



Detaljplan för  
**Cedern 1 med flera**  
(utmed Dackevägen) i Ljungby stad

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2**

---

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en större byggnation av en förskola än vad den nuvarande detaljplanen tillåter. Både byggnadsarea och byggnadshöjd behöver ändras för att ge plats för förskola med 120 barn fördelade på 8 avdelningar.

Cedern 2 är planlagd för gruppboende och kommer behålla samma plananvändning och bestämmelser.

### **ÄNDRINGAR**

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse kring Dagvattenhantering på parkmark.

Planbeskrivningen har ändrats/kompletterats kring enstaka frågor utifrån yttrande som inkommit under granskningen tex. Skyfallshantering.

Miljö- och byggnämnden föreslås därför besluta att anta detaljplanen.

### **GRANSKNING**

Miljö- och byggnämnden beslöt den 29 september § 152 att detaljplanen skulle skickas ut för granskning enligt 5 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen.

Granskningen har föregåtts av samråd samt två granskningar med statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder, fastighetsägare inom området, berörda grannar m.fl.

Detaljplanen har varit utsänd för en andra granskning under tiden 8 oktober 2021 – 29 oktober 2021.

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](http://www.ljungby.se/plan).

### **INKOMNA YTTRANDE**

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

#### **Utan synpunkter**

Barn- och utbildningsnämnden

Länsstyrelsen

Yttrande 1

Polismyndigheten

Socialförvaltningen

Yttrande 2



## Med synpunkter

Lantmäteriet

Ljungby Energi

Kommunledningsförvaltningen

Miljöavdelningen

Yttrande 3

Yttrande 4

Yttrande 5

Yttrande 6

Yttrande 7

Yttrande 8

## Lantmäteriet

### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### *Grundkarta*

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrade. 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.

I grundkartan saknas kvartersnamnen "Cypressen" och "Päronet". Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

#### *Hur påverkas befintliga planer?*

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner, stadsplaner 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.

#### *U-område*

Ej redovisat vilka typer av allmänna ledningar som ska gå inom angivet u-områden och vilka ledningshavare som ska ansvara för dessa ledningar, inklusive att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning.

### Delar av planen som bör förbättras

#### *Grundkarta*

Ordet "Dackevägen" skulle kunna flyttas in så det syns i sin helhet.

#### *Plankartan följer inte boverkets rekommendationer*

Bestämmelsen om korsmark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets planbestämmeslekartalog. Det som rekommenderas är "Marken får endast förses med (t.ex. komplementbyggnad)"



*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 kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med 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, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

*Handläggning enligt vilken lagstiftning?*

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

*Servitut*

Kan förtydligas att servitut till förmån för Månstenen 1 är ett avtalsservitut.

*Planekonomi*

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

Kommer anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt vatten och avlopp tas ut?

***Kommentar:***

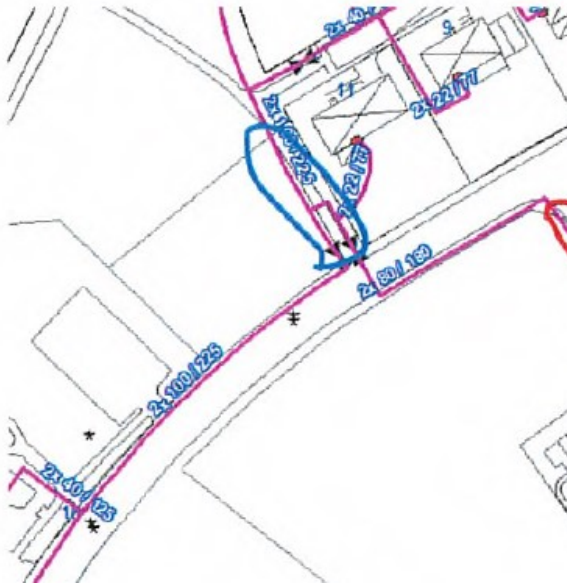
*Grundkartans aktualitet och innehåll har gått igenom inför antagandet.*

