



Detaljplan för fastigheten
Torg 2:27 med flera, (Motell Lagan)
i Lagan, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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 utöka verksamheterna inom Laganland genom att tillåta friluftsliv och camping samt besöksanläggningar inom fastigheten Torg 2:27. Större delen av fastigheten ska kunna användas för camping med tält, husvagnar och husbilar samt uppförande av campingstugor. Inom fastigheten ska ett mindre område upplåtas för odling och djurhållning. Avsikten är att som komplement till campingen ha smådjur till exempel får och getter som en attraktion för i första hand barnfamiljer.

Övrig mark inom planområdet är redan planlagt och används till motell, bensinmack, handel, lekland och älgpark. Där ska verksamheten fortsätta som idag.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omges av E4 i öst och väg 557 i syd. Norr om området har Lagans golfklubb sin Driving Range och en del av sin 18-håls golfbana. All mark inom planområdet är privatägd och ägs av samma fastighetsägare. Planområdet har en yta på ca 6,5 hektar.



Planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller denna detaljplan:

P00/12 – Torg 1:236 och 1:239 mm (Laganland) i Lagans samhälle, lagakraft 9 maj 2000.



Gällande detaljplan.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 30 maj 2018 § 80 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till E4 som är riksintresse för kommunikation. E4 byggs för närvarande om till motorväg på sträckan förbi planområdet. En ny avfart till Lagan ska anläggas som gör att trafiken kommer närmare Laganland.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Inom planområdet ligger Laganland där det finns motell, restaurang, drivmedelstation, lekland, affär och älgpark. Den gällande detaljplanen medger bebyggelse till en byggnadshöjd på max 8 meter.

Tillgängligheten till planområdet är god eftersom det ligger i anslutning till E4 vid avfarten till Lagan.

Natur

Mark och vegetation

Inom Torg 2:27 som idag inte är planlagt består marken till stora delar av öppna ytor i norr samt i söder av blandskog av både barr- och lövträd. Inom älgparken finns en del träridåer men mestadels öppen mark. Vid bensinstationen/restaurangen samt leklandet och affären finns lite grönytor men till största delen asfalterade ytor.



Planområde

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts inom området. Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) översiktliga kartor består marken av morän, en osorterad blandning av olika storlekar på bergmaterial.

Förorenad mark

Drivmedelstationen och marken däromkring är i Länsstyrelsens EHB-register utpekad som ett förorenat område.



Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mindre än 40 kBq/m³ i marken.

Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande:<10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark.

De värden som enligt SGU mätts upp inom planområdet ligger inom värden för lågradonmark och normalradonmark vilket innebär att byggnation ska utföras radonskyddat.

Fornlämningar

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

Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Gator och trafik

Kommunikationen till området för motordriven trafik är god i och med läget i anslutning till E4 vid avfarten till Lagan. Dock saknas gång- och cykelvägar till området. I dagsläget finns det två in/utfarter till planområdet från väg 557.

Miljö kvalitetsnormer luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃).

Beräkningar för luftföroreningar har utförts i kommunen. I Kronobergs Luftvårdsförbunds rapport Tätortsprogram i Kronoberg län, Resultat 2007–2017 står det: ”Såväl mätningar som tidigare utförda beräkningar tyder på att luftkvaliteten är relativt god i länet. Resultaten visar inga överskridanden av miljö kvalitetsnormer. För kvävedioxid och riktigt små partiklar (PM_{2,5}) ligger nivåerna under riktvärdena i berörda preciseringar inom miljö kvalitetsmålet Frisk Luft som är ambitionsnivån. Det vi har mest problem med är förhöjda halter av ”grova partiklar”, PM₁₀, under enskilda dygn. Situationen i Kronobergs län ser ut att ha förbättrats och visar färre antal dygn med förhöjda halter under den senaste femårsperioden jämfört med den första femårsperioden 2008–2012.”

