

Detaljplan för fastigheten
Klockaren 8 med flera
(korsningen Bolmstadsvägen/Kristina Nilssonsgatan)
i Ljungby stad, Ljungby kommun



GRANSKNINGSTID: 9 okt. 2017 – 23 okt. 2017

GRANSKNINGSHANDLINGAR:

Underrättelse
Planbeskrivning
Plankarta
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Så här görs en detaljplan
Svarsblankett



LJUNGBY
KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen
Planavdelningen
Sanna Johansson
0372 – 78 92 63
sanna.johansson@ljungby.se

UNDERRÄTTELSE

2017-10-04

Dnr
2016/0941

UNDERRÄTTELSE

Detaljplan för fastigheten

Klockaren 8 med flera

(korsningen Bolmstadsvägen/Kristina Nilssonsgatan)

i Ljungby stad, Ljungby kommun

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av tre stycken bostadshus i olika höjder, vilka kan inrymma centrumverksamheter i bottenvåningen. Planområdet består i dagsläget av en nedlagd handelsverksamhet och är planlagt för handelsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

Planområdet ligger i centrala Ljungby stad och omfattar ca 5 000 m².

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen inklusive tillägg och fördjupningar.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver därför upprättas.

Granskningstid: 9 oktober – 23 oktober 2017

Planförslaget finns tillgängligt för granskning i Kommunhuset, Olofsgatan 9, Ljungby samt på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan.

Vi vill uppmärksamma berörda fastighetsägare att informera hyresgäster/ bostadsrättsinnehavare om samrådet.

Välkommen att höra av dig till kommunen för information och frågor:
Planarkitekt Sanna Johansson telefon 0372-78 92 63, e-post sanna.johansson@ljungby.se eller av planavdelningen genom kommunens växel 0372-78 90 00.

Den som har synpunkter på förslaget är välkommen att framföra dessa skriftligen, via post till Ljungby kommun Planavdelningen, 341 83 Ljungby eller via e-post till miljo.byggnamnden@ljungby.se, senast måndagen den 23 oktober

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
Oktober 2017



Detaljplan för fastigheten
Klockaren 8 med flera
(korsningen Bolmstadsvägen/Kristina Nilssonsgatan)
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.

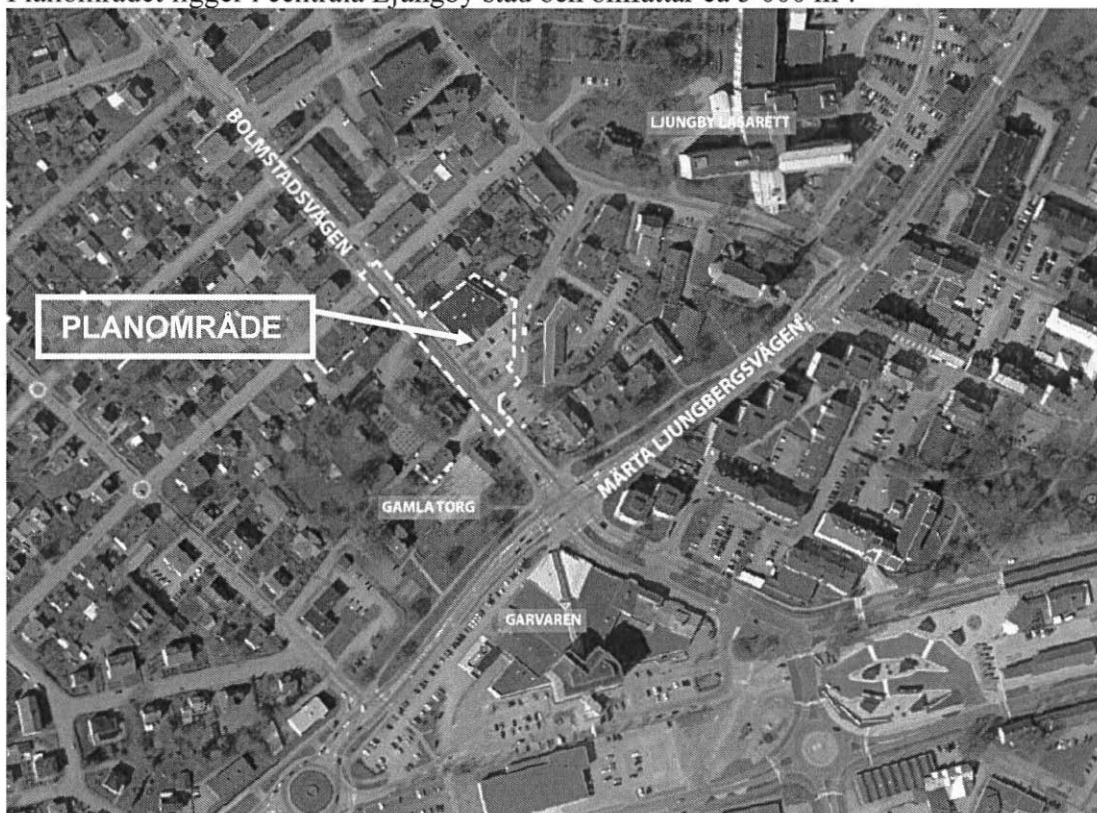
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av tre stycken bostadshus i olika höjder, vilka kan inrymma centrumverksamheter i bottenvåningen. Planområdet består i dagsläget av en nedlagd handelsverksamhet och är planlagt för handelsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Ljungby stad och omfattar ca 5 000 m².



