

Detaljplan för Cedern 1, 2 samt del av Kvarnarna 2:2 (område utmed Dackevägen) i Ljungby stad, Ljungby kommun



GRANSKNINGSTID: 16 mars 2020 – 10 april 2020

GRANSKNINGSHANDLINGAR:

Underrättelse
Planbeskrivning
Plankarta
Samrådsredogörelse
Undersökning
Så här görs en detaljplan
Svarsblankett



LJUNGBY
KOMMUN

UNDERRÄTTELSE

2020-03-12

Dnr

2019/0510

Miljö- och byggförvaltningen

Plan- och byggavdelningen

Namn Gustaf Krantz Stahm

Tel 0372-78 9263

E-post Gustaf.krantzstahm@ljungby.se

UNDERRÄTTELSE

Detaljplan för

Cedern 1, 2 samt del av Kvarnarna 2:2

(område utmed Dackevägen)

i Ljungby stad, Ljungby kommun

Ett planförslag är nu framtaget för Cedern 1, 2 och del av Kvarnarna 2:2.

Syftet med detaljplanen är att en ny större förskola ska kunna byggas.

Detaljplanen kommer fortsatt ha samma användningar, gruppboende och förskola.

Planområdet ligger utmed Dackevägen i Ljungby stad.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen inklusive tillägg och fördjupning...

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därför behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Granskningstid: 16 mars 2020 – 10 april 2020

Planförslaget finns tillgängligt för granskning på i Kommunhuset,

Olofsgatan 9, Ljungby samt på kommunens webbsida

www.ljungby.se/plan.

Välkommen att höra av dig till kommunen för information och frågor:

Planarkitekt Gustaf Krantz Stahm telefon 0372-78 9263, e-post

gustaf.krantzstahm@ljungby.se eller av plan- och byggavdelningen

genom kommunens växel 0372-78 90 00.

Den som har synpunkter på förslaget är välkommen att framföra dessa skriftligen, via post till Ljungby kommun Plan- och byggavdelningen, 341 83 Ljungby eller via e-post till miljo.byggnamnden@ljungby.se, senast dagen den 10 april 2020.

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
April 2020



Detaljplan för
Cedern 1, 2 samt del av Kvarnarna 2:2
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.

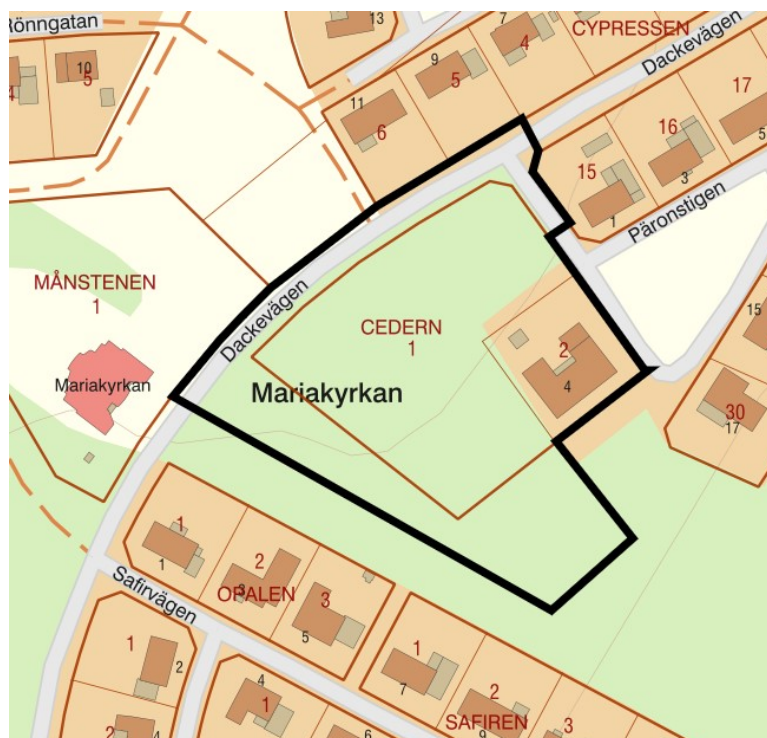
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ljungby kommun är i en fas där målet är att ha en befolkning på 35 000 invånare år 2035. Samtidigt är flera skolor och förskolor i behov av renovering eller i så dåligt skick att de bör rivas. En del i att klara behovet av lokaler för alla barn som behöver en plats i förskola är att uppföra en ny förskola för 120 barn, som fördelas på 8 avdelningar i 2 våningar inom Cedern 1. Eftersom fastigheten inte är tillräckligt stor så att utrymmet räcker till åtta avdelningar ska en del av Kvarnarna 2:2 läggas till, se kartan nedan. Cedern 1 är redan idag planlagd för "daghem" men har en begränsad byggnadshöjd på fyra meter. Cedern 2 är planlagd för gruppboende och kommer behålla samma plananvändning och bestämmelser.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet som är ca 1 hektar till ytan, ligger vid Dackevägen mitt emot Mariakyrkan.



Planområdet markerat med svart linje.



Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Ljungby kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

Detaljplan för delar av kvarteret Cedern och Granen, laga kraft 1991-06-26.

