



LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden antog den 4 september 2019 § 110.

Detaljplan för Björnen 1 och del av Ljungby 7:83 med flera i Ljungby, Ljungby kommun.

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

Beslutet har därför vunnit laga kraft den 1 oktober 2019.

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 2 oktober 2019

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Kopia till: Exploateringsavdelningen
 Länsstyrelsen
 Lantmäteriet

Detaljplan för fastigheterna
Björnen 1 och del av Ljungby 7:83 med flera
(område vid Haraberget)
Ljungby stad, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse och kan komma att medföra miljöpåverkan.

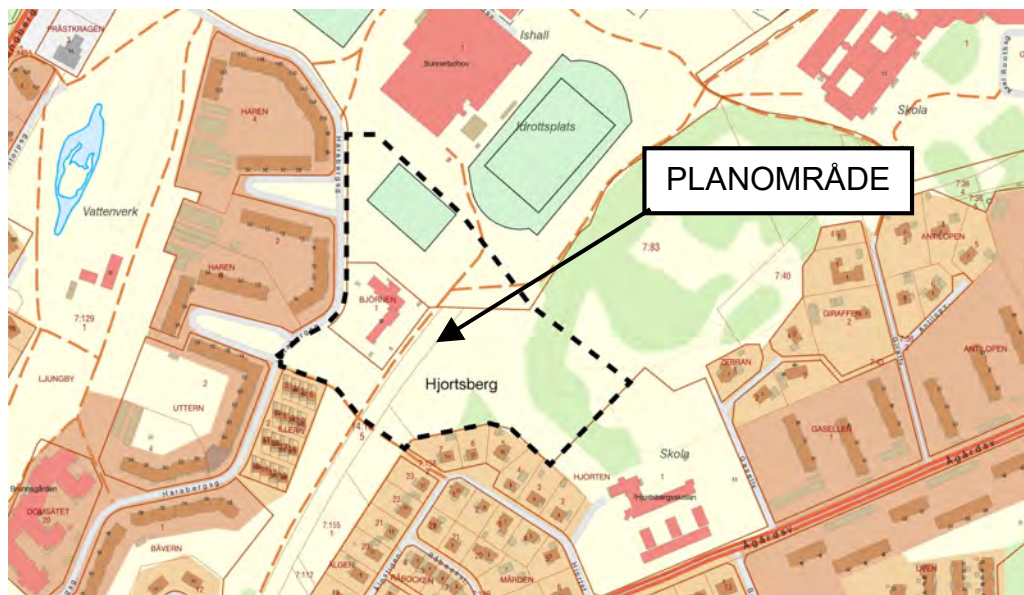
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att upprätta en detaljplan för fastigheterna Björnen 1 och Ljungby 7:83 med flera. Avsikten är att möjliggöra en ny förskola i två plan och ett särskilt boende för äldre med trygghetsboende samt en skola för årskurs 7–9. I dagsläget är planområdet detaljplanerat för idrotts- och friluftsområde, skola samt park och därför behöver en ny detaljplan tas fram.

PLANDATA

Läge och areal

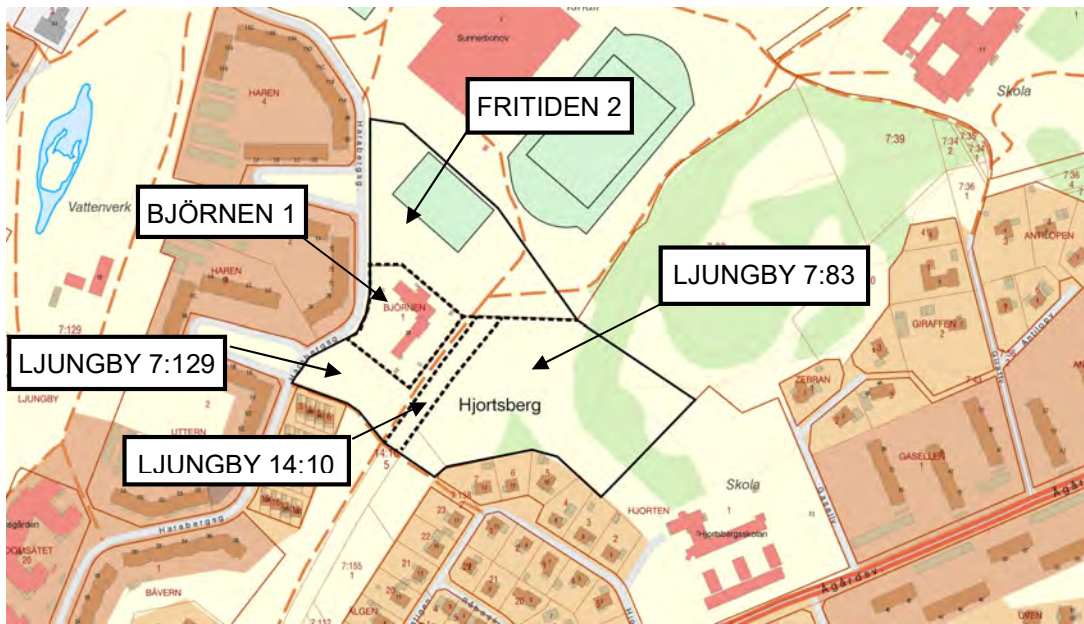
Planområdet som är beläget i Ljungby stad utmed Harabergsgatan, söder om Ljungby arena och vidare bort mot Haraberget och Hjortsbergsskolan är cirka 5 hektar stort.



Planområdets läge.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Björnen 1, Ljungby 7:83, Ljungby 7:129, Fritiden 2 och Ljungby 14:10 som ingår i planområdet ägs av Ljungby kommun.



Fastigheter inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- P 13/16 Ändring av detaljplan för Fritiden 2 med flera, laga kraft den 16 november 2013
- P 10/7 Detaljplan för Fritiden 2 med flera, laga kraft den 27 maj 2010.
- E161 Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Björnen och illern m.m., fastställd den 29 september 1965.
- E72 Förslag till ändring av stadsplanen för staden beträffande dess nordöstra del, fastställd den 3 augusti 1951



Gällande detaljplan P10/7.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 28 november 2018 § 207 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen för Ljungby stad, antagen 27 oktober 2000, nämns planområdet.

På sidan 3 i dokumentet kan man läsa följande under ”Kan man bygga på parkmark?“, ”Många gånger kan man acceptera att lägga en förskola eller ett vårdboende i en park, just för möjligheten att ge barnen eller de äldre en fin miljö. Men det blir tokigt om ett vårdboende läggs i en kuperad park utan lättframkomliga gångvägar”.

Vidare på sida 11 står det, ”Hjortsberget – moräntäckt bergsparti, där det tidigare varit åker och äng. Många av de typiska ängsväxterna finns kvar”.

Området precis norr om den befintliga förskolan utmed Harabergsgatan beskrivs på sida 21 så här, ”Denna park är till största delen en tråkig ”gräsöken” som har stort behov av upprustning. Det behövs mer variation, mer träd och buskar samt attraktiva sittplatser. Förskolan har en rätt torftig miljö och skulle kunna få en större del av parkmarken, där man borde göra rejäla, lekvänliga snår”.

Och till sist på sidan 22 står det; ”Hjortsbergsparken är en mycket trevlig park, men den är också mycket kuperad och saknar gångvägar som kan användas av rörelsehindrade personer. Här bör man studera möjligheten att anordna en gångstig som kan användas vid utflykter från det vårdboende som ligger i parken”.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 21 november 2017, noteras följande behov av bostäder i flerbostadshus och om särskilda boendeformer för äldre.

