



Detaljplan för
Lidhult 1:91
Lidhult, 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. Standardförfarande har valts då detaljplanen inte bedöms vara av stor betydelse eller allmänt intresse. Detaljplanen är endast framtagen av administrativa skäl och ingen fysisk förändring på marken kommer att ske i och med detaljplanen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för fastigheten Lidhult 1:91 från bostäder till industri. Detta för att kunna genomföra en sammanslagning av fastigheterna Lidhult 1:91 och Lidhult 1:344 genom en fastighetsreglering. Planbestämmelserna i gällande detaljplan föreskriver industri för Lidhult 1:344 och bostäder för Lidhult 1:91. Vid genomförande av fastighetsregleringen krävs att fastigheterna har samma användningsbestämmelser i detaljplanen. Sökanden önskar att båda fastigheterna får industri som användningsområde och att Lidhult 1:91 prickmarkeras vilket betyder att den inte får bebyggas. Tidigare fanns det bostadsbebyggelse på Lidhult 1:91. Fastigheten består idag av obebyggd mark med naturinslag och avsikten är att marken ska förbli obebyggd med bevarad vegetation i den mån det är möjligt och inte omfattas av verksamhet som kan bidra till störningar och olägenheter för omgivningen.



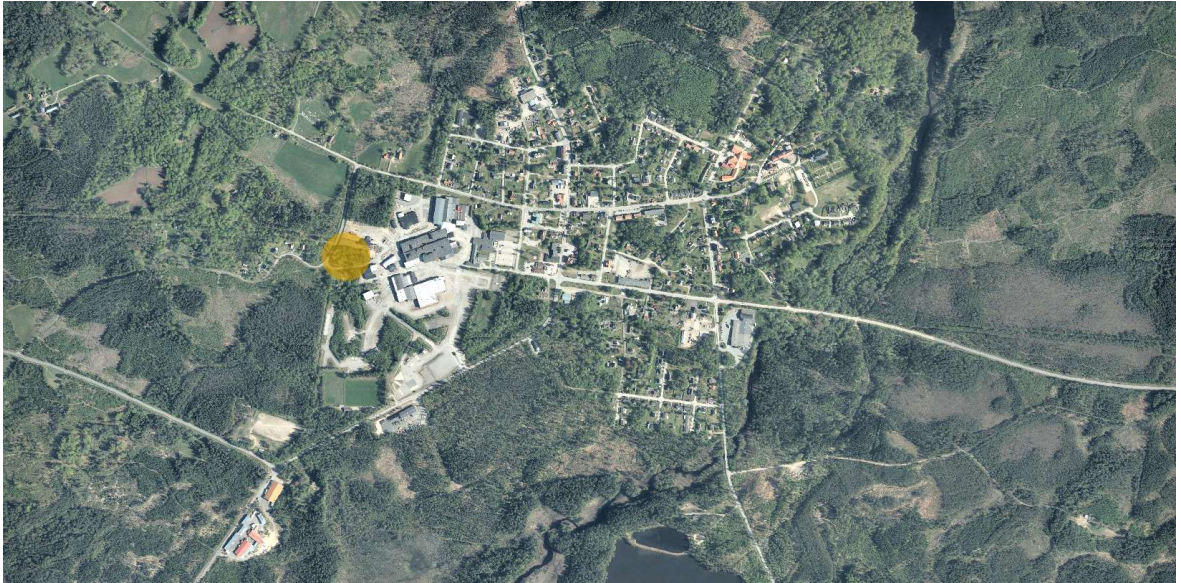
Bilden visar hur planområdet ser ut idag.



PLANDATA

Läge och areal

Fastigheten Lidhult 1:91 är till ytan cirka 4500 kvadratmeter och ligger i västra Lidhult, cirka 500 meter ifrån de centrala delarna av samhället. Området gränsar till Bassaråsvägen i söder.



Planområdets läge i Lidhult.



Planområdet och fastigheten Lidhult 1:344.

