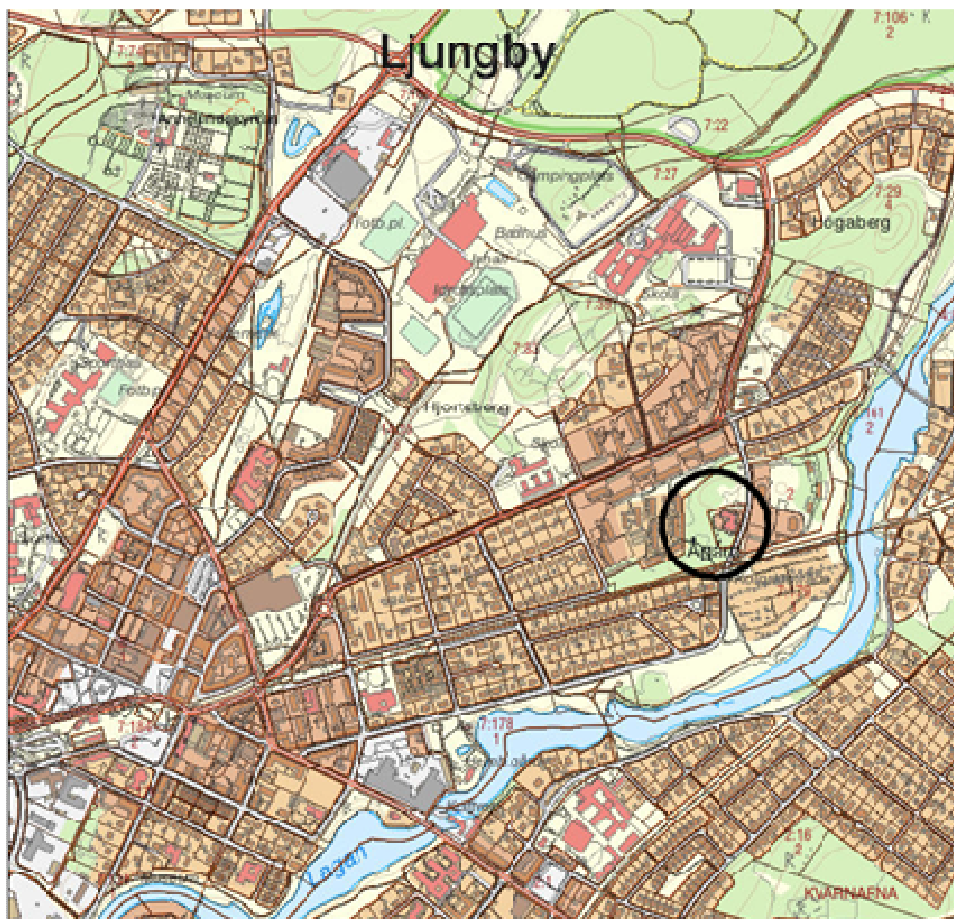


Detaljplan för Del av Ljungby 7:179 och Korpen 1 Regnbågens förskola, Strömgatan i Ljungby, Ljungby kommun



ANTAGANDEHANDLINGAR:

Planbeskrivning
Undersökning
Plankarta
Granskningsutlåtande



Detaljplan för
Del av Ljungby 7:179 och Korpen 1
(Regnbågens förskola, Strömgatan)
i Ljungby, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardförfarande.

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.