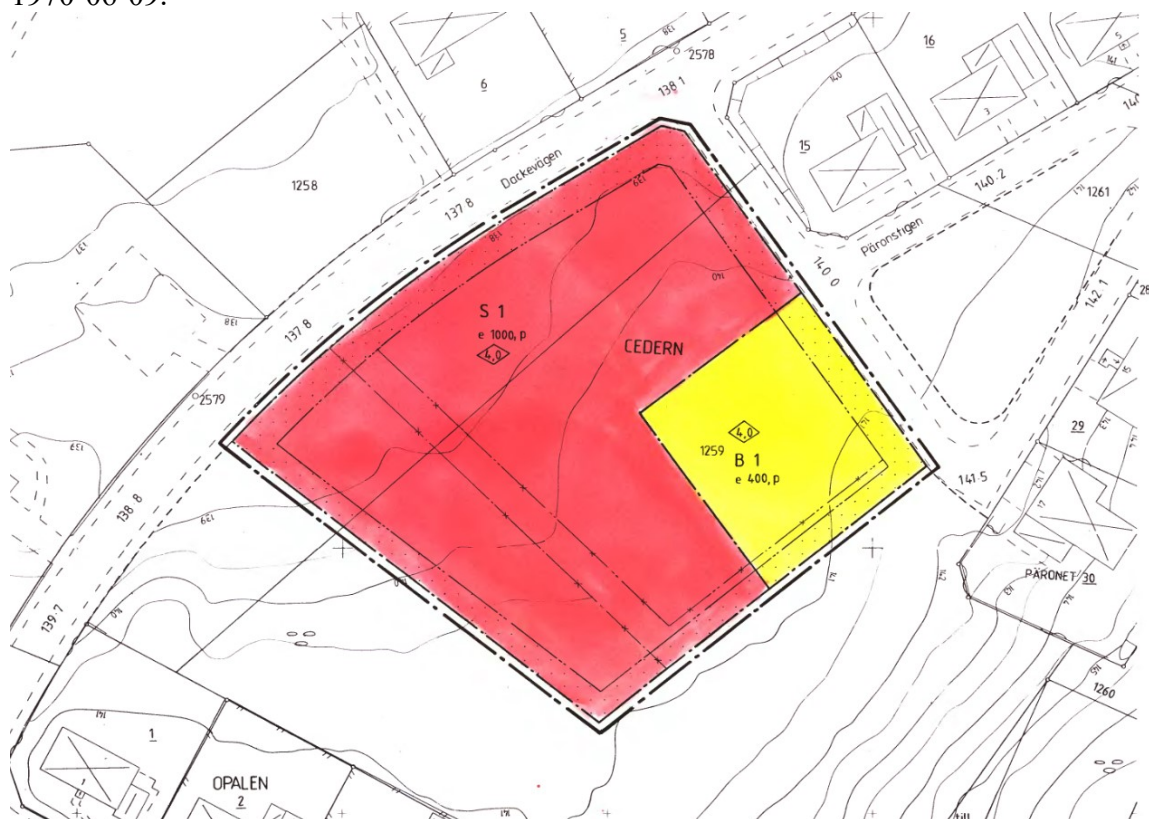
Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Folkparken m.m. fastställd 1970-06-09.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

Ändring av detaljplan för del av kvarteret Cedern och Granen, laga kraft 1999-10-06.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Krönet m.m. fastställd 1973-10-10.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Folkparken m.m. fastställd 1970-06-09.



Utdrag ur gällande detaljplan. S1 betyder daghem, e1000= största byggnadsarea 1000 kvm och 4,0 är högsta byggnadshöjd i meter.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 2019-04-24 § 51 Plan- och byggavdelningen 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 marken inom Kvarnarna 2:2 i översiktsplanen är upptaget som grönområde och ligger inom detaljplanen Folkparken m.m. fastställd (1970). I detaljplanen är området planlagt som park eller plantering.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

Planområdet ligger i stadsdelen Hångers som enligt grönstrukturplanen har stor brist på promenadvägar och attraktiva sittplatser. Parkerna har inte särskilt mycket årstidsaspekter, men det kompenseras av villaträdgårdarnas mångfald. Parken intill kvarteret Cedern är klassad som grannskapspark och behöver promenadvägar enligt grönstrukturplanen. Grannskapspark är en park som är 1-5 hektar, men inte klassificerad som skydd mellan bostäder och väg eller del av rekreationsområde.

Det är också en park med rikt växt- och djurliv som ligger nära skola/förskola och därför kan användas som lek- och undervisningsområde. Parken är också viktig för vårdboendet inom Cedern 2.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns bebyggelse i form av ett gruppboende, kallat Pärönstigen 4. Gruppboendestaden är ett permanentboende för personer som har så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Övrig bebyggelse i anslutning till planområdet består av villabebyggelse från 70-talet.

Annan bebyggelse

På andra sidan Dackevägen ligger Mariakyrkan. Det är en kyrka från 2000-talet med putsad fasad i rött. Kyrkan är en församlingskyrka i Ljungby Maria församling som ritats av arkitekt Agneta Holmquist från Ljungby och invigdes av biskop Anders Weijryd 2001.

Natur

Mark och vegetation

Cedern 1 är en obebyggd fastighet som uppfattas som ett parkområde. Marken är gles bevuxen av tall och lövträd med en undervegetation av mest gräs.