Markägoförhållanden

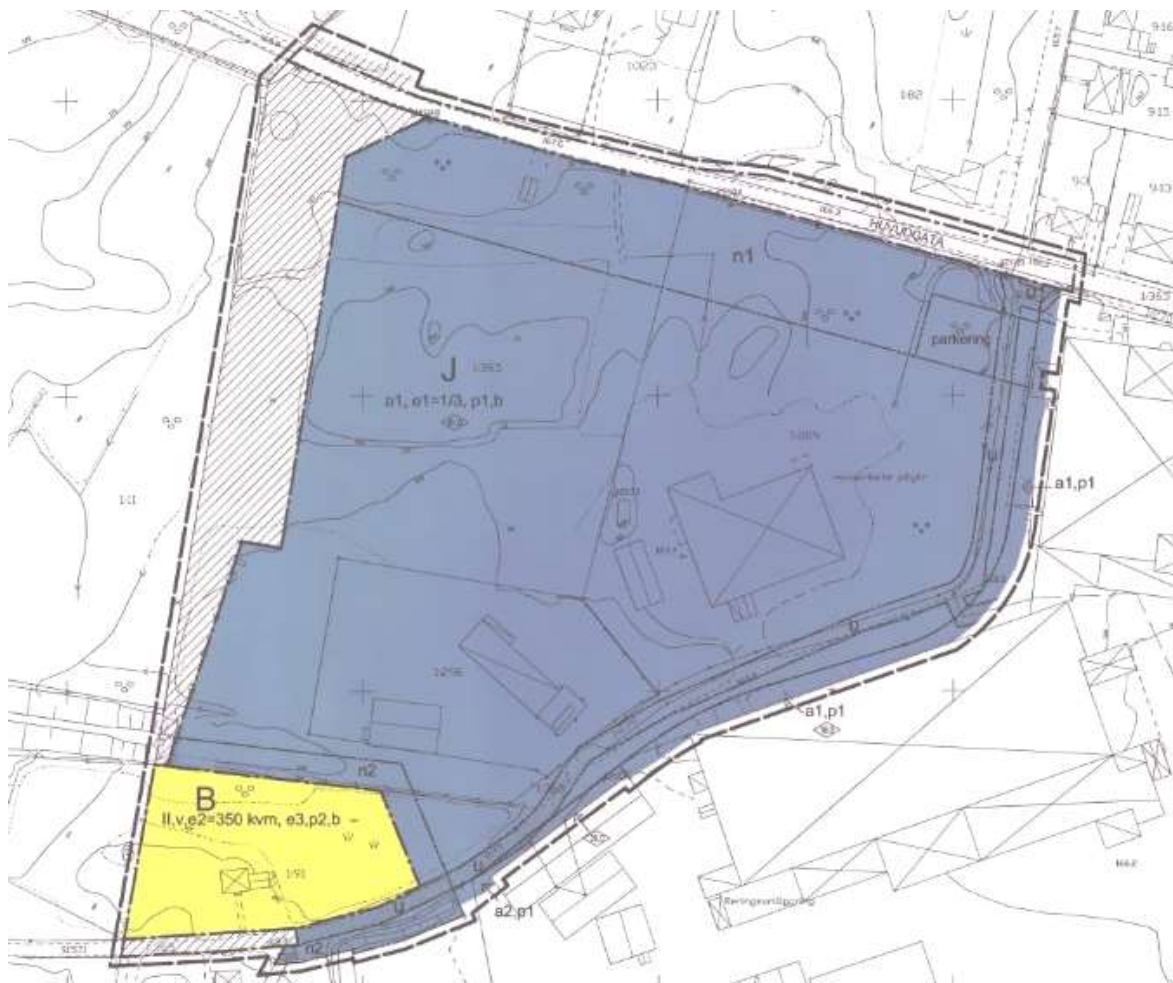
All mark inom planområdet ägs av Weland Lidhult AB. En bit av anslutningsvägen söder om området ägs av Ljungby kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

- Detaljplan för Lidhult 1:269 och 1:270 m.fl., (DP 0781-P02/5). Lagakraftvunnen 2002-05-23. Planen medger *bostäder* och *industri*. I söder är en mindre del upphävd från tidigare plan där det i nuläget finns en allmän väg.