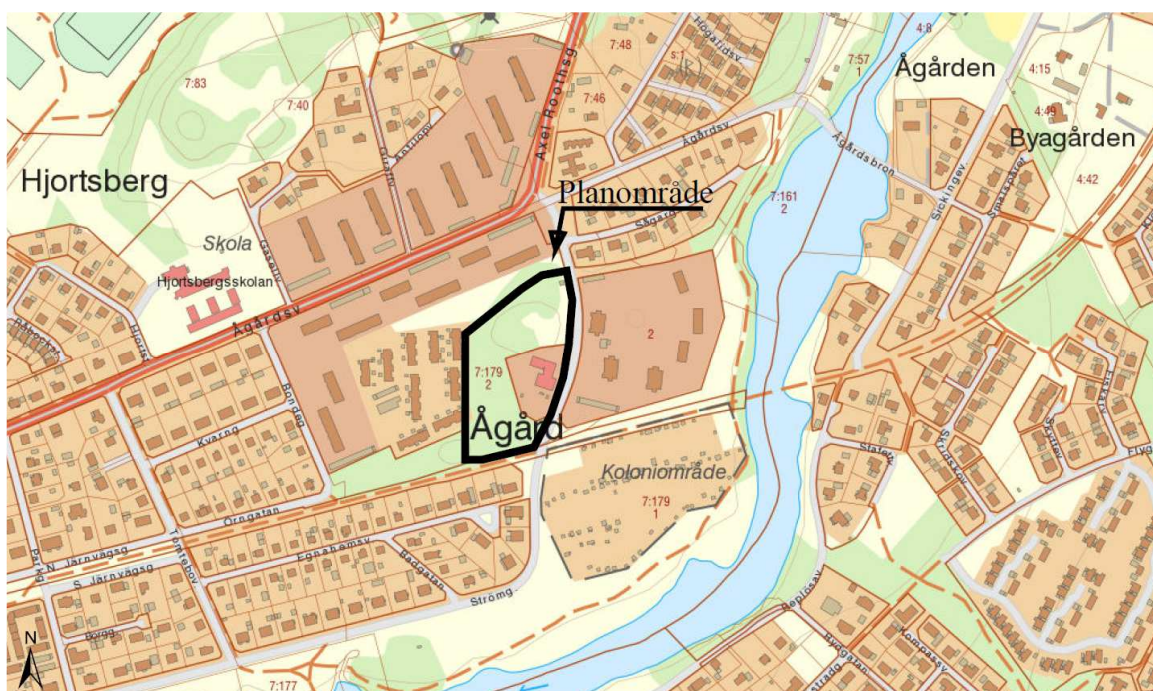
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny förskola i upp till två våningar intill den befintliga förskolan på Strömgatan. Den nuvarande förskolan avses rivas när den nya är uppförd. Den yta som inte kommer att användas till förskola på fastigheten Korpen 1 samt delar av fastigheten norr om Korpen 1 ska planläggas för flerbostadsbebyggelse. Ett grönområde ska sparas mot befintlig bostadsbebyggelse.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet som är ca 2 hektar innehåller Regnbågens förskola vid Strömgatan samt en del av grönområdet söder, väster och norr om förskolan.



Planområdet är beläget vid Strömgatan.



Markägoförhållanden
Kommunen äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

Stadsplan för kvarteret Vråken, fastställd 1968-11-29.

Stadsplan för Ågårdsområdet, fastställd 1967-03-15.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

Detaljplan för kvarteret Kolonin m.m. laga kraft 1998-09-08.

Detaljplan för kvarteret Vråken, laga kraft 1995-02-22.

Stadsplan för kvarteret Uven mm, fastställd 1978-06-13.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav den 7 februari 2018 § 10 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer till största delen med kommunens översiktsplan antagen 2006. Det som skiljer är att en del av parkområdet intill Korpen 1 föreslås överföras till kvartersmark för bostäder.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

Parken inom planområdet är i Grönstrukturplan för Ljungby stad, klassad som grannskapspark. En grannskapspark är en park som är 1-5 hektar, men inte klassificerad som skydd mellan bostäder och väg eller del av rekreationsområde.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet, antaget 2017 är kommunens målsättning att befolkningsutvecklingen ska vara fortsatt positiv med ett beslutat mål där kommunen avser att öka befolkningen med 1,2 % per år fram till år 2035. Detta innebär att kommunen vill arbeta för att det år 2035 ska bo 35 000 invånare i Ljungby kommun. För att målet ska nås måste 175 bostäder/år uppföras. Kommunen ska verka för ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer i alla kommundelar som tillgodoser invånarnas behov och önskemål. Fler företagsetableringar gör också att det krävs fler bostäder.

