



Detaljplan för
Eka 3:3 med flera (Ekalunds verksamhetsområde)
i Ljungby, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

ÄNDRINGAR

Plankartan har ändrats enligt följande:

En nockhöjd på max 5 m har lagts till inom JE-området.

Planbestämmelser förstoras i kartan där det behövs.

Markeringen för Aggregatet 1 tas bort på översiktskartan.

Planbestämmelsen b5 ändras till: ”Inom 100 – 150 meter från kvarteret Regulator och Eka 3:20 (Strandmöllens) fastighetsgräns ska husfasader som vetter mot kvarteret Regulatorn och Eka 3:20 utföras i obrännbart material och lägst brandtekniska klass E130 samt fönster och dörrar i fasad mot kvarteret Regulatorn och Eka 3:20 utföras i lägst brandteknisk klass EW30.”

Marken inom 75 meter norr om kvarteret Regulatorn övergår till NATUR1- med betydelsen: ”Naturområde. Dagvattenanläggningar och mindre tekniska anläggningar får uppföras.”

Den lila streckade linjen är avgränsning för E4:ans vägplan, vilket beskrivs på kartan.

Plankartans aktualitetsdatum uppdateras.

u-områden för allmänna underjordiska ledningar läggs ut inom kvartersmark intill gatumark.

Koncessionsgränsen för el markeras tydligt med en grov linje på plankartan.

En liten del av J-området intill kvarteret Regulatorn och Näsvägen överförs till gatumark.

En ny planbestämmelse, n1, läggs in på kartan inom NATUR-området i söder med betydelsen: ”Vägmark mellan stenmurarna ska vara grusbelagd, gäller även fägatan.”

Del av kvarteret Regulatorn tas bort från planområdet.

Planbeskrivningen har ändrats enligt följande:

Texten angående översiktsplanen ändras så att det framgår att ÖP:n antagits och vunnit laga kraft.



Under rubriken "Bebyggelse" läggs följande till: "Eftersom området är så stort är avsikten att en utbyggnad ska ske i etapper med början från infarten i söder."

Texten i planbeskrivningen under *Dagvatten* förtydligas med att det är mycket viktigt att rätt åtgärder vidtas angående omhändertagandet av dagvatten inom planområdet så att Ljungbys dricksvattentäkt inte påverkas negativt. Dagvatten ska renas inom planområdet så att förorenat dagvatten inte kan infiltrera till grundvattenförekomsten i anslutning till planområdet.

Under rubriken Naturmiljö har text angående NATUR1-området norr om kvarteret Regulatorn lagts in.

Text angående den planerade vätgasanläggningen inom kvarteret Regulatorn har lagts in under Risk – Anläggningar med miljötillstånd.

Texten ändras angående vattenverksamhet att tillstånd söks hos Mark- och miljödomstolen, efter att sökanden har haft samråd med Länsstyrelsen och andra som kan vara berörda.

Under genomförandefrågor läggs till "Ett servitut ska inrättas för att säkerställa rätten till gång- och cykelväg över kvartersmark inom Eka 3:3." I texten förtydligas att det är kommunen som har ansvaret för skötseln av gc-vägen.

Kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp ska utvidgas så att planområdet för Eka 3:3 ingår.

Dagvattenhanteringen ska ske på kommunal mark inom planområdet.

Följande text läggs till: "Ledningsrätt för Sydvästlänken, 0781-12/38.1 finns inrättad för länkens sträckning genom planområdet."

Texten angående koncessionsgränsen för el tydliggörs.

Text läggs till angående vilka nämnder som får inkomster och vilka som har utgifter i samband med detaljplanen.

Miljökonsekvensbeskrivningen

Text angående den planerade vätgasanläggningen inom kvarteret Regulatorn har lagts in under Miljöaspekter.

För övrigt har texten i MKB:n ändrats så att den stämmer överens med ändringarna i planbeskrivningen och på plankartan.

GODKÄNNANDE

Efter ändringar enligt ovanstående föreslås Miljö- och byggnämnden besluta att godkänna detaljplanen och därefter översända den till kommunfullmäktige för antagande.



GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 7 december 2021 § 211 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 13 december 2021 – 17 januari 2022.

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

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Polismyndigheten

Ljungby Trafikövningsbana

Luftfartsverket

Med synpunkter

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Trafikverket

Miljöavdelningen Ljungby kommun

Tekniska förvaltningen

Kommunledningsförvaltningen

E.ON

Ljungby Energi

Länsstyrelsen: Citat ”Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen överlag på ett bra sätt har bearbetat planhandlingarna och därmed tagit hänsyn till inkomna synpunkter från samrådet. Ett flertal ändringar samt tillägg har gjorts i planbeskrivningen, på plankartan och i den till ärendet bifogade miljökonsekvensbeskrivningen.

Länsstyrelsen uppmärksammar att det inte finns någon maximal byggnadshöjd angiven i det sydöstra området kvartersmark JE på plankartan. Detta behöver ses över till antagandet då det i nuläget innebär obegränsad byggnadshöjd för såväl energianläggningar som för industribyggnader.

RIKSINTRESSE ENLIGT 3 OCH 4 KAP. MILJÖBALKEN

Inom själva planområdet finns inga riksintressen men väg E4 som är av riksintresse för kommunikation ligger i direkt anslutning på den östra sidan. Området ligger också inom MSA-zonen för Växjö flygplats.