Eftersom det inte finns någon bebyggelse runt planområdet där partiklar kan samlas och stängas inne utan luften får fritt spelrum, anses att det inte är några problem med luftkvaliteten i området. Miljöavdelningen bedömer därför att miljö kvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

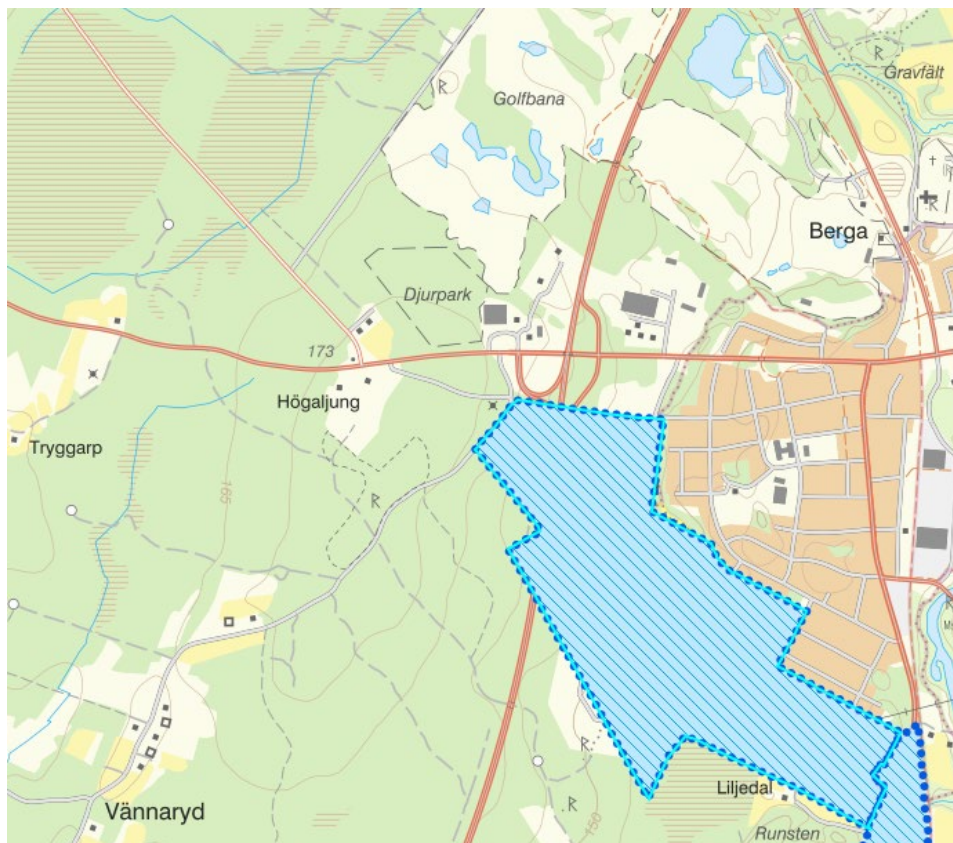


Vattenkvalitet

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrans och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvaliteten.

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. Enligt VISS, Länsstyrelsens Vatten Informations System för Sverige, har ekologisk status på vattnet inte uppnåtts 2015 och det finns även en risk att denna inte uppnås 2021 eftersom vattnet har sämre status än god på grund av vandringshinder. Det finns även en risk att kemisk status på vattnet inte heller uppnås 2021 vilket innebär att miljö kvalitetsnormen för vatten inte följs. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet.

Ett vattenskyddsområde finns strax söder om planområdet, se kartan nedan. Vattenskyddsområdet som inrättades av länsstyrelsen 1963 anses inte påverkas av de förändringar som genomförandet av detaljplanen innebär.



Vattenskyddsområdet är markerat med blå färg.

Miljö- och byggförvaltningens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte påverkar vattenkvaliteten i Lagaån. Planbestämmelser om hur stora ytor som får hårdgöras har lagts till inom kvartersmarken. Dessutom är avståndet mellan planområdet och Lagaån ca 1400 meter med en svag lutning mot ån, samt att Lagans samhälle ligger mellan planområdet och Lagaån. Endast mindre ytor med ny bebyggelse tillkommer. Inom fastigheten Torg 2:27 avsätts ett område för infiltration av dagvatten som inte får



hårdgöras. Inom området finns en lågpunkt där vattnet kan ansamlas. Marken består av sandig morän vilket är bra för infiltration av dagvatten.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från E4 vilket innebär att området inte är lämpligt för bostäder eller användning som innebär långvarig vistelse.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp samt el finns utbyggt till planområdet och är tillräcklig till den verksamhet som bedrivs idag. Även ledningar för fiber finns utbyggt. Dock saknas ledningar för dagvatten och fjärrvärme inom området.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Planförslaget medger en utveckling av befintlig verksamhet inom planområdet med bestämmelserna besöksanläggning, tillfällig vistelse, drivmedelsanläggning, odling och djurhållning samt friluftsliv och camping som användningar. Nybyggnation av serviceanläggningar som krävs för verksamheten får uppföras.