Uppförande av bostäder inom föreslaget område medverkar till att målet att öka antalet invånare i Ljungby kommun kan förverkligas.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Förskola

Inom Korpen 1 ligger Regnbågens förskola. En förskola med tre avdelningar som har plats för 60 barn upp till sex år. Förskolan uppfördes i ett modulsystem i slutet av 1970-talet. Byggnaden har nu nått sin tekniska livslängd och är därför uttjänt och behöver bytas ut.



Regnbågens förskola vid Strömgatan.

Natur

Mark och vegetation

Förutom lekredskap och asfalterade gångar finns det större gräsytor samt en del uppvuxna träd inom förskolans område. Träden ger skugga åt barnen under soliga dagar.

Naturmarken omkring förskolan är lite kuperad och bevuxen med både barrträd och lövträd av olika slag. Många av träden har några år på nacken och är därför ganska stora. Naturmarken kan användas av allmänheten för rekreation. En gångstig binder ihop cykelvägen på banvallen med bostadsområdet väster om förskolan.

Norr om förskolan är det ett öppet gräsbevuxet område där gräset slås några gånger på sommaren.



Grönområdet bakom Regnbågens förskola

Geotekniska förhållanden

WSP har i juni 2018 genomfört en geoteknisk undersökning inom planområdet. Rapporten sammanfattas enligt följande.

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) jordartskarta består ytjordlagren i undersökningsområdet av isälvsediment och glacial finsand. Det uppskattade jorddjupet ligger enligt SGU mellan 20 – 30 m i undersökningsområdet.

Då sedimenten består av sand, lerig sand, siltig sand samt torrskorpelera krävs en noggrannare geoteknisk undersökning där byggnader ska uppföras, innan val av grundläggningsmetod kan göras. Kompletterande undersökningar krävs även för att bedöma urgrävningsdjup och grundförstärkande åtgärder samt för att i mer detalj bedöma sammansättning, utbredning och hållfasthetsegenskaper hos förekommande jordlager.

Utschaktning av kohesionsjordar kommer att bli aktuell. Om utschaktning ej kan ske till erforderligt djup kan pålning krävas. Blivande byggnader ska konstrueras med avseende på nutida och framtida vattenförhållanden.



Grönområdet norr om Regnbågens förskola

Förorenad mark

Några föroreningar inom området finns inte rapporterade i Länsstyrelsens register.

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.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Strömgatan som går precis utanför förskolan ansluter till Ågårdsvägen och till Storgatan mot Ljungby centrum. Cykelvägen på banvallen leder västerut ner till centrum och österut mot Replösa sedan vidare mot Tutaryd och Ryssby.

Kollektivtrafik

Inom Ljungby stad finns ingen heltäckande kollektivtrafik. Från busstationen i Ljungby går däremot bussar till alla omkringliggande större orter.

Parkering, utfarter

En mindre parkeringsplats är anlagd precis norr om förskolan med plats för ca fem personbilar.



Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan 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 2007-2016* står det: "Såväl mätningar som beräkningar tyder på att luftkvaliteten är relativt god i länet. Resultaten visar inga överskridanden av miljökvalitetsnormer. Mest problem är förhöjda halter PM 10 under enskilda dygn. Det är färre antal dygn med förhöjda halter under den senaste femårsperioden jämfört med perioden 2008-2011." Partiklar som PM 10 har mätts i gaturum i centrala Ljungby i samverkan inom Kronobergs län sedan 2007. Halterna av partiklar påverkas av en rad faktorer bland annat årstid, antal fordon per dygn, andel tung trafik, fordonens hastighet, hur inneslutet gatuavsnittet är och andel fordon med dubbdäck. Högst 35 dygn med överskridanden av miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde får förekomma per kalenderår. I Ljungby var det 5 dygn år 2012, 2 dygn 2013, 5 dygn 2014, 4 dygn 2015, 4 dygn 2016. Miljöavdelningen bedömer därför att miljökvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Miljö- och byggförvaltningens bedömning är att eftersom den planerade bebyggelsen i området kommer att blir väldigt gles får luft och partiklar fritt spelrum. Naturområdet och övrig växtlighet inom kvartersmarken hjälper till att ta hand om eventuella luftföroreningar.

