel av fastigheten exploateras.

ÄNDRINGAR

Plankartan

En placeringsbestämmelse har tagits bort p1, byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. PBL 4 kap. §16 1 st 1 p.

En planbestämmelse har lagts till, Ändrad lovplikt, marklov krävs för hårdgöring av markyta.

En placeringsbestämmelse har lagts till p3, skyltar av blinkande eller s.k. växlande utförande ska placeras minst 100 meter från E4. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Planbeskrivningen ändrats

U-området i planens östra område är ett reservområde för en framtida ledning och kommer säkerställas med ledningsrätt.

Nuvarande byggrätt ligger på cirka 21 000m². I och med att byggrätten ökar till 50% ger det en utökning av BYA på cirka 13 500m². Med en nockhöjd på 20 meter ger det en möjlig bebyggelse i flera våningar med en golvyta på cirka 13 500m² per våningsplan. Den utökade byggrätten möjliggör exempelvis en BOA (bostadsarea) på cirka 27 000m² i två våningsplan.

Efter dessa justeringar föreslås miljö- och byggnämnden besluta att skicka detaljplanen för granskning.

Samråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera mellan den 17 juni 2019 – 31 juli 2019. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Planförslaget har under samrådstiden funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



INKOMNA YTTRANDE

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Länsstyrelsen (miljövårdsenheten)

Polismyndigheten

Skanova (TeliaSonera)

Tekniska förvaltningen

Med synpunkter

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Trafikverket

Fastighetsägare Aggregatet 1, Peder Karlén

Sökande, Johnny Jonsson

Norcospectra



Länsstyrelsen:

”Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen sparar naturmark och säkrar den befintliga dammen på fastigheten för att dagvatten ska kunna hanteras. Dock bör kommunen utveckla redovisningen av dagvattenhanteringen med koppling till miljökvalitetsnormerna.

Länsstyrelsen anser, i enlighet med Trafikverkets yttrande, att kommunen i planhandlingarna bör nämna den kommande ombyggnaden av E4:an. Beträffande radon bör kommunen se över och tydliggöra redovisningen av radonhalter i planhandlingarna.

För att kartan ska bli mer lättläst bör även planbestämmelser, såsom den administrativa bestämmelsen för markreservat, ses över och tydliggöras.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Det föreslagna området är inte särskilt redovisat i kommunens gällande översiktsplan antagen 2006, men planläggningen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Bebyggelse

I den gällande detaljplanen för området regleras placering av viss typ av skyltar. Länsstyrelsen anser att en placeringsbestämmelse avseende skyltar skulle vara lämplig även i det aktuella planförslaget.

Länsstyrelsen vill påpeka att nockhöjd, enligt Boverkets rekommendationer, bäst lämpar sig för att reglera en- och tvåbostadshus.

Kommentar: *Detaljplanen har ändrats och en placeringsbestämmelse för skyltar som blinkar eller har ett s.k. växlande utförande får inte placeras närmare än 100 meter till E4.*

Naturvärden och grönstruktur

Länsstyrelsen anser att det är positivt att naturmark sparas i detaljplanen, så att grönstråk i den norra delen säkerställs och dagvatten kan omhändertas.

Trafik och kommunikation

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande att kommunen i planhandlingarna bör nämna den kommande ombyggnaden av E4:an. E4:an byggs här om till motorväg, vilket innebär att vägområdet i framtiden kommer att ligga närmare det aktuella planområdet än det gör idag. Däremot är bedömningen att planläggningen inte påverkar E4:an eller förändrar förutsättningarna för ombyggnationen.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats angående utbyggnaden av E4:an.*



Vatten, avlopp och dagvattenhantering

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. En damm finns inom planområdet som bland annat ska ta hand om dagvatten. Dammen säkras med planbestämmelse och bestämmelse finns också på plankartan om att högst 70% av marken får hårdgöras.

När det gäller dagvattenhanteringen anser Länsstyrelsen att den bör förtydligas i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen har redigerats gällande dagvattenhanteringen med ny planbestämmelse, marklov.

