GRANSKNINGSHANDLING
Plan- och byggavdelningen 2019-11-25

Dnr 2019/0237

Detaljplan för
Välten 4 med flera
(område utmed Kånnavägen)
i Ljungby stad, Ljungby kommun



GRANSKNINGSTID: 8 januari 2020 – 31 januari 2020

GRANSKNINGSHANDLINGAR:
Underrättelse
Planbeskrivning
Plankarta
Undersökning
Samrådsredogörelse
Svarsblankett

GRANSKNINGSHANDLING

LJUNGBY
KOMMUN

U N D E R R Ä T T E L S E

2020-01-02

Dnr
2019/0237

Miljö- och byggförvaltningen
Plan- och byggavdelningen
Ulla Gunnarsson
Tel. 0372-78 92 68
E-post: ulla.gunnarsson@ljungby.se

UNDERRÄTTELSE

Detaljplan för
Välten 4 med flera (område vid Kånnavägen)
i Ljungby stad, Ljungby kommun

Syftet med detaljplanen är att lägga samman all mark inom planområdet som är avsett för industri till en fastighet för att möjliggöra för fastighetsägaren till Välten 4 och 5 att utveckla och expandera sin verksamhet. Området för natur och transformatorstation är med i planen för att släcka ut en del av en gammal detaljplan.

Planområdet ligger mellan Kånnavägen och gång- och cykelvägen mot Kånna inom Gängets industriområde.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen antagen 2006. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därför behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Granskningstid: 8 januari 2020 – 31 januari 2020

Planförslaget finns tillgängligt för granskning på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan.

Välkommen att höra av dig till kommunen för information och frågor: Planarkitekt Ulla Gunnarsson telefon 0372-78 92 68, e-post ulla.gunnarsson@ljungby.se eller av planavdelningen genom kommunens växel 0372-78 90 00.

Den som har synpunkter på förslaget är välkommen att framföra dessa skriftligen, via post till Ljungby kommun Planavdelningen, 341 83 Ljungby eller via e-post till miljo.byggnamnden@ljungby.se, senast fredagen den 31 januari 2020.

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
Januari 2020

Detaljplan för fastigheten
Välten 4 med flera (område vid Kånnavägen)
I Ljungby stad, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

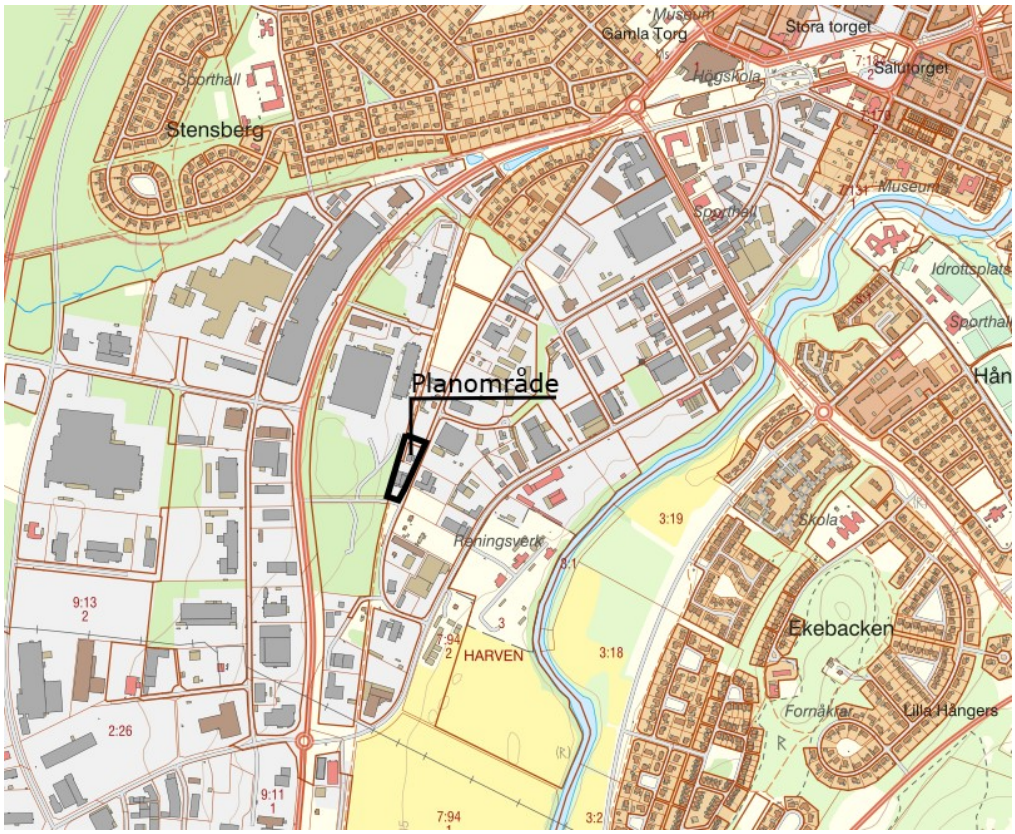
Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att lägga samman all mark inom planområdet som är avsedd för industri till en fastighet för att möjliggöra för fastighetsägaren till Välten 4 och 5 att utveckla och expandera sin verksamhet. Området för natur och transformatorstation är med i planen för att släcka ut en del av en gammal detaljplan.

