

Detaljplan för
Malörten 1 med flera, Hångers, (Klövervägens förskola)
i Ljungby, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardförfarande. Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av en förskola för 120 barn upp till sex år. Förskolan ska uppföras inom parkområdet vid Klövervägen. När det är genomfört ska befintlig förskola rivas och Malörten 1 där förskolan ligger idag, övergå till park med en lekplats. Cykelvägen som delar området ska vara kvar som idag.

Grönområden och växtlighet är väldigt viktigt, särskilt där bebyggelsen är tät. Träd med en stor krona ger både skugga under varma dagar och förbättrar luftkvalitén. Inom hela planområdet finns ett antal träd där några har ett stort värde och därför inte får fällas. Övriga träd ska vara kvar om de inte är i vägen för nybyggnationen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Klövervägen inom stadsdelen Hångers och omfattar cirka 1,5 hektar.



Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Ljungby kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För planområdet och för omgivningen gäller stadsplan för Hångersområdet med mera i Ljungby stad, fastställd 1965-08-23.

I gällande plan är fastigheten Malörten 1 avsedd för allmänt ändamål. Med allmänt ändamål menades när planen upprättades, att marken var avsedd för statliga eller kommunala anläggningar bland annat skola och förskola. Övrig mark inom planområdet som tillhör Hångers 3:21 ska enligt gällande plan användas som park eller plantering. Genomförandetiden har gått ut för gällande plan.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 2016-09-21 § 148 plankontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer i princip med kommunens översiktsplan antagen 2006. Skillnaden är att området vid Klövervägen som är inritat som park byter plats med kvarteret intill.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

Enligt grönstrukturplanen är parken intill Klövervägens förskola klassad som småpark. Småpark är en park som är mindre än 1 hektar, men ”inte klassificerad som skydd mellan bostäder och väg eller del av rekreationsområde”. Den är utrustad med en lekplats och fotbollsplan. Intill finns promenadväg med närhet till förskola och kan därför användas som lek- och undervisningsområde. Parken är enligt grönstrukturplanen vindskyddad och har acceptabel bullernivå.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Inom fastigheten Malörten 1 ligger Klörevägens förskola som uppfördes på 1960-talet. Förskolan har fyra avdelningar för ett åttiotal barn upp till sex år. En småbarnsavdelning och tre syskonavdelningar.



Klörevägens förskola

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk grundundersökning genomfördes 1974 inför uppförandet av Klörevägens förskola inom Malörten 1. Den visade att marken bestod av mojordarter och blockrik morän.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens inventering finns ingen markförorening i området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) finns inom planområdet.

Friytor

Mark, vegetation, lek och rekreation

Den nordvästra delen av planområdet består av parkmark med en lekplats och en mindre fotbollsplan. Det är ett välskött område med ett antal träd i olika storlekar och av olika slag som ger välbehövlig skugga under varma dagar. Träden har besiktigats för att kontrollera deras status. Resultatet visar att sex av träden är mer värdefulla än övriga. Dessa träd får inte fällas utan marklov, men tillåtelse kan ges om de är en fara för säkerheten.



Inom Malörten 1, Klövervägens förskola, är marken anpassad efter förskolans behov. Inom området finns olika lekredskap, anlagda kullar och gångstigar tillsammans med större skuggande träd som bildar en trivsamt utegård.

Gator och trafik

Gatunätet i området är utbyggt. En gång- och cykelväg utgör avgränsningen mellan förskolan och parkområdet. Cykelvägen ingår i Ljungby stads cykelvägnät.

Parkering

Parkering till förskolan sker idag på den egna fastigheten. Varumottagning och utfart sker från Klövervägens norra sida.

