



Detaljplan för fastigheten
Aggregatet 1 (område utmed Näsvägen)
I Ljungby stad, 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 möjliggöra en större exploatering på fastigheten Aggregatet 1 och behålla industriändamålet. Detta med anledning att detaljplanen i dagsläget bara tillåter att en tredjedel av fastigheten exploateras.

Området ligger utmed Näsvägen i industriområdet väster om E4. Runt omkring området finns i dagsläget industriverksamheter i olika storlekar. I dagsläget är planområdet bebyggt med en tredjedel som är maximalt enligt gällande detaljplan, men för att verksamheten ska kunna utvecklas behövs möjligheten till expansion utredas närmare.

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

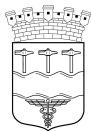
Planområdet ligger centralt i nordvästra industriområdet, strax söder som norra avfarten till Ljungby stad.

Fastigheten gränsar i norr till ett naturområde med en gång- och cykelväg in till staden. I sydöst finns E4:an, sydväst finns en industrifastighet och i nordväst gränsar fastigheten till Näsvägen.

Planområdet omfattar cirka 8,4 hektar mark där cirka 7 hektar ägs av fastighetsägaren för Aggregatet 1 och 1,4 hektar ägs av kommunen.



Planområdets läge.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

P03/20 - Detaljplan för Nordvästra industriområdet, laga kraft 17 december 2003.

Gällande detaljplan medger industri med 12 meter i byggnadshöjd och en exploateringsgrad på 1/3 av fastighetsytan samt industrigata och natur.



Gällande detaljplan, P03/20.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

P05/2 - Ljungby 13:14 m.fl. inom Nordvästra industriområdet, laga kraft 1 mars 2005.

P01/14 - Detaljplan för Nordvästra industriområdet, laga kraft 15 juni 2001.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 5 september 2018 §127 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen beskrivs att industriområden kan göras mer biologisk värdefulla. Värdefulla träd och naturpartier bör kartläggas och sparas för att underlätta dagvattenhanteringen vid stora hårdgjorda ytor.

Riksintressen



Planområdet ligger längs med E4 som är utpekad som riksintresse för kommunikation, men då området närmast vägen redan är bebyggd bör planförslaget inte påverka riksintresset.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Planområdet ligger i ett industriområde nordväst om Ljungby stad och mellan planområdet och staden går E4. Runt omkring planområdet finns idag industribebyggelse med arbetsplatser men även en del oexploaterad mark planerad för industriändamål. Kommunikationen för bil- och godstrafik samt för gång- och cykeltrafik till området är god.

Inom fastigheten finns idag en industrilokal på cirka 22 000 kvm längs med planområdesgränsen mot E4. Den maximalt tillåtna exploateringen är en tredjedel av fastighetens area, samt max 12 meter i byggnadshöjd.

Planområdet ligger i ett område med övervägande industriverksamheter med en exploateringsgrad mellan 1/3 och 50% av fastigheten samt en byggnadshöjd mellan 8–12 meter.

Natur

Mark och vegetation

Inom industrifastigheten finns idag ett cirka 2,2 hektar stort oexploaterat skogsområde, längs med Näsvägen. Även den delen av planområdet som ägs av kommun består idag av ett grönområde men som även innehåller en gång- och cykelväg. Övriga delar av planområdet är till viss del hårdgjord yta i form av asfalterad mark. Sydväst om planområdet finns också ett grönområde med skog.

Marken inom området består av morän med sandig och moig karaktär.



Oexploaterad mark inom fastigheten.



Geotekniska förhållanden

Översiktlig grundundersökning för området finns från 1975, där det beskrivs att området lämpar sig väl för bebyggelse med industriändamål. Området är även redan till viss del exploaterat med industriverksamhet.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen utpekad förorenad mark dock finns det två fastigheter sydväst om planområdet som är utpekade för förorenad mark. Dels för verksamhetsindustri med halogenerade lösningsmedel samt järn- och lättmetallgjuteri. Planförslaget bedöms dock inte påverkas av den förorenade marken på de närliggande fastigheterna.

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 inom planområdet. Radonhalten bör enligt SGU inte överstiga 200 Bq/m³ inomhus.

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

Fornlämningar

I planområdets sydöstra del har det tidigare funnits fossil åkermark. Den är dock undersökt och borttagen och idag står där en industribyggnad. För övrigt finns inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) inom planområdet.

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

Gator och trafik

I anslutning till planområdet finns väl utbyggd infrastruktur för bil- och godstrafik samt gång- och cykeltrafik. Parkering och möjlighet till varumottagning ska ske på egen fastighet. Den befintliga utfarten från planområdet till Näsvägen finns idag i sydvästra hörnet av området.