Området är i dagsläget planlagt som industri, järnvägsändamål och natur. För att kunna genomföra det som avses måste en ny detaljplan för området upprättas.



Planområdets läge

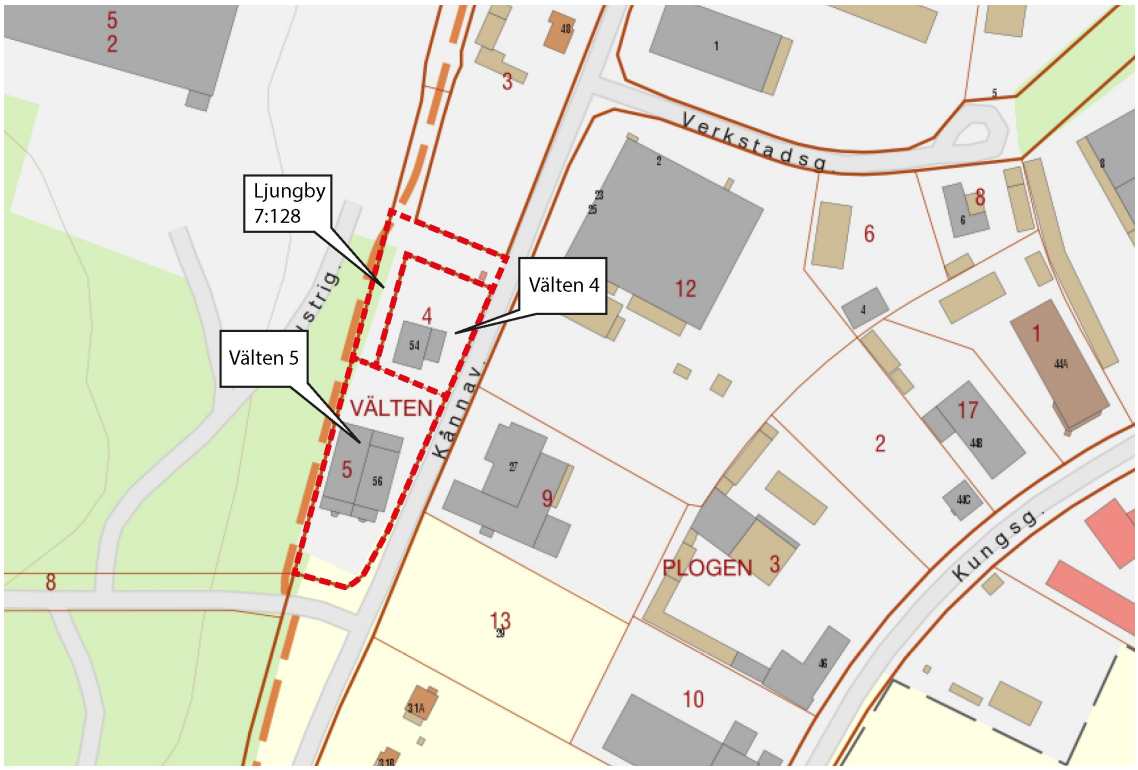
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är cirka 6000 kvadratmeter till ytan och ligger längs med Kånnavägen i södra delen av Ljungby inom Gängets industriområde. Planområdet innehåller 3 fastigheter, Välten 4, Välten 5 samt del av Ljungby 7:128.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Välten 4 och Välten 5 ägs av Lego Jouren i Ljungby AB. Fastigheten Ljungby 7:128 ägs av Ljungby kommun.



