



Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Torg 11:23
i Lagans samhälle, Ljungby kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för Ljungby kommun att sälja fastigheten Torg 11:23 och behöver därmed ändra användning från den äldre bestämmelsen allmänt ändamål till bostäder och centrumändamål.

Ändringar

Plankartan har ändrats avseende krav på marklov för att hårdgöra ytor inom fastigheten och genomförandetiden i år är uppdaterat.

Planbeskrivningen har ändrats avseende resonemang kring miljökvalitetsnormerna för vatten för att säkerställa att detaljplanen inte leder till en negativ påverkan på grundvattenförekomsten.

Det har även gjorts ändringar kopplat till kravet på marklov för att hårdgöra ytor inom fastigheten.

Kommunstyrelsen föreslås därför besluta att anta detaljplanen.

Granskning

Samhällsbyggnadsutskottet beslöt den 28 mars 2023 § 32 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 3 april 2023– 30 april 2023. Samtidigt gjordes en underrättelse i lokaltidningen.

Sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått underrättelse om granskning av detaljplanen. Berörda sakägare gällande Torg GA:3 har inte fått underrättelse om granskning skickat till sig utan blivit informerade genom underrättelse i lokaltidningen eftersom det är många fastighetsägare som har del i gemensamhetsanläggningen och gemensamhetsanläggningen inte är utredd gör det samråds-kretsen okänd. Stöd för kungörelsedelgivning finns i Delgivningslagen 49 §. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Inkomna yttranden

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:



Utan synpunkter

Ljungby Energi
Socialförvaltningen
Tekniska förvaltningen
Trafikverket
Region Kronoberg

Med synpunkter

Länsstyrelsen Kronoberg
Miljöavdelningen
E:ON Energidistribution AB
Lantmäteriet

Länsstyrelsen:

Länsstyrelsens sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen har 2022-12-16 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som miljö kvalitetsnormer samt hälsa och säkerhet (översvämning/ klimatanpassning) ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (PBL) Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB)

Kommunen anger att planförslaget inte möjliggör någon användning som kan innebära en risk för grundvattnet. Samtidigt skriver de att det går att hårdgöra området ytterligare för att möjliggöra för exempelvis parkering. I samrådsskedet framförde vi att "Vid nyanläggning av parkeringsyta är det viktigt att säkerställa att eventuella utsläpp inte kan förorena grundvattnet." Länsstyrelsen lyfter åter denna synpunkt i granskningen. Det behöver tydliggöras att planområdet inte påverkar uppnåendet av miljö kvalitetsnormerna negativt.

Hälsa och säkerhet Översvämning/klimatanpassning

Länsstyrelsen uppmärksammade kommunen i samrådet om att markklovsplikt behöver införas i plankartan för att bestämmelsen som begränsar andelen hårdgjord yta (b1) ska vara verksam. Kommunens bemötande i granskningen är att det inte behövs och att det är fastighetsägarens ansvar. Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på nytt om att bestämmelse b1 inte har någon verkan på det sätt som granskningsförslaget är utformat (Prop. 2017/18:163).

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra att planförslaget inte har någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna. Genom detaljplanens regleringar kan frågan om



parkeringar hanteras vid både bygglovet och vid marklov, vilket gör att kommunen kan säkerställa att ingen negativ påverkan följer den planerade användningen.

Plankartan har uppdaterats med krav på marklov för hårdgöring av ytor inom fastigheten. Genom regleringen kan kommunen säkerställa att planförslaget inte medför någon risk för hälsa, säkerhet eller översvämningrisk.

Miljöavdelningen:

Miljöavdelningen vill lämna följande synpunkter i ärendet för ändring av detaljplanen Torg 11:23.

På sida 22 i granskningshandlingarna/planbeskrivningen framgår att Ljungby kommun arbetar med att se över vattenskyddsområdet för Ljungby/Lagan. Det bör tydliggöras att nya zoner ännu inte är beslutade men att planområdet hamnar inom sekundär zon enligt förslaget.

På sida 24 och 25 diskuteras barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet. Det framgår att detaljplanen förhindrar uppförandet av byggnader intill gatan vilket främjar ett öppet gaturum. Även häckar och staket kan bidra till sämre sikt för bilister och för barn vilket inte begränsas med föreslagen plan. I planen kan det vara lämpligt att se över om trottoarer eller någon annan planbestämmelse kan införas för att se till att barnen får en säkrare väg till och från skolan.