Gällande detaljplan. Detaljplan för Lidhult 1:269 och 1:270 m.fl., lagakraftvunnen 2002-05-23.

För omgivningen gäller följande detaljplan:

- Detaljplan för Lidhult 1:344 m.m. Lagakraftvunnen 1999-04-21. Detaljplanen ligger söder om planområdet och medger en större del för *industri* och närmast planområdet en mindre del för *bostäder*.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 28 maj 2019 §78 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse och markanvändning

Planområdet är en obebyggd grönyta idag. Det är omgivet av industrimark med industrilokaler. Det finns inga bostäder inom planområdet. Däremot finns en bostadsfastighet söder om planområdet att ta hänsyn till.

Mark och natur

Sydväst om området ligger ett område med den värdefulla naturtypen *sumpskog*. Planområdet ligger även inom skyddszon för berg (region). Dessa påverkas inte av detaljplaneförslaget.

Geotekniska förhållanden

Planområdets mark består av isälvsediment, vilken bedöms vara stabil. Marken är något kuperad.



Lågpunkter där dagvatten tenderar att samlas. Ju större mängd desto mörkare lila färg.

Teknisk försörjning

El

Det finns befintliga luftburna ledningar och ledningar i mark inom området. Eventuell flytt eller ändring av ledningar bekostas av exploatören. Kraftledningarna omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1, samt ELSÄK-FS 2010:1.

Dagvatten, vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i något beslutat kommunalt verksamhetsområde. Det finns verksamhetsområde för VA i form av dagvatten, vatten och spillvatten strax öster om planområdet, vilket inte för nuvarande planeras att utvidgas.



Kulturmiljö

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås från Bassaråsvägen.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse och markanvändning

Området är beläget invid ett befintligt industriområde, är obebyggt och avsikten är att det ska förbli obebyggt. Därför bedöms en ändrad markanvändning till *Industri* vara lämplig på platsen i syfte att kunna genomföra en sammanslagning av fastigheten Lidhult 1:91 med den befintliga industrifastigheten Lidhult 1:344.

Teknisk försörjning/Mark och natur

El

För att säkerställa att befintliga elledningar är förenliga med detaljplanen placeras fyra meter breda markreservat, "u" för underjordiska och "l" för luftburna allmännyttiga ledningar, vilket betyder två meter från respektive sida om ledningen. Inom markreservaten får, enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, inte verksamhet bedrivas eller åtgärd vidtas som hindrar att de elektriska starkströmsanläggningarna kan bibehållas. Vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för den luftburna ledningen får inte heller finnas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte uppföras utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner. Detsamma gäller för anordnande av upplag eller ändring av marknivå ovanför eller invid markkabeln, vilket inte får ske så att reparation och underhåll av ledningarna försvåras.

Dagvatten

För att säkerställa en god vattenkvalitet i Lidhultsåsen och bidra till att motverka höga vattenstånd sätts planbestämmelser om att marken inte får hårdgöras eller bebyggas. Bestämmelserna gäller inom hela detaljplaneområdet. I den befintliga detaljplanen är den största tillåtna byggnadsarean 350 kvadratmeter inom användningsområdet och det finns ingen begränsning av andelen hårdgjord yta. I den nya detaljplanen minskas andelen bebyggd yta och möjlighet att hårdgöra marken. Lidhultsåsen och Lidhultån kan därmed anses påverkas positivt av planen.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägaren är därmed ansvarig för att hantera dagvattnet som uppstår på den egna fastigheten utan att skapa olägenhet för omkringliggande fastigheter. Dagvattnet ska fördröjas inom den egna fastigheten genom naturlig infiltration. Om marken skulle bli mindre genomsläppning, om den exempelvis skulle beläggas med grus, kan en dagvattendamm uppföras inom området.