Väg E4

Länsstyrelsen är liksom Trafikverket positiv till att planhandlingarna till granskningen har kompletterats med en trafikanalys. Plankartan har nu enligt slutsats i



analysen ändrats så att en cirkulationsplats möjliggörs vid vägenslutningen till området.

Växjö flygplats

Avseende planområdets närhet till Växjö flygplats och läget inom berörd MSA-zon hänvisar Länsstyrelsen till Trafikverkets yttrande (se nedan). Länsstyrelsen har emottagit ett yttrande från LFV om att de inte har något att invända mot planförslaget.

MILJÖKVALITETSNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN

Länsstyrelsen uppmärksammar att det i granskningen nu finns en motivering till kommunens bedömning om att planens genomförande inte kommer att påverka MKN för vatten. Det framgår även att Lagaån och Kåtån är recipienter för områdets dagvatten.

I planbeskrivningen anges: ”Dagvatten som rinner mot Lagaån kan komma i kontakt med grundvattenförekomsten Bergaåsen, men inte i större omfattning än vad som sker idag när ovanstående åtgärder vidtagits. Därför kommer rimligtvis ingen försämring eller förändring av grundvattenförekomsten att ske.”

Länsstyrelsen upplyser här om att enligt vattendirektivets så kallade ”icke-försämringskrav” får ingen negativ påverkan ske så att statusen försämras till en lägre statusklass. Länsstyrelsen påtalar även att dagvatten från planområdet inte får riskera att förorena Ljungby kommuns dricksvattentäkter i grundvattenförekomsterna, öster om E4:an. Det är därför mycket viktigt att dagvatten renas inom planområdet så att förorenat dagvatten inte kan infiltrera till grundvattenförekomsten i anslutning till planområdet. Det bör framgå tydligt att planområdet kan påverka Ljungbys dricksvattentäkt negativt om inte rätt åtgärder vidtas.

Under rubriken *Förslag och konsekvenser* i planbeskrivningen anges att ”Bortledning av grundvatten samt breddning/utgrävning av diken och anläggande av våtmarker är vattenverksamheter som kan vara tillståndspliktiga där ansökan ska lämnas till Länsstyrelsen.” Länsstyrelsen vill informera om att sådant tillstånd söks hos Mark- och miljödomstolen, efter att sökanden har haft samråd med Länsstyrelsen och andra som kan vara berörda.

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Närheten till Sevesoanläggning

I riskbedömningen har man utgått från två scenarier vad gäller risker från Sevesoanläggningen Strandmöllen. Dels från Strandmöllens nuvarande produktion, dels utifrån framtida eventuell utveckling. I den framtida versionen har man tagit hänsyn till en fyllnadsstation för helium, ytterligare lagringstankar för kryogenisk syrgas och kvävgas. En fyllnadsstation för medicinska gaser (exempelvis lustgas) samt en fyllnadsstation och lagringstankar för propan.

Länsstyrelsen (miljöskyddsensheten) har i kontakt med Strandmöllen uppfattat att man har planer på en vätgasproduktion samt lagring av vätgas i cylindrar och trai-



lers. På andra sidan Näsvägen (Regulatorn 1) planeras, enligt Strandmöllan, för trailers, parkering och tankstation. Detta framgår inte av riskbedömningen.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att man vid detaljplanens framtagande tar hänsyn till Strandmöllans framtida expansion och därmed belyser/tar höjd för den utökning som det planeras för.

Kommunen har i riskbedömningen nu angett att de använt MSB:s vägledning vid bedömning av lämpligt skyddsavstånd.

En ny planbestämmelse betecknad b5 har lagts till på plankartan med betydelsen: "Inom 30 – 85 meter från Strandmöllans fastighetsgräns ska husfasader som vetter mot Strandmöllan utföras i obrännbart material och i lägst brandteknisk klass EI 30, samt fönster och dörrar i fasad som vetter mot Strandmöllan utföras i lägst brandtekniska klass EW30." I MKB:n finns en förtydligande text varför det är möjligt att uppföra "icke känslig bebyggelse" så nära som 30 meter från Strandmöllans fastighetsgräns. I riskanalysen är slutsatsen att då planbestämmelserna följs bedöms kraven vara uppfyllda och att risker har hanterats på ett acceptabelt sätt.

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter utifrån överprövning. Dock hade det varit bättre att planera så att minsta avstånd är 85 meter, även till icke-känslig bebyggelse.

Betydelsen av planbestämmelsen O, tillfällig vistelse, har förtydligats med att endast ett fåtal övernattningsplatser i taget är tillåtet. Avståndet till framtida hotell/motell/övernattningsplatser är nu minst 400 meter, vilket är bra."

Kommentar: En högsta nockhöjd på 5,0 meter sätts inom JE-området.

Texten i planbeskrivningen förtydligas med att det är mycket viktigt att rätt åtgärder vidtas angående omhändertagandet av dagvatten inom planområdet så att Ljungbys dricksvattentäkt inte påverkas negativt. Dagvatten ska renas inom planområdet så att förorenat dagvatten inte kan infiltrera till grundvattenförekomsten i anslutning till planområdet.

Texten ändras angående vattenverksamhet att tillstånd söks hos Mark- och miljödomstolen, efter att sökanden har haft samråd med Länsstyrelsen och andra som kan vara berörda.