Miljö kvalitetsnormer luft och vatten

Planområdet tillhör Lagans vattenavrinningsområde. Lagan hade måttlig ekologisk status 2009 men nådde inte upp till god kemisk ytvattenstatus p.g.a. kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det finns en risk att ekologisk och kemisk status på vattnet inte uppnås 2021 vilket innebär att miljö kvalitetsnormen för vatten inte följs. Planområdet ligger på ett så långt avstånd från Lagan att det inte anses påverka Lagans miljö kvalitetsnorm för vatten.

Grundvattenförekomsten Bergaåsen, Ljungby ligger cirka 300 meter från planområdet. Idag har denna god status, men riskerar att inte uppnå god status 2021.

Bebyggelsen är gles och det är relativt lite trafik i området vilket gör att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids.

Störningar

Buller

En trafikräkning genomfördes mellan den 21 och 29 september 2016 som visar att ca 100 fordon/dygn trafikerar Klövervägen. Med en hastighet begränsad till 30 km i timmen blir det enligt beräkningar väldigt låga bullervärden från trafiken. Beräkningarna grundar sig på uträkningar från diagram och tabell i broschyren "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" från Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting.

Teknisk försörjning

Ledningar för el, dagvatten, vatten och avlopp, samt fjärrvärme finns utbyggt inom området. Ledningarna ligger i gatan.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Avsikten är att uppföra en ny förskola inom parkområdet på Hångers 3:21. Byggrätten begränsas till 1700 m² byggnadsarea och byggnadshöjden till 6 meter. För att skapa utrymme för fläktar får 170 kvm av byggnadsarean användas för fläktrum. Där begränsas byggnadshöjden till 7 meter. Med byggnadsarea menas den area som en byggnad upptar på marken.

Höjd på byggnader beräknas enligt nedan.



För att inte byggnaderna ska komma för nära fastighetsgränsen har en zon som inte får bebyggas lagts vid gränserna. Fyra meter mot gatan samt tre meter mot cykelvägen och parkmarken intill kvarteret Konvaljen.

Ljungby kommun har startat ett arbete med att utforma nya byggnader så att bästa energiprestanda uppnås. Energiprestanda kan definieras som den mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden under ett år. Avsikten är att den nya förskolan ska utformas enligt detta.



Parken nordväst om Klövervägens förskola.

Bebyggelsen bör placeras så att så många träd som möjligt kan bevaras. En planbestämmelse reglerar vilka träd som inte får fällas utan marklov. Skulle det innebära en säkerhetsrisk tillåts fällning.

Inga större nivåskillnader försvårar tillgängligheten inom tomten.

Avsikten är att utöka förskolan så att det blir plats för upp till ca 120 barn. Det innebär fler avdelningar än idag. Allmänna råd för förskolan föreskriver genomsnittligt färre barn per avdelning än vad som gäller i nuläget, därför blir varje avdelning ytmässigt något mindre. Barn- och utbildningsnämnden har fastställt följande inriktning på barngruppernas storlek i förskolan: barn 1-2,5 år, 12-14 barn, barn 1-5 år, 15-18 barn.

Natur

Mark och vegetation

När den befintliga förskolan rivits ska marken göras om till parkmark med en allmän lekplats. En fotbollsplan kan med fördel placeras på den jämna ytan där förskolan ligger idag. För övrigt finns möjlighet att låta de asfalterade gångarna, kullarna och lekredskapen som tillhört förskolan vara kvar så länge de är i godkänt skick.

En tio meter bred skyddszon mellan kvarteret Konvaljen och förskolan sparas som parkmark. En häck ska planteras vid fastighetsgränsen till förskolan som insynsskydd för fastigheterna inom kvarteret Konvaljen.