Planområdets läge i centrala Ljungby.



Markägoförhållanden

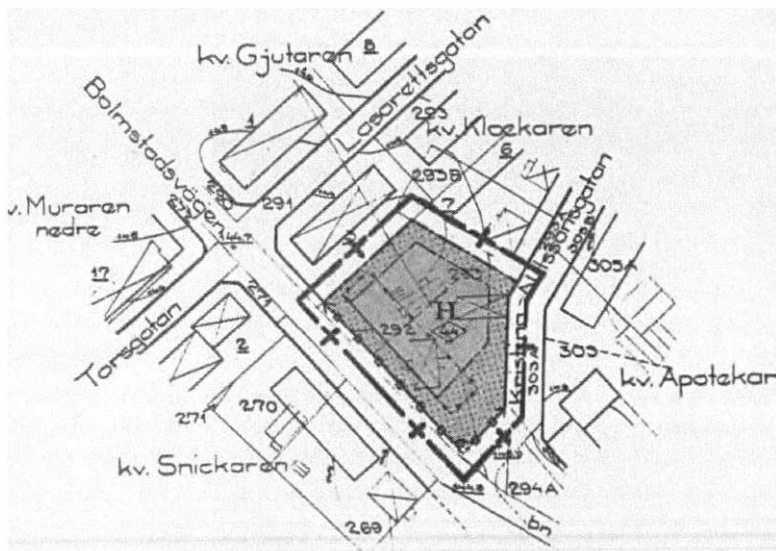
Fastigheten Klockaren 8 är privatägd och ägs av Thorland Properties AB i Göteborg.
Ljungby 7:136 och Ljungby 1:130 ägs av Ljungby kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

- E 207; Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kv. Klockaren i Ljungby stad, fastställd 21 januari 1970. Detaljplanen säger handelsändamål, till en byggnadshöjd av 4,4 meter.
- P 86/8; Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Apotekaren m.m. fastställd 29 juli 1986.



Utklipp ur gällande detaljplan, E207.

För omgivningen gäller följande detaljplan:

- E 68; Förslag till ändring i stadsplanen för kvarteren gjutaren, prästgården, apotekaren och läkaren, fastställd 18 november 1949.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 15 juni 2016 § 105 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.



