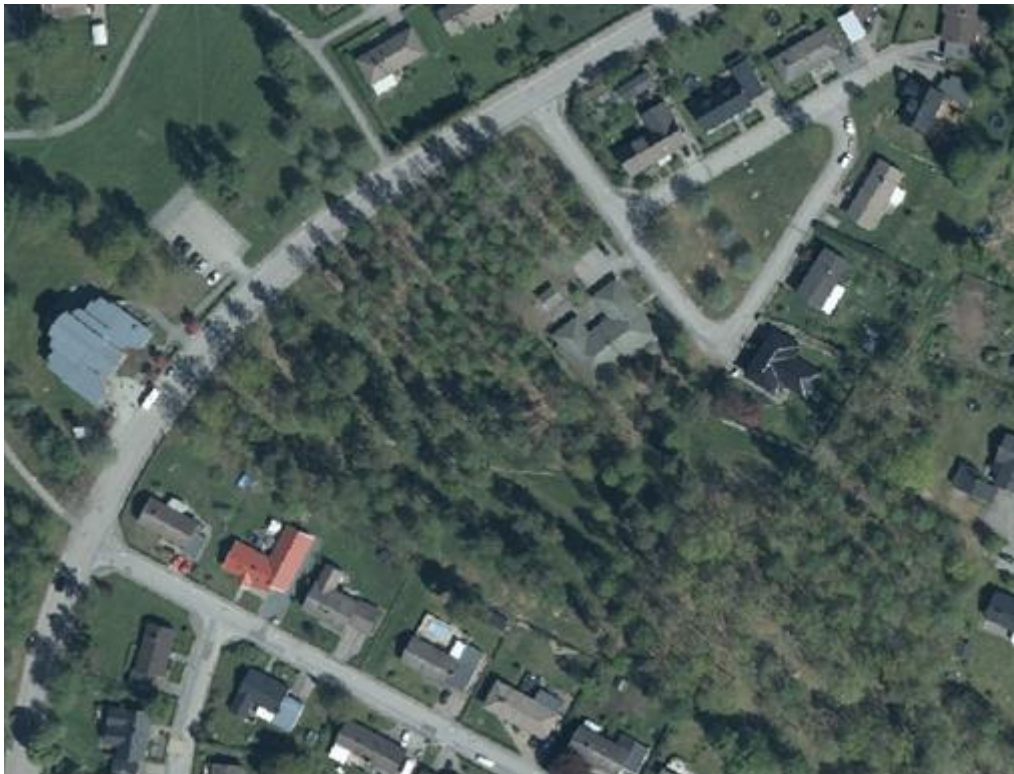


Detaljplan för  
**Cedern 1 med flera (utmed Dackevägen)**  
i Ljungby stad, Ljungby kommun



SAMRÅDSREDOGÖRELSE  
FÖR CEDERN 1 MED FLERA



Detaljplan för  
Cedern 1, 2 och del av Kvarnarna 2:2  
(Område utmed Dackevägen)  
i Ljungby stad, Ljungby kommun

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en större byggnation av en förskola än vad den nuvarande detaljplanen tillåter vad gäller förskolans byggnadsarea och byggnadshöjd för att ge plats för 120 barn fördelade på 8 avdelningar. Cedern 2 är planlagd för gruppboende och kommer behålla samma plananvändning och bestämmelser.

### ÄNDRINGAR

#### Plankartan

Plankartan har kompletterats med följande planbestämmelser:

- GATA
- u1, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- a1, marklov krävs för fällning av träd med en bröst diameter över 20 cm. Marklov får ges om det föreligger risk för säkerhet, hälsa eller egendom.
- b2 golvhöjd ska vara minst 50 cm över gatuhöjd.
- +137.9, markens höjd över nollplanet ska vara angivet i meter.
- plusmark, endast komplementbyggnad får placeras.

#### Planbeskrivningen

Under följande rubriker och underrubriker har text ändrats, se planbeskrivning under respektive rubrik:

#### **Tidigare ställningstaganden**

-Översiktsplanen.