Ekosystemtjänster

Allt det vi människor får gratis från naturen kallas ekosystemtjänster. De kan delas in i fyra olika typer: försörjande t.ex. mat, medicin, dricksvatten. Reglerande: vattenrening, skydd mot naturkatastrofer, pollinering. Kulturella: hälsa, ekoturism, friluftsliv. Stödjande: produktion av näringsrik jord, fotosyntes, vattnets kretslopp.



Hela planområdet hanteras idag som naturmark även om Cedern 1 redan är planlagd för "daghem". När marken bebyggs kommer en del träd komma att tas ned för att möjliggöra byggnation av förskolan mm.

Det innebär att en del av ekosystemtjänsterna kan minskas inom planområdet. Men med en planbestämmelse som reglerar att minst 50 % av marken inte får hårdgöras och en administrativ bestämmelse för kvartersmark där marklov krävs för röjning och fällning av träd med en bröstdiameter över 20 cm. Sydöstra delen av planområdet är reglerat till att endast komplementbyggnader får uppföras.



Bild över planområdet från Dackevägen med gruppboendet Päronstigen i bakgrunden.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består marken av sandig morän.

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 32 kBq/m² i marken vilket är klassat som normalradonmark.

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 och rekreation, naturområden

Inom naturområdet finns inga lekredskap men marken är en naturlig lekplats.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafikvägnätet är väl utbyggt inom området. Bland annat finns separata gång- och cykelvägar till centrum.

Parkering

Parkering sker inom den egna fastigheten.

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.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer 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 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.”

Området är glest bebyggt och med ett naturområde precis intill. Det gör att luften får fritt spelrum i närområdet. Miljöavdelningen bedömer därför att miljö kvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Vatten

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. För dricksvatten finns det särskilda krav som syftar till att skydda människors hälsa från skadliga effekter av föroreningar i dricksvattnet samt att säkerställa att vattnet är hälsosamt och rent.

För aktuellt planområde är Lagan recipient för dagvatten. Vattenförekomsten har sämre än god ekologisk status till viss del på grund av fysisk påverkan som orsakats av människan t.ex. dammar och andra hinder kan hindra fiskar och andra vattenlevande djur



att vandra i vattensystemet. Förekomsten riskerar att inte uppnå god status för miljögifter. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet. Kvalitetskravet för Lagan är att ån ska ha god ekologisk status 2021. Lagaån uppnår ej god kemisk status.

Enligt VISS, Länsstyrelsens VattenInformationSystem för Sverige, har ekologisk status 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.

Genomförandet av planförslaget får inte påverka vattenförekomsten på ett negativt sätt. Därför är det viktigt att de förhållanden som gäller idag inte försämras. En planbestämmelse på kartan reglerar att max 50 % av marken för förskola får hårdgöras, dit både byggnader och asfalterade ytor räknas. Dessutom har en administrativ planbestämmelse lagts till som kräver marklov för rövning och fällning av träd som har en bröstdiameter över 20 cm om inte träden gör att det föreligger risk för säkerhet, hälsa eller egendom. Gällande plan har inga begränsningar på hur stora ytor som får hårdgöras, därför anses det att förhållandet inte försämras.

Störningar

Buller

En trafikräkning gjordes under 2015 på Dackevägen som visar att det kör ca 450 bilar/dygn på gatan. Det är väldigt lite trafik, men ungefär vad det brukar vara på en bostadsgata. Någon bullerutredning görs därför inte. Enligt beräkningar utifrån "Hur mycket bullrar vägtrafiken?", ett informationsdokument från Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting, kommer bullervärdena vid fasad fem meter från fastighetsgränsen vid Dackevägen inte att överskrida 55 dBA ifall förskolebyggnaden byggs utmed Dackevägen och bildar en bullervall mellan Dackevägen och förskolans innegård. Bullernivån från Dackevägen kommer även att minska då hastighetsbegränsningen kommer sänkas från 50km/t till 30km/t då det byggs en förskola längs med vägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I Dackevägen finns ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten som Cedern 1 kan anslutas till. För övrigt finns stora grönytor som kan ta hand om och infiltrera dagvatten.

Värme och el

Fjärrvärme- och el ledningar finns i Dackevägen med möjlighet för Cedern 1 att anslutas till.

Avfall

Avfall tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Förskola och gruppboende

Ändring av detaljplanen görs för att en ny större förskola ska kunna byggas. Detaljplanen kommer fortsatt ha samma användningar, gruppboende och förskola.

Planbestämmelserna för gruppboendet kommer behållas från den gamla detaljplanen och då fortsatt möjliggöra en byggnad för gruppboende med en byggnadshöjd på upp till 4 meter och en tillåten byggnadsarea på 400 kvadratmeter.

Detaljplanen för förskolan planeras för 120 barn, fördelade på 8 avdelningar i en byggnad med en tillåten nockhöjd upp till 9 meter, som tillåter en byggnadsarea på 30% av fastighetsytan. Den tillåtna hårdgörningsgraden för fastigheten får bli maximalt 50%.

Till förskolan ska en parkering anläggas som är till både för anställda och för föräldrar som hämtar och lämnar sina barn.

Prickmarken som sparats mellan LSS-boendet och parkeringsplatsen vid förskolan utgör en buffertzona som hjälper till att minska störningarna från parkeringen.