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 också en risk att kemisk status inte heller uppnås 2021. 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 stora delar av naturmarken inom planområdet kommer att vara kvar samt att många ytor inom kvartersmark ska vara genomsläppliga. Dessutom är avståndet mellan planområdet och Lagaån ca 200 meter med en svag lutning mot ån. Dock kommer marken där byggnader uppförs och asfalterade vägar att minska ytorna för dagvattenomhändertagande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna till Korpen 1.



Vatten- spill- och dagvattenledningar ligger i naturområdet mellan Korpen 1 och Uven 1. Dagvattenledning är också anlagd i Strömgatan söderifrån upp till norra delen av Korpen 1.

Fjärrvärme och el

Fjärrvärmeledning samt optoledning korsar grönområdet norr om Korpen 1.

Elledningar finns i Strömgatan samt i norra delen av föreslaget bostadsområde.

Transformatorstation

I norra delen vid Strömgatan ligger en transformatorstation för el.

Störningar

Buller

En trafikräkning har gjorts på Strömgatan vid Regnbågens förskola under vecka 16, 2018. Trafikräkningen visar att i genomsnitt kör det 588 fordon under hela veckan och 633 fordon under vardagarna. Med en hastighet på 50 km/h och ett avstånd på 15 meter mellan vägmitt och mark som får bebyggas med bostäder ger det ett bullervärde på 54 dBA enligt beräkningsmodellen "Hur mycket bullrar vägfiken?" från Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting. Eftersom trafikmängden är förhållandevis liten anses denna beräkning vara tillräcklig och att ingen särskild bullerutredning behöver tas fram.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

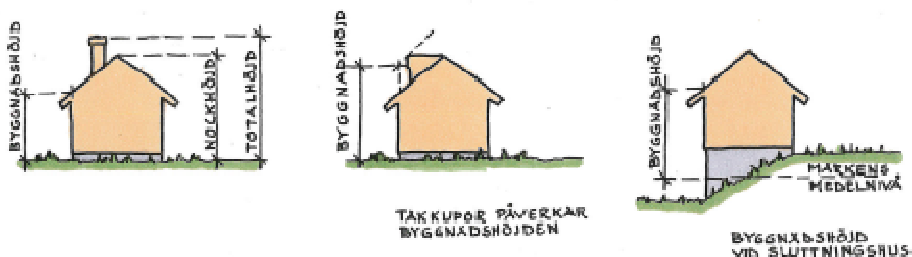
Bostäder

Norra delen av planområdet betecknat B, är avsett för bostäder. Max 30 % av ytan på marken får bebyggas. I den ytan räknas bostadshus, miljöhus, parkeringsgarage och eventuella andra byggnader. Högsta nockhöjd är begränsad till 20 meter. Inom 20 meter ryms max 6 våningar precis som inom kvarteret Vråken på östra sidan av Strömgatan. Marken närmast Strömgatan får endast bebyggas med uthus och garage till en högsta nockhöjd av 4 meter.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Uthus och garage ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Förskola

Södra delen av området, betecknat S är avsett för förskola. Byggnader får uppföras till en högsta nockhöjd av 9 meter vilket innebär att förskolan kan byggas i två våningar. Utrymme för ventilationsutrustning ska finnas under taket. Fastigheten ska vara minst 8000 m² och max 30 % av markytan får bebyggas.