Fastigheter inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- E 143 - Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för ett område beläget i sydöstra delen av Ljungby stad, fastställd 24 juli 1964.
- P84/6 - Förslag till ändring samt upphävande av stadsplanen för del av Sydöstra industriområdet, laga kraft 20 februari 1984.
- P96/8 - Detaljplan för del av kvarteret Fabriken mm, laga kraft 4 juni 1996.
- P98/8 - Detaljplan för del av kvarteret Välten mm, laga kraft 12 februari 1998.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- E158 - Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för ett område beläget närmast väster om järnvägen mot Åstorp i Ljungby stad, laga kraft 23 juni 1965.
- P90/1 - Detaljplan för kvarteret Fabriken mm, laga kraft 20 december 1989.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 24 april 2019 § 53, Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.



Lego Jouren vid Kånnavägen

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Planområdet ligger inom Gängets industriområde i sydvästra delen av Ljungby stad. Planområdet består av tre fastigheter, där Välten 4 och Välten 5 är planlagda för industri och har en exploateringsgrad på 1/3 per fastighet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter. För fastigheten Ljungby 7:128 gäller två detaljplaner. Norr om Välten 4 är det planlagt för Natur och väster om Välten 4 för järnvägsändamål.

En transformatorstation är belägen i norra delen av planområdet strax intill Kånnavägen.

Natur

Mark och vegetation

Största delen av Välten 4 och 5 består av hårdgjorda ytor i form av tak eller asfalt/grusytor. Väster om planområdet finns ett större skogsområde och närmast kvarteret Välten ligger banvallen för den tidigare järnvägen som nu gjorts om till gång- och cykelväg in till centrum. Möjlighet finns att hela skogsområdet blir bebyggt eftersom gällande detaljplan tillåter byggnation av industri med en högsta byggnadshöjd på max 17 meter.

En område parkmark utgör en grönremsa mellan Kånnavägen och cykelvägen.

Enligt kommunens jordartskarta består området av glacial grovsilt-finsand.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts av området.

Förorenad mark

Välten 4 är utpekad som en fastighet med förorenade mark på grund av tillverkning av plast - polyester. Även fastigheten Välten 5 är utpekad med förorenad mark för verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Detta påverkar inte genomförandet av planförslaget eftersom befintlig verksamhet är tänkt att fortsätta även efter antagandet av planen.

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

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 för kvarteret Välten mindre än 40 Bq/kg i marken.

Gator och trafik

Intill planområdet finns ett väl utbyggt vägnät för både biltrafik och gång- och cykeltrafik. Kånnavägen går precis öster om planområdet med infarter till kvarteret

Välten. En anlagd gång- och cykelväg finns på den västra sidan av kvarteret med anslutning till Kånna och Ljungby centrum.

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

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

Beräkningar för luftföroreningar har utförts i kommunen. I Kronobergs Luftvårdsförbunds rapport Tätortsprogram i Kronoberg län, Resultat 2007–2017 står det: ”Såväl mätningar som tidigare utförda beräkningar tyder på att luftkvaliteten är relativt god i länet. Resultaten visar inga överskidanden av miljökvalitetsnormer. För kvävedioxid och riktigt små partiklar (PM2,5) ligger nivåerna under riktvärdena i berörda preciseringar inom miljökvalitetsmålet Frisk Luft som är ambitionsnivån. Det vi har mest problem med är förhöjda halter av ”grova partiklar”, PM10, under enskilda dygn. Situationen i Kronobergs län ser ut att ha förbättrats och visar färre antal dygn med förhöjda halter under den senaste femårsperioden jämfört med den första femårsperioden 2008–2012.”