Radon

Länsstyrelsen anser att det bör ses över hur radonhalter redovisas i planhandlingarna. Under stycket *Natur-Radon* i planbeskrivningen används enheten Bq/kg, vilket jämförs med gränsvärden i enheterna Bq/ m³ och kBq/ m³, vilket gör det svårt att göra en korrekt tolkning av radonförekomsten.

Kommentar: Planbeskrivningen har redigerats gällande beskrivningen om Radon i planbeskrivningen.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

I samband med tidigare planläggning och byggnation i området, har fossil åkermark undersökts och tagits bort i den sydöstra delen av planområdet.

Inga andra kända fornlämningar inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11§) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen.

Viss naturmark sparas i planområdet, bl.a. för att hantera dagvatten. Det finns också en befintlig damm inom fastigheten som hanterar en del av dagvattnet och som säkerställs med planbestämmelse på plankartan.

I planhandlingarna redovisas miljö kvalitetsnormen för Kåtån och Lagan, då planområdet delvis ligger inom de två vattendragens avrinningsområden. Kommunen bedömer att recipienterna inte kommer påverkas negativt, eftersom dagvattenhantering möjliggörs i planförslaget.

Planförslaget hanterar en industrifastighet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör tydliggöra i planbeskrivningen hur eventuella föroreningar i dagvattnet ska hanteras, samt att dammen är tillräckligt dimensionerad för att



hantera de tillkommande flöden. Ett genomförande av detaljplanen får inte medföra att miljökvalitetsnormerna för recipienterna påverkas negativt.”

***Kommentar:** Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med marklov angående hanteringen av föroreningar på fastigheten.*

Lantmäteriet

”Endast u-område säkerställer inte ledningarna.

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar ser kommunen dels till så att det blir planstridigt att lägga dessa på kvartermark och dels på lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behövs normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.”

***Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats, u-området är ett reservområde för en framtida ledning och kommer säkerställas med ledningsrätt.*

Trafikverket

”Trafikverket vill påtala om att E4:an nu står inför ombyggnad till motorväg på detta vägavsnitt, vilket innebär att E4:an och dess vägområde inom något eller några år kommer ha en närmare belägenhet till planområdet än vad som framgår av planhandlingen.

Utökad bebyggelse med ökad andel hårdgjorda ytor kan leda till ökade dagvattenflöden från industriområdet. Då avrinningen från tomten enligt planhandlingen till övervägande grad sker västerut mot Kåtån ser inte Trafikverket att planförslaget medför någon påverkan på E4:an eller på något annat sätt förändrar förutsättningarna för den kommande ombyggnaden av E4:an oavsett hur dagvattenfrågan hanteras för tillkommande byggnadsytor. ”

***Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats angående utbyggnaden av E4:an.*

Fastighetsägare Aggregatet 1, Peder Karlén

”Vi har tagit del av en väl genomarbetad samrådshandling som med tydlighet lyfter väsentliga aspekter för en ändrad detaljplan. Bland annat framgår att:

Boende berörs inte av ändringen.

Ingen negativ påverkan på miljö och natur.

Trafikmängden kan öka, men befintlig gatustruktur har en erforderlig dimensionering.

Teknisk försörjning finns.

Med bakgrund av ovanstående ser vi inga väsentliga hinder för att tillåta en exploateringsgrad om minst 70%. Vidare att hårdgörningsgraden kan ökas till 95%.



Detta är vårt förslag till ändring. I övrigt inga yttranden.

Motivering:

Ur ett hållbarhetsperspektiv bör redan i anspråkstagna industrimarker nyttjas så effektivt som möjligt. I slutändan är det fastighetsägarens förmåga att tillgodose, såväl verksamheten som myndighetskrav vid ett bygglovsskede som avgör den slutliga möjliga exploateringsgraden. Utvecklingsmöjligheten av verksamhet och byggnad bör inte i ett utgångsläge begränsas av en för låg exploateringsgrad i detaljplanen. Industrierområdet inom fastigheten som möjliggör en hög hårdgörningsgrad. Markytorna på fastigheterna bedöms inte vara väsentliga biosfärområde.”

Sökande, Johnny Jonsson

Ank. 19/7–2019

”Hej Peder och Miljö och byggnadsnämnden,

Jag har fullmakten av Alma att driva detaljplanefrågan. Samtliga Kostnader från kommunen skall faktureras till mitt bolag Jonsson Almqvist Invest AB.