#### **Planförutsättningar**

- Natur, *ekosystemtjänster*.
- Miljökvalitetsnormer luft och vatten, *vatten*.
- Störningar, *buller*.

#### **Planförslaget**

- Bebyggelse, *förskola och gruppboende*.
- Natur, *mark och vegetation*.
- Fritid, *lek och rekreation*.
- Teknisk försörjning, *dagvatten*.

#### **Genomförande**

- Organisatoriska frågor, *huvudmannaskap*.
- Organisatoriska frågor, *exploateringsavtal/ markanvisningsavtal*.
- Fastighetsrättsliga frågor, *fastighetsreglering*.

#### **Konsekvenser och undersökning**

- Konsekvenser för detaljplanens genomförande, *konsekvenser på fastighetsnivå*.
- Undersökning.

Efter dessa justeringar föreslås miljö- och byggnämnden besluta att skicka detaljplanen för granskning.



Samråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden 4 december 2019–4 januari 2020. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Planförslaget har under samrådstiden funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats [www.ljungby.se/plan](http://www.ljungby.se/plan).

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

#### INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

#### Utan synpunkter

Brottsförebyggande rådet

Månstenen 1

Safirvägen 1

Safirvägen 11

Socialnämnden

Tekniska kontoret

Telia Skanova

Utbildningsnämnden

#### Med synpunkter

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Kommunekolog

Miljöavdelningen

Ljungby Energi AB

Päronstigen 4

Ungdomsrådet

#### Med synpunkter

##### Länsstyrelsen:

##### *Sammanfattande synpunkter*

Det är positivt att det har lagts in en bestämmelse på plankartan, om hur stor andel av marken som får hårdgöras. Däremot anser vi att den befintliga växtligheten i planområdet är bristfälligt redovisad och att det vore önskvärt att det värnas mer om de befintliga kvalitéerna, genom att exempelvis säkerställa i planen att fler träd behålls.

##### *Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning*

Det föreslagna området stämmer till stor del överens med kommunens gällande översiktsplan (antagen 2006). Dock föreslås det att en del av planområdet, som är utpekad som grönområde, planläggas för förskoleändamål.

Det finns två gällande detaljplaner inom det aktuella planområdet. ”Detaljplan för delar av kvarteret Cedern och Granen” (laga kraft 1991) anger användningsändamålen daghem (S1) på fastigheten Cedern 1 och handikapp bostad (B1) på Cedern 2.



Den del av fastigheten Kvarnarna 2:2 som berörs av planläggningen, ingår i planen för "kv. Folkparken m.m." (fastställd 1970). Detta område är idag planlagt som park eller plantering.

#### *Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå*

Enligt 4 kap. 33§ 3 st. PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.

I tabellen under rubriken "Konsekvenser på fastighetsnivå" kan ytterligare konsekvenser för de berörda fastigheterna med fördel läggas till. Det bör redovisas vilka fastigheter som utökas, vilka fastigheter som avstår mark och så vidare.

#### *Planbestämmelser*

Vi vill erinra om att det enligt Boverkets rekommendationer, är olämpligt att ange utfartsförbud i plangränsen.

"En planbestämmelse om stängsel och utfart kan inte reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns.

Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma plan."

#### *Övrigt*

Under rubriken *Övriga planer, planprogram och ställningstaganden-Grönstrukturplan* benämns fastigheten som gruppboendet finns på, som Cedern 4. Korrekt beteckning är Cedern 2.

#### *Bebyggelse*

För kvartersmarken anges användning förskola (S1) på fastigheten Cedern 1 och del av Kvarnarna 2:2. För kvartersmarken inom Cedern 2 anges användning gruppboende (B1). Det ingår ingen allmän platsmark i planförslaget.

I området som planläggs för gruppboende regleras den högsta byggnadshöjden till 4 meter och den största byggnadsarean är 400 m<sup>2</sup>.

I den delen som planläggs för förskola är den föreslagna högsta nockhöjden 9 meter och den största byggnadsarean regleras till 30% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelse finns om att endast 50% av markytan får hårdgöras. Ett område i den norra delen av planområdet prickmarkeras och avsätts för parkering till förskolan.