Verksamheten inom kvarteret Välten har inga luftburna utsläpp och eftersom samma verksamhet kommer att bedrivas fortsättningsvis beräknas inte några nya utsläpp tillkomma.

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

Vatten

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde och delvis inom Ljungbyåsen, Kånna och delvis inom Bergaåsen, Ljungby.

Enligt VISS, Länsstyrelsens VattenInformationsSystem 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.

Den kemiska statusen för Bergaåsen och Ljungbyåsen är god. För att behålla den goda statusen är det viktigt att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt inom planområdet så att påverkan på dricksvattentäkten blir så liten som möjligt.

Bergåsen är även utpekat som ett skyddat område för dricksvattenförekomst vilket är en viktig källa för samhällets befolkning. Det finns särskilda krav för vatten som är utpekat för dricksvattensförekomst. Dessa syftar till att skydda människors hälsa från skadliga effekter av föroreningar i dricksvattnet samt säkerställa att vattnet är hälsosamt och rent.

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 70 % av marken för industri får hårdgöras, dit både byggnader och asfalterade ytor räknas.

Miljö- och byggförvaltningen bedömer att planbestämmelsen om begränsning av hårdgjorda ytor uppfyller kommunens ansvar att skydda vattentäkten.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns utbyggt till planområdet där anslutningen finns längs med Kånnavägen. Norr om fastigheten Välten 4 finns ett område utpekat för natur där det går ett stråk för VA-ledningar.
Även ledningar för fiber och dagvatten finns utbyggt inom kvarteret Välten.



Transformatorstationen och naturområdet med nedgrävda ledningar.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att största delen av området får användas för industriändamål. Den norra delen av området föreslås planläggas för naturmark samt transformatorstation för att säkerställa området för VA-ledningar och den befintliga transformatorstationen. Samtidigt tas det norra området med för att släcka ut en gammal plan.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att det inom större delen av området får uppföras industri till en nockhöjd på max 12 meter vilket ger möjlighet att bygga på höjden. Området är redan idag bebyggt med industri och planförslaget ska möjliggöra en expansion av verksamhetens lokaler. Max 50 % av fastighetsytan får bebyggas.

Natur

Mark och vegetation

Området längst norrut är avsett för natur och består därför mest av gräsytor.
Övriga delen av planområdet är mest hårdgjorda ytor, antingen bestående av bebyggelse eller asfalterade delar förutom mindre gräs- och grusytor.

Förorenad mark

Både Välten 4 och Välten 5 är enligt Länsstyrelsens uppgifter förorenade markområden. Inom fastigheten Välten 5 finns förorenad mark som har klass 4 (liten risk). Inom Välten 4 finns också förorenad mark, men den är inte riskklassad.

Verksamheten kommer i dagsläget inte att förändras men om ny eller ändrad inriktning av industriverksamheten sker kan det bli aktuellt med markundersökning. Enligt miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Gator och trafik

Parkering samt lastning och lossning av last för verksamheten ska lösas inom fastigheten. Infart till planområdet ska även efter planförslagets genomförande ske till Kånnavägen. Cykelvägen som går väster om planområdet kommer inte påverkas av detaljplanens genomförande. Den del i väster av befintlig plan som är reserverad för gång- och cykelväg övergår till industri eftersom gång- och cykelvägen är byggd utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga vatten- och avloppsledningar kan användas som tidigare av fastigheterna inom planområdet. Ett u-område läggs in på plankartan i den västra delen där ledningar för dagvatten och fiber finns. Byggnader får inte uppföras inom det området.

Dagvatten

Stora delar av Välten 4 och Välten 5, är antingen bebyggda eller består av asfalterade ytor. Det är därför viktigt att de ytor med genomsläppligt material som gräs och grus samt

att de flesta träden får vara kvar för att ta hand om dagvattnet. Det finns inga ytor ovan mark där t.ex. en dagvattenanläggning skulle kunna anläggas utan att ta bort något som för företaget är angeläget att ha kvar.

En planbestämmelse, betecknad b1 reglerar att max 70 % av kvartersmarken för industri får hårdgöras och då räknas både byggnader och hårdgjorda markytor. Det är nästan lika mycket som är hårdgjort idag och det är viktigt att dessa ytor inte ökar eftersom marken är så hårt exploaterad.