I samråd med exploateringschefen och stadsarkitekten har ändringar angående avstånd mellan kvarteret Regulatorn och kvarteretsmarken inom planområdet gjorts enligt följande:

Strandmöllan har efter önskemål från Ljungby kommun lämnat ett "Tekniskt yttrande om Säkerhetszoner runt en ny vätgasanläggning i Ljungby" som redovisar risker och riskavstånd från anläggningen som planeras att uppföras inom kvarteret Regulatorn. Text utifrån yttrandet har lagts in i miljökonsekvensbeskrivningen och i planbeskrivningen samt planbestämmelser har anpassats efter uppgifter i det tekniska yttrandet.



Planbestämmelsen b5 ändras till: "Inom 100 – 150 meter från kvarteret Regulator och Eka 3:20:s (Strandmöllens) fastighetsgräns ska husfasader som vetter mot kvarteret Regulatorn och Eka 3:20 utföras i obrännbart material och lägst brandtekniska klass E130 samt fönster och dörrar i fasad mot kvarteret Regulatorn och Eka 3:20 utföras i lägst brandteknisk klass EW30."

Plangränsen ändras så att den norra delen av kvarteret Regulatorn ligger utanför planområdet.

Marken inom 75 meter norr om kvarteret Regulatorn övergår till NATUR1-mark med betydelsen: "Naturområde. Dagvattenanläggningar och mindre tekniska anläggningar får uppföras." Samtidigt tas den lilla delen av kvarteret Regulatorn bort från planområdet.

Lantmäteriet: Citat "Grundkarta. Det framgår ej av teckenförklaringen vad lila streckad linje vid E4 representerar.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Plankarta

Lantmäteriet noterar att det för område utlagt med JE saknas planbestämmelse om maximal byggrätt. Om det inte är avsikten behöver det kompletteras. Bestämmelsen x1 är svår att se i plankartan, skulle kunna förtydligas.

Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens

I planbeskrivningen anges att en planbestämmelse "n1" reglerar att "Marken mellan stenmurarna ska vara grusbelagd". Det finns ingen sådan beteckning bland planbestämmelserna på plankartan och Lantmäteriet har heller inte kunnat hitta beteckningen i kartbilden. Detta behöver åtgärdas om det ska gälla.

Hur påverkas befintliga planer?

I planbeskrivningen står att marken inte är planlagd. Lantmäteriet noterar att en mindre del av södra delen av planområdet är planlagd med 0781-P01/14, Nordvästra industriområdet. Det bör av planbeskrivningen framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser 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 och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

x-område inte tillräckligt för att säkerställa allmänhetens tillträde

I Planbeskrivningen anges att "Ett markreservat för allmännyttiga ändamål x- "Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik" förbinder fägatan med servicevägen intill sydvästlänken."



Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om följande vad gäller x-områden. Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. Det räcker inte med x-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. I detta fall är det Ljungby kommun som äger området men det kan vara värt att reflektera över.

Beskrivning av hur x-området ska genomföras och skötas

I planen finns ett x-område utlagt, men det är väldigt lite omnämnt i planbeskrivningen om x-området eller hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här upplysa om följande vad gäller x-områden utöver ovan:

Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.

Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man t.ex. skapat rättighet för området.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-område utlagt i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det kanske övervägas att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats istället för som x-område?

Tekniska frågor

Punkten skulle kunna förtydligas avseende om det ska vara allmän vattenförsörjning och avloppshantering och ifall det kommunala verksamhetsområdet behöver utvidgas.

Ej beskrivet om dagvattenhantering ska ske genom allmänt VA, ga eller markavvattningssamfällighet enl. miljöbalkens regler.

Ej beskrivet om värmeförsörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.

El, tele och bredband

Text finns i planbeskrivningen om Sydvästlänken. Det skulle kunna förtydligas att det finns en ledningsrätt för denna, 0781-12/38.1.

Fastighetsbestämning

Lantmäteriet noterar att arbete rörande detta pågår längs flera av planområdets gränser.

Ekonomiska frågor

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.



Skulle kunna förtydligas att kommunen ansvarar för utförande och drift av x-område.

Fastighetsförteckning

Varken servituten 0781–2020/6.1 och 07-BER-1246.1 eller ledningsrätten 0781-96/84.1 förefaller vara belägna inom planområdet. Kontrollera detta.

Grundkarta

Fastighetsbeteckningarna och gatunamnen skulle kunna redovisas med större storlek. Det ska vara lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet och gata på plankartan.

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: Planbeskrivningen kompletteras med följande:

Några fastighetsindelningsbestämmelser finns inte i denna detaljplan.

Under genomförandefrågor läggs till "Ett servitut ska inrättas för att säkerställa rätten till gång- och cykelväg över kvartersmark inom Eka 3:3." I texten förtydligas att det är kommunen som har ansvaret för skötseln av gc-vägen.

Kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp ska utvidgas så att planområdet för Eka 3:3 ingår.

Dagvattenhanteringen ska ske på kommunal mark inom planområdet.

Följande text läggs till: "Ledningsrätt för Sydvästlänken, 0781-12/38.1 finns inrättad för länkens sträckning genom planområdet."

Text läggs till angående vilka nämnder som får inkomster och vilka som har utgifter i samband med detaljplanen.

Del av kvarteret Regulatorn har tagits bort från planområdet samt den text som anknyter till den detaljplanen.

På plankartan görs följande ändringar:

Den lila streckade linjen är avgränsning för E4:ans vägplan, vilket beskrivs på kartan.

