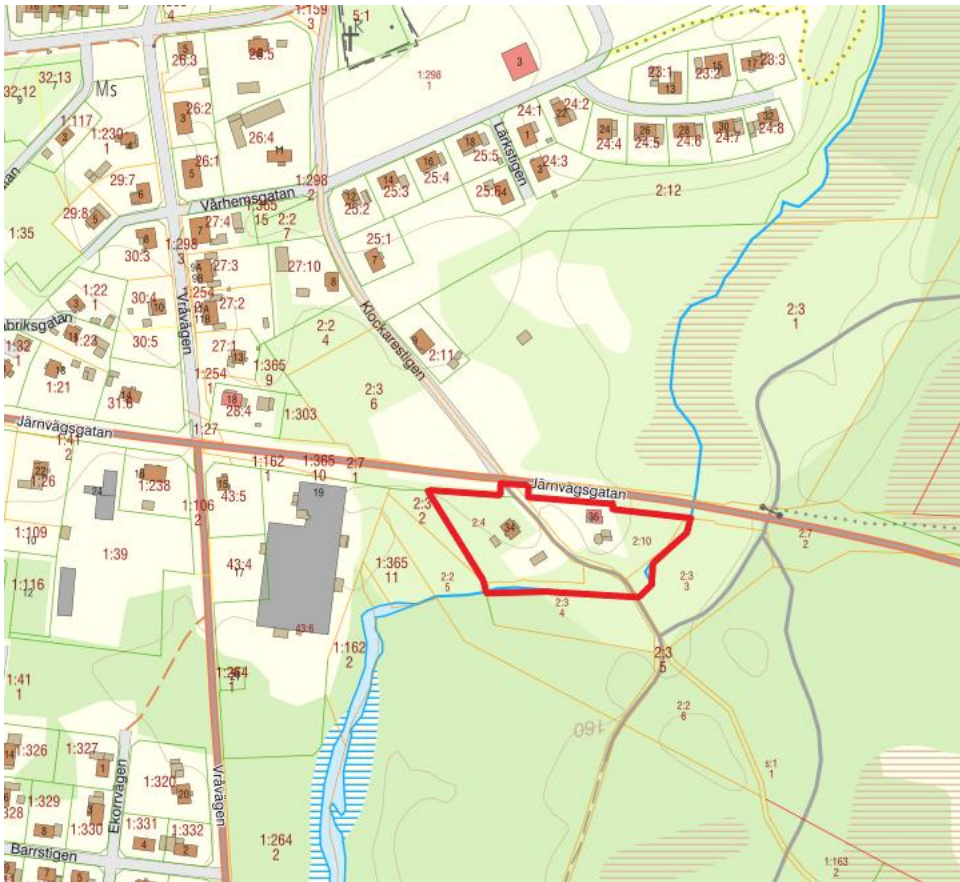




# Upphävande av detaljplan för fastigheten Lidhult 2:10 med flera, i Lidhults samhälle, Ljungby kommun



## HANDLINGAR:

- Planbeskrivning
- Undersökning och beslut om betydande miljöpåverkan
- Plankarta



## 1. Innehållsförteckning

SÅ HÄR GÖRS ETT UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN	3
- Förenklat standardförande	3
<b>2. INLEDNING</b>	<b>4</b>
Sammanfattning	4
Bakgrund	4
Detaljplanens syfte	5
Plandata	5
<b>3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>6</b>
Kommunala och regionala planer	6
Översiktliga planer och fördjupningar	6
Övriga planer, program och ställningstaganden	6
Detaljplaner	7
<b>3. NULÄGE – FÖRSLAG - KONSEKVENSER</b>	<b>8</b>
Bebyggelse	8
Naturmiljö	9
Mark och topografi	9
Kulturmiljö	10
Vattenområden	11
Trafik	11
Teknisk försörjning	11
Avvägningar	11
<b>4. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET</b>	<b>12</b>
Miljökonsekvenser	12
Undersökning av betydande miljöpåverkan	12
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	12
Luftkvalitet	12
Vattenkvalitet	12
Störningar	12
Buller	12
Risk	13
Farligt gods	13
Anläggningar med miljö tillstånd	13
Organisatoriska frågor	13
Organisation	13
Preliminär tidplan	13
Genomförandetid	13
Fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågor	13
Medverkande tjänstepersoner	14



## SÅ HÄR GÖRS ETT UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN

### - Förenklat standardförande

#### Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad personer, företag och myndigheter får eller inte får göra inom ett visst markområde. En detaljplan styr till exempel om det ska vara bostäder, kontor, park med mera och även hur stor och hög bebyggelsen får vara. Det kan vara ett par kvarter eller några fastigheter. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument, vilket skiljer den från sådana dokument, till exempel översiktsplan, som innehåller råd och vägledning.

