



Detaljplan för
Del av Bråna 3:38 med flera fastigheter
i Agunnaryd, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Under flera års tid har det funnits ett intresse från Agunnarydsstiftelsen och de boende i Agunnaryd att skapa möjligheter till fler bostäder i samhället. Syftet med detaljplanen är därför att planlägga befintlig bebyggelse inom ett område öster om Brånävägen samt att skapa nya byggrätter för bostäder. Marken där dagvattendammarna är anlagda ingår också i planområdet.

ÄNDRINGAR

Plankartan:

Datum för fastighetsförteckningens aktualitet har lagts till.

Olika genomförandetider för kvartersmark och för allmän platsmark.

U-område för ledningar öster om Bråna 3:10 har lagts till på kartan.

U-område för ledningar inom Bråna 3:16 och söderut har lagts till och anslutits till annat u-område inom Bråna 3:38.

Förklaring i grundkartebeteckningarna att vy betyder vattenyta.

Planbeskrivningen där text har lagts till:

Hur befintliga planer påverkas.

Markreservat för allmännyttig körtrafik.

Ljungby kommun kommer att ta ut anslutningsavgifter för kommunalt vatten och avlopp.

Kommunen är ansvarig för att bekosta fastighetsreglering inom området.

Redovisning över befintliga servitut och att de eventuellt kommer att skrivas om alternativt tas bort.

Servitut för ledning öster om Bråna 3:10.

Efter dessa ändringar föreslås miljö- och byggnämnden besluta att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 18 augusti 2021, § 129 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 utställd för granskning under tiden 24 september – 18 oktober 2021.

Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått kungörelse om granskning av detaljplanen. Granskningen har dessutom annonserats i ortstidningen. 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
Socialförvaltningen
Trafikverket
Skanova
FTI AB
BRF Agunda
Agunnaryds Bygdegårdsförening
Svenska kyrkan
Fastighetsägare till Bråna 3:51
Bråna 2:14

Med synpunkter

Lantmäteriet
Tekniska förvaltningen
Miljöavdelningen Ljungby kommun
Agunnaryds LRF
Agunnaryds Frivilliga Brandvårn
Fastighetsägare till Bråna 3:32

Lantmäteriet: Citat ”Grundkarta. Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är ofullständig.

Hur påverkas befintliga planer? Byggnadsplan 07-AGU-338 berörs, då Brånavägen är utlagd i den. Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

z-område inte tillräckligt för att säkerställa allmänhetens tillträde.

På s. 14 i planbeskrivningen anges att ett vägreservat med planbestämmelsen z1 säkerställer möjligheten att komma åt marken öster om kyrkan. Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om följande vad gäller z-områden. Genom att lägga ut z-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens inträde till z-området. Det räcker inte med z-bestämmelsen i detaljplanen för att få rätten till tillträde utan det krävs även upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.



Villkor för att ge startbesked

”Villkor för att ge startbesked” är en planbestämmelse med 4 kap. 14 ½ PBL som lagstöd. Villkoren i sådana bestämmelser får endast avse sådana åtgärder som fastighetsägaren själv eller tillsammans med andra kan råda över. De får inte omfatta åtgärder som kommunen ska utföra – i detta fall bygga om/bygga till avloppsanläggningen inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta behöver åtgärdas på ett flertal ställen i plankartan och planbeskrivningen.

Vatten och avlopp

Lantmäteriet noterar att det inte nämns huruvida anslutningsavgifter kommer tas ut för anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Hur sker/ska värmeförsörjning ske inom området? Genom allmän, gemensam eller enskild anläggning?

Ledningar

Ej redovisat vilka typer av allmänna ledningar som går/ska gå inom angivna u-områden och vilka ledningshavare som ska ansvara för dessa ledningar, inklusive att ansöka om och bekosta förrättning för bildande av ledningsrätt/servitut.

Kostnader för fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas

Inom planområdet finns följande servitut:

- Aktnr 07-AGU-240.1 avseende utfartsväg till förmån för Bråna 2:16
- Aktnr 07-AGU-282.1 avseende väg till förmån för Bråna 5:5

Dels saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens inträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget saknas denna beskrivning för flertalet av de berörda fastigheterna.

Delar av planen som bör förbättras.

Gränser med 0,025 m kvalitet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m) men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, men kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, vid behov kontrollera sådana gränser.



Planekonomi

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Plankarta

Är det menat att ”Vy” ska vara en egenskapsbestämmelse för allmän platsmark? Det finns inte i teckenförklaringen eller i planbeskrivningen.

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.)

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.”

Kommentar: Datum för fastighetsförteckningens aktualitet sätts på plankartan.

Text angående hur befintliga planer påverkas har lagts till i planbeskrivningen.

”Markreservat för allmännyttig körtrafik ska inrättas genom servitut, inom område för kvartersmark avsett för bostäder, strax norr om kyrkan.” Texten har lagts till i planbeskrivningen under Fastighetsrättsliga frågor, Servitut. Under Gator och trafik har också följande text lagts till: ”Ett servitut ska inrättas för markreservat inom området med planbestämmelsen z1 som säkerställer möjligheten för fastighetsägaren att komma åt marken öster om kyrkan.”

Villkor för att ge startbesked tas bort på plankartan. I stället läggs en fördröjd genomförandetid på ett år inom kvartersmark så att va-huvudmannen ska få tid att bygga ut avloppsreningsverket. Det betyder att inga bygglov kan ges förrän ett år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

”Ljungby kommun kommer att ta ut anslutningsavgifter för kommunalt vatten och avlopp för de tillkommande fastigheterna.” – Tillkommande text under Ekonomiska frågor.