- ca 175 bostäder/år, främst bostäder i flerbostadshus.
- ca 60 platser i särskilda boendeformer för äldre fram till 2035.
- bostäder för ca 150 personer år 2018 som riktar sig till personer som av sociala skäl är i behov av bostad. Vidare behövs det ungefär lika många år 2019.

Centrumplanen

Planområdet ingår inte i Centrumplanen, antagen 1 september 2009.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen runt planområdet består främst av bostäder. Bostäderna består till viss del av flerbostadshus i 3 plan, med upphöjda källarplan. Men det finns även friliggande villor och radhus i 1 ½ och 2 plan. Bebyggelsen är uppförd under 1950-talet och 1960-talet.



Radhus, Harabergsgatan 36A m.fl.



Friliggande villor, Älgstigen 17 och 15 m.fl.

Nordväst om planområdet är Ljungby Arena beläget, vilket är Troja Ljungbys ishall som renoverades 2015. I öster i direkt anslutning till planområdet ligger Hjortbergsskolan, en 0 – 6-skola som är byggd under 1950-talet. För tillfället uppförs det en ny skolbyggnad inom fastigheten och i samband med det har några av de äldre byggnaderna rivits.

Natur

Mark och vegetation

Största delen inom planområdet är idag oexploaterat och består av gräsbevuxen mark. Den andra delen är den befintliga förskolan utmed Harabergsgatan.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning inom planområdet, genomfördes av WSP Sverige i maj 2018, se bilaga 1. Följande står om grundläggning av byggnader på sidan 8; ”Då sedimenten består av finsand samt siltig finsand krävs en noggrannare geoteknisk undersökning innan val av grundläggningsmetod kan göras. Kompletterande undersökningar krävs även för att bedöma urgrävningsdjup och eventuella grundförstärkande åtgärder. Blivande byggnader ska konstrueras med avseende på nutida och framtida vattenförhållanden”.

”De påträffade sedimenten innehåller silt som är tjällyftande vilket måste beaktas vid utformningen av grundkonstruktion. Naturliga jordlager är även känsliga för vatten och hänsyn måste tas till detta vid planering och utförande av schaktarbeten”.

Förorenad mark

Planområdet har inga kända föroreningar. Om föroreningar påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och Ljungby kommun meddelas utan dröjsmål.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Friytor

Lek, rekreation och naturområden

Planområdet angränsar till Haraberget som är ett natur- och rekreationsområde som används som både strövområde och för frisbeegolf. Att ha ett natur- och rekreationsområde intill skola och förskola ger pedagogiska möjligheter. Dessutom används området redan idag, eftersom ett flertal stigar och olika typer av slitage syns i området. Närmaste kommunala lekplats finns i direkt anslutning till planområdet, ca 20 meter söderut. Ca 200 meter från planområdet, i Brunnsparken, finns en större lekplats som är till för alla åldrar.



Lekplatsernas placering.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Till planområdet finns ett väl utbyggt gatunät för både bil- och cykeltrafik; Harabergsgatan i väster och Hjortstigen i öster för biltrafiken. För cykeltrafiken finns det ett befintligt cykelstråk längs med gamla banvallen som går i en nord-sydlig riktning genom planområdet. Denna cykelväg leder mot centrum i söder och i norr mot Sunnerbogymnasiet och naturreservatet Kronoskogen.

Parkering, varumottaning, utfarter

Det finns en bilparkering precis söder om Harabergsgatans förskola. En parkering som tillhör Ljungby Arena finns också norr om planområdet.

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 miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Luft

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 miljö kvalitetsnormer. För kvävedioxid och riktigt små partiklar (PM_{2,5}) ligger nivåerna under riktvärdena i berörda preciseringar inom miljö kvalitetsmålet 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 miljö kvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Vatten

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. Enligt VISS, Länsstyrelsens VattenInformationssystem för Sverige, har ekologisk status på vattnet 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 miljö kvalitetsnormen för vatten inte följs. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet.

Miljö- och byggförvaltningens bedömning är att detaljplanens påverkan på Lagaån är begränsad därför att en större yta för parkmark behålls inom planområdet, dessutom förs det in planbestämmelser, b₁ och b₂, om genomsläpplighet på kvartermarken. Inom parkmarken finns även befintliga diken i anslutning till den befintliga cykelvägen och dessa diken kan ta hand om dagvattnet. I Harabergsgatan finns även befintliga dagvattenledningar som planområdet kan kopplas på. Dessutom är avståndet mellan planområdet och Lagaån ca 600 meter med en svag lutning mot ån. Men eftersom marken



ska exploateras i och med ny bebyggelse så kommer det bli minskade ytor som är genomsläppliga.

Delar av planområdet ligger också inom Bergaåsens grundvattenmagasin som är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter. Den kemiska statusen för Bergaåsen är god. För att behålla den goda statusen är det viktigt att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt inom planområdet så att påverkan på dricksvattentäkten blir så liten som möjligt. Miljö- och byggförvaltningen bedömer att planbestämmelsen om begränsning av hårdgjorda ytor uppfyller kommunens ansvar att skydda vattentäkten.

Störningar

Buller

Skoländamål

Enligt Naturvårdsverkets ”riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik”, från september 2017 gäller följande riktvärden för buller vid skolgård;

På ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Dessa nivåer motsvarar de nivåer som enligt 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör underskridas på en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att förebygga olägenhet för människors hälsa.

En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme.

Bostadsändamål

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (svensk författningssamling 2015:216).

Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) läggas mot en ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.

Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten samt el finns utbyggt till planområdet. Ledningarna ligger i gatan, både i Harabergsgatan och i Hjortstigen. Fjärrvärme finns också utbyggt till planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Planförslaget innebär att det inom planområdet får uppföras förskola, särskilt boende, trygghetsboende och skola. Nuvarande bebyggelse inom planområdet består av en enplans förskola, men denna ska rivas och ersättas. I övrigt är marken obebyggd, med undantag för gång- och cykelvägar.

I den västra delen av planområdet utmed Harabergsgatan får det uppföras en förskola i två plan och denna ska byggas ihop med särskilda boende och trygghetsbostäder. Det särskilda boendet ska byggas i två plan och sedan ska trygghetsbostäderna byggas ovan på. De två huskropparna ska byggas samman med ett delvis gemensamt tillagningskök, som ska vara anpassat för de olika verksamheterna.

Planbestämmelser på kartan reglerar hur man får bygga. Området för förskola, S1, får bebyggas på en yta av 1200 m² på marken och med en högsta nockhöjd av 12 meter. Inom området för särskilt boende med trygghetsboende, DB, får 5000 m² på marken bebyggas till en högsta nockhöjd av 27 meter. Utmed Harabergsgatan, inom korsmarkerat område, är det tillåtet att uppföra förråd eller liknande till en högsta nockhöjd av 4 meter.

Totalt ska förskolan innehålla 8 avdelningar med ca 120 barn. Det särskilda boendet består av 60 boendeplatser och trygghetsboendet består av 20 lägenheter.



Förenklad bild över antal våningar för bebyggelsen utmed Harabergsgatan.

I den östra delen av planområdet i anslutning till Hjortsbergsskolan ska det uppföras en högstadieskola i tre plan med en nockhöjd på max 15 meter. Skola ska ha plats för 350 elever.