Miljöavdelningen ser det positivt med planbestämmelse om att träd inte får fällas.

Miljöavdelningen undrar om det finns någon dagvattenutredning utförd kopplade till förändringar i hårdgjord yta på fastigheten. Även om nuvarande detaljplan möjliggör att större ytor hårdgörs kan omkringliggande fastigheter ha hårdgjorts sedan nuvarande detaljplan fastställdes, vilket kan begränsa att fler ytor inom området kan hårdgöras ytterligare.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra att zonerna inte än är beslutade.

Detaljplanen reglerar enbart fastigheten Torg 11:23, vilket inte möjliggör för någon separat gång- och cykelbana för oskyddade trafikanter. Den övriga gatustrukturen intill planområdet möjliggör inte för någon separat gång- och cykelbana, utan oskyddade trafikanter får använda gatorna.

För att säkerställa att detaljplanen inte medför någon risk för hälsa, säkerhet eller översvämningrisk har bestämmelsen om marklov för att hårdgöra ytor på fastigheten lagts till.



E:on Energidistribution AB:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter.

E.ON noterar att det inom E1-området i plankartan finns en egenskapsbestämelse om nockhöjd. E.ON yrkar för att nockhöjdsbestämmelsen tas bort från E1-området. Höjdbegränsningen anser E.ON vara riskabel då det i framtiden kan bli aktuellt med byte ut stationen till andra transformatorer. En exakt höjdbegränsning kan riskera att framtida byten inte kan genomföras. E.ON yrkar därför för att höjdbegränsningen stryks från plankartan inom E1-området.

E.ON noterar §9 i markupplåtelseavtalet att kostnaden av kabel mellan punkt A och B i avtalet vid hinder för exploatering bekostas av ledningsägare mot att ett nytt servitutsavtal tecknas för det nya ledningsläget, och har därmed inga synpunkter kring detta.

För övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

Utifrån gällande marknivå för E1 området möjliggörs en byggnad på 4-4,5 meter, vilket bedöms vara tillräckligt för framtida byte eller ändring av befintlig transformatorstation, någon högre byggnad är inte lämplig på platsen därmed finns bestämmelsen kvar i plankartan.

Lantmäteriet:

Detaljplan för fastigheten Torg 11:23 i Lagans samhälle

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-29) har följande noterats: Några för plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras har ej påträffats.

Delar av planen som bör förbättras

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna med beteckningen B och C som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna. Detta har påtalats tidigare. Lantmäteriet anser fortfarande att boverkets allmänna råd bör följas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)



Ange genomförandetiden i antal år i stället

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att: genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och LM2023/016673-0002 2023-04-25 LANTMÄTERIET 2(2) omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Torg 1:106 och Torg 1:104. Den aktuella fastighetsgränsen saknar enligt den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Övrigt

Efter tidigare påpekande noterar Lantmäteriet den ordentliga, tydliga presentation som finns av vilka bestämmelser som begränsas av sekundära egenskapsgränser, bra jobbat.

Kommentar:

Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna med beteckningen B och C som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna. Detta har påtalats tidigare. Lantmäteriet anser fortfarande att boverkets allmänna råd bör följas.: Kommunen vill upplysa lantmäteriet på att det finns inga allmänna råd om hur användningsbestämmelser ska redovisas i en detaljplan. Utan Boverkets upplysningar är kommunen själv får välja hur det redovisas. Kommunen anser att redovisningen i teckenförklaringen bör följa hur de redovisas i kartan dvs efter varandra.

Ange genomförandetiden i antal år i stället: Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats så även åren (5år) redovisas för att tydliggöra genomförandetiden.

Fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark: Kommunen mätte in gränsen 2022 och gränspunkterna återfanns förutom en i nordöstra



hörnet av fastigheten Torg 11:23. Kommunen har skickat in inmätta gränspunkter till registerkartan, inga ändringar har gjorts i detaljplanen.

Kvarvarande synpunkter

Följande sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen och kommer därför att få ett tillkännagivande när detaljplanen har antagits och en besvärshänvisning hur detaljplanen kan överklagas:

- E:on Energidistribution AB

2023-05-29
Samhällsbyggnadsavdelningen

Erik Lundin
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef