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

PLANBESKRIVNING

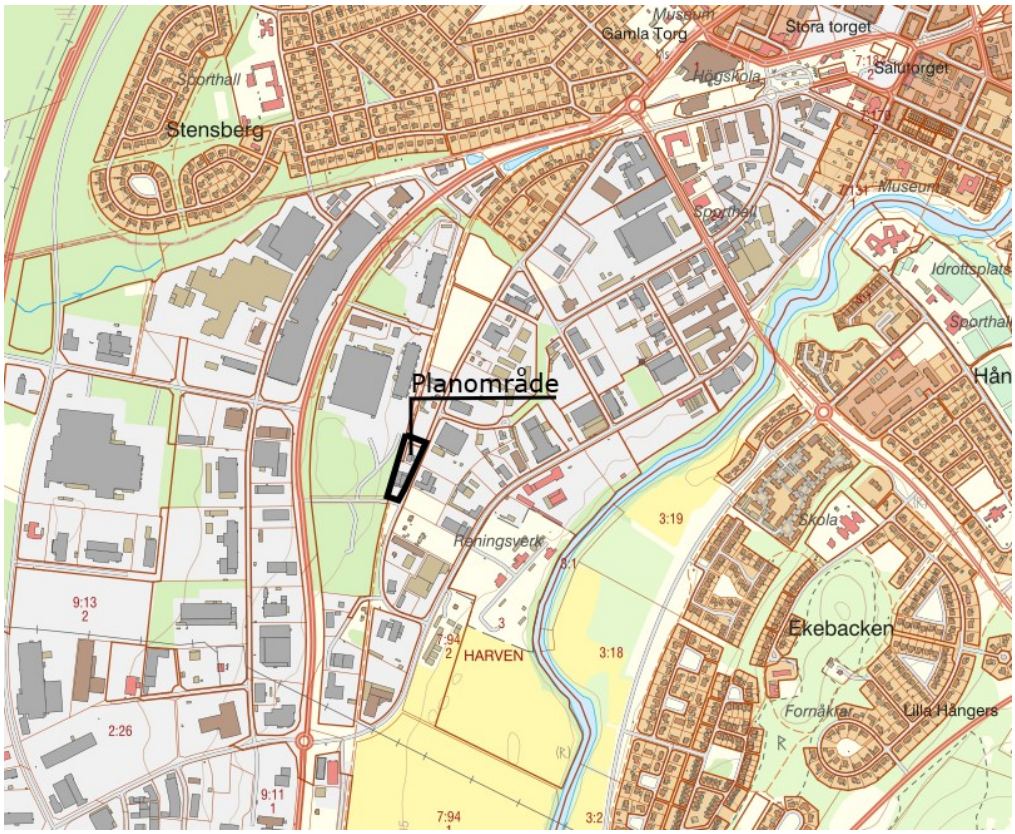
Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

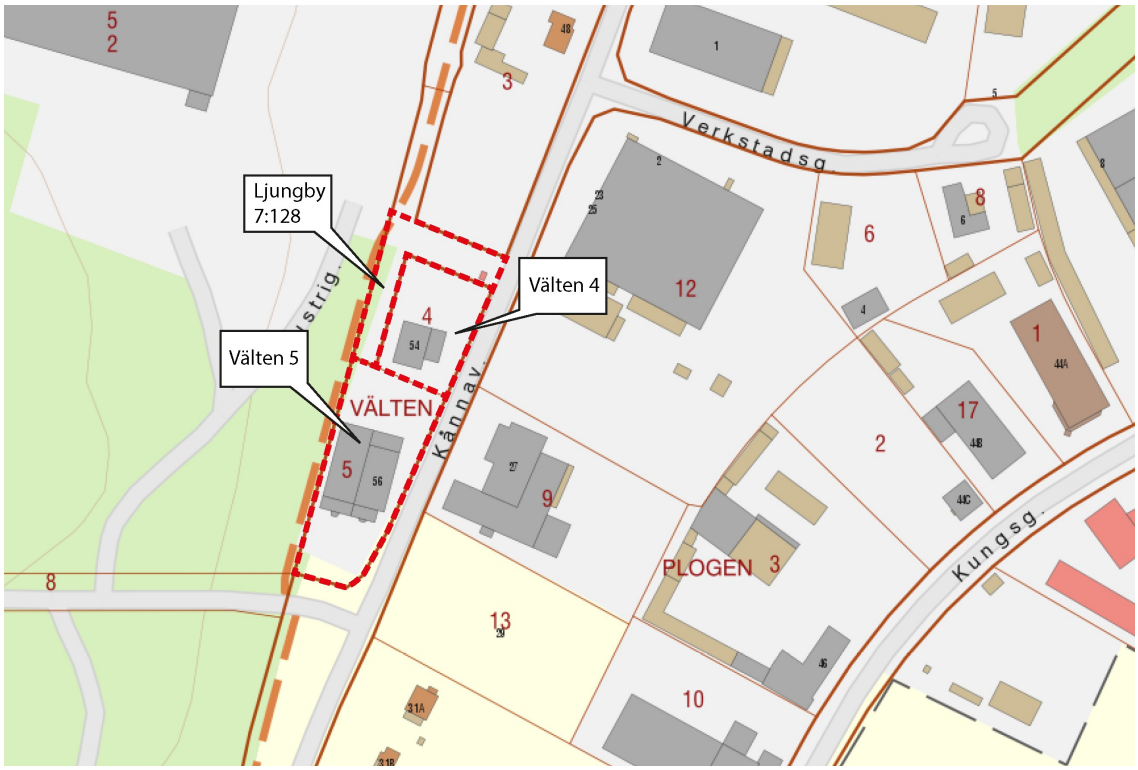
PLANDATA

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.