*Text kring vad som händer med nu gällande detaljplaner efter antagande av förslaget till ny detaljplan har lagts till i planbeskrivningen.*

*Text kring vilka ledningar som idag finns inom U-området har lagts till, dock är det inte klarlagt om ytterligare ledningar kommer finnas inom samma område.*

**Ljungby Energi**

Vi har en fjärrvärmeledning på fastigheten (se bifogad skiss). Vidare har vi även fjärrvärmeledningar på andra sidan Dackevägen där det planeras någon form av fördröjning av dagvatten. (se blå markering)



**Kommentar:**

*Fjärrvärmeledningen inom kvartersmark säkras med u-område och servitut. Ledningen inom allmän platsmark behöver inte säkras med u-område de kan däremot behöva säkras med ett servitut.*

**Kommunledningsförvaltningen**

Kommunledningsförvaltningen har i huvudsak följande synpunkter:

- Detaljplanen möjliggör för en förskola på en plats som idag är ett trädbevuxet park-/naturområde och som enligt kommunens grönstrukturplan utgör en park med mycket stor betydelse. När byggnaden uppförs, ytor hårdgörs och träd tas ner kommer de gröna ytorna i området att bli mindre sammanhängande. Förutsättningarna för ekosystemtjänster, dagvattenhantering och möjligheter att röra sig fritt i området kommer att påverkas. Det är viktigt att planen utformas så att de negativa konsekvenserna utifrån detta minimeras.
- Mängden hårdgjord yta bör i största möjliga mån minimeras och hållbart resande uppmuntras. Den yta som avsätts för parkering bör kunna minskas om cykelparkering tydligt prioriteras framför bilparkering. Planen bör om möjligt möjliggöra en större cykelparkering under tak nära byggnaden, medan plats för bilparkering med fördel kan anvisas längre bort. Om cykel på detta sätt uppmuntras kan behovet av den totala mängden hårdgjord parkeringsyta minskas och det hållbara resandet öka. Detta kan i ett större perspektiv både minska behovet av dagvattenåtgärder och förbättra folkhälsan. Den fysiska utformningen kan inte i detalj regleras i detaljplanen, men det underlättar om perspektivet finns med i hela processen.
- När förskolan ska byggas och dagvattenanläggningen utformas bör dagvattenhanteringen i ett större sammanhang och eventuellt utforma en anläggning som kommer till nytta för ett större område än enbart för planområdet.
- Skyfallshanteringen behöver beskrivas närmre i dagvattenutredningen. En generell beskrivning av höjdsättningen, sekundära avrinningsvägar och att vatten ska avledas till en plats där det inte utgör någon skada för byggnad-



der kan beskrivas oavsett placering av byggnader inom planområdet. Skyfallshanteringen bör också omnämnas i planbeskrivningen.

- Kommunledningsförvaltningen inser att merparten av de synpunkter som lämnats kommer sent i processen. Det är svårt att få en inblick i till exempel vilka alternativa placeringar av förskola som övervägdes och hur dessa bedömts utifrån olika hållbarhetskriterier. Kommunledningsförvaltningen är därför positiv till det nya arbetssättet som inletts med uppstarts- möten för detaljplaner och ser gärna att det tillämpas brett framöver, och kanske utvecklas ytterligare. Det skulle underlätta för att få in flera strategiska perspektiv i samhällsbyggnadsprocessen, bland annat vad gäller hållbarhet.

**Kommentar:**

*Bestämmelsen a1 som finns inom delar av användningsområdet S1- förskola är till för att säkerställa att träd inte tars ner i en större utsträckning än nödvändigt, detta för att minimera påverkan på den grönstruktur och de ekosystem som finns i området idag.*

*I förslaget finns en begränsning på hur stor andel av användningsområdet för förskola som får hårdgöras, i den andelen ingår även parkering. I detaljplanen framgår inte hur parkering för olika trafikslag ska prioriteras mot varandra. Kommunen måste säkerställa att det inom eller i närheten av en förskola finns plats för parkering samt lastning och lossning av fordon, dock fastställs inte i detaljplanen hur området för detta ska utformas.*