Det är viktigt att ha en bra utemiljö vid en förskola eftersom pedagogisk verksamhet ska bedrivas. Inom tomten finns ett antal träd som utgör ett viktigt element för barnen både som solskydd och i lek och lärande. Alla träden på förskoletomten är av god kvalitet enligt stadsträdgårdsmästaren och bör vara kvar. Ett antal av träden är särskilt värdefulla och ska därför skyddas. Dessa träd får inte fällas utan marklov.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts av Sweco i december 2016 för området där den nya förskolan ska uppföras. Följande rekommendationer har getts:

”Området bedöms ha relativt goda geotekniska förutsättningar för byggnation men det kompliceras en del av att området är utfyllt med okontrollerade massor. Fyllningen måste utskiftas och ersättas med kontrollerad packad fyllning i läge för byggnad. Beroende på sättningskrav kan eventuellt övriga ytor runt byggnaden grundläggas direkt efter avbaning av yttlig vegetation och packning av fyllningsmassorna.

Delar av fyllningen inom området bedöms kunna återanvändas efter kontroll av materialtyp och tjälfarlighetsklass.

När byggnadens läge är känt rekommenderas en kompletterande undersökning för bl.a. bärande konstruktioner, ev. hisschakt och inkommande VA-anslutningar.

Vidare så rekommenderas en radonundersökning.”

Det geotekniska utlåtandet bifogas planbeskrivningen.

Gator och trafik

Befintligt gatunät samt befintlig gång- och cykelväg kan användas som idag.

Parkering

En ny parkeringsplats anläggs vid parkmarken intill Klövervägens norra del. Parkeringen, som rymmer ca 30 parkeringsplatser, ska i första hand användas av personal på förskolan samt för föräldrar vid hämtning och lämning av barn. Antalet platser anses vara tillräckliga för verksamheten. Bygglov krävs för parkeringsplatsen.

När förskolan inte är öppen kan parkeringsplatsen användas som besöksparkering till övriga fastigheter utmed Klövervägen.

Inlastning och varumottagning

Inlastning till förskolan kan ske från en inlastningszon vid norra delen av Klövervägen. Trottoaren vid inlastningen läggs mellan inlastningszonen och byggrätten så att varubilar inte ska korsa trottoaren.

Störningar

Buller

Bullret från trafiken kan komma att öka något när den nya förskolan är på plats eftersom fler barn ska lämnas och hämtas. Det finns också risk för bullerstörningar för omgivningen under byggtiden.

Antalet barn kommer att öka vilket kommer att ge en marginellt högre ljudnivå från förskolan jämfört med idag.



Gång- och cykelvägen som går genom planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning tillsammans med exploateringsavdelningen. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

Tidplan

Detaljplanen kan handläggas enligt följande om inget oförutsett händer:

- samråd i december 2016 – januari 2017
- granskning mars 2017
- antagande senast maj 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara fem år räknat från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter



genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Området som ska tillhöra förskolan ska bilda en egen fastighet.

Malörten 1 övergår genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Hångers 3:21.

Den nya detaljplanen ersätter fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning 1966-05-11, (akt 0781-C352).

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Kommunen, genom tekniska förvaltningens fastighetsavdelning, har beställt och bekostat den geotekniska utredningen.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar detaljplanearbetet samt genomförandet av planen.

KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

Behovsbedömning

En översiktlig bedömning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till detaljplanen. Bedömningen visar att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra några påtagliga miljökonsekvenser.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Malörten 1	Anläggande av lekplatsen, inlastningszonen och parkeringen bekostas av kommunen.	Malörten 1 övergår till Hångers 3:21 genom fastighetsreglering.	
Hångers 3:21	Kommunen bekostar fastighetsbildningen.	Området där förskolan ska	Geoteknisk undersökning



		uppföras ska bilda en egen fastighet.	beställs och bekostas av fastighetsavdelning.
--	--	---------------------------------------	---

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Ulla Gunnarsson på planavdelningen i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist, exploateringsingenjör Elin Neckén, stadsarkitekt Lennart Dahlberg, barn- och utbildningschef Nils-Göran Jonasson och lokalsamordnare Trond Strangstadstuen.

PLANAVIDELNINGEN

2017-02-24

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 19 april 2017 §67.

Laga kraftvunnen den 15 maj 2017.