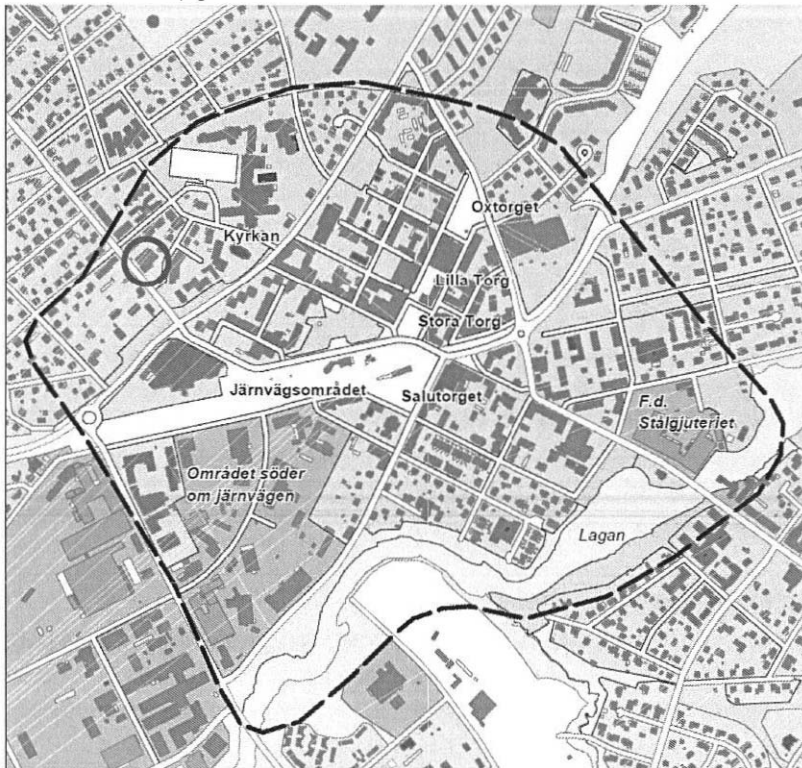
Övriga planer, program och ställningstaganden

Kulturmiljöplan

Bebyggelsen inom planområdet ingår inte i kulturmiljöplanen från 2002. På andra sidan Bolmstadvägen är "Gamla Torg" beläget, fastigheten Snickaren 12. Gamla Torg med sina gamla byggnader är välbevarat i en mycket speciell miljö. Byggnaderna är från tidigt 1800-tal och torget är belagt med kullersten.

Centrumplanen

I centrumplanen antagen av kommunfullmäktige den 1 september 2009 ingår planområdet (se bild nedan). Centrumplanen visar hur kommunen ska utvecklas i framtiden. Det står inget specifikt om planområdet i centrumplanen, men om bostäder skrivs följande; "Fler bostäder i centrum gör att underlaget för handel och service stärks. Ett centrum med en blandning av funktioner gör det tryggare och det används under större del av dygnet".



Den geografiska avgränsningen av centrumplanen. Planområdet är inringat i rött.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder, men i direkt anslutning till planområdet finns bostäder i form av friliggande villor i 2 ½ våningar och flerbostadshus i 3 våningar.



Angränsade bebyggelse, friliggande villor.

Offentlig och kommersiell service

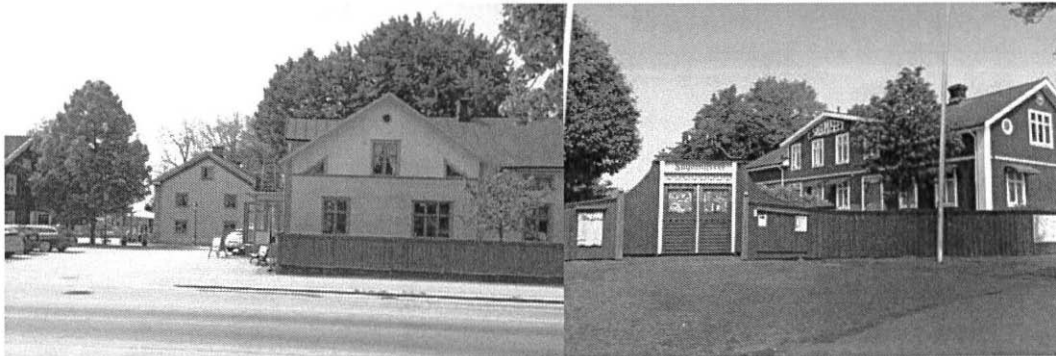
Bebyggelsen inom planområdet består i dagsläget av en handelslokal i ett plan. Byggnaden har en fasad i tegel med träinslag och är uppförd på 1970-talet. Planområdet är centralt beläget med närhet till både offentlig och kommersiell service.



Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Stadsbild

Bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen är blandad, längst söder vid Märta Ljungbergsvägen är Gamla torg beläget med bebyggelse från tidigt 1800-tal och på andra sidan ligger Sagomuseet. Bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen består till stor del av bostadsbebyggelse och då både friliggande villor och flerbostadshus i 2-3 våningar.



Gamla torg.

Sagomuseet.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns enstaka träd och dessa är placerade mestadels utmed Bolmstadsvägen, resterande mark är hårdgjord.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till störst del av sandig morän.

Förorenad mark

Inga föroreningar finns konstaterade inom planområdet.