Beträffande din skrivelse så har jag samma uppfattning med tillägget som redan har informerats till Miljö & byggnadsnämnden att nuvarande byggnad på ca 24 000 kvm tak inte belastar dagvattennätet med en enda droppe!
All takavrinning samlas i stammar som kopplats till sprinklerdammen som i sin tur är kopplad vidare till sprängd liten ravin i händelse när dammen blir full. Hitintills från 2005 till nu så har detta räckt med råge för att återföra regnvattnet till naturen inom tomtgränsen. Dessutom har denna lösning medfört att det inte behövts en droppe från kommunens vatten till att fylla på dammen vid avdunstning. (Inte ens förra sommaren som var torr). Jag har framfört att det går att ansluta ytterligare taktytor till dammen/ ravin. Hur mycket vet ingen idag, eftersom det krävs jättemycket geologiska undersökningar för att bedöma sprickbildning i berggrunden etc. och på den vägen räkna ut hur stor takyta som kan anslutas via sprinklerdammen. Om det skulle visa sig att dammen inte räcker till, så kan man lätt göra ytterligare en damm efter ravin i nordvästra hörnet av tomten (hörnan Näsvägen / cykelvägen) som tar hand om eventuell volym som den nuvarande dammen / ravin inte klarar av. Hur som helst så klarar tomten själv ta hand om allt takvatten upp till säkert 50 000 kvm och det baserar jag på att det inte ens under de häftigaste skurarna hitintills på 14 år har synts nämnvärt i ravin. (Ravin har stor mottagningsförmåga trots att den inte varken är djup eller lång och den kan säkert 5-dubblas och fortfarande vara liten och utan påverkan av tomtens praktiska användning. Ravinen ligger idag på icke byggbar del och kan vara det även vid en förlängning. Samma gäller om en extra liten damm som skulle behövas, men personligen tror jag inte att det behövs).”

Kommentar: Miljö- och byggförvaltningen och Johnny Jonsson har kommit överens om följande.

Ank. 19/9–2019

Efter att vi på miljö- och byggförvaltningen och Johnny Jonsson haft ett möte den 16/8–2019, där vi kom överens om att detaljplaneförslaget som varit ute på



Samråd med en tillåten exploateringsgrad på 50% och som tillåter en hårdgörningsgrad på 70% av fastigheten godkänns för granskningsutskick av båda parter.

Nuvarande bebyggelse ligger på cirka 21 000 kvm. I och med att byggrätten ökar till 50% så ger det en utökning av byggrätten i byggnadsarea på cirka 13 500 kvm.

Norcospectra

”Av den samrådshandling som vi nu har tagit del av vill vi nu föra fram följande synpunkter:

I stycket om 'Teknisk försörjning'; andra meningen lyder: "Idag finns en damm inom fastigheten som hanterar dagvattnet från byggnadstaket, dit även det tillkommande dagvattnet bör ledas för att området ska kunna hantera den ökade exploateringen."

Detta anser vi inte får fastställas så som det nu är beskrivet i handlingarna, då det råder osäkerhet kring tillflödet till den befintliga branddammen. Därför begär vi en utökad tid för beslut tills problemet med vattenflödet är utrett, alternativt att skrivelsen formuleras om.

Motiveringen till denna begäran är enligt följande:

Dammen har en gummiduk i botten och dammens överflödsvatten rinner ut i en ravin liggande norr om dammen. Detta sker idag via ett par dräneringsrör under den egna interna vägen på området. Denna lösning är redan idag undermålig, då detta skulle behöva kompletteras med en klart bättre dränering vidare åt nordväst för att minska den lokala förhöjningen av grundvattnet. Som situationen föreligger nu är det periodvis mycket stora vattenflöden från dammen, vilket gör hela det närliggande området och den kringliggande marken vattensjuk. Vid kraftigt regn är ofta stora områden vattenfyllda, exempelvis befintliga parkeringsplatser norr om fastigheten, där företagets personal ibland måste använda gummistövlar för att kunna ta sig till sina bilar för att undvika att bli blöta om fötterna. Det är således ytterst olämpligt att då leda ännu mera vatten till dammen, åtminstone tills en kompletterande dränering är klar.