#### Val av förfarande

Detaljplanen omfattar upphävande av en del av gällande detaljplan. Kommunen har valt att använda sig av förenklat standardförfarande vid upphävandet av detaljplanen. Det innebär att detaljplanen endast skickas ut för samråd men att det inte görs någon underrättelse eller granskning av planen.

#### Start

På förfrågan från t ex markägare eller kommunen, beslutar kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott eller kommunstyrelsen att en detaljplan skall arbetas fram. Ett planarbete innehållande utredningar och undersökningar inleds.

#### Samråd

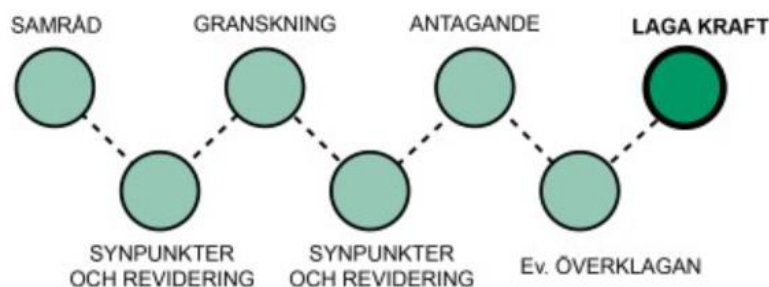
Ett förslag till upphävande av detaljplan tas fram. Det skickas ut till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet, statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder med flera. Förslaget finns också i kommunhuset samt på kommunens webbsida [www.ljungby.se/plan](http://www.ljungby.se/plan). Samrådstiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. De synpunkter som framförts på planförslaget sammanställs i en *samrådsredogörelse*. Detaljplanen kan eventuellt ändras med utgångspunkt från inkomna svar. Därefter kan kommunstyrelsen anta upphävandet av detaljplanen.

#### Antagande

Kommunstyrelsen antar upphävandet av detaljplanen. Beslutet om antagande skickas till dem som haft synpunkter och som inte har tagits hänsyn till. De har nu tre veckor på sig att överklaga beslutet.

#### Laga kraft

Om ingen överklagar kommunstyrelsens beslut om att upphäva detaljplanen vinner upphävandet laga kraft efter tre veckor.





## 2. INLEDNING

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900. Den här detaljplanen genomförs med förenklat standardförfarande. Förenklat standardförfarande kan användas om förslaget:

- är av begränsad betydelse eller begränsat intresse för allmänheten
- överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att området redan idag utgörs av bostäder med tillhörande komplementbyggnader och att ingen ändring sker till följd av att detaljplanen upphävs. Formellt sätt kan upphävande av allmän platsmark vara en större förändring men då området utgörs av bostadsändamål blir det i praktiken ingen förändring.

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att upphäva en del av den befintliga detaljplanen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv Kvarnen och Kolaren m.m. i Lidhults samhälle* (Akt nr: 07-LIH-144). Enligt gällande detaljplan är markanvändningen park eller plantering. De två fastigheterna är bebyggda med bostadshus. På fastigheten Lidhult 2:10 ligger den gamla banvaksstugan längs med den nedlagda järnvägen Halmstad-Bolmens järnväg (som också anslöt till järnvägen Karlshamn-Vislanda-Bolmens järnväg).

Översiktsplanen från 2022 anger ingen specifik markanvändning för området och bedöms därmed inte strida mot översiktsplanen. Strandskyddet längs med Lidhultsån är upphävt men strandskyddet återinträder i och med att detaljplanen upphävs. Vid olika åtgärder kommer därför dispens från strandskyddet att krävas och tillämpligt särskilt skäl kan vara att området är ianspråktaget. Upphävandet av detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan varför ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

### Bakgrund

Kommunens tekniska förvaltning har ansökt hos miljö- och byggförvaltningen om att upprätta en detaljplan för de två aktuella fastigheterna. Fastigheten Lidhult 2:10 ägs av kommunen och fastigheten Lidhult 2:4 är privatägd. Bakgrunden är att tekniska förvaltningen vill sälja fastigheten Lidhult 2:10 och för att detta ska vara möjligt behöver detaljplanen upphävas för området. Det har sin grund i att detaljplanen anger park eller plantering för de aktuella fastigheterna.

Miljö- och byggnämnden gav 2022-04-27 12 § miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upphäva del av detaljplanen, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv Kvarnen och Kolaren m.m. i Lidhults samhälle* Akt nr: 07-LIH-144. I samband med omorganiseringen på Ljungby kommun där ansvaret för fysisk planering flyttades till kommunledningsförvaltningen och då flyttades även uppdraget över till samhällsbyggnadsavdelningen.