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.

Friytor

Lek och rekreation

Inom fastigheten Klockaren 8 finns det inga lekområden. Närmaste allmänna lekplats ligger vid Gamla Torg.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Gatunätet är väl utbyggt till och från planområdet. Utmed Bolmstadsvägen finns en cykelväg som är tre meter bred och den ska finnas kvar.

Kollektivtrafik

Från planområdet till Ljungby busstation är det cirka 300 meter.

Parkering, varumottagning, utfarter

Den tidigare verksamheten hade parkering på fastigheten, men denna ska tas bort i samband med den nya bebyggelsen. Det finns även in- och utfart med varumottagning till fastigheten utmed Kristina Nilssonsgatan och denna in- och utfart ska finnas kvar.



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. De anger en lägsta godtagbar status som ska uppnås vid en viss tidpunkt så att ekosystemen fungerar. Dessutom får statusen inte försämrats.

Beräkningar för luftföroreningar har utförts och dessa visar att miljökvalitetsnormerna inte överskrids i området eftersom bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen är relativt öppen och inte hög och tät.

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. Enligt VISS, länsstyrelsens VattenInformationSystem för Sverige, har ekologisk status för vattnet inte uppnåtts 2015 och det finns även risk att denna inte uppnås 2021 eftersom vattnet har sämre status än god på grund av vandringshinder. Det finns också en risk att kemisk status inte heller uppnås 2021. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet.

Med ett avstånd på minst 600 meter mellan planområdet och Lagaån bedöms att detaljplanens påverkan på vattenkvaliteten i Lagaån är väldigt liten.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller och därför har det tagits fram en bullerutredning och den redovisas under planförslaget. Trafikmängden på Bolmstadsvägen är ca 6 400 fordon (vardagsmedel).

Teknisk försörjning

Det finns ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och el till planområdet. Ledningarna ligger i gatan, både i Bolmstadsvägen och i Kristina Nilssonsgatan. Fjärrvärme finns också utbyggt i området.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Detaljplanen medger att planområdet används för bostadsändamål (B), samt att området kan inrymma centrumverksamheter (C) i bottenvåningen såsom exempelvis butiker, kontor och service.

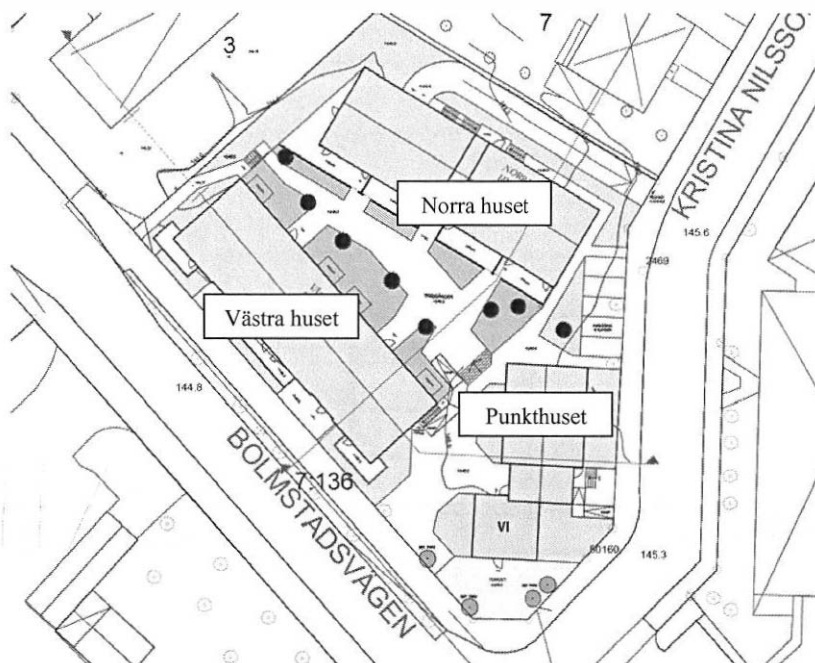
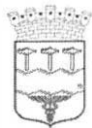
Förslag på bebyggelse

På uppdrag av fastighetsägaren har Liljewall arkitekter presenterat ett förslag på hur platsen kan bebyggas vilket redovisas nedan.