*Dagvattenutredningen är beställd av tekniska förvaltningen där även VA-avdelningen ingår då det är dem som är experter inom området. De har haft möjlighet att yttra sig kring vad som ska finnas med i dagvattenutredningen och har inte kommenterat något kring en utförligare beskrivning av skyfallshanteringen. Text kring skyfallshantering har lagts till i planbeskrivningen.*

**Miljöavdelningen**

Enligt dagvattenutredningen behöver dagvatten renas och tas omhand innan det släpps till dagvattennätet för att inte öka mängden dagvatten. En yta är avsatt för att kunna bygga en dagvattenanläggning. Även om yta är avsatt betyder det dock inte att en dagvattenanläggning kommer att bebyggas. En begränsning om startbesked innan en tillräcklig dagvattenanläggning är på plats kan säkerställa att tillräckliga dagvattenåtgärder införs.

Bullernivåerna förväntas öka med ökad trafik till och från förskolan. Effekter för boenden i området har inte kartlagts vad gäller buller.

**Kommentar:**

*Kommunen kan inte sätta en bestämmelse kring startbesked inom kvartersmark för en åtgärd som ska göras inom allmänplatsmark. Däremot har bestämmelsen Dagvattenhantering lagts till inom användningen park. Bestämmelsen säger att någon form av dagvattenhantering ska finnas. Det är kommunens ansvar att se till att denna anläggning kommer till stånd innan utbyggnaden av planen genomförs då det är kommunen som är huvudman för området.*



*Ett resonemang kring hur bullersituationen kommer utvecklas i och med en ökad biltrafik inom området har lagts till i planbeskrivningen.*

### **Yttrande 3**

P.g.a att vi redan idag har problem med dagvattnet vid häftig nederbörd, kräver vi att utredning utförs av befintlig och framtida dagvattenlösningar för hela området.

### **Yttrande 4**

Det bör göras en större utredning av hela dagvattnet i området, innan flera fastigheter ansluts till dagvattenledningen. Eftersom vi redan har problem med dagvattnet som tränger in i fastigheterna vid nederbörd.

### **Yttrande 5**

Då vi redan idag har problem med dagvatten som tränger in i fastigheter vid nederbörd. Borde en större utredning av hela dagvattenområdet göras samt åtgärder. Detta innan flera fastigheter kopplas på dagvattenledning.

### **Yttrande 6**

Skriver till dej angående dagvattenutredningen för Cedern 1. Har inget emot byggnationen av Cedern, men är rädd för att dagvattenledningarna är för dåliga. Som det är nu dom senaste åren så kommer vattnet som en flod från folkparken ned till Furustigen, Dackevägen och blir en sjö på vägen med på följd, vatten i källaren ett antal gånger som tråkigt, makadamdikerna ser bra ut bara det räcker?

### **Yttrande 7**

Vi kräver att kommunen gör en grundlig utredning av nuvarande och planerade lösningar av dagvatten för hela vårt område. Detta med anledning av att vi redan nu har problem med dagvattnet vid häftigt regn.

### **Yttrande 8**

Då vi redan har problem med dagvatten i området, borde ni tänka till om utbyggnad av detta, för att förebygga översvämning.

### **Kommentar:**

*Ett område för dagvattenhantering har lagts till på norra sidan av Dackevägen. Dagvattenutredningen ger ett förslag på dagvattenlösning inom detta område vilket inte medför en ökad belastning på ledningsnätet än vad ytan ger idag och innebär därmed inte någon försämring av dagens läge. Av denna anledning ser kommunen inte något starkt skäl att vänta med att genomföra detaljplanen och den tänkta exploateringen. Dock ser kommunen över möjligheterna med att ordna en större och gemensam dagvattenlösning som kan förbättra dagvattensituationen i området.*



LJUNGBY  
KOMMUN

7(7)  
Dnr MB-2019-0510

LJUNGBY KOMMUN  
Plan- och byggavdelningen den 7 december 2021

Sanna Petersson  
Planarkitekt

Jeanette Kullenberg  
Vik. Plan- och byggchef