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

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

Huvudmannaskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Del av Ljungby 7:128 ska genom fastighetsreglering överföras till kvarteret Välten.
All mark avsedd för industri ska bilda en fastighet.

Servitut/ledningsrätt

Ledningar inom industrimark ska tryggas genom servitut alternativt ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren till Välten 4 och 5 och Ljungby kommun vilket kommer att ge Ljungby kommun en mindre inkomst.
Planavgift tas inte ut vid bygglov.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

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

Undersökning

En undersökning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till planbeskrivningen. Den konstaterar att risken för att miljökvalitetsnormerna för vatten när det gäller Lagaån inte överskrids om max 70 % av industrimarken inom planområdet hårdgörs.

När verksamheten utökas finns en risk för ökad trafik och ökat buller inom området. Det finns också en risk att föroreningar ökar om någon annan typ av verksamhet än den som finns där idag etableras inom området.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	**Ekonomiska**	**Fastighetsrättsliga**	**Tekniska**
Välten 4 och Välten 5	Bekosta detaljplanen	All mark avsedd för industri ska bilda en fastighet.	Eventuellt kan en geoteknisk undersökning bli aktuellt
Ljungby 7:128		Del av Ljungby 7:128 överförs genom fastighetsreglering till kvarteret Välten.	

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren till Välten 4 och 5 och Ljungby kommun som reglerar kostnaderna för detaljplanen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Ulla Gunnarsson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med Per-Olov Almqvist och Jakob Ruter på exploateringsavdelningen.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN
2019–11–25

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Undersökning **Plan: Välten 4 med flera (område utmed Kånnavägen)**

Datum: **2019-11-25**

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen	Berörs	
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor	påv.	ej	Kommentarer
Miljö									
Miljökvalitetsnormer							x		
Miljömål								x	
Hållbar utveckling			x						Utvecklingen av området bör ske på ett hållbart sätt.
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	
Strandskydd								x	
Påverkan på vatten									
Grundvatten			x						Planområdet ligger delvis inom Ljungbyåsens och Bergaåsens grundvattenområden som båda har god kvantitativ status.
Ytvatten			x						Stora delar av området är hårdgjort idag. Mer än 70 % av fastighetsytan får inte hårdgöras.
Dricksvattentäkt								x	
Dagvatten			x						Minst 30 % av kvartersmarken för industri ska vara genomsläpplig mark. När det uppfylls anses att kraven på hantering av dagvatten är acceptabelt och att dagsläget inte försämras.
Hushållning									
Befintlig infrastruktur							x		
Vatten							x		
Alstrande av avfall									
Under byggskedet			x						Ansvarig byggherre ansvarar för sortering av avfallet.
Avfallssortering			x						Ljungby kommuns anvfallshanteringsplan ska följas.
Kulturmiljö o landskapsbild									
Fornminnen								x	
Kulturmiljöprogram								x	
Kulturhistorisk miljö								x	
Stadsbild							x		
Hälsa									
Buller			x						En utveckling av verksamhetsområdet kan bidra till ökat buller. Området ligger dock i ett området med andra industrier.
Föroringar luft, mark, vatten							x		
Lukt							x		
Radon							x		
Strålning							x		
Kraftledningar							x		
Säkerhet									
Trafik			x						Trafiken på Kånnavägen kan öka marginellt till följd av verksamhetens expansion.
Explosion							x		
Översvämning							x		
Ras o skred							x		
Trygghet							x		
Markförhållanden/föroreningar									
Förorenad mark			x						Båda fastigheterna Välten 4 och Välten 5 är utpekade som förorenade områden dock endast i den lägsta riskklassen. Vid förändrad verksamhet finns en risk för ökade föroreningar.
Planens influensområde									
ÖP							x		
Gällande planer						x			Samma detaljplan kommer att gälla för hela området.
Pågående planläggning							x		
Mellankommunala intressen								x	

Kommunens bedömning					**Planarkitekt:**
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan					Ulla Gunnarsson
MKB behövs inte	x		**MKB behövs**		

Detaljplan för
Välten 4 med flera
(område utmed Kånnavägen)
i Ljungby stad, Ljungby kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att lägga samman alla mark inom planområdet som är avsett för industri till en fastighet för att möjliggöra för fastighetsägaren till Välten 4 och 5 att utveckla och expandera sin verksamhet. Området för natur och transformatorstation är med i planen för att släcka ut en del av en gammal detaljplan.