Höjd på byggnader



Illustration

Illustrationsbilderna är endast förslag på bebyggelse för att kunna framställa volym- och skuggstudier över området och undersöka hur detaljplanen påverkar grannfastigheter. Detaljplanen är öppen och gör då att bebyggelsen kan se ut på fler sätt än det förslag som visas i illustrationsbilderna nedan.

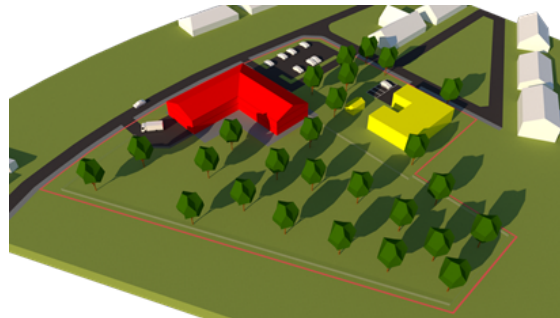
Volymstudie

Volymstudie av byggrätten för detaljplanen.

Skuggstudie (höst-/ vårdagjämning)



september/ mars klockan 10:00.



september/ mars klockan 15:00.



Natur

Mark och vegetation

Området där den nya förskolan ska placeras består av en del träd, både barrträd och lövträd av olika slag och högt gräs samt grönytor som bildar en grön kil mellan bostadsområdena. För att behålla så mycket av träden och grönytorna som finns idag möjliggör planen att maximalt 50% av fastigheten får hårdgöras, samt att en administrativ bestämmelse på kvartersmark där marklov krävs för röjning och fällning av träd med en bröstdiameter över 20 cm. Sydöstra delen av planområdet är reglerat till att endast komplementbyggnader får uppföras.



Bild tagen över markytan med plussmark och krav på marklov för röjning och fällning av träd med en bröstdiameter över 20cm. Vyn är tagen mot sydsydöst.

Friytor

Lek och rekreation.

Enligt Ljungby kommuns lokalförsörjningsstrategi, "politisk viljeinriktning 2017–2027, särskilda riktlinjer för förskola" står det att vid ombyggnation och nybyggnation ska frilektyta utomhus dimensioneras enligt boverkets rekommendation 40 m²/barn som efterlevs då förskolan planeras för upp till 120 barn fördelat på 8 avdelningar. Avstånd till närmsta lekplats idag är belägen 300 meter från planområdet.

För att säkerställa att planområdet behåller en så stor grönyta som möjligt begränsas hårdgörningsgraden till max 50% av fastighetsytan och ytan som tillåter bebyggelse inom kvartersmarken för förskolan begränsas till cirka 3000 kvm.



Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägnätet är väl utbyggt i området med Dackevägen som huvudgata för området och cykelvägar är bra utbyggt för att enkelt kunna transportera sig till olika platser i staden.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns utmed Vislandavägen, ca 200–300 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och hämta/ lämna platser ska finnas till förskolan inom området som markerats med n1 i plankartan. Infart till parkeringen till förskolan bör ske från Dackevägen och utfart till Dackevägen bör ske via Pärönstigen. Varumottagning bör placeras avskilt från parkeringen och backning av fordon bör undvikas.

Utfartsförbud

Utfartsförbud har lagts vid korsningen Dackevägen och Pärönstigen för att en ny utfart inte ska hamna för nära nuvarande korsning. Utfartsförbudet är markerat med ringar i plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kan ansluta till befintligt va-nät.

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån tas om hand på den egna fastigheten. Max 50% av markytan får hårdgöras och max 30% får hårdgöras. Planområdets sydöstra del kommer endast tillåta komplementbyggnader och markytan mellan gruppboendet och den avsedda ytan för parkering är planlagd som allmän parkmark. Inom förskolans kvartersmark regleras marken med att marklov krävs för röjning och fällning av träd med en bröstdiameter över 20 cm. Detta ökar det naturliga omhändertagandet av dagvattnet inom planområdet. För övrigt finns det dagvattenledningar i Dackevägen.

I den nuvarande planen finns ingen begränsning för hur mycket som får hårdgöras eller något marklov för röjning och fällning av träd.

Värme och el

Planområdet kan ansluta till befintliga fjärr- och elledningar.

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

Samrådet över planförslaget beräknas ske i december 2019, granskning mellan mars och april 2020 och antagagande av miljö- och byggnadsnämnden sker i maj 2020, under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter 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 bygg rätt.

Huvudmannaskap

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

Exploateringsavtal/ markanvisningsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Inget markanvisningsavtal kommer att upprättas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Del av kvarnarna 2:2 ska genom fastighetsreglering överföras till Cedern 1.

Ekonomiska frågor

Utgifter

Ljungby kommun kommer att få en utgift för en geoteknisk undersökning.

Inkomster

Planavgift kommer att tas ut vid bygglov, vilket ger en mindre inkomst till Ljungby kommun.



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

I bifogad Underökning om betydande miljöpåverkan konstateras att området kommer få mer trafik vilket ger mer buller vissa tider på dygnet. Det finns också en risk att en mindre ökning av koldioxider uppstår. Marken kommer att hårdgöras på vissa ytor vilket minskar det naturliga genomflödet för dagvatten. Dessa konsekvenser av detaljplanen anses ändå inte vara så stora att de ger en betydande miljöpåverkan. En positiv påverkan är att det kommer att vistas människor i området även på dagtid vilket är bra ur trygghetssynpunkt.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Cedern 1	Bekosta en geoteknisk undersökning.	Begära fastighetsreglering från Lantmäteriet.	Beställa geoteknisk undersökning.
Cedern 2			
Kvarnarna 2:2		Mark från Kvarnarna 2:2 ska genom fastighetsreglering överföras till Cedern 1.	