Länsstyrelsen vill påpeka att nockhöjd, enligt Boverkets rekommendationer, bäst lämpar sig för att reglera en- och tvåbostadshus.

#### *Naturvärden och grönstruktur*

Till störst del är planområdet obebyggt och bevuxet med träd och gräs.

Vi anser att informationen om typ av växtlighet är bristfälligt redovisad i planbeskrivningen, då det exempelvis inte framgår vad det är för slags träd.



På plankartan finns en planbestämmelse (b1) - ”Endast 50% av markytan får hårdgöras”, vilket är positivt. Även i planbeskrivningen står det, under rubriken *Natur - mark och vegetation*, att högst 50% av markytan får hårdgöras för att så många av träden och så mycket av grönytanorna ska behållas.

Samtidigt skriver ni under *Natur - ekosystemtjänster* att de flesta träd troligen kommer att tas ner när området bebyggs och att det kommer innebära att ekosystemtjänsterna i området kommer minska eller helt tas bort. Så som plankartan är utformad idag kan samtliga träd i området tas bort. Vi anser att det vore bra om det fanns en ambition i planförslaget att spara fler träd. Även om träden idag inte anses ha ett högt skyddsvärde, är det värdefullt att behålla redan vuxna träd.

I kommunens grönstrukturplan (2010) är den aktuella grönytan på Kvarnarna 2:2 markerad som ”Park med mycket stor betydelse. Behöver upprustning”. Planområdet är också beläget i en del av centrala Ljungby som beskrivs som ett område med mycket lite parkmark per invånare. Grönområdet länkar dessutom i öst - västlig riktning ihop ett av få sammanhängande grönstråk i området, vilket är en kvalité att värna om.

#### *Buller*

Kommunen skriver i planhandlingarna att bullerriktvärdet på 55 dBA klaras vid fasad 5 meter från fastighetsgränsen. Det framgår inte om det är stor marginal eller precis vid gränsen, det borde förtydligas hur ni gjort bedömningen. Även om trafiken troligen inte kommer öka så mycket mer till år 2040, så anser vi att det bör kommenteras hur kommunen bedömer den framtida trafiksituationen inom området. Ni bör också komplettera med vilka bullervärden friytorna för lek, vila och pedagogisk verksamhet får.

Något som inte belyses i planhandlingarna är den stora förändring det innebär för det befintliga gruppboendet, att det byggs en större förskola intill boendet. Vid vissa tidpunkter under dagen kan det bli mycket trafik, då barn ska lämnas och hämtas. Det bör kommenteras om kommunen ser någon konflikt mellan de båda verksamheterna.

#### *Tillgång till friytor och barnperspektiv*

Det är positivt att Boverkets rekommendationer gällande friytor (40m<sup>2</sup>/ barn) ska följas. Det saknas dock uppgift om hur många barn det planeras för på förskolan och om riktlinjerna kommer uppfyllas. 8 avdelningar kan innebära allt mellan 80 och 160 barn, beroende på avdelningarnas storlek. Antalet barn påverkar hur stor friyta som behövs och även hur stort behovet blir av exempelvis parkeringsplatser.

För att skapa en attraktiv utemiljö är det värdefullt att behålla så mycket av den befintliga växtligheten som möjligt.



#### *Vatten, avlopp och dagvattenhantering*

Ledningar finns i Dackevägen för anslutning av vatten, dagvatten och avlopp. Ni skriver att dagvatten kan filtreras och tas om hand på de grönytor som finns, med det saknas en bedömning om planens genomförande medför någon påverkan på statusen eller uppfyllelsen av miljökvalitetsnormerna för recipienten Lagan.

#### *Krav/ anspråk enligt annan lagstiftning*

Behovsbedömningen ersattes den 1 januari 2018 av *undersökning om betydande miljöpåverkan*.

Kommunen har i undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordning (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot kommunens bedömning. Däremot vill vi erinra om det felaktigt står i undersökningen, under rubriken *Riksintressen – Naturvård*, att planläggningen innebär en måttlig positiv påverkan på riksintresset. Påståendet är fel eftersom planområdet inte berörs av något riksintresse.