Höjd på byggnader



Bebyggelsen inom de olika användningsområdena begränsas av prickmark – mark som inte får förses med byggnad. I den södra delen av skolområdet mot villorna samt i södra



delen av DB-området finns ett sådant område som är 10 meter brett, detta för att ingen byggnad ska komma närmare angränsande bostadsbebyggelse. Resterande prickmark är 2 meter bred, mot parkmarken och övrigt.

Trygghet

Det är viktigt att utformningen av byggnader och utemiljöer formas med tanke på trygghet så att inga mörka eller undanskymda platser skapas. Samtidigt är det positivt ur trygghetssynpunkt att området blir mer befolkat och belyst.

Natur

Mark och vegetation

Området mellan skolan och förskola, särskilda boendet med trygghetsbostäder blir parkmark för att säkerställa det gröna stråket som går från Hjortsberget ner mot centrum. Inom den övriga marken sätts planbestämmelser på plankartan som reglerar genomsläpplighet inom kvartersmarken, detta för att motverka att marken blir helt hårdgjord.

Geotekniska förhållanden

Kompletterande undersökningar krävs även för att bedöma urgrävningsdjup och eventuella grundförstärkande åtgärder, se bilaga 1. Blivande byggnader ska konstrueras med avseende på nutida och framtida vattenförhållanden.

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 mellan 31 – 43 Bq/kg i marken inom planområdet vilket är klassat som normalradonhalt. Radonhalten bör enligt SGU inte överstiga 200 Bq/m³ inomhus.

Friytor

Lek och rekreation

Enligt Ljungby kommuns lokalförsörjningsstrategi, ”politisk viljeinriktning 2017 – 2027, särskilda riktlinjer för förskola” är rekommendationen att vid ombyggnation och nybyggnation ska frilekyta utomhus dimensioneras enligt Boverkets rekommendation 40 m²/barn.

Enligt Ljungby kommuns lokalförsörjningsstrategi, ”politisk viljeinriktning 2017 – 2027, särskilda riktlinjer för särskilda boendeformer, äldreomsorg” står det att vid om- och nybyggnation ska tillgängligt och anpassat utomhusområde dimensioneras enligt riktvärde 15 m²/boendeplats.

Utefter dessa riktlinjer är detaljplanen utformad och anpassad. Samtidigt kan konstateras att vissa områden som idag används som friytor kommer att övergå till kvartersmark och då blir marken inte längre tillgänglig för allmänheten. I det stora hela anser kommunen ändå att det finns tillräckligt stora friytor kvar i området som är tillgängliga.

Naturmiljö

Planområdet har god tillgång till olika naturområden så som Hjortsberget, dessutom är det ca 700 meter till det kommunala naturreservatet Kronoskogen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Bebyggelsen utmed Harabergsgatan angörs via Harabergsgatan. Trafikflödet utmed gatan ses över i samband med nybyggnationen vilket kan leda till förändringar. Trafiken till skolan sker via angränsande fastighet, Hjorten 1, som läggs ihop med den nya ytan för skoländamål. Gång- och cykelvägnätet måste ses över i samband med byggnationerna. Det finns ett redan befintligt gång- och cykelstråk genom området som man kan utgå ifrån. Eftersom det både planeras för förskola och skola finns ett ökat behov av trafiklösningar för oskyddade trafikanter till och från området.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns utmed Märta Ljungbergsvägen, ca 500 – 600 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering, varumottagning och utfarter till bebyggelsen utmed Harabergsgatan ska ske i nära anslutning till Harabergsgatan detta för att inte få in mer trafik i området. Ett speciellt område markeras på plankartan för att reservera marken för detta; Korsmark – ”Endast förråd eller liknande och parkering får placeras inom korsmarkerad mark”. Denna marken är 14 meter bred. Inom detta område får förråd eller liknande uppföras till en högsta nockhöjd på 4 meter. För skolan sker utfart och varumottagning via Hjortsbergsskolan, inom den gemensamma fastigheten.

Störningar

Buller

Bostadsändamål

Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) läggas mot en ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.

Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Enligt Boverkets skrift ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” beräknas bullret ligga under 55 dBA ekvivalentnivå inom området där bostadsändamål planeras. Beräkningar är gjorda utifrån en hastighetsbegränsning på 50 km/h på Harabergsgatan, bebyggelsens placering ca 20 meter från vägmitt samt en trafikmätning utmed Harabergsgatan under september-oktober 2018. Trafikmätningen visar att det är ca 975 fordon/årsmedeldygnstrafik (ÅDT) och om man räknar upp detta med 1 % per år fram till år 2040 blir det ca 1200 fordon ÅDT.



Skoländamål

På den nya skolans skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Dessa nivåer motsvarar de nivåer som enligt 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör underskridas på en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att förebygga olägenhet för människors hälsa.

En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme.

Vid förskolans skolgård, precis närmast korsmarken beräknas bullernivån vara 52–53 dBA ekvivalentnivå och övriga ytor 50 dBA ekvivalentnivå eller lägre. Beräkningar är gjorda utifrån en hastighetsbegränsning på 50 km/h på Harabergsgatan, bebyggelsens placering ca 20 meter från vägmitt samt en trafikmätning utmed Harabergsgatan under september-oktober 2018. Trafikmätningen visar att det är ca 975 fordon/årsmedeldygnstrafik (ÅDT) och om man räknar upp detta med 1 % per år fram till år 2040 blir det ca 1200 fordon ÅDT.

Vad det gäller skolgården vid högstadieskolan så kommer inte bullernivån överstiga 50 dBA ekvivalentnivå, eftersom skolgården är placerad innanför befintlig bebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

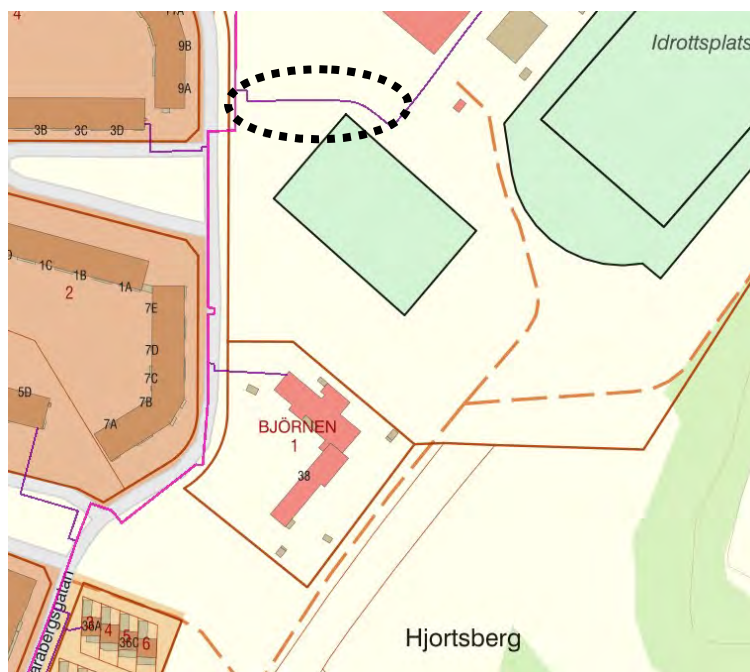
Den nya bebyggelsen kan kopplas på det befintliga vatten och avloppsnätet och eftersom ledningarna redan är belägna i gatan, Harabergsgatan och Hjortstigen, behöver de inte flyttas.

Det finns möjlighet för dagvatten att infiltrera både inom parkmark och tomtmark. Två planbestämmelser har lagts in i plankartan; b₁ – Endast 50 % av markytan får hårdgöras och b₂ – Endast 75 % av markytan får hårdgöras.