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Gustaf Krantz Stahm på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Jakob Ruter.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN
2020-03-12

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt



Detaljplan för
Cedern 1, 2 och del av Kvarnarna 2:2
(Område utmed Dackevägen)
i Ljungby stad, Ljungby kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en större byggnation av en förskola än vad den nuvarande detaljplanen tillåter vad gäller förskolans byggnadsarea och byggnadshöjd för att ge plats för 120 barn fördelade på 8 avdelningar. Cedern 2 är planlagd för gruppboende och kommer behålla samma plananvändning och bestämmelser.

ÄNDRINGAR

Plankartan

Plankartan har kompletterats med följande planbestämmelser:

- GATA
- u1, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- a1, marklov krävs för fällning av träd med en bröstdiameter över 20 cm. Marklov får ges om det föreligger risk för säkerhet, hälsa eller egendom.
- b2 golvhöjd ska vara minst 50 cm över gatuhöjd.
- +137.9, markens höjd över nollplanet ska vara angivet i meter.
- plusmark, endast komplementbyggnad får placeras.

Planbeskrivningen

Under följande rubriker och underrubriker har text ändrats, se planbeskrivning under respektive rubrik:

Tidigare ställningstaganden

-Översiktsplanen.

Planföresattnigar

- Natur, *ekosystemtjänster*.
- Miljökvalitetsnormer luft och vatten, *vatten*.
- Störningar, *buller*.

Planförslaget

- Bebyggelse, *förskola och gruppboende*.
- Natur, *mark och vegetation*.
- Fritid, *lek och rekreation*.
- Teknisk försörjning, *dagvatten*.

Genomförande

- Organisatoriska frågor, *huvudmannaskap*.
- Organisatoriska frågor, *exploateringsavtal/ markanvisningsavtal*.
- Fastighetsrättsliga frågor, *fastighetsreglering*.

Konsekvenser och undersökning

- Konsekvenser för detaljplanens genomförande, *konsekvenser på fastighetsnivå*.
- Undersökning.

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 under tiden 4 december 2019–4 januari 2020. 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 YTTRANDEN

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Brottsförebyggande rådet

Månstenen 1

Safirvägen 1

Safirvägen 11

Socialnämnden

Tekniska kontoret

Telia Skanova

Utbildningsnämnden

Med synpunkter

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Kommunekolog

Miljöavdelningen

Ljungby Energi AB

Päronstigen 4

Ungdomsrådet

Med synpunkter

Länsstyrelsen:

Sammanfattande synpunkter

Det är positivt att det har lagts in en bestämmelse på plankartan, om hur stor andel av marken som får hårdgöras. Däremot anser vi att den befintliga växtligheten i planområdet är bristfälligt redovisad och att det vore önskvärt att det värnas mer om de befintliga kvalitéerna, genom att exempelvis säkerställa i planen att fler träd behålls.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Det föreslagna området stämmer till stor del överens med kommunens gällande översiktsplan (antagen 2006). Dock föreslås det att en del av planområdet, som är utpekad som grönområde, planläggas för förskoleändamål.

Det finns två gällande detaljplaner inom det aktuella planområdet. ”Detaljplan för delar av kvarteret Cedern och Granen” (laga kraft 1991) anger användningsändamålen daghem (S1) på fastigheten Cedern 1 och handikapp bostad (B1) på Cedern 2.



Den del av fastigheten Kvarnarna 2:2 som berörs av planläggningen, ingår i planen för "kv. Folkparken m.m." (fastställd 1970). Detta område är idag planlagt som park eller plantering.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Enligt 4 kap. 33§ 3 st. PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.

I tabellen under rubriken "Konsekvenser på fastighetsnivå" kan ytterligare konsekvenser för de berörda fastigheterna med fördel läggas till. Det bör redovisas vilka fastigheter som utökas, vilka fastigheter som avstår mark och så vidare.

Planbestämmelser

Vi vill erinra om att det enligt Boverkets rekommendationer, är olämpligt att ange utfartsförbud i plangränsen.

"En planbestämmelse om stängsel och utfart kan inte reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns.

Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma plan."

Övrigt

Under rubriken *Övriga planer, planprogram och ställningstaganden-Grönstrukturplan* benämns fastigheten som gruppboendet finns på, som Cedern 4. Korrekt beteckning är Cedern 2.

Bebyggelse

För kvartersmarken anges användning förskola (S1) på fastigheten Cedern 1 och del av Kvarnarna 2:2. För kvartersmarken inom Cedern 2 anges användning gruppboende (B1). Det ingår ingen allmän platsmark i planförslaget.

I området som planläggs för gruppboende regleras den högsta byggnadshöjden till 4 meter och den största byggnadsarean är 400 m².

I den delen som planläggs för förskola är den föreslagna högsta nockhöjden 9 meter och den största byggnadsarean regleras till 30% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelse finns om att endast 50% av markytan får hårdgöras. Ett område i den norra delen av planområdet prickmarkeras och avsätts för parkering till förskolan.

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

Naturvärden och grönstruktur

Till störst del är planområdet obebyggt och bevuxet med träd och gräs.