Hur värmeförsörjningen kommer att ske inom de nya fastigheterna är inte klarlagt ännu. Det beror till viss del på vilken typ av bebyggelse som kommer att uppföras.

Det ska finnas utrymme för alla typer av ledningar som krävs för att försörja den nya bebyggelsen. Exakt vilka ledningar redovisas inte i detaljplanen eftersom det inte är klarlagt ännu.

Det är kommunen som är ansvarig för att bekosta fastighetsregleringen inom området eftersom det är på kommunens mark som detta ska genomföras. Text har lagts till i planbeskrivningen.

En redovisning över befintliga servitut har lagts till i planbeskrivningen.

I tabellen över konsekvenser på fastighetsnivå finns redovisat vad respektive fastighetsägare ska genomföra. Bråna 3:38 ägs av Ljungby kommun därför är åtagandena inte specificerade i detalj.

Vy betyder ”vattenyta” och tillhör grundkartan. Därför finns det inte med i planbestämmelserna. Vy läggs till i grundkartebeteckningarna.



Tekniska förvaltningen: Citat

”1. I plankartans nordvästra hörn finns det fiberledningar som korsar del av Bråna 3:38 och Bråna 2:16. Dessa har inte säkerställts genom u-område eller servitutsavtal, ska det göras eller ska ledningarna flyttas?

2. I områdets södra del finns dagvatten- och spillvattenledningar som ansluter till Bråna 3:10 och Agunnaryd 1:4. Dessa har inte säkerställts genom u-område eller servitutsavtal, ska det göras eller ska ledningarna flyttas?

3. Avloppsreningsverk och vattenverk i Agunnaryd tangerar redan idag sin maxkapacitet. För utökning av verksamhetsområdet och anslutning av fler hushåll behöver kapaciteten på vattenverk och reningsverk utökas. Bra att startbesked inte ges förrän avloppsanläggningen byggts ut.

4. Planen anger att det är dammarna öster om planområdet som ska ta emot dagvatten från planområdet. Det är endast den södra dammen som tar emot dagvatten från det kommunala dagvattenledningsnätet innan dagvattnet rinner vidare söderut mot Agunnarydssjön. De två andra dammarna renar eller fördröjer inte dagvatten. Beroende på framtida anslutningar av fastigheter inom planområdet kan även de två uppströms belägna dammarna användas för hantering av dagvatten. Förprojektering av vatten- spillvatten- och dagvattenanslutningar för de planerade fastigheterna behöver göras innan byggnation påbörjas.

Kommentar: *Ett u-området för fiberledningen som korsar Bråna 2:16 har lagts till på kartan samt u-område för ledningar öster om Bråna 3:10.*

För att va-huvudmannen ska ha möjlighet att bygga ut avloppsreningsverket har detaljplanen inom kvartersmark, belagts med fördröjd genomförandetid med ett år. Det betyder att inga bygglov kan ges förrän ett år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Miljöavdelningen, Ljungby Kommun: Citat ”Vi vill belysa extra att om förorening upptäcks ska pågående arbete omedelbart upphöra och miljöavdelningen kontaktas. Miljöavdelningen vill även belysa att ett avstånd på 100 meter från drivmedelsstationer är önskvärt vid nybyggnation av bostäder.

Kommentar: *I Räddningsverkets handbok ”Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer” sammanfattas föreskrifter och bestämmelser som är tillämpliga på en bensinstation. Här ges råd beträffande en bensinstations utformning samt minimiavstånd till omgivande bebyggelse. Det längsta avståndet som anges är 25 meter och det är mellan lossningsplats för tankfordon och plats där människor vanligen vistas, t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik servering med mera. De avstånd som anges i ”Bättre plats för arbete” är ofta betydligt större än avstånd som anges i t.ex. föreskrifter om hantering av brandfarliga vätskor. Detta beror på att man i ”Bättre plats för arbete” tagit hänsyn inte bara till direkta olyckseffekter utan även andra aspekter såsom buller, lukt och andra störningar. Dessa effekter ger som regel upphov till ett betydligt större påverkansområde än direkta olyckseffekter. För bensinstationer innefattar detta t.ex. störningar från trafik (buller, avgaser, strålkastarljus) dag- och nattetid.*

I detaljplanen för Bråna 3:38 är minsta avstånd mer än 40 meter mellan bensinstationen och marken där nya bostäder får uppföras. Därmed anses att kravet på tillräckligt stort avstånd är uppfyllt.



Agunnaryds LRF: Citat ”Bra med flera olika möjligheter för olika verksamheter, bostäder”

Agunnaryds Frivilliga Brandvörn: Citat ”Bra att det finns flera möjligheter till olika verksamheter och bostäder.”

Fastighetsägare till Bråna 3:32: Citat ”Jag tycker fortfarande att detta är ett dåligt förslag på planritning! Min fastighet kommer att bli mindre värd om det byggs lägenheter bredvid min fastighet. Men om det blir så att det kommer att byggas så finns det väl inget annat att göra än att sälja fastigheten. Men ni ska veta en sak på kommunen att Kampradstiftelsen är inte valda på något allmänt årsmöte! Dom väljer sig själva så ingen obekväm medlem kommer in i styrelsen!”

Kvarvarande synpunkter

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

- Bråna 3:32
- Bråna 3:10

* Kända sakägarna och kända bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs har rätt att överklaga detaljplanen om de inte senast under granskningstiden fått sina synpunkter tillgodosedda.

LJUNGBY KOMMUN

Plan- och byggavdelningen den 1 november 2021

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Jeanette Kullenberg
Vik plan- och byggchef