Fjärrvärme och el

Möjlighet finns att koppla på den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmeledningen som finns i den norra delen av planområdet har säkerställts med ett u-område och prickmark. Befintliga elledningar inom fastigheten Björnen 1 kan behöva flyttas i samband med uppförande av ny byggnation, men de ledningarna påverkar ingen annan fastighet.



Fjärrvärmeledningen har säkerställts med ett u-område och prickmark.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

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 över planförslaget beräknas ske mellan februari och mars 2019, granskning juni 2019 och antagande av miljö- och byggnämnden september/oktober 2019 under förutsättning att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vunnit 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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Det finns ett avtal mellan Ljungby kommun och Ljungbybostäder AB gällande parkering för boende på Uttern 2 som får använda 8 parkeringsplatser inom fastigheten Ljungby 7:129. Detta avtal ska skrivas om i samband med omdisponeringen av parkeringsplatserna vid den nya tilltänkta bebyggelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Björnen 1 ska bilda en fastighet tillsammans med del av Fritiden 2 och del av Ljungby 7:129. Denna fastighet har två olika användningar, den ena har vård och bostäder markerat DB på plankartan och den andra har förskola markerat S1 på kartan. Fastigheten Hjorten 1 ska utökas och även innehålla del av Ljungby 7:83, det område som är planerat för skoländamål, markerat S på plankartan.

Gällande tomtindelningen fastställd 1952-10-09 akt nummer C161 för Hjorten 1 upphävs. Även tomtindelningen fastställd 1986-01-13 akt nummer C342 för Kvarteret Björnen upphävs.

Fjärrvärmeledningen som går i den norra delen av planområdets skyddas i plan genom ett u-område (ledningsområde). Detta möjliggör bildande av ledningsrätt alternativt servitut inom u-området.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

En geoteknisk undersökning genomfördes av WSP Sverige i maj 2018, se bilaga 1.

Ekonomiska frågor

Utgifter

Kommunen bekostar detaljplanearbetet samt utgifter för geoteknisk undersökning, fastighetsreglering och eventuellt flytt av ledningar. Dessutom tillkommer utgifter för ny förskola, skola och eventuellt särskilt boende med trygghetsbostäder.

Inkomster

Bygglöavgiften och planavgiften kommer att ge kommunen en mindre inkomst.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En strategisk 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.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Nuvarande förskola i området är uttjänt och kommer inte kunna användas som förskola framöver om inte omfattande renovering genomförs, vilket inte anses vara ett ekonomiskt hållbart alternativ. Det är redan idag brist på förskoleplatser och enligt prognos väntas bristen bli större framöver. Harabergsområdet är centralt beläget och kan ta emot barn från stora delar av kommunen.

I samband med byggnation av både särskilt boende och trygghetsboende kommer detta att bidra till att Ljungby stad kan utvecklas och växa.

Befintliga 7–9 skolor har idag ett hårt tryck på grund av det ökande elevantalet. Prognoser visar att antalet elever kommer att öka ytterligare framöver. I och med planläggning för skoländamål kan detta underlätta trycket på andra skolor i Ljungby.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavgift

Planavgift tas ut vid bygglov.

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Ljungby kommun har beställt och bekostat en geoteknisk undersökning (se bilaga 1).



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Sanna Johansson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

2019-05-29

Sanna Johansson
Planarkitekt

Reviderat 2019-08-12

Revidering

Planbeskrivningen har kompletterats med en text angående trygghet. Dessutom har vissa redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

I Undersökningen har kompletteringar gjorts under Rörligt friluftsliv, Stadsbild och Trygghet under rubriken ”kommentarer”. För övrigt har några redaktionella ändringar gjorts i Undersökningen.

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 4 september 2019 § 110

Laga kraftvunnen den 1 oktober 2019.

Kommunens bedömning		Planarkitekt	
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan		Ulla Gunnarsson	
MKB behövs inte	<input checked="" type="checkbox"/>	MKB behövs	<input type="checkbox"/>

Detaljplan för fastigheterna
Björnen 1 och del av Ljungby 7:83 med flera
(område vid Haraberget)
i Ljungby stad, Ljungby kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Syftet med planläggningen är att upprätta en detaljplan för fastigheterna Björnen 1, Ljungby 7:83 med flera och då möjliggöra en ny förskola i två plan och ett särskilt boende för äldre med trygghetsboende och en skola årskurs 7–9. I dagsläget är planområdet detaljplanerat för idrotts- och friluftsområde, skola och park och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

ÄNDRINGAR

Plankartan ändrats enligt följande:

- U-område har lagt till i norra delen av planområdet.
- Exploateringsgraden är kopplad till användningen.
- Prickmarken ner mot radhusen utmed Harabergsgatan är justerad, till att gälla hela vägen ut till Harabergsgatan.
- Lagt till planbestämmelsen b₂ – Endast 75 % av markytan får hårdgöras.
- Korsmarken längs Harabergsgatan har justerats från 18 meter till 14 meter.
- Inom korsmarken har det lagt till en nockhöjd på 4 meter.
- Nockhöjden för de olika användningarna har höjts, förskolan från 9 till 12 meter, särskilt boende och trygghetsbostäderna från 26 till 27 meter och skolan från 12 till 15 meter.
- En prickmark på 2 meter har tillkommit ut mot angränsande fastigheter och parkmarken.

Planbeskrivningen ändrats enligt följande:

- Kompletterande text om buller.
- Kompletterande text om dagvatten.
- Justeringar i texten efter ändringar av planbestämmelser på plankartan.

Efter dessa justeringar föreslås miljö- och byggnämnden 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 20 februari – 15 mars 2019. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Samrådet har dessutom annonserats i ortstidningen. Planförslaget har funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Utöver det har det genomförts ett informationsmöte om detaljplanen, där representanter från miljö- och bygg, tekniska, socialen och barn- och utbildning

deltog, både tjänstemän och politiker. Totalt kom det ca. 15 medborgare och mötet hölls på Godsmagasinet den 12 mars.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Socialnämnden
Barn- och utbildningsnämnden
Ljungbybostäder AB
Polismyndigheten
Telia
TeliaSonera Skanova Access AB

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Kultur- och fritidsnämnden
Region Kronoberg
Ljungby Energi AB
Tekniska förvaltningen
Tillgänglighetsrådet
Fastighetsägare Illern 13
Fastighetsägare Illern 4
Fastighetsägare Hjorten 5

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är positiv till att det planläggs för boende för äldre samt för skoländamål i ett centrumnära läge, vilket bör vara bidragande till en hållbar utveckling. Byggnation av bostäder för äldre ligger i linje med kommunens mål i det framtagna bostadsförsörjningsprogrammet.

Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver kompletteras beträffande buller och att kommunen ska redovisa vilka uppgifter bedömningen rörande buller grundas på. Prognoser bör utgå ifrån trafikflöden minst 20 år framåt.

När det gäller dagvattenhanteringen bedömer Länsstyrelsen att den bör förtydligas. Koppling mellan påverkan på miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten, med avseende på dagvattenkvaliteten saknas.