#### *Förorenade områden*

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns ingen förorenad mark inom planområdet.

Enligt 10 kap 11§ MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om det 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.

#### *Fornminnen*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap. 11§) krävs inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning och liknande ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

#### *Radon*

Under rubriken Natur – Radon används kBq/kg, troligtvis menas kBq/m<sup>2</sup>.

#### *Riksintressen*

Påverkas inte av planförslaget.

#### *Miljökvalitetsnorm*

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen redovisar kommunen att Lagan är recipienten för planområdets dagvatten, samt recipientens ekologiska och kemiska status.



Vi saknar dock en bedömning om planens genomförande medför någon påverkan på statusen eller uppfyllelsen av miljökvalitetsnormerna för Lagan, med en motivering till varför den bedömningen görs.

*Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion*  
Påverkas inte av planförslaget.

**Kommentar:** *Detaljplanen har ändrats enligt Länsstyrelsens synpunkter.*

### **Lantmäteriet**

*Utfartsförbud inte ok i planområdesgräns*

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsade planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/ planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande probm lösts genom att kommunen har utökat planområdet med remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

*Plankarta*

Bestämmelse om maximal hårdgjord yta bör även i plankartan kopplas till fastighet för att underlätta framtida tolkning av planen.

*Detaljplanens genomförande*

Det anges inte i planbeskrivningen om detaljplanen ska genomföras med markanvisning eller exploateringsavtal.

**Kommentar:** *Synpunkterna från Lantmäteriet har mötts genom att inkludera gata där utfartsförbud gäller i detaljplanen och att hårdgörningsgraden är kopplad till fastighetsytan samt yttrandet om detaljplanens genomförande.*

### **Kommunekolog**

För att främja en hållbar samhällsutveckling inom Ljungby stad, ur både natur- och rekreativsvärdes synpunkt, föreslås hänsynstagande enligt följande:

1. Då man i den nya detaljplanen avser att ta ett befintligt grönområde (1ha) för nybyggnation av förskola, innebär det bland annat avverkning av befintliga träd. Detta medför i sin tur en ökad andel hårdgjord yta respektive en minskad andel biomassa i Ljungby stad. Därför bör man i planförslaget redovisa förslag på biologiska kompensationsåtgärder, i syfte att kompensera den förlust av biomassa



som markexploateringen kommer att innebära samt för att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

2. I detaljplanen framgår att grönområdet är rikt på växt- och djurliv. Vidare i området en stor ekologisk betydelse som brynmiljö/ refugie för vilda växt- och djurarter. Inrapporterade fynd till Artportalens rödlista förstärker områdets ekologiska betydelse ur främst födosöks-synpunkt. Exempel på några rödlistade arter är: mindre hackspett (VU), gröngöling (NT), nötkråka (NT), tornseglare (VU), stare (VU), gulsparv (VU), duvhök (NT). Olika hackspettarter är beroende av tillgång på medelgrova-grova lövträd så kallade hålträd vid födosök och denna miljö uppvisar dessa kvalitéer. Detta talar även för betydelsen av att man i planförslaget ska redovisa förslag på biologiska kompensationsåtgärder.

3. I planförutsättningarna framgår att grönområdet är betydelsefullt ur rekreationssynpunkt för närliggande, befintlig förskola/ skola respektive ett vårdboende på Cedern 2. Enligt Ljungby kommuns "lokalförsörjningsstrategi 2017-2027" framgår särskilda riktlinjer för förskola i samband med om- eller nybyggnation och detta följer Boverkets rekommendation om 40kvm/ barn. I planförslaget föreslås att man även redovisar en möjlig plats för utomhuspedagogik till exempel anlägga en "skolskog".

4. Strax sydväst om grönområdet framgår att det finns ett mindre vattendrag som rinner mot ån Lagan och det är viktigt att vatten från hårdgjorda ytor inte transporterar föroreningar vidare. I planbeskrivningen bör man göra en dagvattenutredning som bland annat visar vilket hänsynstagande som kommer att ske, för att förhindra att vattenkvaliteten i ån Lagan försämras.