ÄNDRINGAR

Plankartan har ändrats enligt följande:
1. Fastighetsbeteckningarna på plankartan tydliggörs.
2. En planbestämmelse om huvudmannaskap läggs till på plankartan.
3. Ett u-område läggs in på plankartan runt ledningarna i den nordvästra kanten av kvarteret Välten.
4. U-området i NATUR-området tas bort på kartan.
5. Planbestämmelsen angående dagvattenanläggning (fördröjningsmagasin) tas bort.
6. Planbestämmelsen b1 får ny betydelse: ”Max 70 % av kvartersmarken för industri får hårdgöras”.

Planbeskrivningen har ändrats enligt följande:
1. Texten angående förorenad mark görs tydligare.
2. Texten om vatten och vattenskyddsområde ändras enligt länsstyrelsens önskemål.
3. Under Konsekvenser för detaljplanens genomförande, Ljungby 7:128, läggs text till angående fastighetsreglering.
4. Kompletterad med text angående servitut alternativt ledningsrätt för ledningarna.
5. Texten angående dagvatten har ändrats.
Dessutom har vissa redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Undersökningen har ändrats enligt följande:
1. Kommentar till Dricksvattentäkt har tagits bort.
2. Texten angående Dagvatten har ändrats.

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 18 oktober – 9 november 2019. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Planförslaget har

under samrådstiden funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Fastighetsägare till Välten 4 och 5

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Tekniska förvaltningen
Miljöavdelningen

Länsstyrelsen: Citat ”…Det är positivt att kommunen har tagit god hänsyn till miljökvalitetsnormerna för vatten i planhandlingarna. Kommunen har också lagt in planbestämmelser för dagvattenhantering, samt att en dagvattenutredning bifogas planhandlingarna.

Konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.
Länsstyrelsen saknar en redovisning av konsekvenserna för fastigheten Ljungby 7:128 i planbeskrivningen. Fastigheten står visserligen med i konsekvenstabellen, men utan att konsekvenserna kommenteras.
Fastighetsbeteckningar på plankartan kan med fördel tydliggöras för att öka kartans läsbarhet. Exempelvis är det inte tydligt vilken beteckning de olika fastigheterna inom planområdet har.

Enligt länsstyrelsens databas för förorenad mark (EBH-stödet) finns det föroreningar inom planområdet. Inom fastigheten Välten 5 finns förorenad mark som har klass 4 (liten risk). Inom Välten 4 finns också förorenad mark, men den är inte riskklassad.
Kommunen skriver i planhandlingarna under Planförutsättningar att föroreningarna inte påverkar genomförandet av detaljplanen, eftersom befintlig verksamhet är tänkt att fortsätta efter antagandet av detaljplanen.
Länsstyrelsen erinrar om att det vid förändrad verksamhet på platsen, är viktigt att det tydligt framkommer att föroreningar finns och att dessa kan behöva undersökas och åtgärdas.
Enligt miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalken följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen.
Länsstyrelsen bedömer att kommunen har tagit god hänsyn till MKN för vatten i planhandlingarna.

Vi vill dock uppmärksamma om att det finns ett fel i beskrivningen. Under rubriken Vatten i planbeskrivningen står det att planområdet delvis ligger inom skyddat område för dricksvattenförsörjning, vilket kan misstolkas. Området ligger inte inom vattenskyddsområde, däremot finns det ett vattenskyddsområde i en annan del av vattenförekomsten.
I undersökningen om betydande miljöpåverkan står det på liknande sätt under Påverkan på vatten att ”Planområdet ligger delvis inom Bergaåsens dricksvattentäkt…” Det är ingen dricksvattentäkt (uttag av dricksvatten) i den aktuella delen av vattenförekomsten. Däremot är det riktigt att vattenförekomsten är av stort värde för dricksvattenförsörjning och att det finns dricksvattentäkter i andra delar av förekomsten.”