Särskild hänsyn bör tas till sociala aspekter som god utemiljö, trygghet och tillgänglighet vid genomförande av planen.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Det föreslagna området är inte särskilt utpekad i kommunens gällande översiktsplan för Ljungby kommun, antagen 2006, men planläggningen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

I kommunens grönstrukturprogram, antaget 2000, finns en kort beskrivning av områdets karaktär. Vidare förs bland annat ett resonemang om lämpligheten att bebygga parkmark (som det nu föreslås i det aktuella planförslaget). Kommunen gör bedömningen att det inom området är acceptabelt att förlägga exempelvis förskolor och vårdboenden i parkmiljö, då det kan skapas fina miljöer att vistas i för barn och boende i övrigt.

Området är sedan tidigare planlagt för idrotts- och friluftsområde, skola och park. Gällande detaljplaner för området är antagna 1951, 1965, 2010 och 2013. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen

Bebyggelse

I norr planläggs för förskola (S1) med en högsta nockhöjd på 9 m. Största tillåtna byggnadsarea är 1200 m² och som mest får 50 % av markytan hårdgöras. Strax söder om förskoleområdet planläggs marken för vård (D) och bostäder (B). Här anges en högsta nockhöjd på 26 m och största byggnadsarea är 5000 m².

I den östra delen föreslås markanvändningen skola (S), där högsta nockhöjd regleras till 13 m. Största tillåtna byggnadsarea är 1400 m² och även här finns bestämmelse att högst 50 % av markytan får hårdgöras.

Det centrala området i planförslaget planläggs som PARK.

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

Naturvärden och grönstruktur

Befintlig parkmark tas i anspråk. Området har dock inte bedömts innehålla höga naturvärden. Den centrala delen av planområdet planläggs som park, vilket är positivt då det möjliggör en koppling mellan grönytor norr och söder om planområdet.

Buller

Kommunen skriver att planförslaget kommer innebära en viss ökad biltrafik, men att riktvärdena klaras.

Länsstyrelsen saknar i planbeskrivningen en redovisning av vilka uppgifter bedömningen baseras på. Beräknade ljudnivåer vid bostadsbyggnaders fasad och uteplatser ska redovisas, samt ljudnivåer på skolgårdar. Bullerutredningen ska visa dagens och den prognostiserade (uppräknad av trafikmängd med 1% för varje år upp till år 2040) trafikmängden.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter gällande beräkningar av trafikbullret.

Tillgång till friytor och barnperspektiv

Enligt Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga!" (2015) kan markens disposition behöva klargöras med mer detaljerade bestämmelser, till exempel byggnadens placering eller var det är förbjudet eller tillåtet med parkering, lastning och lossning och var det ska vara friytor.

Ljungby kommun skriver i sin lokalförsörjningsstrategi för år 2017-2027 beträffande förskolor, att Boverkets rekommendationer vad gäller friyta ska följas.

Länsstyrelsen bedömer det som positivt att planförslaget följer dessa rekommendationer.

VA, Dagvattenhantering

Ny bebyggelse kan kopplas på det befintliga VA-nätet.

När det gäller dagvattenhanteringen bedömer Länsstyrelsen att den bör förtydligas, se kommentar under rubriken *Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken* nedan. Länsstyrelsen saknar en koppling mellan påverkan på miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten, för Lagan och Bergaåsen, med avseende på dagvattenkvaliteten.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter gällande MKN för vattnet för Lagan och Bergaåsen.*

Masshantering

Det bör framgå hur eventuella massor som uppstår vid genomförandet av planen ska hanteras. Vilken sorts massor och vilken mängd kan komma att bildas? Finns det möjlighet att påverka så att mängderna minskar? Blir det frågan om deponering av massor?

Kommentar: *Hantering av jordmassor beskrivs inte i planhandlingarna utan det tas upp för behandling i bygglovskedet om det finns massor som behöver flyttas.*

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken

Behovsbedömningen ersätts sedan 1 januari 2018 av *undersökning om betydande miljöpåverkan*. Dvs. för detaljplaner som har påbörjats efter detta datum.

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordning (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Enligt länsstyrelsens EBH-databas finns det ingen förorenad mark inom planområdet.

Enligt 10 kap 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

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

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

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

Dagvattenhanteringen för området behöver förtydligas. Länsstyrelsen saknar en koppling mellan påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten, för Lagan och Bergaåsen, med avseende på dagvattenkvaliteten. Planområdet ligger ovanpå grundvattenförekomsten Bergaåsen som också har beslutade miljökvalitetsnormer för vatten. Det saknas en bedömning avseende eventuell påverkan gällande MKN för grundvattenförekomsten med en motivering till varför den redovisade bedömningen gjorts. Ljungby vattentäkt vattenskyddsområde ligger strax norr om planområdet.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

Länsstyrelsen erinrar om att hantering av buller är överprövningsgrundande då ett genomförande av detaljplanen kan innebära skada på människors hälsa.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter gällande bullret.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

Största byggnadsarea

Bör för tydlighetens skull anges om bestämmelsen avser per fastighet eller hela användningsområdet.

Kommentar: Största byggnadsarea gäller för användningsområdet, plankartan uppdateras med detta.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden ställer sig tveksam till detaljplanen som innebär en inskränkning av planlagt fritidsområde och detta är olämpligt ur ett folkhälsoperspektiv och ett samhälles attraktivitet, vilket inte är förenligt med kommunens vision.

Den tilltänkta förskolan kommer att placeras på ett område som idag inrymmer en spontanfotbollsplan och används av barn och ungdomar. Skateboardparken var beslutad att ligga på den platsen, men har nu av kultur- och fritidsnämnden flyttats till grönområdet vid Ljungby Arenas entré. Anledningen till detta var att skateparken skulle hamna i skymundan bakom förskole byggnaden och detta är inte lämpligt eftersom en skatepark ska placeras lätt tillgänglig och insynsöppen. Detta har medfört att ytterligare en fotbollsplan måste flyttas.

På Kv Fritiden kommer det att endast finnas en fotbollsplan. Kultur- och fritidsnämnden kommer att få kostnader för att flytta fotbollsplanen och extra kostnader för att uppgradera två fotbollsplaner på Lagavallen. Ljungby discgolfbana, som förövrigt är mycket populär, kommer också att få flyttas delvis eller helt. Föreningen anser att tävlingsverksamheten med fördel kan flyttas. För allmänt bruk av banan ligger den strategiskt bra i ett härligt grönområde.

För ett samhälles attraktivitet och ur folkhälsoperspektiv är det viktigt att idrott-, fritids- och kulturarenor inryms i stadsplaneringen. Kommunfullmäktige har beslutat att Ljungby kommuns vision är 35 000 invånare år 2035. Detta beslut ställer krav på att inte inskränka på planlagda idrotts- och friluftsområden, utan tvärtom se vikten av dessa och värna om dem.