Ett 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 där det växer en del träd och buskar vid sidorna om en gräsbevuxen gångstig.
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 till 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.

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 till vilket 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.

Genomförandetid

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.

Exploateringsavtal/markanvisningsavtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

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 Välten 4 eller 5.	

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

Revidering
Plankartan ändras enligt följande:

- U-området tas bort.
- Den prickade marken minskas till 3 meter utmed fastighetsgränsen i väster, samma avstånd som det är mellan befintlig byggnad och fastighetsgränsen.

Planbeskrivningen ändras enligt följande:

- Texten angående fiber- och dagvattenledningar inom industrimarken tas bort.
- Rubriken ”Servitut/ledningar” med text tas bort.
- En ny rubrik ”Exploateringsavtal/markanvisningsavtal” läggs till under ”Genomförande”, med följande text: ”Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kommer att upprättas i samband med genomförandet av detaljplanen.”
- Vissa redaktionella ändringar har gjorts.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN
2020-02-06

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

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

Datum: **2019-11-25, reviderat 2020-02-06**

	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
i Ljungby stad, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

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.

ÄNDRINGAR

Plankartan: U-området tas bort.
Den prickade marken minskas till 3 meter utmed fastighetsgränsen i väster, samma avstånd som det är mellan befintlig byggnad och fastighetsgränsen.

Planbeskrivningen: Texten angående fiber- och dagvattenledningar inom industrimarken tas bort.
Rubriken ”Servitut/ledningar” med text tas bort.
En ny rubrik ”Exploateringsavtal/markanvisningsavtal” läggs till under ”Genomförande”, med följande text: ”Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kommer att upprättas i samband med genomförandet av detaljplanen.”
Vissa redaktionella ändringar har gjorts.

Miljö- och byggnämnden föreslås därför besluta att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 18 december 2019 §202 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 8 januari – 31 januari 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

Länsstyrelsen
Telia, Skanova
Miljöavdelningen
Polisen
Fastighetsägaren till Plogen 12

Med synpunkter

Lantmäteriet
Ljungby Energi
Fastighetsägare till Välten 4 och 5

Lantmäteriet: Citat ”Det omnämns ej i genomförandebeskrivningen om planen avses genomföras med exploateringsavtal eller markanvisning.”

Kommentar: *En ny rubrik ”Exploateringsavtal/markanvisningsavtal” läggs till under Genomförande, med följande text: ”Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kommer att upprättas i samband med genomförandet av detaljplanen.”*

Ljungby Energi: Citat: ”Befintlig kanalisation för fiber i banvallen är feldokumenterad i Geosecma. Kanalisationen följer gatljuset och är därmed feldokumenterad.”

Fastighetsägare till Välten 4 och 5: Citat ”Införandet av prickat u-område i västra delen av före detta fastigheten Ljungby 7:128 omöjliggör hela syftet med detaljplanen, dvs att möjliggöra för utveckling och expansion av verksamheten på Välten 4 och 5.

Vad är poängen av att förvärva del av Ljungby 7:128 och upprätta en ny detaljplan om majoriteten av den förvärvade marken görs om till prickat u-område? Tanken från början, från fastighetsägaren av Välten 4 och 5, var klart och tydligt en expansion åt det hållet med möjligheten att sammanfoga de olika byggnaderna. Arbetet påbörjades via en skrivelse för drygt två år sedan och med förtydligande samtal med kommunen om hur visionen såg ut. Detta syfte har nu tydligen glömts bort.

Dessutom är anledningen till u-området grundat på felaktig information kring ledningarna. Det påstås att fiber och dagvatten finns nergrävt där, men fiberkabeln ligger på västra sidan om cykelvägen enligt Ljungby Energi. Beträffande vattnet så handlar det endast om dränering.

Det föreslås därför att ta bort eller lägga om det prickade u-området till att passa det ursprungliga syftet. Annars kan arbetet med detaljplanen avbrytas och diskussioner för återbetalning av utgifter inledas.”

Kommentar till Ljungby Energi och fastighetsägaren till Välten 4 och 5:
U-området tas bort. Den prickade marken minskas till 3 meter utmed fastighetsgränsen i västra delen av planområdet, samma avstånd som det är mellan befintlig byggnad och fastighetsgränsen.

Texten angående fiber- och dagvattenledningar inom industrimarken samt rubriken ”Servitut/ledningar” med tillhörande text tas bort i planbeskrivningen.

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 6 februari 2020

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Therese Lindström
Plan- och byggchef