Klimatförändringar/ekosystemtjänster

Den vegetation som finns inom planområdet idag bör bibehållas i möjligaste mån då träd och annan grönska bidrar till en mer positivt upplevd ljudmiljö, främjar biologisk mångfald, har en positiv effekt på mikroklimatet och fungerar som infiltrationsytor för dagvatten. I planen säkerställs därför att ingen yta hårdgörs och att marken får bebyggas eller användas för parkering med mera.



Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.

Luftkvalitet

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

Platsen för detaljplanen är öppen och grönskande med liten trafikmängd omkring. Då förutsättningarna på platsen inte kommer att förändras jämfört med hur det är idag antas planändringen inte orsaka någon försämrad luftkvalitet. Miljöavdelningen bedömer därför att miljökvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Vattenkvalitet

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

Från planområdet är det cirka 100 meter till Lidhultsåsens avrinningsområde, och en kilometer till Askaken, dit avrinningen av vattnet sker. Enligt *Vatteninformationssystem för Sverige* är den kemiska grundvattenstatusen för Lidhultsåsen god. Med planområdets karaktär utan bebyggelse, hårdgjord yta eller störande verksamhet som kan generera föroreningar och avståndet till grundvattenmagasinet bedöms planen inte ge någon negativ påverkan på Lidhultsåsen eller Lidhultsåsens status eller uppfyllelsen av MKN.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförande-beskrivningen tillsammans med exploateringsavdelningen på tekniska förvaltningen. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan sökande och Ljungby kommun som reglerar kostnaderna för upprättande av detaljplanen.

Exploateringsavtal/markanvisningsavtal

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



Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt nedanstående tidplan, förutsatt att inget oförutsett händer:

- Samråd – december 2019
- Granskning – mars 2020
- Antagande – maj 2020

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Lidhult 1:91 ska genom fastighetsreglering överföras till Lidhult 1:344.

U-område

Ledningarna inom u-område kommer säkerställas med ledningsrätt alternativt med servitut.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

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

Undersökning

En översiktlig undersökning av eventuell miljöpåverkan finns som en bilaga till detaljplanen. Bedömningen visar att planförslaget inte kommer att medföra några uppenbara miljökonsekvenser.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighetsägaren till de två fastigheterna Lidhult 1:91 och Lidhult 1:344 bekostar framtagandet av detaljplanen, kostnader i detaljplanens genomförande och begär fastighetsreglering.



MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Sarah Henningsson och Gustaf Krantz Stahm på Plan- och bygg-avdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringsingenjör Elsa Eriksson.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

2020-02-19

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt

Reviderat 2020-04-28

Revidering

Under fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen har följande lagts till.

U-område

Ledningarna inom u-område kommer säkerställas med ledningsrätt alternativt med servitut.

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plan: Detaljplan för Lidhult 1:91