Fastigheten Torg 1:236

På fastigheten som i stort sett kan betraktas som färdigbebyggd, finns motell samt en bensinstation med servicebutik.

Tillåtna användningsområdena inom fastigheten är Drivmedelsanläggning (G), Besöksanläggning (R) samt Tillfällig vistelse (O). Byggnader får uppföras till en högsta nockhöjd på 9 meter.

Största byggnadsarea, yta på marken som får bebyggas, är satt till 40 % och hårdgörningsgraden till max 80 % av fastighetsarean.

En planbestämmelse om hur fasader ska utformas på nya byggnader har lagts till på plankartan, se i texten nedan till Torg 2:27.

Fastigheten Torg 1:239

I den norra delen av fastigheten finns en älgpark med tillhörande uthus och utfodringsplats. Planbestämmelsen L tillåter Odling och djurhållning samt R, Besöksanläggningar. Största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet får vara max 10 % och byggnader får uppföras till en högsta nockhöjd på 9 meter.

Max 60 % av användningsområdet får hårdgöras.

Inom användningsområdet RO finns idag en butik och lekland med mera. Området är till för Besöksanläggning (R) samt Tillfällig vistelse (O). Största tillåtna byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggnader får ha en högsta nockhöjd på 12 meter. Inom användningsområdet får max 60 % hårdgöras.

Fastigheten Torg 2:27

Denna del av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Större delen av fastigheten ska kunna användas för camping med tält, husvagnar och husbilar samt med möjlighet att



uppföra campingstugor. Campingen är tänkt att i första hand användas för kortvarig vistelse liknande de tillfälliga övernattningar som sker på större parkeringsplatser. Skillnaden är att campingen kommer att vara inhägnad och övervakad för att tillvaron ska kännas mer trygg för dem som vistas där.

Det ska också vara möjligt att anordna utomhusaktiviteter t.ex. en lekplats, utegym med mera. För marken föreslås därför användningsområdena N, Friluftsliv och camping, O, Tillfällig vistelse samt R, Besöksanläggningar. Byggnader som krävs för denna verksamhet får uppföras till en högsta nockhöjd på 9 meter.

Största byggnadsarea är satt till 25 % och hårdgörningsgraden till 50 % av användningsområdet.

I sydvästra hörnet av Torg 2:27 föreslås planbestämmelsen LR, med betydelsen Odling och djurhållning samt besöksanläggningar. Avsikten är att som komplement till campingen ha smådjur till exempel får och getter som en attraktion för i första hand barnfamiljer. Inom användningsområdet får 25 % bebyggas till en högsta nockhöjd av 6 meter och max 50 % får hårdgöras.

Avståndet till E4 är ca 50 meter till området som får bebyggas. Som en extra säkerhetsåtgärd har en planbestämmelse om fasadutformning lagts till på kartan. Den innebär att fasad ska utformas mot vägar med väggar beklädda av obrännbart material med brandklass som krävs enligt gällande byggregler. Utrymningsvägar, friskluftsintag och entréer ska läggas i fasad som inte är riktad mot större vägar, i detta fall E4.

Höjd på byggnader



Natur

Mark och vegetation

Inom mark som tidigare är planlagd kommer inga större förändringar att ske. De gröna områden som finns kommer att vara kvar. Inom Torg 2:27 ska marken kunna användas till uppställning av husbilar, husvagnar och tält vilket innebär att en del av vegetationen försvinner, men allt kommer inte hårdgöras. Campingstugor och servicebyggnader kan uppföras inom fastigheten samt en mindre del kan användas för djurhållning och odling.

Ekosystemtjänster

Allt det vi människor får gratis från naturen kallas ekosystemtjänster. De kan delas in i fyra olika typer: försörjande t.ex. mat, medicin, dricksvatten. Reglerande: vattenrening, skydd mot naturkatastrofer, pollinering. Kulturella: hälsa, ekoturism, friluftsliv. Stödjande: produktion av näringsrik jord, fotosyntes, vattnets kretslopp.



Eftersom inga förändringar görs inom den mark som redan är planlagd så kommer ekosystemtjänsterna inte att påverkas inom dessa områden.