I samband med Ljungby Energis arbete med att byta ut fjärrvärmerör till fastigheten, har det blivit ännu mer uppenbart att detta är ett problemområde. Arbetet med att byta ut fjärrvärmerör påbörjades på alvar den 10 juni 2019 och vattennivån i dammen har behövt sänkas för att arbetet ska kunna genomföras. Detta har då konstaterats att grundvattennivån är väldigt hög nära fastigheten.

Med anledning av ovanstående problem har vi intensivt sökt kontakt med fastighetsägaren och på eftermiddagen den 19 juni fick vi slutligen kontaktuppgifter till den förvaltningsansvarige för fastigheten.



Just nu utvärderas ett förslag från Norcospectra (i egenskap av hyresgäst) till den nya fastighetsägaren. Förslaget går i korthet ut på att gräva ner en fast dränering av dammens överflödesvatten via ett nedgrävt rör från dammen, till den nordligaste instängslade hörnet av tomten. Den ursprungliga planen var att föra vattnet via ett dike när dammen anlades år 2005. Då diket idag är igenväxt och helt enkelt för dåligt, så stannar vattnet bara i backen i den ursprungliga "ravinen" (våtmark). I kombination med urberg strax under markytan, skapar detta en periodvis lokalt förhöjd grundvattennivå som är farlig för fastigheten.

Planen enligt ovan är på idéstadiet och har den 20 juni skickats från Norcospectra AB, som hyresgäst, till fastighetsägaren Alma Property Partners (Förvaltningsansvarig: Fastighetspartner P&E AB Jönköping. Kontaktperson Robert Stroligo). Beskedet är att de vill komma och titta på detta "snart efter semestern".

Tills detta dräneringsprojekt är klart, skall inte skrivelsen i tekniska försörjningsdelen vara att "dit även det tillkommande dagvattnet bör ledas", åtminstone kan detta inte fastställas.

Förslaget för åtgärdande dräneringen mellan branddamm och lägre terräng (det instängslade nordvästra hörnet på området, d.v.s. mitt på fastighetens norra sträcka mot cykelvägen), finns att tillgå genom att kontakta Daniel Peterson.

Då vi hittills inte haft någon möjlighet att få ett beslut om åtgärd av fastighetsägaren rörande befintliga problem med dräneringen, är vår åsikt att detaljplanens del för 'Teknisk försörjning' inte kan, eller får fastställas, så som det är nu är det beskrivet angående mer tillflöde till den befintliga branddammen.

Därför begär vi om en utökad tid tills problemet med vattenflödet är utrett, alternativt att skrivelsen formuleras om."

Kommentar: *Se under kommentar till Johnny Jonsson.*

Kvarvarande synpunkter

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

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 11 10 2019

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Stadsarkitekt



Detaljplan för
Aggregatet 1 (område utmed Näsvägen)
i Ljungby stad, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en större exploatering på fastigheten Aggregatet 1 och behålla industriändamålet. Detta med anledning att detaljplanen i dagsläget bara tillåter att en tredjedel av fastigheten exploateras.

ÄNDRINGAR

Plankartan

Två placeringsbestämmelser har ändrats i namn men har inte ändrats gällande deras bestämmelse. Placeringsbestämmelse P2, angående placering av upplag byter namn till P1 och placeringsbestämmelse P3, angående placering av skyltar byter namn till P2.

Störningsskydd m1 damm tas bort.

NATUR har ändrats till NATUR1, naturområde, mindre teknikbyggnader får uppföras.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har kompletterats med fastighetsrättsliga frågor.

Fastigheter och rättigheter.

Planområdets kvartersmark utgörs av en fastighet, Aggregatet 1.

Ledningen säkras genom ledningsrätt inom u-område och medför då att marken inom u-området inte får bebyggas.

Efter dessa justeringar föreslås miljö- och byggnämnden därför besluta att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 2 oktober 2019 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 16 okt – 31 okt 2019.

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



INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Länsstyrelsen

Polismyndigheten

Med synpunkter

Tekniska förvaltningen

Miljöavdelningen

Lantmäteriet

Fullmakt från fastighetsägaren Aggregatet 1

Synpunkter

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-10-11) har följande noterats:

Fastighetsrättsliga frågor, ledningsrätt omnämns ej under fastighetsrättsliga frågor och vilka konsekvenser det innebär för fastighetsägaren.