## Detaljplanens syfte

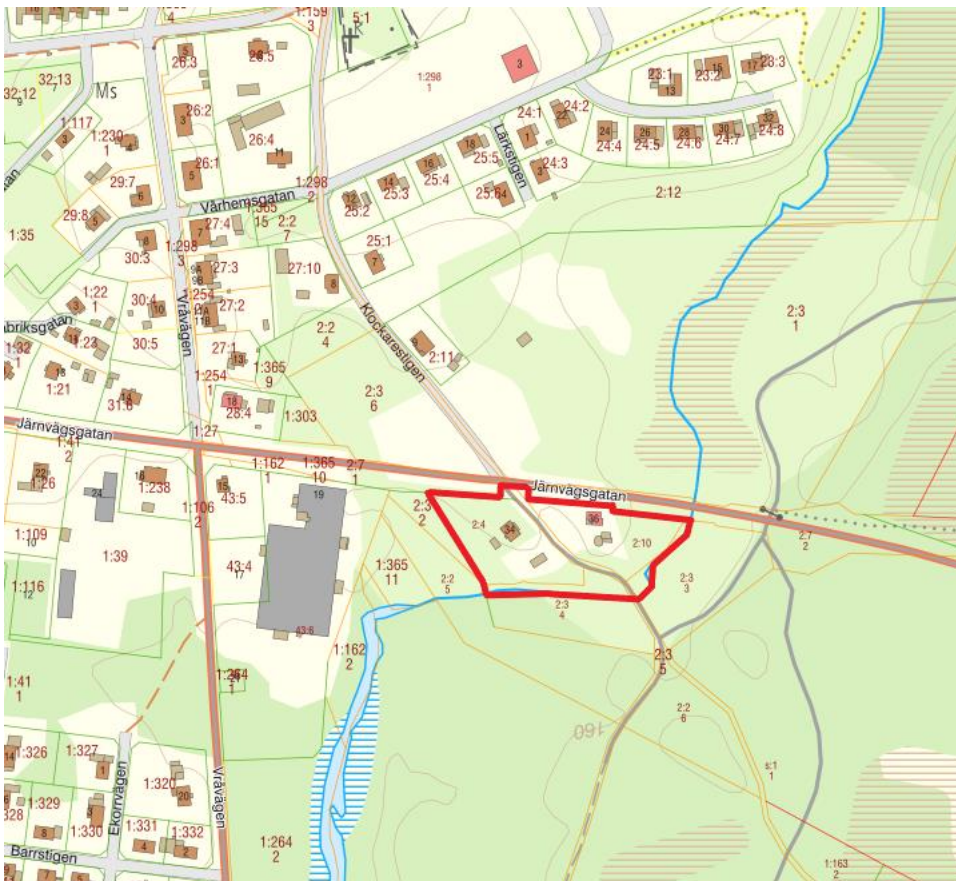
Syftet med upphävandet av detaljplanen för fastigheten Lidhult 2:10 med flera är att bekräfta pågående markanvändning, bostad. Eftersom utgångsläget för byggnaderna är planstridiga ger det begränsningar i vad som får göras på fastigheterna. Syftet är också att ge möjlighet till att byggnaderna kan finnas kvar och bevaras, eftersom båda byggnaderna har ett historiskt värde. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen. Då den del av detaljplanen som omfattar det aktuella området inte är genomförd och inte heller planeras att genomföras, upphävs detaljplanen.

## Plandata

### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i den östra delen av Lidhults samhälle längs med Järnvägsgatan. Området omfattar cirka 10 000 kvm.

- Fastigheterna Lidhult 2:10, Lidhult 2:7 och Lidhult 1:365 ägs av Ljungby kommun.
- Fastigheterna Lidhult 2:4 och Lidhult 2:3 är privatägd.