För Torg 2:27 där camping med mera ska möjliggöras kommer t.ex. en del av skogen att tas bort och vissa ytor med lågväxande växtlighet försvinna och då försvinner också ekosystemtjänsterna. Däremot sker viss kompensation när t.ex. marken ska användas till turism och friluftsliv. Marken tillgängliggörs för allmänheten på ett sätt som inte är möjligt idag. Området i sydöst ligger lägre i förhållande till övrig mark inom fastigheten. Här ska marken inte röras utan vara avsedd för omhändertagande av dagvatten.

Föreordnad mark

Drivmedelstationen som finns inom planområdet är utpekad som ett föreordnat område. Då området även fortsättningsvis kommer innehålla drivmedelsförsäljning behövs i dagsläget ingen undersökning av marken. Om macken ska tas bort och marken övergår till annan användning som ingår i tillfällig vistelse eller besöksanläggningar kan det finnas anledning att sanera marken. En administrativ planbestämmelse – ”Om användning går över till tillfällig vistelse eller besöksanläggning inom användningsområdet GRO krävs sanering innan startbesked ges.” Samråd bör hållas med miljöavdelningen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Väg E4 byggs för närvarande om till motorväg mellan Hamneda och länsgränsen till Jönköpings län. Det aktuella planförslaget står inte i konflikt med vägplanen. I samband med ombyggnaden byggs en ny bro vid Laganland där en gång- och cykelväg är inplanerad längs med väg 557, från trafikplatsen Lagan till Lagans samhälle.

Trafikanslutningar

Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för utfart från Torg 2:27 över Torg 1:236 har lagts in på plankartan och möjliggörs genom planbestämmelsen g1 ”Markreservat för gemensamhetsanläggning för utfart”.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Storgatan i Lagan, ca 1,3 km från planområdet.

Ny busshållplats för snabbussar ska byggas vid den nya trafikplatsen längs med E4 vid Lagan.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet.

Risikanaly

Planområdets användningsområde är Besöksnäring, Tillfällig vistelse, Friluftsliv och camping, Drivmedelsförsäljning samt Odling och djurhållning.

Det är mellan 5 och 7 meter i nivåskillnad från E4 upp till planområdet. Nivåskillnaden kan fånga upp eventuella avåkande fordon och samtidigt begränsa spridning av farliga ämnen eller utsläpp från fordonen vid en olycka.



E4 är primär transportled för farligt gods. Enligt praxis ska riskfrågorna beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Det är ca 50 meter mellan E4 och nuvarande hotellbyggnad och ytterligare 30 meter till bensinmacken. Avståndet mellan E4 och mark som får bebyggas inom Torg 2:27 är minst 50 meter.

För att klara kraven vid byggnation har planbestämmelse införts enligt följande:

- Fasaden mot vägarna ska bekläs med obrännbart material med brandklass som krävs enligt gällande byggregler för att minska risken för omkomna inomhus vid olika brandscenarier. Utrymningsvägar, friskluftsintag och entréer ska läggas i fasad som inte är riktad mot omgivande större väg.

Med denna planbestämmelse bedöms att riskerna för brand har reducerats till en rimlig nivå samt att skydd för dem som vistas i närliggande byggnader är uppfyllt. MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har fyra kriterier uppsatta om de förhöjda risknivåerna vägs mot detaljplanen nytta, såväl för samhället i stort som för de personer som kommer att vistas inom området.

Dessa fyra kriterier är: - Rimlighetsprincipen - Proportionalitetsprincipen - Fördelningsprincipen - Principen om undvikande av katastrofer

Innebörden av dessa principer och vad detta innebär för detaljplanen är följande:

Rimlighetsprincipen

En verksamhet bör inte innebära risker som med rimliga medel kan undvikas. Kan en risk elimineras med rimligt stora tekniska och ekonomiska insatser ska detta göras.

Utbyggnaden i sig innebär ingen risk utan risken kommer från trafiken med farligt gods. För att skydda sig mot explosioner och avåkning ska byggnader uppföras med särskilt fasadmaterial, vilket regleras i en planbestämmelse. Avståndet mellan E4 och mark där campingstugor eller uppställning av campingboende är tillåtet, är minst 50 meter vilket också regleras i en planbestämmelse. Genom planbestämmelserna har denna princip följts.