***Kommentar:** Förstår vikten av fritidsområden i en stad, men för att kunna utvecklas behövs det även förskolor, särskilt boende och skola.*

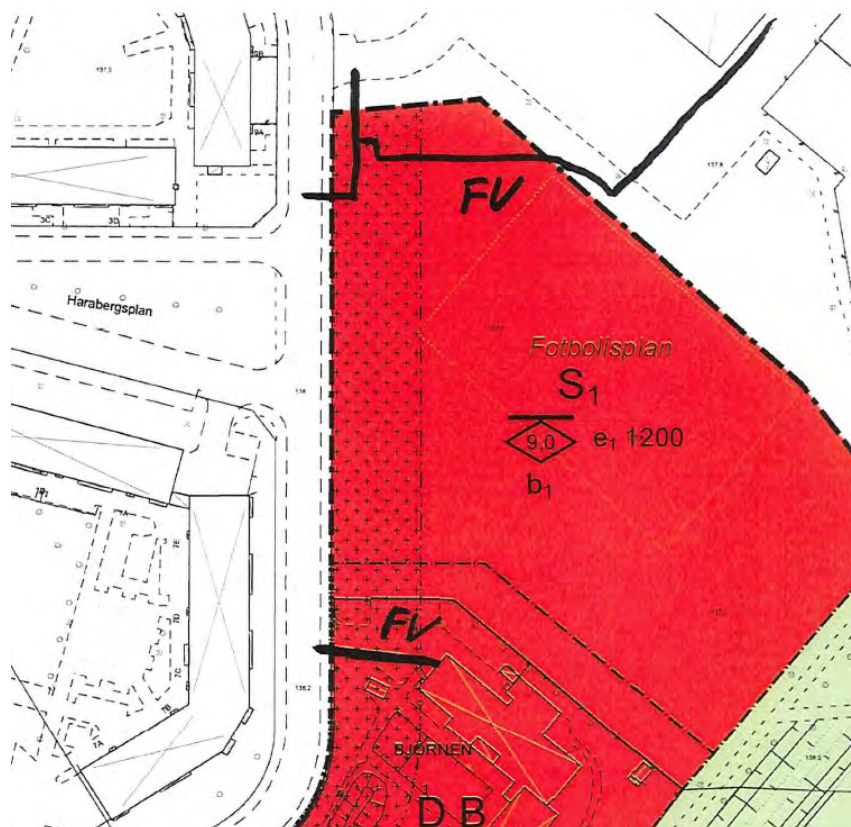
Region Kronoberg

Region Kronoberg har inte lämnat något samrådsyttrande över planremissen för Fastigheten Björnen 1 och del av Ljungby 7:83. Länstrafiken hälsar att man gärna medverkar i dialog runt den tilltänkta skolan – föräldrabilar inte så nära, ej korsa gång och cykelbanor, inte tvinga fordon att backa.

***Kommentar:** Vilka som ska medverka i byggnation bestäms inte i en detaljplan. I nuläget är det inte aktuellt med bussar till den nya planerade skolan.*

Ljungby Energi

Vi har en servisledning för fjärrvärme till dagiset och en fjärrvärmeservis till ishallen. Se bifogad skiss.



Kommentar: Vad det gäller den norra fjärrvärmeledningen så läggs det till ett utområde och prickmark för ledningen. Den södra kan tänkas att den ska flyttas eftersom den idag går till den befintliga förskolan och denna ska inte finnas kvar. Men den ska läggas in i planbeskrivningen som en upplysning.

Tekniska förvaltningen

Avtalet mellan Ljungby kommun och Ljungbybostäder AB gällande parkering för boende på Uttern 2 bör skrivas om i samband med disponeringen av parkeringsplatserna istället för att kopplas till antagandet.

Kommentar: Texten i planbeskrivningen om avtalet ändras till att skrivas om i samband med omdisponeringen av parkeringsplatserna.

Tillgänglighetsrådet

Förskolan föreslås ha toalett med ingång från utsidan av byggnaden.

Det är viktigt att regler och krav på tillgänglighet följs från början för att undvika inbyggda fel och brister då det oftast blir svårt och dyrt att åtgärda fel i efterhand.

Kommentar: I en detaljplan bestäms inte var toaletten ska placeras. Sådana detaljer bestäms först vid bygglovet, detta för att kunna använda den bästa lösningen vid en byggnation.

Fastighetsägare Illern 13

Sid 1. Vilken-vilka miljöpåverkan åsyftas?

Sid 3. Grönstrukturplan. ”området” omnämns på ett flertal ställen i g-planen och jag saknar helheten att alla ställen omnämns.

Sid 9. Text beskrivning av byggnationen, vänd bilden enl. text beskrivningen från norr mot söder.

Sid 10. Geoteknik: ingenting om grundvattnets strömningsriktning kommer att påverkas av byggnationen. Geoteknik utförd vid mycket lågt grundvattenstånd under 2018.

Sid 11. Friytor: varför är inte frisbee golfbanan omnämnd.

Sid 14. Undersökning: Var finns bilagan av miljöpåverkan till planbeskrivningen. Allm. Vilka har bedömts som sakägare? Saknar förteckning.

Att det uppförs en mur på 28 m höjd mindre än 20 m från kv. Illern 2, då det i nuvarande läge aldrig funnits ngn byggnad på denna del, ifrågasätts starkt.

***Kommentar:** Sid 1. När kommunen tar fram en detaljplan måste kommunen undersöka så att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.*

Sid 3. Kommunen tar med det som berör det berörda området.

Sid 9. Bilden är ändrad.

Sid 10. I samband vid byggnation kommer kompletterande geotekniska undersökningar tas fram.

Sid 11. Frisbeegolfbanan nämn tidigare i planbeskrivningen på sida 6.

Sid 14. Undersökningen av miljöpåverkan finns med bland handlingarna.

Det finns en fastighetsförteckning där kommunen har bedömt vilka som är sakägare, men den läggs inte ut offentligt. En mur på 28 meter ska inte uppföras. Bor man i de centrala delarna av en stad, så kan ny kompletterande bebyggelse komma till.

Fastighetsägare Illern 4

Utanför radhusen på Harabergsgatan 36 a-d hela vägen ned till Harabergsgatan borde ytan vara att ”marken inte får förses med byggnad”. I den föreslagna detaljplanen slutar denna omfattning utanför 36c.

Idag finns en cykelväg utanför radhusen 36 a-d. Vi föreslår att den märks upp tydligare med en streckad eller heldragen linje, eftersom idag tolkar många det som att även den privata ytan är för gång och cykelväg.

Övergångsstället borde antingen tas bort helt eller flyttas längre från själva korsningen.

Då den föreslagna detaljplanen kommer att innebära ökad trafik på Harabergsgatan måste det införas parkeringsförbud längs med hela Harabergsgatan året runt.

***Kommentar:** Prickmarken – ”marken får inte förses med byggnad” förlängs så den går längs hela Harabergsgatan 36 a-d. Cykelvägen ingår inte i planområdet, men i samband vid byggnationen inom detaljplanen kan det bli aktuellt att se över detta också. Placeringen av övergångsställen bestäms inte heller i en detaljplan. Frågan gällande parkeringsförbud utmed Harabergsgatan, så är detta något som bestäms i kommunens lokala trafikföreskrifter.*

Fastighetsägare Hjorten 5

Vi tycker att det är tråkigt att åk 7-9-skolan kommer att hamna så nära vår baksida. Det kommer att vara full insyn från den övre planen. Vi är oroliga att det kommer att påverka värdet på vårt hus negativt. Det är även tråkigt för barnen som mister dungen och delar av backen.

***Kommentar:** Kommunen bedömer att detta är en lämplig placering av en årskurs 7-9 skola.*

Kvarvarande synpunkter

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

- Fastighetsägare Hjorten 5

* 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 29 maj 2019

Sanna Johansson
Planarkitekt

Therese Lindström
Plan- och byggchef

Detaljplan för fastigheterna
Björnen 1 och del v Ljungby 7:83 med flera
(område vid Haraberget) i Ljungby stad, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Syftet med planläggningen är att upprätta en detaljplan för fastigheterna Björnen 1 och Ljungby 7:83 med flera för att möjliggöra en ny förskola i två plan och ett särskilt boende för äldre med trygghetsboende samt en skola för årskurs 7 – 9.

ÄNDRINGAR

Planbeskrivningen

Text angående trygghet har lagts till.