Höjd på byggnader

Avsikten är att utöka förskolan så att det blir plats för upp till ca 120 barn. Det innebär fler avdelningar än idag. Allmänna råd för förskolan föreskriver genomsnittligt färre barn per avdelning än vad som gäller i nuläget, därför blir varje avdelning ytmässigt något mindre. Barn- och utbildningsnämnden har fastställt följande inriktning på barngruppernas storlek i förskolan: barn 1-2,5 år, 12-14 barn, barn 1-5 år, 15-18 barn.

Offentlig/kommersiell service

All service finns i centrum ca 1,5 km från planområdet.

Natur

Mark och vegetation

Delar av naturområdet utanför kvartersmarken ska behållas. Ett stråk i västra delen av planområdet, ca 20 meter brett, ska bilda en grön ridå mot bostadshusen inom kvarteret Uven. Likaså ska ett 10 meter brett område av grönområdet mot bebyggelsen i norr sparas.

Inom befintlig föreskolefastighet finns idag ett antal planterade träd. Så många som möjligt av dessa ska bevaras eftersom de har ett stort värde inte minst sommartid när de ger skugga vid soliga dagar. En del av träden har större värde och är markerade med planbestämmelsen "a1" vilket innebär att de träd som har en bröstdiameter över 20 cm ska finnas kvar och om de måste fällas krävs marklov. Marklov för fällning av träden får ges om det föreligger risk för säkerhet, hälsa eller egendom.



Illustration över hur planområdet kan bebyggas men utformningen är inte tvingande. Placering av byggnaderna kan göras på många andra sätt.



Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Pollinering, naturlig vattenreglering och naturupplevelser är några exempel. Vid en exploatering av naturmark försvinner en del av dessa viktiga ekosystemtjänster. För att minimera minskandet av värdena har några planbestämmelser lagts till i planen. För att behålla ytor som kan ta emot dagvatten får max 50 % av fastighetsytan hårdgöras. En trädunge i bostadskvarteret får inte tas bort vilket också är reglerat i en planbestämmelse. I trädungen kan t.ex. en lekplats anläggas tillsammans med en anlagd uteplats för de boende. På så sätt ger det ett större värde för de boende än vad nyttan är idag.

Inom förskolefastigheten finns också några träd som inte får fällas. De är viktiga som solskydd för barnen. Inom övriga friytor som tillhör förskolan kan befintlig växtlighet vara kvar, men ingen särskild planbestämmelse reglerar detta eftersom det inte finns något större värde på några specifika träd. Beroende på hur marken utformas finns möjlighet att efter hand skapa nya miljöer som är lämpliga för barnens utevistelse och för mindre djur, växtlighet och insekter.

Friytor

Lek och rekreation.

Inom förskoleområdet kommer det att finnas lekytor och lekredskap för barnen på förskolan. Lämpligen läggs byggnaden närmast Strömgatan så att en skyddad gård bildas mot naturområdet i väster. Befintliga träd som är i bra skick ska finnas kvar som solskydd och för trevnaden. Varje barn ska ha tillgång till 30 kvm friyta utomhus. För 120 barn krävs 3600 kvm vilket med god marginal inryms inom förskoletomtens 8000 kvm tillsammans med byggrätt, parkering för bilar och cyklar samt utrymme för inlastning.

Möjlighet finns att anlägga en lekplats inom den planerade bostadsfastigheten. Exempelvis finns en trädunge mitt på tomten som kan användas till kombinerad lekplats och uteplats för de boende. För övrigt finns det stora ytor med utrymme för lek och rekreation.

Utanför planområdet är det ca 700 meter till den närmaste kommunala lekplatsen som finns i Hembygdsparken.

Gator och trafik

Gatunätet som är utbyggt i området kommer inte att förändras.

Störningar

Buller och störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås.

Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader.