Proportionalitetsprincipen

Risken av en verksamhet bör inte vara oproportionerligt stor jämfört med dess fördelar och nytta.

Risken kommer från farligt gods på E4. Områdets strategiska läge är fördelaktigt för den hotellverksamhet som bedrivs idag tillsammans med tillkommande område för friluftsliv och camping. Därför anses att risknivåerna inom området med den föreslagna användningen inte blir oproportionerligt stor.

Fördelningsprincipen

Riskerna bör vara skäligen fördelade inom samhället i relation till verksamhetens fördelar. Enskilda individer och grupper bör inte vara exponerade till oskäligt stora risker jämfört med de fördelar verksamheten innebär för dem.



De som kommer att vistas inom området består av två grupper, hotellgäster i befintligt hotell och campinggäster. De kommer endast att vistas inom området under en kortare tidsperiod. Under natten transporteras dessutom avsevärt mindre farligt gods än på dagen vilket minskar risksituationen.

Personer som arbetar inom området känner till området och är där endast i vaket tillstånd. Inga grupper eller individer är exponerade till oskäligt stora risker jämfört med de fördelar verksamheten innebär för dem.

Principen om undvikande av katastrofer

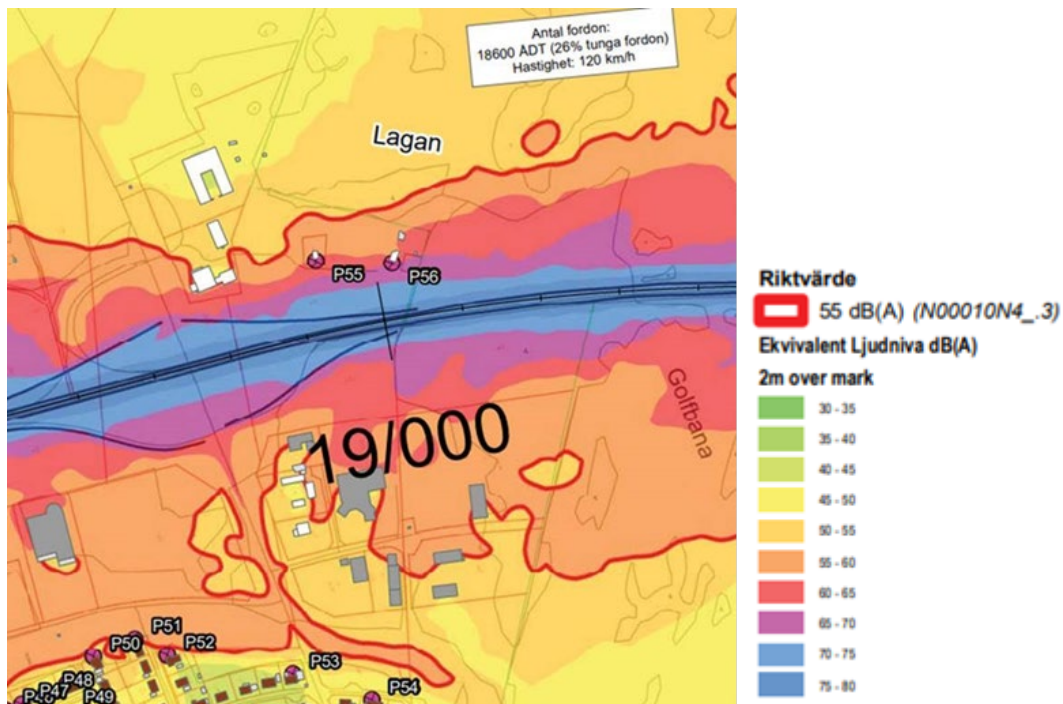
Risker bör hellre realiseras i olyckor med begränsade konsekvenser som kan hanteras av tillgängliga beredskapsresurser än i katastrofer.

Genom föreslagna planbestämmelser ovan har risknivån minskat och alla rimliga åtgärder för att undvika katastrofer bedöms ha vidtagits när skyddsåtgärderna genomförs.

Utifrån ovanstående görs bedömningen att risknivåerna inom planområdet är acceptabla och att situationen är godtagbar utifrån ett riskperspektiv.

Störningar

Buller



Trafikverkets beräkning av buller år 2040.