*Det inritade området omfattar planområdet där detaljplanen avser att upphävas.*



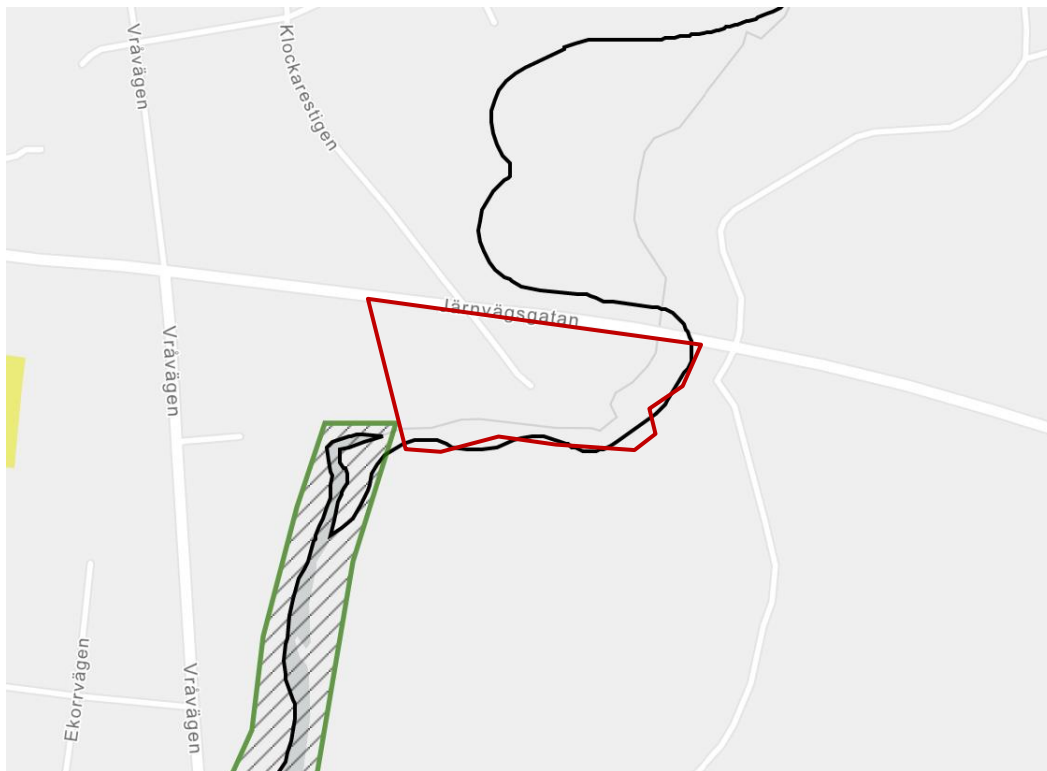
### 3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Kommunala och regionala planer

#### Översiktliga planer och fördjupningar

##### Översiktsplan

Ljungby kommuns översiktsplan anger ingen specifik markanvändning för området. Lidhult samhälle är utpekad som en serviceort, vilket innebär att det ska göras extra satsningar på serviceutbudet i Lidhult. I översiktsplanen är naturområdet söder om planområdet utpekad som grönområde och park. Genom att upphäva detaljplanen och bekräfta markanvändning bedöms det inte förändra nulägesbilden, genom att strandskyddet återinträder är det något som är positivt för grönstrukturen och vidare koppling norr ut. Upphävandet av detaljplanen för aktuellt område bedöms överensstämma med översiktsplanen.

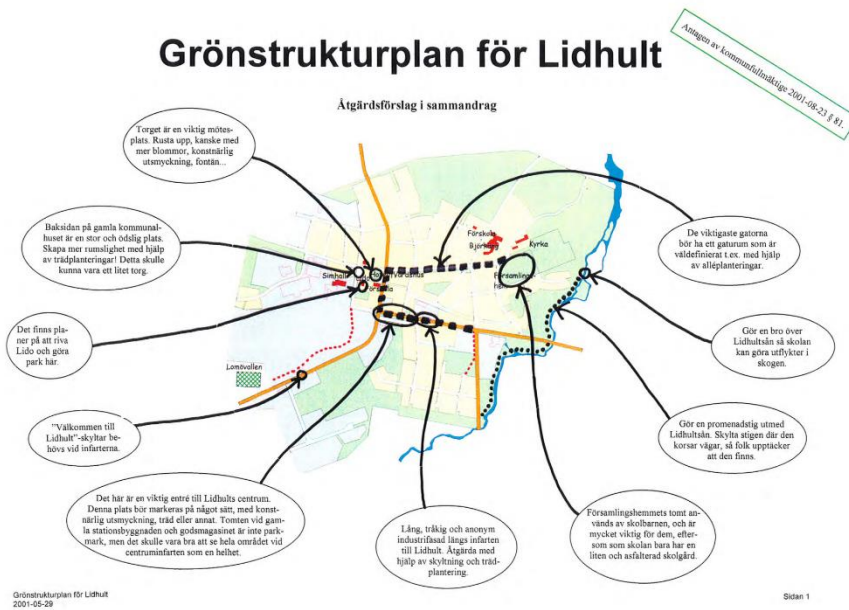


Utdrag ur översiktsplanen 2035. För det aktuella området finns ingen särskild markanvändning angiven.

#### Övriga planer, program och ställningstaganden

##### Grönstrukturplan

I Grönstrukturplanen för Lidhult anges området som rekreationsstråk och i grönstrukturplanen föreslås att tillskapa ett gångstråk längs med Lidhultsån. I grönstrukturplanen är området redovisat som en del av rekreationsområde. Likaså finns området utpekad som område för park för solbad och picknick samt ett område med rikt växt- och djurliv.