E4:an som ligger öster om planområdet byggs för närvarande om till motorväg och vägområdet kommer då hamna närmare planområdet. Ny exploatering av planområdet kommer ske västerut och påverkas inte av utbyggnaden av E4:an.

Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer 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.



Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer. För kvävedioxid och riktigt små partiklar (PM_{2,5}) ligger nivåerna under riktvärdena i berörda preciseringar inom miljökvalitetsmålet 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.”

Miljöavdelningen bedömer därför att miljökvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljöstatus.

Planområdet ligger till största del inom Kåtåns avrinningsområde men även till viss del inom Lagans avrinningsområde.

Enligt VISS, Länsstyrelsens Vatten Informations System för Sverige, är den ekologiska statusen för Kåtån måttlig, vilket är en sammanvägning av statusen för fisk, näringsämnen (måttlig) och konnektivitet, passerbarhet för fisk (dålig). Vattenförekomsten uppnår inte heller god status för kemisk status.

Enligt VISS, har den ekologiska statusen på Lagans vatten 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 miljökvalitetsnormen för vatten inte följs. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet.

Planförslaget möjliggör hantering av dagvattnet inom planområdet och bedöms inte påverka vattenförekomsterna (Kåtåns och Lagans avrinningsområden). Dagvattnet leds idag till en damm, dit även det tillkommande dagvattnet kan ledas för att området ska kunna hantera den ökade exploateringen planförslaget möjliggör.



Störningar

Närmaste bostadsområde ligger cirka 270 meter sydost om planområdet, dock finns E4 mellan vilket i sig utgör en störning. E4 ligger cirka 100 meter sydost om planområdet och är en väl trafikerad motortrafikled. Vägen utgör en bullerkälla och behöver tas hänsyn till vid byggnation av bullerkänslig verksamhet inom området närmast vägen. Industri anses dock inte vara en bullerkänslig verksamhet. Planförslaget bedöms inte påverka de bostäder som ligger närmast.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten. Ledningar och anslutningar för avlopp, vatten och dagvatten finns i anslutning till infarten från Näsvägen till fastigheten.

Ledningar för opto, data, el, tele, fjärrvärme och fiber finns inom planområdet närmast E4, som är skyddade med ett u-område i gällande detaljplan och behöver vara tillgängligt för underhåll av dessa ledningar även i planförslaget. I området mellan planområdet och E4 går idag en ledning från svenska kraftnät, den bedöms inte påverkas av detaljplanen.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Ändring av detaljplanen görs för att befintlig verksamhet ska kunna utvecklas.

Planförslaget kommer fortfarande medge användningen industri för största delen av planområdet samt en del natur i den nordöstra delen av planen. För att verksamheten ska kunna utvecklas krävs möjlighet till större exploatering än vad gällande plan medger.

Därför kommer exploateringsgraden höjas från 1/3 till 50% per fastighet.

Hårdgörningsgraden är satt till max 70% av fastigheten för att det ska finnas möjlighet att hantera det tillkommande dagvattnet inom fastigheten samt för att kunna rena eventuellt förorenat dagvatten. Ävennockhöjden kommer att ändras från 12 meter till 20 meter. För att möjliggöra en expansion av verksamheten inom fastigheten samt kunna klara dagvattenhanteringen är det mer lämpligt att bygga på höjden.

Nuvarande byggrätt ligger på cirka 21 000m². I och med att byggrätten ökar till 50% ger det en utökning av BYA på cirka 13 500m². Med ennockhöjd på 20 meter ger det en möjlig bebyggelse i flera våningar med en golvyta på cirka 13 500m² per våningsplan. Den utökade byggrätten möjliggör exempelvis en BOA på cirka 27 000m² i två våningsplan.

Skyltar av blinkande eller s.k. växlande utförande ska placeras minst 100 meter från E4:an.

Höjd på byggnader



Natur

Mark och vegetation

Delar av den naturmark som finns inom fastigheten kommer att tas i anspråk för att möjliggöra en expansion av verksamheten som idag finns på fastigheten. Den mark som idag ägs av kommunen och har användningen natur kommer även i den nya detaljplanen att ha användningen natur, för att säkerställa naturstråket mellan industrimarken samt den gång- och cykelväg som finns där idag. Även delar av det grönområde som finns inom industrifastigheten behöver sparas för att kunna hantera den ökade mängden dagvatten, vilket säkras i och med hårdgörningsgraden.