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



Enligt trafikräkningen som genomförts På Strömgatan utanför Regnbågens förskola i april 2018, kommer bullernivån inte att överstiga de värden som redovisats ovan. Se sidan 6. Förskolebyggnaden kan med fördel placeras närmast Strömgatan och utgör då ett skydd mot buller inom skolgården. Enligt beräkningar utifrån "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" från Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting med ett avstånd på 25 meter från vägmitt utan en uppförd byggnad, hastighet 50 km/h och 900 fordon/dygn ger det ett bullervärde på ca 52 dBA inom förskoletomten. Med byggnaden emellan blir bullervärdet betydligt lägre vilket ger en lugn och trivsamt utemiljö för barnen.

För bostadsområdet finns stora ytor att placera byggnaderna på med tillräckligt avstånd från gatan utan att bullervärdena överstiger 50 dBA vid uteplats.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledning som går genom den föreslagna kvartersmarken för förskola ska flyttas när ny förskola uppförs och läggas inom NATUR intill kvarteret Uven. Ledningarna fortsätter sedan österut utmed Banvallsleden.

För övrigt finns möjlighet för dagvatten att infiltrera inom tomtmark. En planbestämmelse har lagts in i plankartan som säger att minst 50 % av fastighetsarean inom kvartersmark ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras.

Fjärrvärme

En fjärrvärmeledning skär igenom området för bostäder. Intill ledningen får inga byggnader uppföras vilket regleras med ett sex meter brett prickmarkerat u-område.

El

Elledningen som går igenom norra delen av planområdet ska flyttas och placeras inom NATUR-området i norr och väster.

Transformatorstation

Transformatorstationen vid Strömgatan ges en egen yta med planbestämmelse, E, teknisk anläggning. Utrymme har lagts till så att man kommer åt byggnaden på alla sidor inom E-området.

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

Avsikten är att detaljplanen ska skickas ut för granskning i september – oktober 2018 med möjlighet för antagande i november 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Marken för bostäder ska avstyckas från Ljungby 7:179 alternativt genom fastighetsreglering bilda en egen fastighet. Fastighetsgränserna till Korpen 1, där Regnbågens förskola ligger, ska genom fastighetsreglering ändras enligt gränserna för förskola i detta planförslag.

Fjärrvärmeledningen som går genom bostadsmarken ska tryggas genom servitut alternativt ledningsrätt. E-området för transformatorstation ska avstyckas alternativt säkerställas genom servitut eller rättighet. Likaså ska elledningarna som ansluter till transformatorstationen tryggas genom servitut eller ledningsrätt. VA-ledningar ska flyttas, läggas inom prickmarkerat område i södra delen av förskoleområdet och tryggas genom servitut alternativt ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Utgifter

Kommunen bekostar detaljplanearbetet samt kommer att få utgifter för geoteknisk undersökning, fastighetsreglering och flytt av ledningar. Dessutom tillkommer utgifter för ny förskola.

Inkomster

Kommunen kommer att få inkomster för försäljning av bostadsmarken samt för bygglovavgift och planavgift.



KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

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

Undersökningen av miljökonsekvenserna visar att en del av växtligheten samt en del smådjur kommer att trängas undan när marken bebyggs. Bullret och luftföroreningarna kommer att öka marginellt med mer trafik på Strömgatan. När vissa ytor hårdgörs kommer genomsläppligheten att minska. Trots dessa konsekvenser anses de inte vara så avgörande att de innebär betydande miljöpåverkan. Se bilagd undersökning.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Korpen 1	Kostnader för fastighetsreglering, planavgift, bygglov, nya byggnader och lekredskap, geoteknisk undersökning.	Fastighetsreglering enligt område betecknat S, förskola.	Geoteknisk undersökning har genomförts.
Ljungby 7:179, Ljungby kommun	Inkomst vid försäljning av mark för bostäder. Kostnader för flytt av va- och dagvattenledningar.	Avstyckning alt fastighetsreglering av mark för bostäder.	Flytt av va- och dagvattenledningar.