Utdrag ur Grönstrukturprogrammet för Lidhult, 2001.

## Kulturmiljöprogram

Området omfattas inte av kulturmiljöprogram från 2019.

## Riksintressen

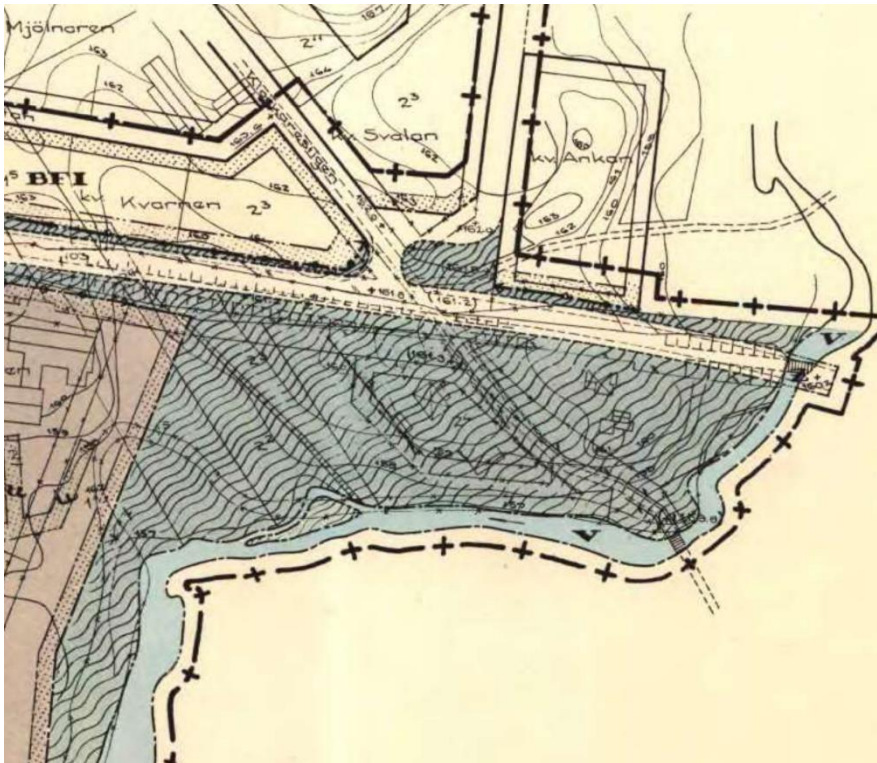
Området berörs inte av några riksintressen.

## Strandskydd

För området är idag strandskyddet upphävt, för den del av detaljplanen som nu upphävs återinträder strandskyddet. Området är redan idag ianspråktaget och som särskilt skäl i samband med bygglov eller andra åtgärder får dispens från strandskyddet sökas.

## Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv Kvarnen och Kolaren m.m. i Lidhults samhälle (L27)* antagen 1969. Planområdet utgörs i detaljplanen av park eller plantering.



Utdrag ur plankarta L27.