Vi anser att informationen om typ av växtlighet är bristfälligt redovisad i planbeskrivningen, då det exempelvis inte framgår vad det är för slags träd.



På plankartan finns en planbestämmelse (b1) - "Endast 50% av markytan får hårdgöras", vilket är positivt. Även i planbeskrivningen står det, under rubriken *Natur - mark och vegetation*, att högst 50% av markytan får hårdgöras för att så många av träden och så mycket av grönytanorna ska behållas.

Samtidigt skriver ni under *Natur - ekosystemtjänster* att de flesta träd troligen kommer att tas ner när området bebyggs och att det kommer innebära att ekosystemtjänsterna i området kommer minskas eller helt tas bort. Så som plankartan är utformad idag kan samtliga träd i området tas bort. Vi anser att det vore bra om det fanns en ambition i planförslaget att spara fler träd. Även om träden idag inte anses ha ett högt skyddsvärde, är det värdefullt att behålla redan vuxna träd.

I kommunens grönstrukturplan (2010) är den aktuella grönytan på Kvarnarna 2:2 markerad som "Park med mycket stor betydelse. Behöver upprustning". Planområdet är också beläget i en del av centrala Ljungby som beskrivs som ett område med mycket lite parkmark per invånare. Grönområdet länkar dessutom i öst - västlig riktning ihop ett av få sammanhängande grönstråk i området, vilket är en kvalité att värna om.

Buller

Kommunen skriver i planhandlingarna att bullerriktvärdet på 55 dBA klaras vid fasad 5 meter från fastighetsgränsen. Det framgår inte om det är stor marginal eller precis vid gränsen, det borde förtydligas hur ni gjort bedömningen. Även om trafiken troligen inte kommer öka så mycket mer till år 2040, så anser vi att det bör kommenteras hur kommunen bedömer den framtida trafiksituationen inom området. Ni bör också komplettera med vilka bullervärden friytorna för lek, vila och pedagogisk verksamhet får.

Något som inte belyses i planhandlingarna är den stora förändring det innebär för det befintliga gruppboendet, att det byggs en större förskola intill boendet. Vid vissa tidpunkter under dagen kan det bli mycket trafik, då barn ska lämnas och hämtas. Det bör kommenteras om kommunen ser någon konflikt mellan de båda verksamheterna.

Tillgång till friytor och barnperspektiv

Det är positivt att Boverkets rekommendationer gällande friytor (40m²/ barn) ska följas. Det saknas dock uppgift om hur många barn det planeras för på förskolan och om riktlinjerna kommer uppfyllas. 8 avdelningar kan innebära allt mellan 80 och 160 barn, beroende på avdelningarnas storlek. Antalet barn påverkar hur stor friyta som behövs och även hur stort behovet blir av exempelvis parkeringsplatser.

För att skapa en attraktiv utemiljö är det värdefullt att behålla så mycket av den befintliga växtligheten som möjligt.



Vatten, avlopp och dagvattenhantering

Ledningar finns i Dackevägen för anslutning av vatten, dagvatten och avlopp. Ni skriver att dagvatten kan filtreras och tas om hand på de grönytor som finns, med det saknas en bedömning om planens genomförande medför någon påverkan på statusen eller uppfyllelsen av miljökvalitetsnormerna för recipienten Lagan.

Krav/ anspråk enligt annan lagstiftning

Behovsbedömningen ersattes den 1 januari 2018 av *undersökning om betydande miljöpåverkan*.

Kommunen har i 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 kommunens bedömning. Däremot vill vi erinra om det felaktigt står i undersökningen, under rubriken *Riksintressen – Naturvård*, att planläggningen innebär en måttlig positiv påverkan på riksintresset. Påståendet är fel eftersom planområdet inte berörs av något riksintresse.

Förorenade områden

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns ingen förorenad mark inom planområdet.

Enligt 10 kap 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om det 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

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

Radon

Under rubriken Natur – Radon används kBq/kg, troligtvis menas kBq/m².

Riksintressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen redovisar kommunen att Lagan är recipienten för planområdets dagvatten, samt recipientens ekologiska och kemiska status.



Vi saknar dock en bedömning om planens genomförande medför någon påverkan på statusen eller uppfyllelsen av miljökvalitetsnormerna för Lagan, med en motivering till varför den bedömningen görs.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion
Påverkas inte av planförslaget.

Kommentar: Detaljplanen har ändrats enligt Länsstyrelsens synpunkter.

Lantmäteriet

Utfartsförbud inte ok i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsade planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/ planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande probm lösts genom att kommunen har utökat planområdet med remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Plankarta

Bestämmelse om maximal hårdgjord yta bör även i plankartan kopplas till fastighet för att underlätta framtida tolkning av planen.

Detaljplanens genomförande

Det anges inte i planbeskrivningen om detaljplanen ska genomföras med markanvisning eller exploateringsavtal.

Kommentar: Synpunkterna från Lantmäteriet har mötts genom att inkludera gata där utfartsförbud gäller i detaljplanen och att hårdgörningsgraden är kopplad till fastighetsytan samt yttrandet om detaljplanens genomförande.