P1-bestämmelsen, nu återfinns inte p1 i plankartan varför ni bör revidera de andra bestämmelsernas numrering.

***Kommentar:** Synpunkterna som kommit in från Lantmäteriet har tillgodosetts.*

Tekniska förvaltningen

I planbeskrivningen sida 7 och i samrådsredogörelsen sida 1 omnämns termer som BOA (bostadsarea). Detta blir något förvirrande då ändamålet i planen är industri. Tekniska förvaltningen föreslår att termen BTA (bruttoarea) används istället.

Planen anger att maximalt 50% får bebyggas och maximalt 70% får hårdgöras av fastigheten och att befintlig damm och övriga ytor skall kunna hantera dagvatten från fastigheten.

De inlämnade synpunkterna från fastighetsägaren och hyresgästen verkar ge väldigt olika bild av vilken kapacitet och funktion som finns i nuvarande dagvattenanläggning. Det framgår inte av planförslaget varför dammen och tillhörande ravin till slut ansågs tillräcklig. Om området kring dammen blir vattensjuk vid nederbörd är det möjligt att även omkringliggande fastigheter



påverkas av utströmmande dagvatten. Om inte någon utredning av dagvattenanläggningen finns i underlag till detaljplanen är det viktigt att marklovet innehåller krav på att nuvarande dagvattenhantering inom fastigheten med damm, ravin och diken utreds så att kapacitet och funktion säkerställs innan ytterligare hårdgjord yta tillkommer.

Nuvarande detaljplan anger att dagvattenservis kommer begränsas. Denna uppgift saknas i förslaget till ny detaljplan men bör även fortsättningsvis gälla.

Kommentar: Enligt ett avtal mellan den förra ägaren och den nya ägaren av Aggregatet 1 har ett avtal skrivits i BOA (bostadsarea) vilket de ville ha beskrivet i planbeskrivningen.

Dagvattenservisen vid Näsvägen är inte ansluten till Aggregatet 1 vilket kan genomföras när ytterligare byggnation tillkommer. Förutsättningarna för en anslutning anses vara god eftersom lågpunkterna ligger i närheten av Näsvägen. Det kommer att förbättra omhändertagandet av dagvatten.

För övrigt kan noteras att marken består av sandig morän vilket är ett material som har god genomsläpplighet och som också är bra att bygga på. Vid marklov ska det i detalj redovisas vilka ytor som hårdgörs och hur dagvattnet tas om hand.

Miljöavdelningen

Utifrån miljöbalkens 1 kap 1§ som syftar till att främja en hållbar utveckling så ser miljöavdelningen det som viktigt att ställa krav på hållbara dagvattenlösningar.

Fastigheten ligger inom ett verksamhetsområde för dagvatten. Detta innebär att fastighetsägaren inte ansvarar för att ta hand om det egna dagvattnet genom egen anläggning. Det är kommunen som har ansvaret för dagvattenhanteringen inom verksamhetsområdet. Fastighetsägaren ska stå för kostnaderna till fastighetsgränsen. Det dagvatten som kommunens VA-avdelning inte har möjlighet att ta hand om ska kommunen ha avsatt mark eller upprättat anläggningar som kan ta emot övriga mängder.

I en detaljplan går det inte att bestämma att en anläggning som för i detta fall, dagvatten ska finnas. Däremot kan mark avsättas för att en anläggning ska kunna få etableras på platsen. Via detaljplanen finns inte möjligheten att kräva att dagvattenanläggningen som visas i planen ska användas även om den är befintlig som i denna detaljplan. Det är inte bevisat att befintlig damm är tillräckligt dimensionerad för den dagvattenmängd som ska ledas dit.

En anläggning som avser att rena eller fördröja dagvatten är anmälningspliktig enligt FMH 1998:899, 13§. Är en sådan anläggning etablerad som nu uppges i planen ska den anmälas. Miljöavdelningen har då möjlighet att ställa krav så länge verksamhetsutövaren själv vill använda dammen. Skulle verksamhetsutövaren inte sköta dammen på ett godtagbart sätt enligt miljölagstiftningen har verksamhetsutövaren alternativet att sluta leda sitt dagvatten till dammen och då faller ansvaret på kommunen. Hur dagvattnet ska tas omhand om fastighetsägaren inte frivilligt gör det finns inte redovisat.