Max 5 meters nockhöjd läggs in inom JE-området.

Planbestämmelser förstoras på plankartan där det behövs. Originalskalan på kartan är 1:2000 och då blir det en karta i format A0 vid utskrift eftersom det här är ett väldigt stort område. Läsbarheten blir givetvis sämre vid utskrift i format A1. Kartorna kommer i första hand att hanteras digitalt och då finns alltid möjlighet att zooma in detaljer för att enklare läsa kartan.



En ny planbestämmelse, n1, läggs in på kartan inom NATUR-området i söder med betydelsen: "Vägmärk mellan stenmurarna ska vara grusbelagd, gäller även fägatan."

Planbestämmelsen b5 ändras till: "Inom 100 – 150 meter från kvarteret Regulator och Eka 3:20 (Strandmöllens) fastighetsgräns ska husfasader som vetter mot kvarteret Regulatorn och Eka 3:20 utföras i obrännbart material och lägst brandtekniska klass E130 samt fönster och dörrar i fasad mot kvarteret Regulatorn och Eka 3:20 utföras i lägst brandteknisk klass EW30."

Plankartans aktualitetsdatum uppdateras.

Trafikverket: Citat "Trafikverket har tidigare under samrådsskedet avgivit yttrande i detta ärende och ser det som värdefullt att planhandlingen nu kompletterats med en trafikanalys. En analys som medfört att planförslaget nu modifierats så att en cirkulationsplats möjliggörs vid väganslutningen till området.

Vad gäller planförslaget i övrigt har Trafikverket endast ett påpekande gällande området för tekniska anläggningar där markanvändningen nu utvidgats till att också omfatta industriverksamhet. I denna del finns ingen höjdangivelse för byggrätten vilket i princip innebär obegränsad byggnadshöjd för såväl energianläggningar som för industribyggnader. Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Växjö flygplats. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida."

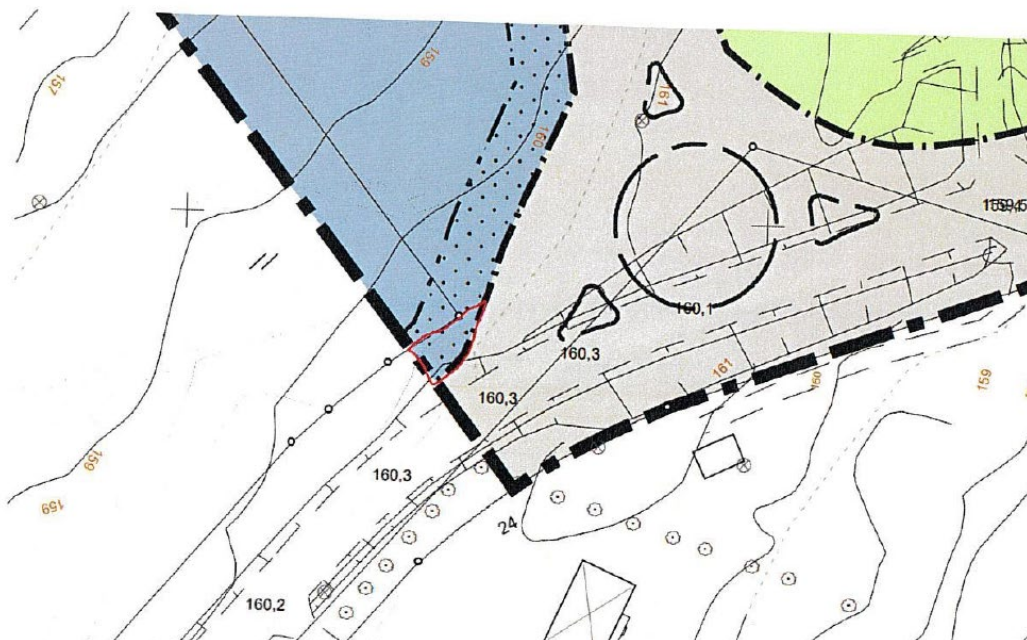
Kommentar: *En nockhöjd på max 5 m har lagts till inom JE-området. Eftersom höjden är under 20 meter krävs inget yttrande från Luftfartsverket eller närliggande flygplatser.*

Miljöavdelningen, Ljungby kommun: Citat "Vi ställer oss positiva till att området utformas med hänsyn till de befintliga marknivåerna för att minska antalet masstransporter från området. Utformningen på området bör i största mån ske utifrån de naturliga förhållandena även vad gäller dagvattenhantering, vilket det gör utifrån att befintliga diken används för avvattning av ytorna som finns utanför kvartersmark. För att minska dagvattenmängden möjliggörs högst 80 och 90 % hårdgöringsgrad på kvartersmarken för industri och verksamhet och dagvattenutredningen utgår från beräkningar av ett hundraårsregn som varar upp till en timme. Miljöavdelningen anser att planen tar hänsyn till klimatförändringar i form av kraftigare regnskurar.

Cykelvägar inom området möjliggörs och bör utformas så att säker förbindelse till övriga industriområden, i närheten av Ekalund, finns för att öka antalet cyklister."