### 3. NULÄGE - FÖRSLAG - KONSEKVENSER

#### Bebyggelse

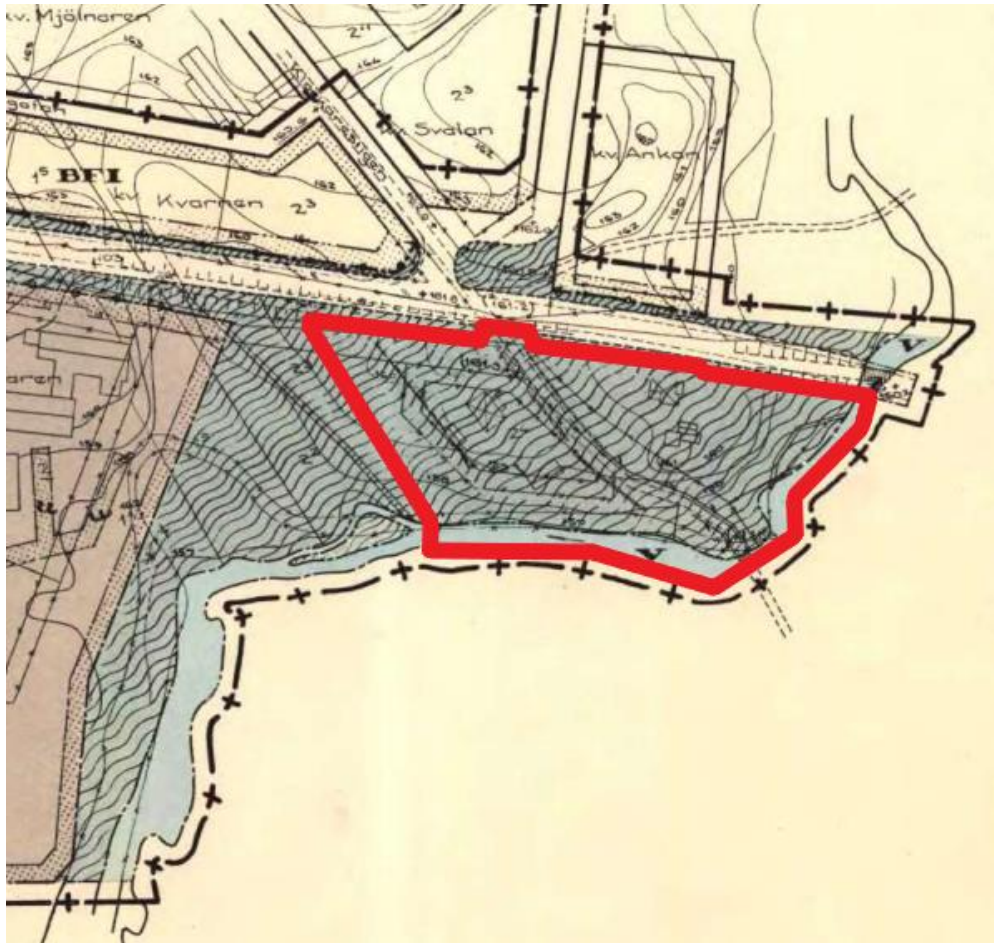
##### Nuläge

Området består av två bostadsfastigheter. På fastigheten Lidhult 2:10 finns en banvaktstuga med tillhörande uthus som läg längs med Halmstad-Bolmens järnväg. På fastigheten Lidhult 2:4 finns ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Fastigheterna var redan bebyggda med bostadshus då detaljplanen upprättades och kommunen har inte heller genomfört detaljplanen genom att lösa in fastigheterna.

##### Förslag och konsekvenser

Förslaget innebär att befintliga bostadsfastigheter kan fortsätta fungera som bostäder. Det innebär att det finns förutsättningar för att fastigheterna ska kunna fortsätta användas för bostadsändamål och detaljplanen utgör därmed inte hinder för framtida bygglov. Förslaget att upphäva del av detaljplanen Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv Kvarnen och Kolaren m.m. i Lidhults samhälle (L27) påverkar inte resterande delar av planen. Det innebär att detaljplanen kommer fortsätta gälla för de delar som inte avses att upphävas.





Del av stadsplanen, L27, som avses att upphävas.

## Naturmiljö

### Nuläge

Genom Lidhult finns ett regionalt grönstråk i söder mot sjön Askaken och österut från samhället. Grönstråket är främst kopplat till värdefulla våtmarker och omfattar ett stort område som främst sträcker sig sydväst och sydost om samhället.

### Förslag och konsekvenser

Förslaget innebär att det som är planering eller park blir planlöst. Det innebär att kommunen inte har rätt eller skyldighet att lösa in marken. Därigenom kan tillskapandet av ett stråk på den nordvästra sidan av Lidhultsån försvåras. Eftersom strandskyddet återinträder så säkerställer strandskyddet allmänhetens tillgänglighet till ån.

## Mark och topografi

### Nuläge

#### Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning finns. Marken består till största delen av isälvs sediment. Ett mindre område i den östra delen består av torv.



#### *Förorenad mark*

Det finns ingen utförd inventering av förorenad mark. Den tidigare järnvägen Halmstad-Bolmens järnväg var dragen längs med det som idag är Järnvägsgatan – det vill säga direkt norr om området som nu avses att upphävas. Cirka 100 meter väster om området finns en industri med en känd förorening, vilket inte bedöms påverka området som avses upphävas.

#### *Risk för skred*

Det bedöms inte finnas någon risk för skred eller ras med anledning av att marken består av isälvsediment bortse från ett mindre område i den östra delen som består av torv.

#### *Höga vattenstånd*

Området ligger i direkt anslutning till Lidhultsån. Enligt Översvämningsskänsliga områden utförd av Länsstyrelsen redovisas inte området som översvämningsskänsligt. Bebyggelsen ligger två till tre meter ovanför Lidhultsån.

#### *Radon*

De aktuella fastigheterna ligger inom normalradonmark (10–50 kBq/m<sup>3</sup>).

#### **Förslag och konsekvenser**

Vid ny-, om- eller tillbyggnad beroende på åtgärd, får frågan hanteras i bygglov eller anmälan enligt gällande lagstiftning.