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

WSP har i juni 2018 genomfört en geoteknisk undersökning inom planområdet, se sammanfattning sid 4 ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Ulla Gunnarsson på Planavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist och exploateringsingenjör Elin Neckén.



PLANA VDELNINGEN
2018-08-03

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Reviderat 2018-10-16

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Revidering

Ett nytt stycke med rubriken "El" har lagts till på sidan 11 i planbeskrivningen med text angående flytt av en elledning i norra delen av planområdet.

Ordet "byggnadshöjd" för uthus och garage har ändrats till "nockhöjd". Höjden kvarstår på 4,0 meter.

Största byggnadsarea inom förskoleområdet har ändrats från 25 % till 30 %.

Plan: Del av Ljungby 7:179 och Korpen 1

2018-08-03. reviderat 2018-10-16

Miljö									
Miljö kvalitetsnormer			x						Med ett avstånd på minst 200 meter till Lagaån där marken till stora delar är genomsläpplig anses att påverkan på MKN för vatten är liten. Samma bedömning görs för MKN för luft eftersom det är öppet och luftigt i området.
Miljömål, hållbar utveckling			x						Med en välplanerad placering av byggnader och ett bevarande av så mycket som möjligt av växtligheten kommer påverkan på miljömålen att bli begränsad.
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						En del av grönområdet vid Strömgatan kommer att försvinna vid planläggningen. Det innebär att både växtlighet och en del smådjur kommer att trängas undan.
Strandskydd								x	
Påverkan på vatten									
Grundvatten							x		
Dricksvattentäkt								x	
Dagvatten			x						De ytor som hårdgörs kan inte ta hand om dagvattnet. En planbestämmelse som säger att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras har lagts till på plankartan.
Hushållning									
Befintlig infrastruktur			x						Va-ledningar i den västra delen av planområdet ska flyttas till NATUR-området för att planerad bebyggelse ska kunna uppföras.
Vatten			x						
Alstrande av avfall									
Under byggskedet			x						Normalt alstrande av avfall vid nybyggnation.
Avfallssortering			x						Sortering av avfall ska ske enligt Ljungby kommuns avfallsplan.
Kulturmiljö o landskapsbild									
Formninen								x	
Kulturmiljöprogram								x	
Kulturhistorisk miljö								x	
Stadsbild			x	x					Upplevelsen av en förändrad stadsbild är individuell beroende på hur man påverkas av en nybyggnation. Med rätt utformning och en färgskala som smälter in i befintlig miljö kan bebyggelsen bli ett positivt tillskott i stadsbilden.
Hälsa									
Buller			x						Fler bostäder och en utökning av förskolan kommer att innebära mer trafik och mer buller, men i mindre skala. Med rätt placering av byggnaderna går det att minimera störningarna från buller.
Föroringar luft, mark, vatten			x						De ökande föreningarna från trafiken bedöms inte vara så stora att de har besvärande påverkan. Den öppna miljön i området minskar riskerna betydligt.
Lukt								x	
Radon								x	
Strålning								x	
Kraftledningar								x	
Säkerhet									
Trafik			x						Trafiken kommer att öka med fler bostäder i området och större antal barn som ska hämtas och lämnas på förskolan.
Explosion								x	
Översvämning								x	
Ras o skred								x	
Trygghet				x					Ur trygghetsperspektiv är det oftast positivt med ny bebyggelse på en obebyggd yta tack vare att det är fler som rör sig i området.
Markförhållanden/föreningar									
Företrad mark								x	
Planens influensområde									

ÖP			x					Enligt gällande översiktsplan är en del av planområdet avsett för naturmark. I arbetet med den nya översiktsplanen kommer justeringar enligt detta planförslaget att göras.
Gällande planer			x					En del av naturmarken i gällande plan kommer att övergå till kvartersmark för bostäder och för förskola.
Pågående planläggning							x	
Mellankommunala intressen							x	
Kommunens bedömning							Planarkitekt: Ulla Gunnarsson	
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan								
MKB behövs inte	x		MKB behövs					



Detaljplan för
Del av Ljungby 7:179 och Korpen 1
Regnbågens förskola, Strömgatan
i Ljungby stad, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ny förskola i upp till två våningar intill den befintliga förskolan på Strömgatan. Den nuvarande förskolan avses rivas när den nya är uppförd. Dessutom planeras för bostäder norr om förskolan.