Kommentar: *Anläggande av cykelvägar pågår mellan Näsvägen och Ekalund.*

- Tekniska förvaltningen:** Citat ”1. Bestämmelsen a1 bör förstoras i plankartan och även ingå i anslutande kvartersmark i söder mot Näsvägen.
2. Bestämmelsen a2 kan inte hittas i plankartan.
3. Bestämmelsen x1 bör synliggöras mer i plankartan.
4. Översiktskartan i plankartan bör korrigeras till att inte markera fastigheten Aggregatet 1.
5. Hänvisningen till ”Strandmöllens” i bestämmelsen b5, bör korrigeras så att Strandmöllens fastighet inte blandas ihop med Strandmöllens Sevesotillstånd.
6. Bestämmelsen n1 har tagits bort mellan samråd och granskning. Om inte n1 ska finnas med som bestämmelse, kanske indexet för n2 – n3 bör numreras om.
7. I både planbeskrivningen och MKB:n nämns att översiktsplanen är under framtagande. Ska detta ändras till att översiktsplanens nuvarande status antagen/vunnit laga kraft.
8. Ett litet område intill cirkulationen bör vara allmän platsmark i form av natur eller gata, se rödmarkerat i bild.”



Kommentar: Planbestämmelser, fastighetsbeteckningar och gatunamn kommer att förstoras i kartan där det behövs. Se också kommentar till Lantmäteriet. Någon planbestämmelse ”a2” har aldrig varit med på plankartan. Planbestämmelsen ”Bygglov krävs för uppförande av solceller” har inte någon beteckning utan gäller inom hela planområdet.

Markeringen för Aggregatet 1 tas bort på översiktskartan.

Planbestämmelsen b5 ändras till ”Inom 100 – 150 meter från kvarteret Regulator och Eka 3:20 (Strandmöllens) fastighetsgräns ska husfasader som vetter mot kvarteret Regulatorn och Eka 3:20 utföras i obrännbart material och lägst brandtekniska klass E130 samt fönster och dörrar i fasad mot kvarteret Regulatorn och Eka 3:20 utföras i lägst brandteknisk klass EW30.”



Texten angående översiktsplanen ändras så att det framgår att ÖP:n antagits och vunnit laga kraft.

Det lilla rödmarkerade området intill kvarteret Regulatorn och Näsvägen enligt kartan ovan görs till gatumark.

Kommunledningsförvaltningen: Citat

”Motivering av platsval

Kommunledningsförvaltningen lämnade i samband med samråd för detaljplanen en del synpunkter kring hur valet av plats för planerat industriområde och efterfrågan på ny industrimark motiveras. Förvaltningen noterar att miljökonsekvensbeskrivningen kompletterats med viss bakgrundsinformation. Bland annat hänvisar texten till en utredning från 2008 där området bedömdes lämpligt, samt att kommunen sedan dess har förvärvat området. En del alternativa platser namnges, men det framgår inte varför de anses mindre lämpliga än det nu aktuella. Det tycks också som att flera av de alternativa områdena överlappar de områden som bedöms som lämpliga industriområden även i den nya översiktsplanen, varför de inte kan antas vara helt olämpliga.

Kommunledningsförvaltningen anser att formuleringarna i granskningshandlingen innebär en förbättring jämfört med tidigare skrivning. Med tanke på de kultur- och naturvärden som identifierats i samband med planarbetet är det dock fortfarande inte tydligt nog hur nyttan vägs mot miljöintrånget och landar i de slutsatser som dras kring lämpligast möjliga mark- och vattenanvändning.

Påverkan på människan – social hållbarhet

Planen innefattar enbart konsekvensanalys för påverkan av miljö och klimat. Det är viktigt att också utreda dels hur människan påverkas av den negativa miljöpåverkan – ex. föroreningar, buller, vattenpåverkan. Det är även viktigt att utreda den sociala konsekvensen för människor vid planering, byggnation och etablering på platsen.

Detaljplanen behöver tydligare utreda påverkan på människor över tid – och överhuvudtaget lyfta den sociala hållbarhetsaspekten. Det finns många hjälpmedel för detta, exempelvis regionens verktyg och metodstöd för social konsekvensanalys.

Exempel på frågor som är viktiga att ställa för att klargöra sociala hållbarhetskonsekvenser:

- Vilka planeras att vistas på platsen? Flickor och pojkar, kvinnor och män i olika åldrar, kön, funktionsförmåga.
- Hur ska människor ta sig till platsen på ett säkert och tryggt sätt? (cykelvägar, gångstråk, kollektivtrafik, fordonsvägar).
- Hur planeras förbindelser mellan Ljungby centrum och området – samt hur tillgängliggörs detta för olika målgruppers behov?
- I området planeras för att vissa kulturhistoriska miljöer ska bevaras – hur görs dessa tillgängliga för många, hur ska människor kunna ta sig till platserna på ett säkert och tryggt sätt, samt kommer det vara miljö- och klimatsäkert att vistas på platsen också för ex. barn rörande miljö och klimatföroreningar, buller eller liknande?