Gator och trafik

I och med att befintligt företag kommer att utveckla sin verksamhet kan trafiken till och från området förändras. Anslutning till gatunätet sker via Näsvägen väster om planområdet. Planförslaget låser inte var in- och utfart till planområdet från Näsvägen ska ske, dock begränsas andelen hårdgjord yta i planen. Parkering samt plats för lastning och lossning av last ska kunna anordnas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Då hårdgörningsgraden för området kommer att öka behöver dagvattnet hanteras på lämpligt sätt för att inte försämra den ekologiska och kemiska statusen på recipienten.

Enligt gällande detaljplan finns ingen begränsning över hur stora ytor som får hårdgöras. Med denna planändring finns en möjlighet att ändra detta och då har en planbestämmelse lagts in på kartan att max 70 % av fastighetens yta får hårdgöras. Det är stora ytor som kommer att bli hårdgjorda men med 30 % av fastighetsytan som kan infiltrera vatten anses det vara acceptabelt inom ett redan bebyggt industriområde.

Dagvattenservisen vid Näsvägen är inte ansluten till Aggregatet 1 vilket kan genomföras när ytterligare byggnation tillkommer. Förutsättningarna för en anslutning anses vara god eftersom lågpunkterna ligger i närheten av Näsvägen. Det kommer att förbättra omhändertagandet av dagvatten. För övrigt kan noteras att marken består av sandig morän vilket är ett material som har god genomsläpplighet och som också är bra att bygga på. Vid marklov ska det i detalj redovisas vilka ytor som hårdgörs och hur dagvattnet tas om hand.

En anläggning som avser att rena eller fördröja dagvatten är anmälningspliktig enligt FMH 1998:899, 13§. Bedömer miljöavdelningen att dagvattenanläggningen inte uppfyller miljöbalkens krav kan anmälan avslås.

Idag finns en damm inom fastigheten som hanterar dagvattnet från befintlig byggnads taktor, dit även det tillkommande dagvattnet kan ledas för att området ska kunna hantera den ökade exploateringen.

Marklov

Marklov krävs för hårdgöring av markyta för att få vetskap om hur stor yta på fastigheten som hårdgörs, då det finns en begränsning samt för att i ett tidigt skede eventuellt kunna ställa krav på rening utifrån användningsområde för de nya hårdgjorda ytorna.

I och med att det finns risker för utsläpp av olika föroreningar på fastighetens hårdgjorda ytor som kan förorena Kåtåns och Lagans avrinningsområde anses det att åtgärder bör användas för att minska föroreningsriskerna, samt för att klara miljökvalitetsnormerna för vatten. Åtgärderna kan till exempel vara oljeavskiljare, grusade ytor armerat gräs med mera.

U-område



U-området i planens östra område är ett reservområde för en framtida ledning och kommer säkerställas med ledningsrätt.

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. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

Tidplan

Samråd för planförslaget beräknas ske juni och juli 2019, granskning oktober och november 2019 och antagande av miljö- och byggnämnden i januari 2020 under förutsättning att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter den dagen detaljplanen vinner 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

Fastigheter och rättigheter

Planområdets kvartersmark utgörs av en fastighet, Aggregatet 1.

Ledningen säkras genom ledningsrätt inom u-område och medför då att marken inom u-området inte får bebyggas.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan 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

En undersökning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till planbeskrivningen. Där konstateras det att dagvattnet kommer öka när ytan för hårdgöring blir större. En planbestämmelse reglerar den hårdgjorda ytan till max 70% av fastighetsytan.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Aggregatet 1	Detaljplanen	Marken inom u-område får inte bebyggas.	

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan sökande och Ljungby kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Gustaf Krantz Stahm och planarkitekt Sanna Petersson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringsingenjör Elsa Eriksson.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN
2020-10-16

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt



Reviderat 2020-01-29

Revidering

Plankartan har ändrats enligt följande:

Två placeringsbestämmelser har ändrats i namn men har inte ändrats gällande deras bestämmelse. Placeringsbestämmelse P2, angående placering av upplag byter namn till P1 och placeringsbestämmelse P3, angående placering av skyltar byter namn till P2.

Störningsskydd m1 damm tas bort.

NATUR har ändrats till NATUR1, naturområde, mindre teknikbyggnader får uppföras.

Planbeskrivningen har kompletterats med fastighetsrättsliga frågor.

Fastigheter och rättigheter.

Planområdets kvartersmark utgörs av en fastighet, Aggregatet 1.

Ledningen säkras genom ledningsrätt inom u-område och medför då att marken inom u-området inte får bebyggas.

Gustaf Krantz Stahm
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 5 februari 2020, § 9

Laga kraftvunnen den 4 mars 2020.