Vissa redaktionella ändringar har gjorts i texten.

Undersökningen

Kompletteringar har gjorts med text till ämnena Rörligt friluftsliv, Stadsbild och Trygghet under rubriken ”kommentarer”. För övrigt har vissa redaktionella ändringar gjorts i Undersökningen.

Miljö- och byggnämnden föreslås efter dessa ändringar besluta att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 28 maj 2019 § 75 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 utställd för granskning under tiden 3 juni 2019 – 19 juli 2019.

Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått kungörelse om granskning av detaljplanen. Granskningen har dessutom annonserats i ortstidningen. 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
Lantmäteriet
Tekniska förvaltningen
Luftfartsverket
Ljungbybostäder
Fastighetsägare till Hjorten 2
Fastighetsägare till Illern 3

Med synpunkter

Kultur- och fritidsnämnden
Barn- och utbildningsförvaltningen
Utvecklingsavdelningen, kommunledningsförvaltningen
Olof Granrot
Föräldrar till skolbarnen på Hjortbergsskolan samt boende i området

Kultur- och fritidsnämnden: Citat: ”Kultur- och fritidsnämnden ställer sig tveksam till detaljplanen som innebär en inskränkning av planlagt fritidsområde. Inskränkningen av fritidsområdet är olämpligt ur ett folkhälsoperspektiv och ur ett samhälles attraktivitet, vilket inte är förenligt med kommunens vision.

Kommentar: *Brist på särskilt boende med trygghetsbostäder samt brist på förskoleplatser har gjort att Ljungby kommun fått göra en omprioritering av vilka områden som ska användas till vad. I detta fallet har ett politiskt beslut tagits som innebär att fritidsområdet tyvärr får stå tillbaka till förmån för bostäder och förskola.*

Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott: Citat ”Arbetsutskottet har ingenting att erinra mot detaljplanen under förutsättning att man kan bygga ihop kommande 7-9 skolan med den nya F-6 skolan.

Kommentar: *Hjortsbergsskolans fastighet Hjorten 1 och det röda området markerat med S ska läggas samman till en fastighet. Inom denna nybildade fastighet ska 7-9-skolan ligga tillsammans med befintlig skola, men om byggnadskropparna rent fysiskt ska byggas ihop är inget krav. Hur byggnaderna ska placeras och utformas avgörs i bygglovet.*

Utvecklingsavdelningen: Citat ”...I Undersökningen under ”rörligt friluftsliv” är det kryssat att det ej berörs men det framgår tydligt att kultur- och fritids skrivelse att man ser en negativ påverkan. Den andra synpunkten gäller ”trygghet” där det sociala perspektivet behöver komma med, alltså den upplevda tryggheten på platsen för de äldre och barn som ska vistas där. Forskning visar att den upplevda otryggheten ökar med åldern, det innebär att ett område med i majoritet äldre befolkning skulle kunna skapa en stor upplevd otrygghet. Det finns även en risk för otrygghet kring mobbing för barn i och med bedriven förskoleverksamhet.”

***Kommentar:** Text läggs till i undersökningen under "rörligt friluftsliv" och "trygghet" under rubriken kommentarer.*

Fastighetsägare till Älgen 20, Olof Granrot: Citat: "Att behovet av vård och skola är stort har nog ingen några synpunkter på och att lägga dessa centralt är också positivt. Detta är ett måste för att utveckla och få Ljungby stad att växa. Samtidigt finns det många natursköna områden inom Ljungby stad som ska bevaras och utvecklas för att så många som möjligt kan ta del av den. Där Hjortsberget och Haraberget är ett utav dessa områden. Detta område har under de senaste åren utvecklats med bland annat ny friidrottsarena, cykelväg igenom parken samt en diskgolfbana som flitigt används året runt. (Jag vet då jag har sista korgen precis bakom huset).

Att lägga förskola och vårdboende i detta område är idealiskt, men att förlägga en högstadieskola inklämd i en park mellan ett villaområde, Haraberget och befintlig skola är en mindre bra lösning. Det finns bättre platser för detta t.ex. området vid gamla Favör, Wipro och Solrosen. Där finns redan goda anslutningsmöjligheter för både buss och bil. Centralt läge med närhet både till fritidsanläggning och natur.

Jag ställer mig kritisk till att man inte redan i detta skede har gjort en plan för hur logistiken av skolelever, lärare, matleveranser mm ska nå skolan när det inte finns några anslutande vägar till det planerade området. Som förälder till barn som idag går på Hjortsberskolan vet jag hur trafiksituationen är då skolan startar och slutar. Att ytterligare 350 elever samt lärare ska utnyttja samma parkering för anslutning till skolan ökar olycksrisken för de oskyddade trafikanterna (barnen) markant.

Att förlägga en skola på den idag enda plana lättillgängliga grönyta tar bort möjligheterna till ett parkområde för de tillkomna förskolebarnen och seniorerna att utnyttja. Idag är den så kallade "Dungen" det skogsparti nedanför Haraberget som eleverna utnyttjar mest under skola/fritid. Fråga vilken elev som helst som gått på Hjortsberskolan om dungen så är detta en plats där alla har lekt på. Den bidrar till mycket kreativitet och spännande lärande. Natur är något som alla barn tyr sig till och förundras över. Att ta bort denna är en stor förlust för området. På vintertid är det pulkaåkning som gäller och även denna möjlighet ser ut att bli begränsad om man studerar planritningen.

Vad det gäller placeringen av förskola och vårdboende tycker jag man ska se över möjligheterna att byta plats på de båda byggnaderna. Då hade den högre delen blivit förlagd längre ifrån de befintliga bostäderna på en mer öppen mark.

Jag tycker beslutsfattare och projektörer borde besöka Hjortsbergsskolan under en dag för att se vad dungen och Hjortsbergsbacken betyder för eleverna som går där. Det går bara inte att stirra på en plankarta för att se vart det finns plats för en skola. Man bör även undersöka hur den marken utnyttjas idag. Vilka tillgångar och resurser försvinner. Det går att bygga och ersätta hus och byggnader men naturområden kommer aldrig tillbaka.

(Bifogar kommentarer ifrån föräldrar och boende i området angående dungen försvinnande.)

Kommentar: *Flera olika alternativ på platser att förlägga en ny skola har studerats och efter noga överväganden har just platsen intill den befintliga Hjortsbergskolan valts av politikerna, som beslutat att det är här skolan ska vara. Av olika anledningar har de andra alternativen t.ex. vid gamla Favör fallit bort.*

Vid planläggning av området för skolan har man tittat på hur stora ytor som krävs för utevistelse per elev. Det är en av anledningarna till att området är så väl tilltaget. Det innebär inte att man kommer att bebygga hela området utan stora delar av området kommer att behållas som i dagsläget. Skolbyggnaderna får endast ta en yta på 1400 kvm inom det röda området markerat S på plankartan.

Exakt var byggnaderna till den nya skolan ska ligga avgörs inte i detaljplanen utan det utreds och avgörs i bygglovskedet. Detaljplanen visar bland annat var det är möjligt att bygga, hur höga byggnaderna får vara och hur stor yta på marken som byggnaderna får ta. Rimligtvis kommer i första hand de plana ytorna att användas eftersom det både är enklare och billigare att bygga där i förhållande till att behöva spränga sig in i berget. Om dungen kommer att vara kvar är därför omöjligt att svara på.