***Kommentar:** En administrativ planbestämmelse på förskolans kvartersmark har lagts till, a1 som reglerar att marklov krävs för röjning och fällning av träd med en bröstdiameter över 20 cm. Planområdets sydöstra del kommer endast tillåta komplementbyggnader och tillsammans ökar detta det naturliga omhändertagandet av dagvattnet inom planområdet, jämfört med gällande plan där det inte finns någon begränsning på ytor som hårdgörs.*

### **Miljöavdelningen**

I samrådshandlingen står det att de flesta träden troligen tas ner när marken bebyggs. Miljöavdelningen anser att det kan påverka utegården negativt om den naturliga skuggmiljön försvinner. Vi anser att man bör se över möjligheterna att spara träden i södra delen på fastigheten för bäst skuggeffekt på förmiddagen och tidig eftermiddag då barnen oftast är ute och då solens strålning är som farligast. Vid nyplantering tar det flera år innan träden ger ordentlig skugga. Segel och annan typ av uppbyggt solskydd skuggar betydligt mindre yta än naturligt solskydd med fullvuxna träd. Dock önskar vi inte träd som ger mycket pollen ska sparas eftersom hänsyn måste tas till allergiker.

Det saknas en dagvattenutredning till detaljplanen för området. Det är därmed inte visat hur en hårdgörningsgrad på 50% skulle påverka den aktuella fastigheten samt omkringliggande fastigheter om vattnet inte klarar av att naturligt infiltreras i marken. Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.





Marken närmst är i annan detaljplan planlagd som ”park eller plantering”. Då fastigheten Cedern 1 har en lågpunkt enligt skyfallskarteringen i ett område som cirka 50 meter långt i nordöstra delen ut mot Dackevägen kan behov finnas att se över hur detta påverkar området. Försvinner denna lågpunkt eller hårdgörs ytan kan en stor mängd dagvatten som naturligt samlats där ge negativ inverkan på naturområdet eller andra fastigheter.

**Kommentar:** Området som pekas ut som lågpunkt längs med Dackevägen är planlagd kvartersmark för förskola och är prickmarkerad, inget får byggas där men får hårdgöras. För att förebygga detta har en planbestämmelse lagts till för gatans nollplan och att golvhöjden för byggnader inom förskolans kvartersmark ska placeras minst 0,5 meter ovanför nollplanet.  
För övrigt, se kommentarer till kommunekologen.

### **Ljungby Energi AB**

Vi har en ledning förlagd 1 meter innanför tomtgräns. Fiber är samförlagd med fjärrvärmeledningen. Se bifogad kartsnitt.

**Kommentar:** Ljungby Energi AB:s synpunkt har tillgodosetts genom att ett område har lagts till i detaljplanen längs med ledningens sträckning.

### **Päronstigen 4**

Tråkigt att grönområdet blir mindre, det behövs.  
För stor parkering, hade hellre sätt en minskad parkering så att ytan hade använts bättre. Kan skapa oro för närliggande LSS-boende.  
Synpunkter har tagits upp i samband med personalmöte.

**Kommentar:** En yta med prickmark och en administrativ bestämmelse som kräver marklov för röjning och fällning av träd med en bröstdiameter över 20 cm, har lagts till mellan parkeringsytan och LSS-boendet för att minimera störningar från trafiken. Inom parkmarken krävs marklov för röjning och fällning av träd som även gäller på en del av kvartersmarken för förskola.

### **Ungdomsrådet**

Försök behålla så många träd och grönområden som möjligt och plantera nya träd på en annan plats som ersätter de som måste huggas ner. Bygg miljövänligt. Även leksakerna kan vara av återanvänd plast. En bättre förebild för barnen. Vi tycker att det ska finnas en park med träd som även andra än dagisbarnen kan nyttja, tex bygga kojor och leka i.

**Kommentar:** Se kommentarer till miljöavdelningen.



LJUNGBY  
KOMMUN

9(9)  
Dnr 2019/0510

LJUNGBY KOMMUN  
Plan- och byggavdelningen den 12 03 2020

Gustaf Krantz Stahm  
Planarkitekt

Therese Lindström  
Plan- och byggchef