Trafikverket har gjort en bullerberäkning i samband med planerad utbyggnad av E4. Den visar hur bullersituationen kan se ut år 2040. Beräkningen har gjorts på 18 600 fordon vid en hastighet på 120 km/h och visar att ljudnivån kommer att ligga på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden på den närmsta nuvarande byggnaden. Denna gräns ligger också i



ungefär samma linje som gränsen går där byggnader får uppföras. För övrigt begränsas bullervärdena till mellan 50 - 55 dBA ju längre man kommer ifrån E4.

Det finns inga riktlinjer för buller för tillfällig vistelse och camping, men Folkhälsomyndighetens riktvärden för inomhusbuller gäller även denna typ av lokaler. Riktvärdet för inomhusbuller är 30 dBA, ekvivalent (ett slags medelnivå av det varierande bullret) och 45 dBA, maximal ljudnivå.

Mellan E4 och planområdet är det minst 30 meter och därutöver har ett område på 20 meter inom planområdet undantagits för byggnation och för uppställning av campingboende. För att säkra att inga personer bor inom 50-metersavståndet har en planbestämmelse lagts till närmast E4 enligt följande: "Skyddsområde. Marken får inte förses med byggnader. Uppställning av husbilar/husvagnar/tält är inte tillåtet."

Teknisk försörjning

Dagvatten

För att underlätta att dagvatten tas omhand på Torg 2:27 har ett område för infiltration betecknat b1 – Infiltration av dagvatten, får ej hårdgöras, avsatts i den sydöstra delen av fastigheten. Marken sluttar till stor del mot sydöst därför lämpar sig området för omhändertagande av dagvatten. Enligt SGU:s kartor består jorden av sandig morän som är en bra jordart för infiltration av vatten.

Inom övriga områden finns en begränsning av hur stora ytor som får hårdgöras för att belastningen av dagvatten inte ska bli för stor. Planbestämmelser b med ett index avgör hur stor andel av ytan som får hårdgöras.

Vatten

Kommunen ansvarar för att tillgodose hushållsbehov av dricksvatten till verksamheten inom planområdet. Vattenförsörjningen till området är tillräcklig till den verksamhet som bedrivs idag men om vattenkrävande anläggningar ska uppföras inom området är det fastighetsägarens sak att se till att det finns tillräcklig kapacitet.

Avfall

Avfall ska tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallsplan.

E1

E.ON har en markförlagd lågspänningskabel inom planområdet. Ett sex meter brett u-område runt kabeln reglerar att marken inte får bebyggas.

Eventuella kostnader för en flytt av E.ON:s anläggningar bekostas av exploitören.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning tillsammans med exploateringsavdelningen på tekniska förvaltningen. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

Tidplan

2:a kvartalet 2020 - Samråd

1:a kvartalet 2021 - Granskning

2:a kvartalet 2021 - Antagande

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter 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

Planförslaget genomförs med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen är ansvarig för de ytor som är allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning

Befintligt servitut 07-BER-733-1 mellan Torg 2:27 och Torg 1:236 flyttas och övergår till en gemensamhetsanläggning. Avsikten med gemensamhetsanläggningen är att säkra en tillfart till Torg 2:27.

U-område

Ledningarna inom u-område säkras genom ledningsrätt alternativt servitut inom u-område.

Ekonomiska frågor

Inkomster

Kommunen får en mindre inkomst genom planavtalet som är tecknat med fastighetsägaren till fastigheterna inom planområdet.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Miljö- och byggförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte medför någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5 § miljöbalken. En miljöbedömning med



tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

Undersökning

I bifogad undersökning konstateras att växter och djur kommer att få mindre plats inom Torg 2:27 när fastigheten tas i anspråk. När delar av Torg 2:27 blir hårdgjort ökar mängden dagvatten, dock i mindre grad. Risken finns att bullret ökar om trafiken ökar efter ombyggnation av E4. Sammantaget konstateras att dessa konsekvenser som kommer av genomförandet av detaljplanen inte är så stora att det uppstår betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Torg 2:27			
Torg 1:236			
Torg 1:239	Bekostar planavtalet		
Utanför planområdet			

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren till fastigheterna inom planområdet och Ljungby kommun. I planavtalet regleras vilka kostnader som fastighetsägaren får stå för vid upprättandet av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal ska tecknas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Ulla Gunnarsson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringsingenjörer Elsa Eriksson och Elin Neckén.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

2021-02-01

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt



Revidering

Plankartan och planbeskrivningen har ändrats enligt följande:

Plankartan

Byggnadsareor ändras enligt följande:

25 % för hela fastigheten Torg 2:27.