Det är därmed inte visat att området klarar av dagvattnet från fastigheten Aggregatet 1.

Bedömer miljöavdelningen att dagvattenanläggningen inte uppfyller miljöbalkens krav kan anmälan avslås.

Att anta detaljplanen utifrån en frivillig bestämmelse utan lagstöd är inte en säker och hållbar lösning. Att anläggningens användning bygger på frivillig åtgärd av verksamhetsutövaren riskerar att bästa möjliga teknik inte tillämpas och då anläggningen inte är ny tillämpas inte miljöbalkens val av plats.

Rimlighetsavvägningen enligt miljöbalkens 2:7§ blir annorlunda när den enskilde verksamhetsutövaren istället för kommunen som tar ansvaret. Detta kan resultera i mindre miljönytta och större risker för negativ påverkan på miljön.

Enligt skyfallskartan är befintlig damm inte placerad vid en punkt där vatten naturligt ansamlas. Det område man nu vill exploatera är däremot naturliga lågpunkter.

Det finns inte tillräckligt med underlag för att göra en prövning om det planen föreslår är den mest lämpliga markanvändningen.

Det saknas en dagvattenutredning som visar på förväntade mängder dagvatten beroende på minskad mängd träd och annan växtlighet samt ökad hårdgöringsgrad.

Kommentar: Planavdelningen anser att dagvattenhanteringen för fastigheten är erforderlig då marklov krävs för hårdgöring av markyta och att 30% av fastighetsytan är genomsläpplig och 70% får hårdgöras.

Ytan för dagvattenhantering utökas något för att säkerställa att ravinen ingår i dagvattenhantering och inte hårdgörs.

Följande text läggs till under "Dagvatten" i planbeskrivningen.

"Enligt gällande detaljplan finns ingen begränsning över hur stora ytor som får hårdgöras. Med denna planändring finns en möjlighet att ändra detta och då har en planbestämmelse lagts in på kartan att max 70 % av fastighetens yta får hårdgöras. Det är stora ytor som kommer att bli hårdgjorda men med 30 % av fastighetsytan som kan infiltrera vatten anses det vara acceptabelt inom ett redan bebyggt industriområde.

Dagvattenservisen vid Näsvägen är inte ansluten till Aggregatet 1 vilket kan genomföras när ytterligare byggnation tillkommer. Förutsättningarna för en anslutning anses vara god eftersom lågpunkterna ligger i närheten av Näsvägen. Det kommer att förbättra omhändertagandet av dagvatten. För övrigt kan noteras att marken består av sandig morän vilket är ett material som har god genomsläpplighet och som också är bra att bygga på. Vid marklov ska det i detalj redovisas vilka ytor som hårdgörs och hur dagvattnet tas om hand.

En anläggning som avser att rena eller fördröja dagvatten är anmälningspliktig enligt FMH 1998:899, 13§. Bedömer miljöavdelningen att dagvattenanläggningen inte uppfyller miljöbalkens krav kan anmälan avslås."



Med hänvisning till att området kan anslutas till dagvattennätet samt att 30 % lämnas genomsläppligt på sandig morän anses att det inte krävs ytterligare utredningar inför antagande av detaljplanen.

Fullmakt från fastighetsägaren Aggregatet 1

Beträffande Norco Spectras problemformulering om sprinklerdammen. Att området omkring dammen blivit ”vattensjuk” beror på att den ytan inte var avsedd som parkering. Enklaste lösningen är ursprungligen väl fungerande lösning att ha ytan som grusad mark utan parkering och att rensa plus eventuellt förlänga ”ravinen” som vuxit igen.

***Kommentar:** Plankontoret anser att detaljplaneförslaget med en hårdgörningsgrad på max 70% av fastighetsytan är tillräcklig för att klara av dagvattenhanteringen. Exakt hur dagvattenhanteringen inom fastigheten ska lösas redovisas i marklov.*

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 29 januari 2020

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt

Therese Lindström
Plan- och byggchef