Det är angeläget att få fram en detaljplan för en ny skola eftersom det fattas platser för skolelever i klass 7-9. För att snabba på processen planeras logistiken och placeringen av byggnaderna parallellt med detaljplanearbetet. Därför finns det ännu ingen klar bild över hur det kommer att se ut. Det kommer som tidigare nämnts att prövas i bygglovskedet som är nästa steg efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Petition (begäran eller framställning till en myndighet från enskilda personer eller organisationer) ”Rädda dungen” med 149 namnunderskrifter. 65 har angett sin mailadress och 44 stycken har lämnat kommentarer. Se kommentarerna nedan med numrering enligt petitionen.

4. För våra barn

6. fint grönområde med mycket aktivitetsytor. Kanske kunde utnyttjat dessa till mer aktiviteter och byggt på annan plats i stället. Hit kan de flesta ta sig för att vara med på aktiviteter. Förlägger ni ex discgolfbanan utanför stan blir det lätt segregation då alla inte kan ta sig dit. Här har Hjortsbergskolans elever mycket kul och hittar på en massa kreativa aktiviteter. En oas i asfaltdjungeln!

9. Det vore förödande att förstöra den fina dungen och den härliga pulkabacken.

14. Båda mina barn har gått/går på Hjortsberg. Anledningen till att vi faktiskt valde Hjortsbergsskolan är att lek/rastmiljön är så fantastisk på skolan. Det bidrar till friska, glada barn som presterar bättre under de stillasittande stunderna men även sover och äter bättre. De klarar stress bättre och en stimulerande lekmiljö

bidrar även till sammanhållning, förmåga att lösa problem och ta lekkontakt även med andra över klassgränserna. Under alla årstider är området viktigt. Backen under vinteråret, dungen, skogen, fotbollsplanerna under andra årstider. Till skillnad från Astradskolan medbyggnation på skolgården, vilket tyvärr bidrar till fler inaktiva elever.

15. Våra barn har all lek i dungen.

20. förstör inte det som är bra och fungerar, de träden och den dungen kan man inte få tillbaka när man skövlat den. Byggnader kan rivs och byggas nytt men träden och dungen tar 50 år att få till att växa så tänk på vad ni gör en extra gång.

30. det finns tillräckligt med högstadieskolor i Ljungby redan, ge fan i skogen.

32. Hjortsbergsskolans elever behöver sin skolgård.

35. Dungen har funnits till för att barnen har en naturlig plats att leka i.

39. Jag skriver på för att jag själv gått på Hjortsbergsskolan och min flicka går där och vi båda har lekt där många gånger under skolgången.

44. Jag skriver på för att min son går där och ska göra det några år till. Att ta bort dungen och en del av pulkabacken skulle va jättetråkigt för barnen som går på skolan. Ha dungen kvar.

45. Helt säker på att det finns andra, bättre tomter att bebygga än elevernas skolgård.

48. Tycker det är förskräckligt att det ska drabba barnen bara för att dom högre instanserna bara tänker på sig själva.

49. alla mina tre barn har gått på Hjortsbergsskolan och utan dungen och pulkabacken så skulle deras raster och timmar på fritids ha varit helt annorlunda och mycket tråkigare och mera stillasittande. Bevara dessa fantastiska områden som uppmanar till lek och aktivitet.

53. Bevara dungen och den fina pulkabacken för barnens skull.

60. För att dungen och pulkabacken har varit en stor del av min uppväxt. En plats som oerhört många spenderar sin tid vid!

63. Mina barn har gått på Hjortsberg och den dungen har varit en viktig del under deras skoltid. Vill att andra barn ska kunna glädjas åt den i framtiden.

65. Skolmiljön för barnen är så viktig. Att ta bort dungen och backen och ersätta med en högstadieskola skulle innebära en negativ förändring för våra barn.

66. Att vi vill ha dungen och pulkabacken kvar. Många roliga stunder både i dungen och backen.

68. Jag jobbar på skolan och ser dagligen glädjen dungen och backen ger alla barn, deras fantasi & kreativitet, rörelsen de får i att klättra krypa, åka, springa & bygga kojor att leka i osv... Vi använder oss även av dungen o backen under lektionstid, utematte, svenska, djur och natur. I vintras kikade vi på behörigt avstånd på en liten ekorre som valt att samla mat där just när vi skulle haft utematte. Blev no lektion ist. Alla har så kul tillsammans över åldrarna. I denna backe och dunge byggs varje dag gemenskap! Så var det på 80 talet när jag själv gick där å så är det även idag!!!

70. vi behöver detta fina utrymme åt våra barn.

71. Barn och barnbarn har så roligt på de hör platserna och det ger gemenskap när barnen hjälps åt och åker ihop i pulkabacken på rasterna på vintern.

72. Utemiljön betyder så mycket för områdets barn både under skol- och fritid både för hälsan och skolresultaten.

79. Alla våra 3 barn går eller har gått på skolan och haft så mycket roligt i dungen och i pulkabacken. Förstör inte detta fantastiska!

82. Min dotter går på Hjortsbergskolan o hon älskar dungen. Hon är ett barn som ibland känner sig ensam o dessutom vill vara det ibland, så söker hon sig till dungen där hon känner ro o kan upptäcka saker o kryp- Hon blev så fruktansvärt ledsen när jag berättade att dungen kanske kommer försvinna. Barn behöver va ute o få upptäcka, så varför ta bort denna del som de har tillgänglig för barnen?!

84. Vill ha kvar dungen där jag lekte som barn. Många barn som behöver såna platser idag med.

88. Platsen är viktig för barnen.

90. Tycker det är en självklarhet att den ska få vara kvar. Bättre saker får man leta efter. Naturen är viktig, dungen ännu viktigare.

93. Den bör vara kvar.

95. Jag vill inte att ni rör dungen och pulkabacken på Haraberget. Låt det vara gör bara parkering på fotbollsplanen om det behövs.... Galet beslut klart dungen ska vara kvar.

98. Bevara grönområden i staden.

99. vi behöver våra grönytor o en plats där man kan koppla av o njuta.

101. Jag ser varje dag vilken glädje dungen och naturen runt Hjortsberg ger barnen!!

103. Vill ha den kvar.

104. Tycker att man kan inte förstöra alla grönområden i Ljungby stad. Måste finnas grönområden som barnen kan leka i.
106. varför ska alla träd tas bort, räcker väl med alla träd på torget o hur ser det ut nu? Låt träden (dungen) vara kvar.
112. Banan ska finnas kvar!
117. Ett sådant fint grönområde bör inte förstöras. Så många åldersgrupper som aktiverar sig där på sin fritid är unikt. Detta skall värnas om!!! Bygg inte Ljungby dött.
119. Jag vill att dungen ska vara som den är så barnen kan leka o åka pulka.
120. Jag skriver under för jag har själv gått på den skolan och vet hur mycket den ”skogen” betyder för en som liten.
126. Ta inte bort våra grönområden.
131. Barnen måste ha nånstans att leka på.
139. Dungen skall bevaras som grönområde för barnen.
141. Discgolfbanan behövs. Även barnens pulkabacke och deras lekställen. Gör om gör rätt.

Kommentar: *Se kommentar till ovanstående yttrande. Tyvärr finns inga bostadsadresser till några av dem som skrivit på petitionen och som haft synpunkter därför är det svårt att avgöra om man har rätt att överklaga.*

Kvarvarande synpunkter

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

- Hjorten 5

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

LJUNGBY KOMMUN

Plan- och bygghandlingen den 12 augusti 2019

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Stadsarkitekt



LJUNGBY
KOMMUN

8(8)
Dnr 2017/1910

P 2019/8