Ekosystemtjänster

Boverkets verktyg ESTER är en prototyp för att göra en ekosystemtjänstanalys. ESTER är utvecklat för att ge en bild av vilka ekosystemtjänster som finns på en plats och hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas av en planerad åtgärd, inte nödvändigtvis för att inte förlora befintliga ekosystemtjänster på platsen vid genomförande av projekt. Men verktyget i sig är inget facit för hur en åtgärd kommer att påverka. Eftersom all information inte var tillgänglig när värderingen gjordes får vi inte med eventuella kompensationsåtgärder som planeras. Har en ny utvärdering med ESTER gjorts sedan detaljplanen var på samråd? Enligt resultatet av utvärderingen i planbeskrivningen minskar alla typer av ekosystemtjänster i samband med exploatering. Åtgärder som att bevara ädellövskog eller anlägga dagvattendammar- och diken kan bidra till ekosystemtjänster men det kanske inte framgår i utvärderingen som i så fall inte är representativ. Om det är så att alla ekosystemtjänster inom planområdet faktiskt minskar bör ett tydligare resonemang föras gällande rimligheten i att exploatera området på bekostnad av ekosystemtjänsterna.

Planbestämmelser

Enligt plankartan planläggs ett område i sydöstra delen av planområdet för drivmedelsförsäljning, GOZ. Traditionellt innebär drivmedel främst bensin och diesel. Enligt Borgmästaravtalet som Ljungby kommun har skrivit under ska utsläppen av växthusgaser minska med 40 % till 2030 och enligt Sveriges nationella klimatmål ska utsläppen av växthusgaser vara nettonoll år 2045. För att i möjligaste mån minska konsekvenserna av klimatförändringarna måste även minskningen av utsläppen vara kraftig de närmsta åren. Med tanke på de höga kraven samt att planområdet byggs ut för framtiden bör ingen försäljning av fossila bränslen möjliggöras inom planområdet. Drivmedelstationer i området kan istället sälja el, biogas och andra förnybara bränslen.

Sydöstra delen av planområdet är planlagd för industri och tekniska anläggningar (JE) och området beskrivs vara lämpligt för energiproduktion i form av sol- och vindenergi. Det är positivt med förnyelsebar energiproduktion eftersom energibehovet ökar och vi samtidigt kraftigt måste minska utsläppen av växthusgaser. Det framgår dock inte om den planlagda marken är lämpad för vindkraft med tanke på t.ex. de skyddsavstånd som krävs eller för solceller med tanke på t.ex. markens lutning m.m. Förtydligande av vad som gör marken lämplig för vind- och solkraft är önskvärt. Kan området planläggas som NATUR om marken inte lämpar sig för vind- eller solkraft? Är det möjligt att planlägga området för industri (J) med tanke på höjdskillnaderna inom området?

Vattenfrågor

Planområdet avvattnas till Kåtån i väster och Lagan i öster. Båda recipienterna har måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god. Enligt vattendragens miljö kvalitetsnorm och EU:s vattendirektiv ska god status uppnås i båda vattendragen. Statusen får inte försämrats. Planområdet består idag av skog och åkermark som generellt inte bidrar till höga föroreningshalter i avrinnande vatten. När planområdet exploateras, hårdgörs och trafikeras kommer föroreningar avledas med dagvattnet. Planerad dagvattenhantering med dammar och diken behöver anpassas för att uppnå erforderlig rening. Med hjälp av verktyget StormTac kan föroreningar i dagvatten från planområdet uppskattas och dagvattenanläggningar-



na utformas för att samla upp de föroreningar som dagvattnet för med sig. Dagvattenutredningen för planområdet bör kompletteras med en föroreningskartering.

I takt med klimatförändringarna som redan drabbar oss och som förväntas intensifieras i framtiden måste vårt samhälle anpassas. I ett varmare klimat blir det mer vanligt med skyfall som i exploaterade områden kan leda till översvämningar och skador på bebyggelse och infrastruktur. I dagvattenutredningen för planområdet presenteras rinnvägar enligt planerad höjdsättning men före exploatering behöver skyfallshanteringen studeras mer noga. Hur väl de planerade dagvattenanläggningarna kan hantera kraftiga regn, vilken höjdsättning, gatunivåer och lägsta golvhöjd som krävs inom området samt om ytterligare förebyggande skyfallsåtgärder är nödvändiga behöver klargöras. En hydraulisk skyfallsmodell kan besvara de här frågorna.

Möjligheten att förse planområdet med vatten och avleda spillvatten har inte utretts. Ljungbys avloppsreningsverk ligger i södra delen av staden vilket innebär att spillvattnet från planområdet ska transporteras en lång sträcka. Befintligt ledningsnät genom Ljungby tätort är på flera sträckor redan idag hårt belastat och avledning via befintligt ledningsnät kräver utredning även utanför planområdet. Närmsta vatten- och spillvattenledningar är ca 500 m från planrådets södra gräns men det har inte utretts om dessa ledningar kan användas. Inom planområdet måste ledningsdragning och eventuella pumpstationer och tryckstegringsstationer planeras i samband med vägar, dagvattenhantering och övrig ledningsdragning. Vatten- och spillvattenhantering inom och till/från planområdet behöver utredas och kostnadsberäknas.

Plan för utbyggnad

Med tanke på planrådets storlek är det viktigt att ha en plan för hur och i vilken ordning det kan byggas ut. Det gäller både infrastruktur som vägar och VA-ledningar men även för upplevelsen av området. Om endast enstaka tomter byggs ut kan planområdet upplevas ödsligt samtidigt som utbyggnaden av all infrastruktur blir dyr i förhållande till intäkterna från försäljning av ett fåtal tomter. Planbeskrivningen bör redogöra för hur området ska byggas ut och om eventuella etappindelningar ska göras.