40 % för användningsområde RO på fastigheten Torg 1:239.

Planbestämmelsen L ändras till LR för sydöstra hörnet av Torg 2:27

Planbestämmelsen gällande villkor för startbesked ändras till följande text:

”Om användning går över till tillfällig vistelse eller besöksanläggning inom användningsområdet krävs sanering innan startbesked ges. Vid utveckling av drivmedelstationen krävs dock ingen sanering.”

Planbeskrivningen

Planbestämmelsen och texten angående startbesked ändras enligt ovan

Texten i planbeskrivningen ändras så att den stämmer överens med användningsbestämmelser och byggnadsareor på plankartan.

För övrigt har vissa redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Miljö- och byggförvaltningen
2021-04-20

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 11 maj 2021, § 84.

Laga kraftvunnen den 8 juni 2021.

|

|

|

|



Detaljplan för
Torg 2:27 med flera (Motell Lagan)
i Lagan, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att utöka verksamheterna inom Laganland genom att tillåta friluftsliv och camping samt besöksanläggningar inom fastigheten Torg 2:27. Större delen av fastigheten ska kunna användas för camping med tält, husvagnar och husbilar samt uppförande av campingstugor. Inom fastigheten ska ett mindre område upplåtas för odling och djurhållning. Avsikten är att som komplement till campingen ha smådjur till exempel får och getter som en attraktion för i första hand barnfamiljer.

Övrig mark inom planområdet är redan planlagd och används till motell, bensinmack, handel, lekland och älgpark. Där ska verksamheten fortsätta som idag.

ÄNDRINGAR

Plankartan

Byggnadsareor ändras enligt följande:

25 % för hela fastigheten Torg 2:27.

40 % för användningsområde RO på fastigheten Torg 1:239.

Planbestämmelsen L ändras till LR för sydöstra hörnet av Torg 2:27

Planbestämmelsen gällande villkor för startbesked ändras till följande text:

”Om användning går över till tillfällig vistelse eller besöksanläggning inom användningsområdet GRO krävs sanering innan startbesked ges.”

Planbeskrivningen

Texten angående vattenkvaliteten förtydligas.

Text som beskriver vattenförsörjningen ändras.

Planbestämmelsen och texten angående startbesked ändras enligt text ovan.

Texten i planbeskrivningen ändras så att den stämmer överens med användningsbestämmelser och byggnadsareor på plankartan.

Miljö- och byggnämnden föreslås därför besluta att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 24 februari 2021 § 23 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 utsänd för granskning under tiden 1 mars – 29 mars 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.

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Lantmäteriet
E.ON
Trafikverket
Svenska Kraftnät
Polismyndigheten
Kommunledningsförvaltningen
Fastighetsägare till Torg 2:2

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Tekniska förvaltningen
Miljöavdelningen Ljungby kommun
Fastighetsägare till Torg 1:236, 1:239 och 2:27.

Länsstyrelsen: Citat ”...Dagvatten, vattenskyddsområde

Länsstyrelsen är positiv till att vattenskyddsområdet nu redovisas i text och med karta. Skrivningen behöver dock tydliggöras. På sidan 5 tredje stycket står det ”Vattenskyddsområdet som inrättades av länsstyrelsen 1963 anses inte påverkas **nämnevärt** av de förändringar som genomförandet av detaljplanen innebär.” Om kommunen ser någon risk för påverkan bör detta nämnas och man bör tala om hur man kan undvika den risken för att inte skada vattentäkten.”

...Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen påpekade i samrådet att det på sidan står att ”Miljö- och byggförvaltningens bedömning är att detaljplanens påverkan på Lagaån är **begränsad**.” Länsstyrelsen vill här fortsatt poängtera att vattenkvaliteten i Lagan **inte får försämrats** till följd av planen.”

Kommentar: Miljö- och byggförvaltningen anser att genomförandet av detaljplanen inte påverkar vattenkvaliteten i Lagan beroende på det långa avståndet mellan Laganland och ån Lagan samt att tillkommande bebyggelse och hårdgjorda ytor är begränsade. Ett förtydligande görs i texten i planbeskrivningen.