### **Kulturmiljö**

#### **Nuläge**

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Järnvägsbyggandets stora tid i Sverige under senare delen av 1800-talet och något decennium in på 1900-talet. Karlshamn – Vislanda järnväg invigdes av Oscar II år 1874. Vislanda – Bolmens järnväg blev färdig år 1878. Sträckan mellan Halmstad och Bolmen blev färdigställd 1889. Därmed fanns en sammanhängande järnväg mellan Karlshamn och Halmstad. Större delen av järnvägstrafiken på hela sträckan lades ner 1966 och 1970. Kvar finns flera byggnader och anläggningar kopplat till järnvägstrafiken, bland annat banvaktsstugan i Lidhult. Banvaktern var den kategori järnvägspersonal som ansvarade för att banan hölls i gott skick. De tjänstgjorde från järnvägens barndom fram till omkring 1960. Banvakterna bodde ofta i små banvaktsstugor utspridda längs järnvägarna.

På fastigheten Lidhult 2:10 finns en mangårdsbyggnad, en så kallad salsbyggnad, från 1800-talets andra hälft i en och en halv våning.

#### **Förslag och konsekvenser**

Förslaget innebär att byggnaderna ges en förutsättning att fortsätta fungera som bostäder. Byggnaderna får inget skydd i form av rivningsförbud eller varsamhets- eller skyddsbestämmelser eftersom detaljplanen upphävs. En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas utifrån Plan



och bygglag (2010:900). Vill framtida fastighetsägare ändra byggnaden behöver det historiska värdet av byggnaden prövas vid bygglov. Däremot möjliggör upphävandet av detaljplanen att byggnaderna fortsättningsvis kan användas och nyttjas, vilket i sig är en förutsättning för ett bevarande.

## Vattenområden

### Nuläge

Området omfattas inte av strandskydd idag.

### Förslag och konsekvenser

När detaljplanen upphävs så återinträder strandskyddet. Det innebär att flertalet åtgärder som utförs inom fastigheterna kräver dispens ifrån strandskydd. Det är i det enskilda fallet som åtgärden får bedömas gentemot strandskyddsreglerna. Inom 15 meter från huvudbyggnaden men inte närmare än 25 meter från strandlinjen får kompletteringsåtgärder vidtas utan att dispens krävs. Det finns ett antal krav, kopplat till undantag för kompletteringsåtgärder inom strandskyddsområde, som ska vara uppfyllda för att undantagen ska gälla. Se beslut från Länsstyrelsen i Kronobergs län, 2017-06-20, diarienummer 511-338-2017.

## Trafik

### Nuläge

Inom planområdet används grusvägen på Lidhult 1:365 som utfartsväg till väg 545. Det finns inte någon dokumenterad rättighet för fastigheterna Lidhult 2:10 eller 2:4 att nyttja fastigheten Lidhult 1:365 som utfartsväg.

### Förslag och konsekvenser

Ingen förändring sker när det gäller trafikstrukturen. Den del av naturmarken som idag utgör utfart från fastigheterna Lidhult 2:10 och Lidhult 2:4, upphävs. Syftet är att bekräfta befintlig utfart. Inga nya utfarter är möjliga eftersom området mellan den del som upphävs och Järnvägsgatan fortsätter utgöra allmän platsmark i form av park eller plantering. Utfarter på den formen av allmän platsmark är inte tillåten. Eftersom det inte är någon allmän väg på Lidhult 1:365 är det lämpligt att fastigheterna Lidhult 2:10 och Lidhult 2:4 rättighet att nyttja grusvägen som utfartsväg säkerställs med ett servitut, vilket i så fall prövas av lantmäteriet.

## Teknisk försörjning

### Nuläge

Området har inte kommunalt vatten och avlopp utan försörjs med enskilda anläggningar.

### Förslag och konsekvenser

Det finns inga planer på att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp.

## Avvägningar

### Enskilda och allmänna intressen

I detaljplanen har flera alternativ diskuterats. Det finns idag inget intresse från kommunens sida att genomföra den befintliga detaljplanen som syftar till att området i sin helhet ska utgöra



park eller plantering. Det råder ingen brist på natur- och grönområden i och runt Lidhult. Området har en del naturvärden samtidigt som det redan idag är exploaterade fastigheter varför det i praktiken inte blir någon skillnad. Utgångspunkten var att en ny detaljplan skulle upprättas som bekräftar pågående markanvändning men då skulle bullernivåerna för trafikbuller överskridas. Det innebär att det inte skulle gå att bekräfta pågående markanvändning i en detaljplan. Möjligheten att skapa en byggrätt längre in på fastigheten finns, men med tanke på att banvaktstugan är byggd på 1800-talet har den ett värde i att bevaras. Det är samtidigt osäkert om det finns en marknad och ett intresse att riva banvaktstugan och uppföra ett nytt hus. Mot den bakgrunden har kommunen bedömt att bästa lösningen är att upphäva detaljplanen eftersom senast kända användningen för banvaktstugan är bostad och för Lidhult 2:4 är förhållandet det samma. Det innebär att bostäderna fortsättningsvis kan användas som bostäder och vid eventuell ny- eller tillbyggnad prövas bland annat bullerkraven i bygglovet.