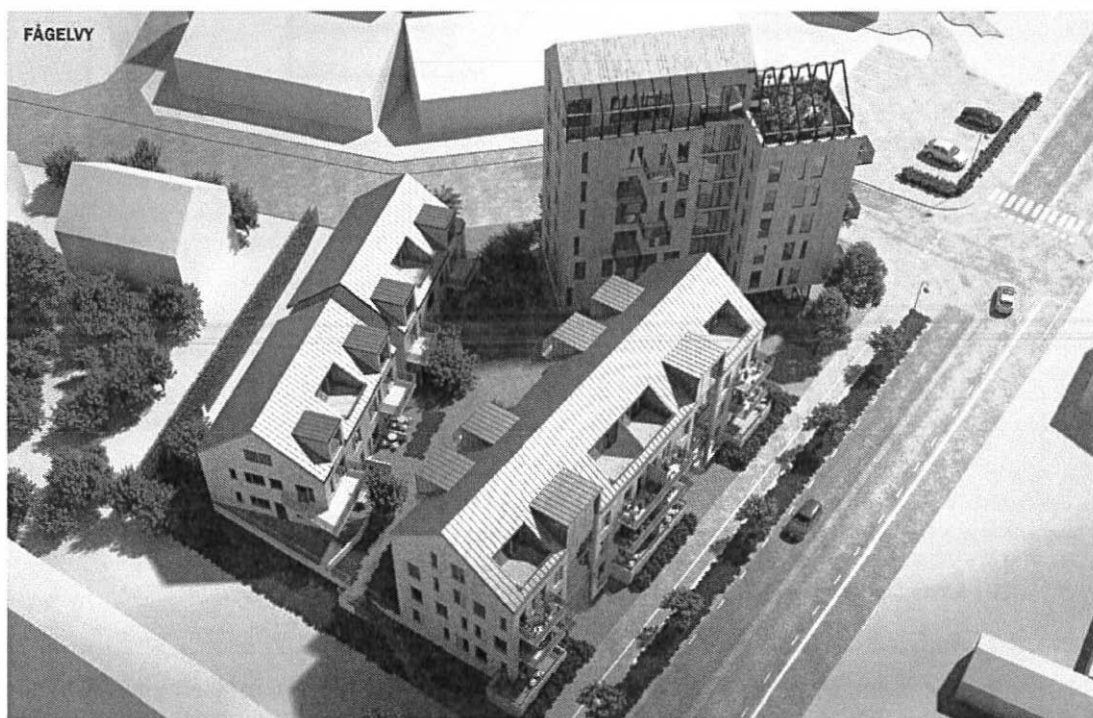


Förslag på bebyggelse inom planområdet utmed Bolmstadsvägen, Liljewall arkitekter.

Planförslaget från Liljewall arkitekter innebär att planområdet kan bebyggas med totalt 51 lägenheter i olika storlekar, från 1 ROK till 4 ROK. Förslaget består av att bebygga fastigheten Klockaren 8 med tre olika bostadsvolymer, kallade det Västra, Norra och Punkthuset (se illustration nedan). Utöver det så byggs ett källargarage under det Västra och Norra huset, med infart från Kristina Nilssonsgatan. Det Västra huset har en bruttoarea på 1 625 m² och det Norra huset har en bruttoarea på 1 080 m² exklusive källargaraget. Punkthuset har en bruttoarea på 1 495 m². I Punkthuset så föreslås det finns en lokal i bottenvåningen.



Förslag på bebyggelse, situationsplan, Liljewall arkitekter.