Datum: 2020-02-19

Reviderat 2020-04-28

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen	Berörs	
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor	påv.	ej	Kommentarer
Miljö									
Miljökvalitetsnormer				x					Möjligheten att hårdgöra ytan inom planområdet minskar jämfört med den befintliga planen.
Miljömål							x		
Hållbar utveckling							x		
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		Det finns sumpskog sydväst om området, vilken inte kommer att påverkas av detaljplanen då förutsättningarna för sumpskogen inte ändras jämfört med hur det ser ut idag.
Nyckelbiotopsinventering								x	
Växt o djurliv								x	
Strandskydd								x	
Påverkan på vatten									
Grundvatten							x		
Ytvatten							x		
Dricksvattentäkt							x		
Dagvatten				x					Dagvatten tas omhand inom fastigheten. Bestämmelsen i detaljplanen om att marken inte får hårdgöras säkerställer att infiltrationsytor som kan ta om hand dagvattnet bevaras. Detaljplanen innebär en viss positiv påverkan då möjligheten att hårdgöra yta minskar gentemot dagens detaljplanebestämmelser inom fastigheten.
Hushållning									
Befintlig infrastruktur							x		
Vatten								x	
Alstrande av avfall									
Under byggskedet								x	
Avfallssortering								x	
Kulturmiljö o landskapsbild									
Fornminnen								x	
Kulturmiljöprogram								x	
Kulturhistorisk miljö								x	
Stadsbild								x	
Hälsa									
Buller								x	Planen kommer inte att medföra en ökad bullernivå då varken trafikökning eller störande verksamhet kommer ske på platsen.
Föroringar luft, mark, vatten								x	Läget efter detaljplanens genomförande förändras inte jämfört med hur det är idag på platsen.
Lukt								x	
Radon								x	
Strålning								x	
Kraftledningar								x	
Säkerhet									
Trafik								x	
Explosion								x	
Översvämning								x	
Ras o skred								x	
Trygghet								x	
Markförhållanden/föroreningar									
Förorenad mark								x	
Planens influensområde									
ÖP							x		
Gällande planer							x		
Pågående planläggning								x	
Mellankommunala intressen								x	
Kommunens bedömning							Gustaf Krantz Stahm		
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan.									
MKB behövs inte		x		MKB behövs					

|

|

|

|



Detaljplan för
Lidhult 1:91
i Lidhult, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för fastigheten Lidhult 1:91 från bostäder till industri. Detta för att kunna genomföra en sammanslagning av fastigheterna Lidhult 1:91 och Lidhult 1:344 genom en fastighetsreglering. Fastigheten består idag av obebyggd mark med naturinslag och avsikten är att marken ska förbli obebyggd.

ÄNDRINGAR

Planbeskrivningen har ändrats under rubriken, *Fastighetsrättsliga frågor- Fastigheter och rättigheter*, ledningarna inom u-område kommer säkerställas med ledningsrätt alternativt med servitut.

Miljö- och byggnämnden föreslås därför besluta att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 11 mars 2020 att detaljplanen skulle skickas ut för granskning enligt 5 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen.

Granskningen har föregåtts av samråd med statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder, fastighetsägare inom området, berörda grannar m.fl.

Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 16 mars – 6 april 2020.

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

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Miljöavdelningen
Polismyndigheten

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Lantmäteriet



Länsstyrelsen

Länsstyrelsens sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen har 2020-01-13 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Kompletteringar och förtydliganden har gjorts bland annat avseende dagvattenhantering och skydd mot störningar.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL)

Länsstyrelsen har inga invändningar avseende de frågor som kan vara överprövningsgrundade enligt 11 kap 10 § PBL.

Lantmäteriet

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Osäker gräns

Gränsen i fråga är intolkad/ transformerad och härrör sig till en gräns mellan två olika skifteslag. Förvisso är den radiella noggrannheten 30 cm i registerkartan, vilket inte har någon rättsverkan, men erfarenhetsmässigt kan avvikelse uppstå med mer än 60 cm och upprättning mot plangränser är ej förenlig gällande lagstiftning i jordabalken samt fastighetsbildningslagen.

Lantmäteriet rekommenderar alltid att bestämning sker i första hand under planarbetet för att inte försvåra kommande genomförande när plangränserna inte stämmer med den faktiska fastighetsbildningen.

Kommentar: Ljungby kommun har ändrat i planbeskrivningen enligt

Lantmäteriets yttrande om u-område. I planbeskrivningens avsnitt

Fastighetsrättsliga frågor - Fastigheter och rättigheter, ledningarna inom u-område kommer säkerställas med ledningsrätt alternativt med servitut.

Eftersom en fastighetsreglering ska göras efter detaljplaneläggning är det rimligt att göra eventuell fastighetsbestämning i samband med den förrättningen.

Att göra två förrättningar i samband med varandra för samma område tar både tid och kostar pengar i onödan, vilket drabbar både lantmäteriet och den sökande.



LJUNGBY
KOMMUN

3(3)
Dnr 2019/1090

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 28 04 2020

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt

Therese Lindström
Plan- och byggchef