Tekniska förvaltningen: Citat ”Det bör framgå i detaljplanen att fastigheterna Torg 1:239 och torg 1:236 samt delar av Torg 2:27 ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten samt att motsvarandefastigheter inte ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.



Teknisk försörjning sid 12, befintlig text:

Vattenförsörjningen till området är tillräcklig till den verksamhet som bedrivs idag men om vattenkrävande anläggningar ska uppföras inom området är det fastighetsägarens sak att se till att det finns tillräcklig kapacitet.

Förslag på ny text:

Kommunen ansvarar för att tillgodose hushållsbehov av dricksvatten till verksamheten inom planområdet. Vattenförsörjningen till området är tillräcklig till den verksamhet som bedrivs idag men om vattenkrävande anläggningar ska uppföras inom området är det fastighetsägarens sak att se till att det finns tillräcklig kapacitet.

Kommentar: *Texten i planbeskrivningen ändras enligt tekniska förvaltningens synpunkter.*

Miljöavdelningen: Citat: ”Yta för dagvatten är avsatt i området benämnt b1. Inom fastigheten Torg 2:27 är det idag nästan uteslutande grönyta och detta kommer i praktiken att innebära en väsentlig försämring för områdets förmåga att hantera dagvattnet.

Vi har inte sett någon dagvattenutredning som styrker att denna yta är tillräckligt stor för att omhänderta dagvattnet. Det saknas en dagvattenutredning som visar hur dagvatten kommer att kunna omhändertas med utökad hårdgöringsgrad. Miljöavdelningen anser därför att ytterligare utredning behövs men anser att det är positivt till att mark (b1) avsatts för att omhänderta dagvattnet.

Utdrag från granskningshandlingen: ”Drivmedelstationen som finns inom planområdet är utpekad som ett förorenat område. Då området även fortsättningsvis kommer innehålla drivmedelsförsäljning behövs i dagsläget ingen undersökning av marken. Det kan däremot bli aktuellt om en förändring av markanvändningen för området görs. En administrativ planbestämmelse – ”Startbesked får inte ges förrän marken har undersökts och eventuellt sanerats inom användningsområdet för Drivmedelsförsäljning (G) har kommit till stånd” reglerar detta. Samråd bör hållas med miljöavdelningen”.

Miljöavdelningen vill belysa att en detaljplan inte får innehålla krav på vidare utredningar enligt PBL. När en detaljplan har vunnit laga kraft anses marken vara lämplig för den användning som planen anger.”

Kommentar: *Planavdelningen har gjort bedömningen att en dagvattenutredning inte krävs eftersom marken består av sandig morän vilket är en bra sammansättning av jordmassor för att kunna ta hand om dagvatten. Torg 2:27 kommer inte heller att bebyggas eller på annat sätt hårdgöras mer än vad som krävs för att kunna använda området till uppställning av husvagnar/husbilar samt servicebyggnader till campingen. Förutom det stora området i sydöst som är avsett för dagvattenhantering finns alltså stora ytor kvar inom Torg 2:27 som kan ta hand om dagvattnet.*



Detaljplanen anses vara lämplig för det ändamål som anges. Drivmedelstationen har funnits sedan 1984 och då gällde andra förhållanden jämfört med i dag. Därför finns en risk att marken är förorenad men det finns ingen anledning att i nuläget kräva sanering eftersom macken kommer att vara kvar. Om macken ska tas bort och marken övergår till annan användning som ingår i tillfällig vistelse eller besöksanläggningar kan det finnas anledning att sanera marken. Texten till planbestämmelsen ändras därför enligt följande:

”Om användning går över till tillfällig vistelse eller besöksanläggning inom användningsområdet GRO krävs sanering innan startbesked ges.”

Fastighetsägare till Torg 1:236, 1:239 och 2:27: Citat ”Ändra till planbestämmelser LR för sydöstra hörnet av Torg 2:27.

Ändra största byggnadsarea till 25 % för hela fastigheten Torg 2:27.

Ändra största byggnadsarea till 40 % för användningsområde RO på fastigheten Torg 1:239.

Kommentar: *Planbestämmelserna samt tillhörande text i planbeskrivningen ändras enligt fastighetsägarens synpunkter.*

LJUNGBY KOMMUN

Plan- och byggavdelningen den 16 april 2021

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Therese Lindström
Plan- och byggchef