Kommentar: *Redovisning av konsekvenserna för Ljungby 7:128 läggs till i planbeskrivningen.*

Fastighetsbeteckningarna på plankartan tydliggörs.

Texten angående förorenad mark görs tydligare i planbeskrivningen.

Texten om vatten och vattenskyddsområde ändras enligt länsstyrelsens önskemål.

Lantmäteriet: Citat ”Det framgår visserligen i rubriken ”Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap” att det är kommunalt huvudmannaskap. Men regleringen av huvudmannaskap är en administrativ bestämmelse och ska således även hänföras dit.

Det kan utvecklas kring hur fastighetsbildningen är tänkt att genomföras t.ex. nämns det ej under Ljungby 7:128 att denna ska avstå industrimark.
Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark/allmän platsmark 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.

Det framgår ej hur mycket som idag är hårdgjort yta inom kvarteret. Det går ej att utesluta en framtida uppdelning av kvarteret i mer än en fastighet även om intentionerna idag är det motsatta. Om en uppdelning av kvarteret sker behöver man ställa sig frågan hur ansvaret samt skötseln av fördröjningsmagasinet kan regleras.”

Kommentar: *En planbestämmelse om huvudmannaskap läggs till på plankartan.*

I planbeskrivningen under Konsekvenser för detaljplanens genomförande, Ljungby 7:128, läggs text till angående fastighetsreglering.

Ledningar inom föreslaget industriområde ska tryggas genom servitut alternativt ledningsrätt vilket läggs till i planbeskrivningen. Ett u-område läggs in på kartan i den västra kanten av planområdet.

Planbestämmelsen angående dagvattenanläggning (fördröjningsmagasin) tas bort.

Tekniska förvaltningen: Citat ”Ledningar för fiber och dagvatten finns nergrävda mellan byggnaden på Välten 5 och gång- och cykelvägen. Norröver går ledningarna i kommunens fastighet Ljungby 7:128. Ledningarnas läge i kvartersmark behöver säkerställas genom servitut eller ledningsrätt. För att möjliggöra det behövs ett u-område i detaljplanen.

Inom det planlagda området för natur är det föreslaget ett u-område. Då ledningar i allmän platsmark omfattas av markavtal mellan kommunen och ledningshavaren och markavtal tas fram av kommunen, ej Lantmäteriet kan u-området tas bort.

Planen bör innehålla ett utfartsförbud längs industrigatan fram till infarten på Kånnavägen.

Planförslaget anger att fastigheterna enligt uppgift är förorenade. Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration till grundvattnet eller bortledning via kommunal anläggning kan eventuellt innebära spridning av föroreningar som inte är önskvärt. Fastighetsägaren bör visa att dagvatten som avleds eller infiltrerar inte är förorenat.

Det framgår inte om dagvattenanläggningen bara ska hantera tillkommande dagvatten från ytor som överstiger 70 % eller om hela ytan då ska hanteras. Kriterierna för dimensionering av dagvattenanläggningen är också otydlig, det anges att den ska byggas för ett tio-årsregn men det finns inget angivet om maximalt utflöde.”

Kommentar: *Ett u-område läggs in på plankartan runt ledningarna i den västra kanten av kvarteret Välten.*

Planbeskrivningen kompletteras med text angående servitut alternativt ledningsrätt för ledningarna.

U-området i NATUR-området tas bort på kartan.

En slänt mot Industrigatan försvårar infart till området därför anses att inget utfartsförbud krävs.

Inom fastigheten Välten 5 finns förorenad mark som har klass 4 (liten risk). Inom Välten 4 finns också förorenad mark, men den är inte riskklassad utan enbart branschklassad.

Texten i planbeskrivningen angående dagvatten har skrivits om.

I detaljplanen finns inget lagstöd för att ange hur stort utflödet av dagvatten får vara från en fastighet eftersom det inte går att kontrollera. Därför finns inga siffror angivet i detaljplanen.