## 4. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. Miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

En översiktlig undersökning av eventuell miljöpåverkan finns som en bilaga till detaljplanen. Bedömningen visar att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan eller uppenbara negativa miljökonsekvenser. Varpå ett beslut har tagit om att upphävandet av detaljplanen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan.

### Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

### Luftkvalitet

Med anledning av den relativt ringa trafiken på cirka 1 000 fordon per dygn och det mycket glesa "gaturummet" bedöms ingen risk för överskridande värden av luftkvalitén.

### Vattenkvalitet

Den pågående markanvändningen i form av bostäder bedöms inte påverka vattenkvalitén negativt. Det sker ingen förändring och vid en eventuell förändring av markanvändningen ska den prövas enligt gällande lagstiftning, till exempel PBL.

### Störningar

### Buller



Området påverkas av buller från Järnvägsgatan. Vid ny- eller tillbyggnation kommer krav på bullerutredning att krävas.

## Risk

### Farligt gods

Vägen är inte utpekad som farligt godsled.

### Anläggningar med miljötillstånd

På fastigheten Lidhult 43:6 ligger en anmälningspliktig verksamhet, en C-verksamhet. Verksamheten ligger i utkanten av Lidhults samhälle med bostäder i flera riktningar.

### Förslag och konsekvenser

Byggnaderna finns redan idag och att området blir "planlöst" förändrar inte förutsättningarna för omgivande verksamheter eftersom området idag i praktiken är bostäder.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Organisation

Planen upprättas av samhällsbyggnadsavdelningen som också författar genomförandebeskrivning tillsammans med Exploateringsavdelningen på tekniska förvaltningen. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter eventuell ansökan.

### Preliminär tidplan

Uppdrag	Kvartal 2 2022
Beslut om samråd	Kvartal 2 2022
Beslut om antagande	Kvartal 1 2024

Beslutet om att anta upphävandet av del av detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att det justerade protokollet från kommunstyrelsens sammanträde anslagits på kommunens anslagstavla, om beslutet inte överklagas.

### Genomförandetid

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum beslutet vinner lagakraft.

## Fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågor

Ett upphävande av detaljplanen för det aktuella området bekräftar pågående markanvändning.

Upphävandet av detaljplanen kräver inga nya fastighetsbildningsåtgärder.



Efter att upphävandet vinner lagakraft kommer området som avses att upphävas vara planlöst. Övriga delar av detaljplanen fortsätter att gälla.

För fastigheterna Lidhult 2:10 och Lidhult 2:4 innebär ett upphävande, att fastigheterna inte längre ska vara allmän platsmark som tidigare har varit ett hinder för bland annat bygglovgivning. Genom att användningen park eller plantering upphävs på fastigheten Lidhult 1:365 möjliggör man att använda den befintliga grusvägen som utfart.

För fastigheten Lidhult 2:10, Lidhult 2:3 och Lidhult 2:4 innebär upphävandet att kommunen inte har rätt att lösa in marken och inte heller att markägaren kan kräva att kommunen ska lösa in marken. För övriga fastigheter där detaljplanen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv Kvarnen och Kolaren m.m. i Lidhults samhälle (L27)* ska fortsätta gälla blir det inga förändringar jämfört med idag. Detaljplanen fortsätter gälla för området som inte upphävs.

För att säkra infart till de båda fastigheterna Lidhult 2:10 och Lidhult 2:4 behöver rättigheten att nyttja fastigheten Lidhult 1:365 säkras genom servitut.

Upphävandet för del av detaljplanen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv Kvarnen och Kolaren m.m. i Lidhults samhälle (L27)* finansieras av Tekniska förvaltningens exploateringsbudget. Kostanden för servitut bekostas av fastighetsägarna och kostnaden är beroende av vilket förfarande som väljs. Vid eventuellt bildande av servitut är det Lantmäteriet som prövar det.

### Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Erik Lundin på Samhällsbyggnadsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen i samarbete med exploateringschef Jakob Ruter, Exploateringsavdelningen.

### Samhällsbyggnadsavdelningen

2024-01-10

Antagen av kommunstyrelsen den 13 februari 2024 § 45.

Laga kraftvunnen den 8 mars 2024.