Trafik och trafikinfrastruktur

Enligt Trafikutredningen daterad 2021-11-12 är vägområdet som redovisas i plankartan inte tillräckligt stort för cirkulationsplatsen. Det framgår inte av planbeskrivningen om plankartan har justerats efter att trafikutredningen gjordes. Ett förtydligande är önskvärt.

Gång- och cykelvägar

I planbeskrivning och plankarta redogörs för planerade gång- och cykelvägar inom området men inte hur de ska länkas samman med befintliga gång- och cykelvägar utanför området. Liksom för viss annan infrastruktur kommer gång- och cykelvägar även behöva anläggas till och från planområdet vilket bör förtydligas i planbeskrivningen.

Konkret är det i plankartan otydligt var markreservatet för gång- och cykelväg vid den gamla fågatan börjar och slutar. Det finns också oklarheter kring den gång- och cykelväg som ansluter till Bredemadsvägen. Det är positivt att området ansluts med flera cykelvägar, men vilka flöden är denna väg tänkt att hantera? Hur



ska man ta sig till och från den? Finns det planer på att, utifrån annat planarbete, ansluta den till stadens gång- och cykelvägnät i övrigt? Det är förmodligen inte särskilt attraktivt att gå eller cykla på Bredemadsvägen för att ta sig till gång- och cykelvägens ändpunkt.

Det skulle även behöva förtydligas hur gång- och cykelvägen kan ansluta till andra gång- och cykelvägar i planområdet. Det framgår av planbeskrivningen att gång- och cykelvägar ska anläggas utmed de huvudgator som planeras i området. Det skulle dock behöva förtydligas hur dessa cykelvägar kan anslutas till den utpekade cykelvägen vid planområdets bortre kant. Hur skapas ett gång- och cykelvägsnät inom området som skapar attraktivitet för cykelpendling till och från arbetsplatser i planområdet? Är det tänkt att dessa cykelvägar ska anläggas på kvartermark? Vilka möjligheter finns att bygga cykelväg på naturmark? Det är viktigt att planbestämmelserna inte på ett orimligt sätt försvårar för framtida utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

På samma sätt som för gång- och cykelvägar är det viktigt att utformningen av planen inte försvårar i onödan för anläggning av framtida hållplatser för kollektivtrafik. Det finns idag inga konkreta planer på att dra busslinjer till och från planområdet, men med tanke på att området ligger lite avsides i förhållande till staden och potentiellt kommer att ha en hel del arbetsplatser är det rimligt att området i framtiden kommer att anslutas till det lokala kollektivtrafiknätet. Det vore därför bra med ett kortare resonemang kring hur detta hanteras i detaljplanen.”

Kommentar: I översiktsplanen från 2006 är området inom Eka 3:3 angivet som ett utredningsområde för industri. Ungefär samma användning, verksamheter och industri, anges i den nya översiktsplanen som antogs i januari 2022. Detta anses vara motivering för att området är tillräckligt utrett och därmed kan anses lämpligt att tas i anspråk för ett nytt större verksamhetsområde.

Det här kommer att bli Ljungby kommuns nästa verksamhetsområde där folk i allmänhet inte kommer att vistas mer än om man har sin arbetsplats här eller om det finns anledning att besöka någon av företagen inom området. Barn och ungdomar kommer troligen inte att ha så stor anledning att vistas här frekvent. För dem som arbetar inom området är de stora gröna områdena avsedda som platser där man kan vistas på sina raster för att få lite andra intryck än inom arbetslokalerna.

Eftersom det används olika typer av bränslen inom transportbranschen finns ingen anledning att begränsa vilka typer av bränslen som ska säljas inom området. Vindkraft är inte längre aktuellt inom JE-området.

I projekteringsskedet kommer höjdsättning, gatunivåer, lägsta golvhöjder med mera utredas i detalj. Om det sätts nivåer i detaljplanen blir de bindande och då är risken att de skapar problem vid genomförandet. I dagvattenutredningen finns information om att en hydraulisk skyfallsmodell kan användas och förslag på hur förorenat vatten kan tas om hand inom området innan det når recipienten.



Under planbeskrivningens rubrik "Bebyggelse" läggs följande text till: "Eftersom området är så stort är avsikten att en utbyggnad ska ske i etapper med början från infarten i söder."

Cykelvägen som ansluter till Bredemadsvägen är i första hand avsedd som gc-väg men också som räddningsväg avsedd för räddningsfordon eftersom det endast finns en bilväg in i området.

I illustrationen på sidan 10 i planbeskrivningen finns förslag på hur gång- och cykelvägar kan anläggas inom de gröna områdena. Annars har utrymme getts inom gatumarken för gc-vägar. På sidan 23 finns en illustration över cirkulationsplatsen som visar hur gång- och cykelvägarna kan anslutas till verksamhetsområdet från Näsvägen.

Hur kollektivtrafiken ska lösas finns inte angivet i planförslaget eftersom det ännu inte är klarlagt, men om Ljungby ska anordna kollektivtrafik för industriområdena kommer Ekalund att ingå i den planeringen.