ÄNDRINGAR

Plankartan har ändrats avseende byggnadshöjd till nockhöjd för uthus och garage.

I planbeskrivningen har en ny rubrik ”El” på sidan 11 lagts till med texten ”El-ledningen som går igenom norra delen av planområdet ska flyttas och placeras inom NATUR-området i norr och väster”.

Största byggnadsarea har ändrats inom förskoleområdet från 25 % till 30 %.

Efter dessa ändringar föreslås att Miljö- och byggnämnden beslutar att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 5 september 2018 § 128 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 24 september – 15 oktober 2018.

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 YTTRANDE

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Lantmäteriet

Socialnämnden

Tekniska förvaltningen

Barn- och utbildningsnämnden

Polisen

Ljungbybostäder AB



Fastighetsägare till Ugglan 15
Med synpunkter
Länsstyrelsen
Ljungby Energi

Länsstyrelsen: Citat "...Länsstyrelsen konstaterar att kommunen har bemött synpunkter i samrådet avseende grönstruktur, buller och friyta. Detta är positivt ur ett barnperspektiv samt bidragande till att nå miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. Redovisningen av miljö kvalitetsnormer för vatten har förtydligats.

Beaktande av buller, friyta och barnperspektiv

Länsstyrelsen erinrar om att vid genomförandet av detaljplanen är det viktigt att kommunen även tar hänsyn till förväntade bullernivåer från trafik i området så att det finns marginal till satta riktvärden.

MKN för vatten

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen i planbeskrivningen har redovisat och motiverat att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka uppfyllelsen av MKN för Laganån. Då ytorna för dagvattenomhändertagande kommer att minska är planbestämmelsen Minst 50 % av fastighetsarean inom kvartersmark ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras mycket angelägen."

Kommentar: Enligt de beräkningar som gjorts är avståndet mellan byggbar mark och gatan tillräckligt stort för att klara riktlinjerna för buller.

Ljungby Energi: Citat "Vi har en lågspänningsmatning som sneddar tvärs över. Troligtvis ligger den på tomten. Ledningen är markerad med lila färg på bifogad skiss.

Kommentar: Efter samtal med Ljungby Energi har konstaterats att ledningen kan flyttas till NATUR-området.

Miljökontoret: Citat "Riktvärden för buller inomhus eller utomhus finns ingen anledning att befara överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet kommer inte överskridas enligt resultaten från de kontinuerliga mätningar av partiklar och kvävedioxid som sker centralt i tätorten. Tidigare har även VOC mätts.

Där möjlighet finns ska generellt resurshushållning beakta som exempelvis utformning av cykelfrämjande åtgärder, laddstolpar för elfordon i anslutning till parkeringsplatser, inte hårdgöra mer mark än vad som anses nödvändigt. Att planera för begränsning av trafik så barn utsätts för låga halter avgasrelaterade luftföroreningar.

Kommentar: Väg- och cykelvägnätet är väl utbyggt i området. Möjlighet finns för den som exploaterar området att uppföra laddstolpar. Minst 50 % av markytan ska vara genomsläpplig vilket ska redovisas i samband med bygglovhanteringen.



Diskussion har förts med barn- och utbildningsförvaltningen samt exploateringsavdelningen angående största byggnadsarea inom förskoleområdet. Det har lett till att byggnadsarean ändrats från 25 % till 30 %.

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 18 oktober 2018

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Stadsarkitekt