Kommunekolog

För att främja en hållbar samhällsutveckling inom Ljungby stad, ur både natur- och rekreationsvärdes synpunkt, föreslås hänsynstagande enligt följande:

1. Då man i den nya detaljplanen avser att ta ett befintligt grönområde (1ha) för nybyggnation av förskola, innebär det bland annat avverkning av befintliga träd. Detta medför i sin tur en ökad andel hårdgjord yta respektive en minskad andel biomassa i Ljungby stad. Därför bör man i planförslaget redovisa förslag på biologiska kompensationsåtgärder, i syfte att kompensera den förlust av biomassa



som markexploateringen kommer att innebära samt för att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

2. I detaljplanen framgår att grönområdet är rikt på växt- och djurliv. Vidare i området en stor ekologisk betydelse som brynmiljö/ refugie för vilda växt- och djurarter. Inrapporterade fynd till Artportalens rödlista förstärker områdets ekologiska betydelse ur främst födosöks-synpunkt. Exempel på några rödlistade arter är: mindre hackspett (VU), gröngöling (NT), nötkråka (NT), tornseglare (VU), stare (VU), gulsparr (VU), duvhök (NT). Olika hackspettarter är beroende av tillgång på medelgrova-grova lövträd så kallade hålträd vid födosök och denna miljö uppvisar dessa kvalitéer. Detta talar även för betydelsen av att man i planförslaget ska redovisa förslag på biologiska kompensationsåtgärder.

3. I planförutsättningarna framgår att grönområdet är betydelsefullt ur rekreationssynpunkt för närliggande, befintlig förskola/ skola respektive ett vårdboende på Cedern 2. Enligt Ljungby kommuns "lokalförsörjningsstrategi 2017-2027" framgår särskilda riktlinjer för förskola i samband med om- eller nybyggnation och detta följer Boverkets rekommendation om 40kvm/ barn. I planförslaget föreslås att man även redovisar en möjlig plats för utomhuspedagogik till exempel anlägga en "skolskog".

4. Strax sydväst om grönområdet framgår att det finns ett mindre vattendrag som rinner mot ån Lagan och det är viktigt att vatten från hårdgjorda ytor inte transporterar föroreningar vidare. I planbeskrivningen bör man göra en dagvattenutredning som bland annat visar vilket hänsynstagande som kommer att ske, för att förhindra att vattenkvaliteten i ån Lagan försämras.

Kommentar: En administrativ planbestämmelse på förskolans kvartersmark har lagts till, a1 som reglerar att marklov krävs för röjning och fällning av träd med en bröstdiameter över 20 cm. Planområdets sydöstra del kommer endast tillåta komplementbyggnader och tillsammans ökar detta det naturliga omhändertagandet av dagvattnet inom planområdet, jämfört med gällande plan där det inte finns någon begränsning på ytor som hårdgörs.

Miljöavdelningen

I samrådshandlingen står det att de flesta träden troligen tas ner när marken bebyggs. Miljöavdelningen anser att det kan påverka utegården negativt om den naturliga skuggmiljön försvinner. Vi anser att man bör se över möjligheterna att spara träden i södra delen på fastigheten för bäst skuggeffekt på förmiddagen och tidig eftermiddag då barnen oftast är ute och då solens strålning är som farligast. Vid nyplantering tar det flera år innan träden ger ordentlig skugga. Segel och annan typ av uppbyggt solskydd skuggar betydligt mindre yta än naturligt solskydd med fullvuxna träd. Dock önskar vi inte träd som ger mycket pollen ska sparas eftersom hänsyn måste tas till allergiker.

Det saknas en dagvattenutredning till detaljplanen för området. Det är därmed inte visat hur en hårdgörningsgrad på 50% skulle påverka den aktuella fastigheten samt omkringliggande fastigheter om vattnet inte klarar av att naturligt infiltreras i marken. Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.



Marken närmst är i annan detaljplan planlagd som "park eller plantering". Då fastigheten Cedern 1 har en lågpunkt enligt skyfallskarteringen i ett område som cirka 50 meter långt i nordöstra delen ut mot Dackevägen kan behov finnas att se över hur detta påverkar området. Försvinner denna lågpunkt eller hårdgörs ytan kan en stor mängd dagvatten som naturligt samlats där ge negativ inverkan på naturområdet eller andra fastigheter.

Kommentar: Området som pekas ut som lågpunkt längs med Dackevägen är planlagd kvartersmark för förskola och är prickmarkerad, inget får byggas där men får hårdgöras. För att förebygga detta har en planbestämmelse lagts till för gatans nollplan och att golvhöjden för byggnader inom förskolans kvartersmark ska placeras minst 0,5 meter ovanför nollplanet. För övrigt, se kommentarer till kommunekologen.

Ljungby Energi AB

Vi har en ledning förlagd 1 meter innanför tomtgräns. Fiber är samförlagd med fjärrvärmeledningen. Se bifogad kartsnitt.

Kommentar: Ljungby Energi AB:s synpunkt har tillgodosetts genom att ett område har lagts till i detaljplanen längs med ledningens sträckning.

Päronstigen 4

Tråkigt att grönområdet blir mindre, det behövs.

För stor parkering, hade hellre sätt en minskad parkering så att ytan hade använts bättre. Kan skapa oro för närliggande LSS-boende.

Synpunkter har tagits upp i samband med personalmöte.