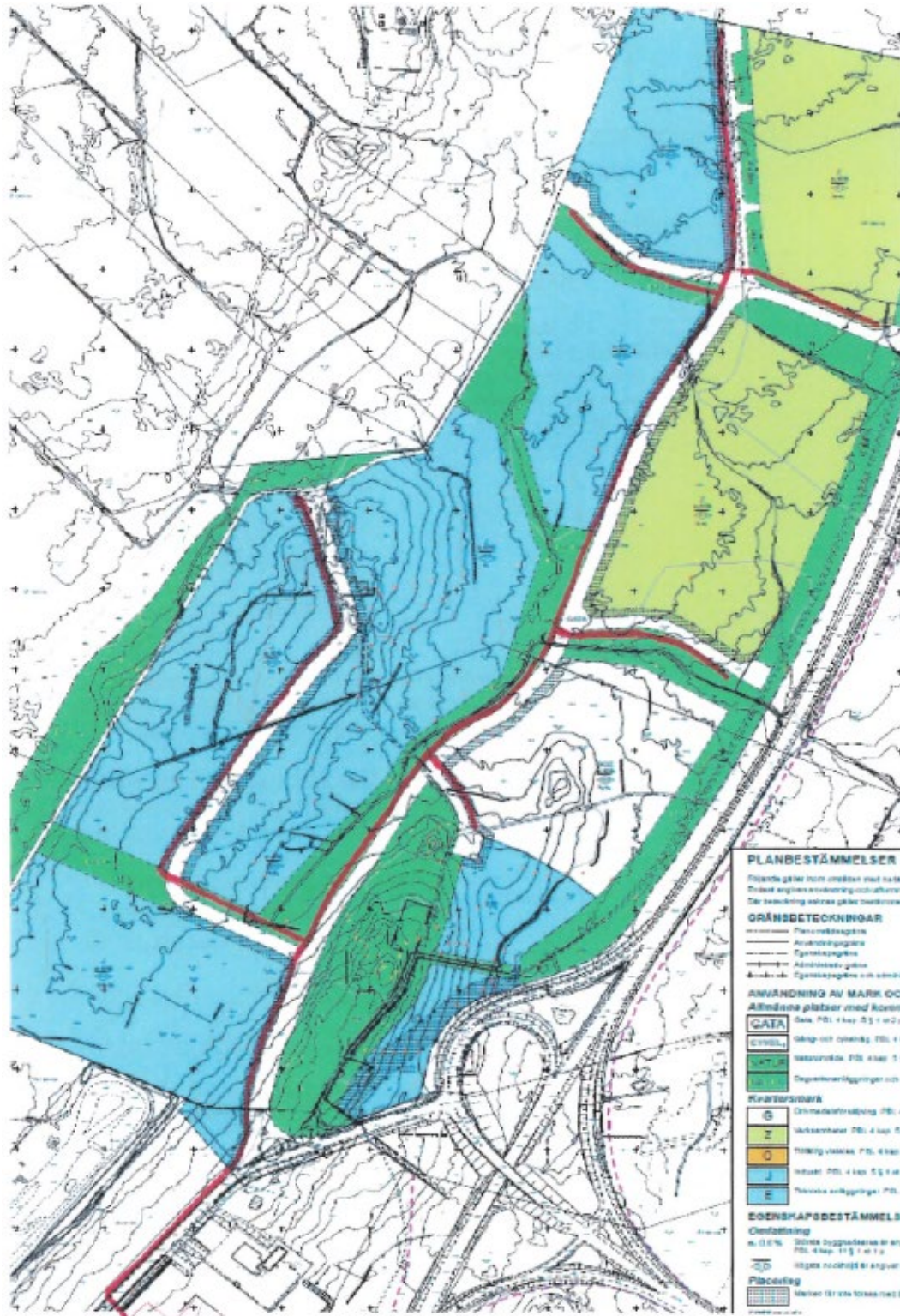
E.ON: Citat "E.ON menar fortfarande att tomterna bör anpassas efter koncessionsgränsen. Om detta inte är aktuellt så får man föra en dialog i ett senare skede om koncessionsgränsdragningen. Med detta får man vara ute i god tid. Vi förstår svårigheten med att avsätta E-områden när användningsområdet är stort och förutsätter att det kommer finnas lämpliga ytor vi kan komma överens om i projekteringsstadiet."

Kommentar: *Ljungby Energi, E.ON och Ljungby kommun har haft en diskussion om koncessionsgränsen och kommit fram till att när nya etableringar i närheten av gränsen är på gång ska det avgöras om gränsen behöver flyttas. I bästa fall kan fastighetsindelningen bli enligt nuvarande koncessionsgräns. I annat fall görs en överenskommelse mellan Ljungby Energi och E.ON och därefter lämnas en ansökan in till Energimarknadsinspektionen om flytt av gränsen enligt det man enats om.*

Texten i planbeskrivningen tydliggörs enligt ovanstående och för att förtydliga var gränsen går markeras den med en grov linje på plankartan.

Tillräckligt stora ytor inom PARK finns för att hitta lämpliga platser för transformatorstationerna. Exakt var avgörs vid bygglovhandläggningen.

Ljungby Energi: Citat "Önskvärt är ett 3 meter brett område för våra nyttigheter (el, fjärrvärme och fiber) enligt bifogad skiss. Allt för att undvika att gräva upp nylagda asfalterade gator framöver."



Kommentar: u-områden för allmänna underjordiska ledningar läggs ut inom kvartersmarken enligt Ljungby Energis önskemål (den röda linjen). Inom parkområdena kan ledningar anläggas utan att specifika u-områden är anvisade.



LJUNGBY
KOMMUN

17(17)
Dnr MB-2014-1937

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 21 februari 2022

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Jeanette Kullenberg
Vik plan- och byggchef