Miljöavdelningen: Citat ”Utifrån miljöbalkens 1 kap 1§ som syftar till att främja en hållbar utveckling så ser miljöavdelningen det som viktigt att ställa krav på hållbara dagvattenlösningar. Fastigheten ligger inom ett verksamhetsområde för dagvatten. Detta innebär att fastighetsägaren inte ansvarar för att ta omhand det egna dagvattnet genom egen anläggning. Det är kommunen som har ansvaret för dagvattenhanteringen inom verksamhetsområdet. Fastighetsägaren ska stå för kostnaderna till fastighetsgränsen. Det dagvatten som kommunens VA-avdelning inte har möjlighet att ta omhand ska kommunen ha avsatt mark eller upprättat anläggningar som kan ta emot övriga mängder.

I en detaljplan går det inte att bestämma att en anläggning som för i detta fall, dagvatten, ska finnas. Däremot kan man avsätta mark för att en anläggning ska kunna få etableras på platsen. Via detaljplanen har man inga möjligheter att kräva att dagvattenanläggningen som visas i planen ska användas eller kräva att den ska etableras.

En anläggning som avser att rena eller fördröja dagvatten är anmälningspliktig enligt FMH 1998:899, 13§. Är en sådan anläggning etablerad som nu uppges i planen ska den anmälas. Miljöavdelningen har då möjlighet att ställa krav så länge verksamhetsutövaren själv vill använda dammen. Skulle verksamhetsutövaren inte sköta dammen på ett godtagbart sätt enligt miljölagstiftningen har verksamhetsutövaren alternativet att sluta leda sitt dagvatten till dammen och ansvaret faller då på kommunen. Bedömer miljöavdelningen att dagvattenanläggningen inte uppfyller miljöbalkens krav kan anmälan avslås.

Hur dagvattnet ska tas omhand om fastighetsägaren inte frivilligt gör det finns inte redovisat. Den frivilliga åtgärden är dessutom endast en lösning för upp till ett tioårsregn. Hur dagvattnet kommer att tas omhand vid kraftigare nederbörd finns inte redovisat, inte heller hur området påverkas.

Att ställa som ett motkrav att fastighetsägaren själv behöver göra en egen dagvattenanläggning få öka den yta som går hårdgöras är inte lämplig. Är marken inte lämplig för ändamålet så ska inte en högre hårdgöringsgrad beviljas utifrån att de själva gör en anläggning. En anläggning som egentligen ska vara ett kommunalt ansvar.

Att marklov krävs för hårdgöring är ett bra sätt för att ha koll på hur stor yta som är hårdgjord. Däremot så ska det inte finnas en bedömning som ska göras i ett senare skede OM fastighetsägaren/verksamhetsutövaren får hårdgöra mer än 70 % eller inte. Det underlag som finns visar att en anläggning måste till för att få utnyttja detaljplanens bestämmelser fullt ut och dessutom att fastighetsägaren trots kommunalt verksamhetsområde måste ta det ansvaret för en sådan anläggning.

Att anta detaljplanen utifrån en frivillig bestämmelse utan lagstöd är inte en säker och hållbar lösning. Att anläggningens användning bygger på frivillig åtgärd av verksamhetsutövaren riskerar att bästa möjliga teknik inte tillämpas och då anläggningen inte är ny tillämpas inte heller miljöbalkens val av plats. Rimlighetsavvägningen enligt miljöbalkens 2:7 § blir annorlunda när det är den

enskilde verksamhetsutövaren i stället för kommunen som tar ansvaret. Detta kan resultera i mindre miljönytta och större risker för negativ påverkan på miljön.

Det finns inte tillräckligt med underlag för att göra en prövning om det planen föreslår är den mest lämpliga markanvändningen. Dagvattenutredningen som finns är inte tillräckligt omfattande för att veta om marken kan användas på föreslaget sätt.

Kommentar: *Texten angående dagvatten har skrivits om i planbeskrivningen och planbestämmelsen b1 har ändrats enligt följande: ”Max 70 % av kvartersmarken för industri får hårdgöras”.*

Planavdelningen anser att 30 % icke hårdgjord yta inom kvartersmarken motsvarar kraven på att hanteringen av dagvatten uppfylls.

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 25 november 2019

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Therese Lindström
Plan- och byggchef