Kommentar: En yta med prickmark och en administrativ bestämmelse som kräver marklov för röjning och fällning av träd med en bröstdiameter över 20 cm, har lagts till mellan parkeringsytan och LSS-boendet för att minimera störningar från trafiken. Inom parkmarken krävs marklov för röjning och fällning av träd som även gäller på en del av kvartersmarken för förskola.

Ungdomsrådet

Försök behålla så många träd och grönområden som möjligt och plantera nya träd på en annan plats som ersätter de som måste huggas ner. Bygg miljövänligt. Även leksakerna kan vara av återanvänd plast. En bättre förebild för barnen. Vi tycker att det ska finnas en park med träd som även andra än dagisbarnen kan nyttja, tex bygga kojor och leka i.

Kommentar: Se kommentarer till miljöavdelningen.



LJUNGBY
KOMMUN

9(9)
Dnr 2019/0510

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 12 03 2020

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt

Therese Lindström
Plan- och byggchef

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen	Berörs	
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor	påv.	ej	Kommentarer
Miljö									
Miljökvalitetsnormer			x						Hårdgjorda ytor ökar
Miljömål					x				Fler invånare med förskolebarn kommer få närmare till förskolan och minska användningen av bil.
Hållbar utveckling					x				Fler invånare med förskolebarn kommer få närmare till förskolan och minska användningen av bil.
Riksintressen									
Naturvård								x	
Rörligt friluftsliv								x	
Kulturmiljö								x	
Naturvårdsintressen									
Naturresevat								x	
Natura 2000								x	
Biotopskydd								x	
Natur									
Kronobergs natur							x		
Ängs- o hagmarksinventering								x	
Våtmarksinventering								x	
Sumpskogsinventering								x	
Nyckelbiotopsinventering									
Växt o djurliv			x						Detaljplanen möjliggör en exploatering av delar av naturområdet. Detta medför att träd kan komma att sågas ner och mark kommer hårdgöras vilket innebär att en del växter och smädjur försvinner.
Strandskydd									
Påverkan på vatten									
Grundvatten								x	
Ytvatten								x	
Dricksvattentäkt								x	
Dagvatten			x						Detaljplanen möjliggör att en del av planområdet hårdgörs, detta medför att ytan för dränering av regnvatten minskar.
Hushållning									
Befintlig infrastruktur			x						Den befintliga infrastrukturen kommer inte förändras men antalet fordon kan komma att öka.
Vatten			x						Uttag av dricksvatten ökar marginellt när den nya förskolan uppförs och ökar i bruk.
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									
Forminnen								x	
Kulturmiljöprogram								x	
Kulturhistorisk miljö								x	
Stadsbild			x	x					Stadsbilden förändras då ny bebyggelse byggs och förändrar dagens bebyggelse.
Hälsa									
Buller			x						Begränsad ökning av trafik till området kan öka bullret i mindre utsträckning.
Föroringar luft, mark, vatten			x						Begränsad ökning av trafik till området kan till viss del också öka föroreningarna i luften.
Lukt								x	
Radon							x		
Strålning								x	
Kraftledning							x		
Säkerhet									
Trafik			x						Barnen som ska vistas på förskolan kommer i stor utsträckning att lämnas och hämtas med bil vilket gör att trafiken kommer att öka i området.
Explosion								x	
Översvämning							x		
Ras o skred								x	
Trygghet					x				Fler människor kommer vara i rörelse i området under dagtid.
Markförhållanden/föroreningar									
Förorenad mark								x	
Planens influensområde									
ÖP							x		
Gällande planer						x			Den nya detaljplanen kommer ha samma användning som den gällande detaljplanen men kommer öka förskolans exploateringsgrad.
Pågående planläggning								x	
Mellankommunala intressen								x	
Kommunens bedömning								Planarkitekt:	
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan								Gustaf Krantz Stahm	
MKB behövs inte		x	MKB behövs						

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

STANDARDFÖRFARANDE

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	En detaljplan bestämmer vad personer, företag och myndigheter får eller inte får göra inom ett visst markområde. En detaljplan styr till exempel om det ska vara bostäder, kontor, park med mera och även hur stora och höga bebyggelsen får vara. Det kan vara ett par kvarter eller några fastigheter. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument, vilket skiljer den från sådana dokument, till exempel översiktsplan, som innehåller råd och vägledning.
START	På förfrågan från t ex markägare eller kommunen, beslutar miljö- och byggnämnden att en detaljplan skall arbetas fram.
SAMRÅD	Ett första planförslag utarbetas. Det skickas ut till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet, statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder med flera. Förslaget finns också i kommunhuset samt på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan . Samrådstiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen.
SAMRÅDS-REDOGÖRELSE	De synpunkter som framförts på planförslaget sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen kan eventuellt ändras med utgångspunkt från inkomna svar. Sedan kan miljö- och byggnämnden besluta om granskning av planförslaget.
GRANSKNING HÄR ÄR VI NU!	Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns i kommunhuset, samt på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan . Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst två veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen.
GRANSKNINGS-UTLÅTANDE	Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande och eventuella justeringar görs i planförslaget. Utlåtandet skickas till länsstyrelsen och lantmäteriet samt till berörda som haft skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.
ANTAGANDE	Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen. Beslutet om antagande skickas till dem som haft synpunkter och som inte har tagits hänsyn till. De har nu tre veckor på sig att överklaga beslutet.
LAGA KRAFT	Om ingen överklagar miljö- och byggnämndens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.