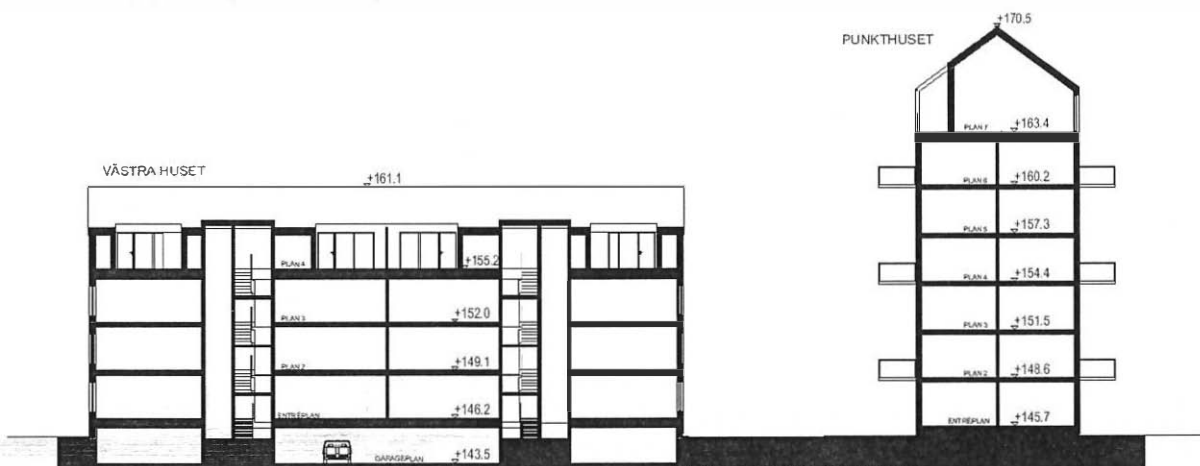
Förslag på bebyggelse inom planområdet, fågelvy, Liljewall arkitekter.

Utformning och gestaltning

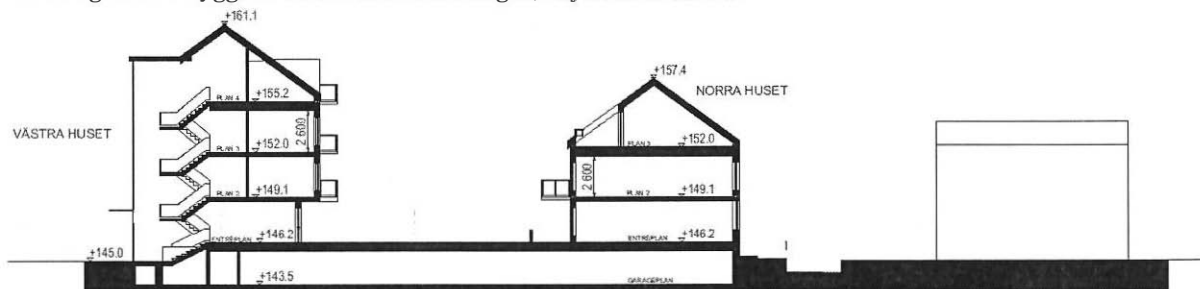
Detaljplanen medger en varierad höjd av bebyggelsen inom fastigheten Klockaren 8. I planförslaget är bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen (västra huset) 3,5 våningar och det andra lamellhuset (norra huset) 2,5 våningar. Punkthuset i korsningen Bolmstadsvägen/Kristina Nilssonsgatan är 7 våningar. Höjden bestäms av ”högsta



nockhöjd i meter över angivet nollplan” på plankartan, det finns totalt tre olika höjder från +158,0, +162,0 och +171,0.



Sektion genom bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen, Liljewall arkitekter.



Sektion genom det Västra och Norra huset, med garaget under, Liljewall arkitekter.

Höjd på byggnader



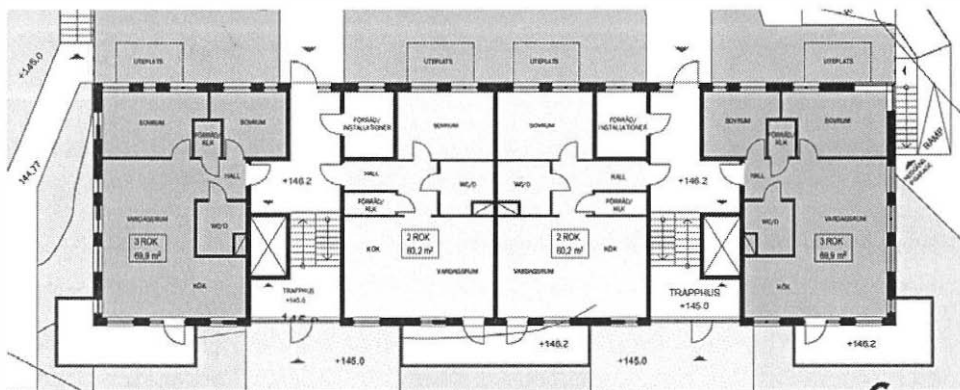
Beskrivande bild över olika höjder,nockhöjd är det som används i denna detaljplanen.

På plankartan bestäms även utnyttjandegraden av planbestämmelsen korsmark som läggs in på plankartan, ”på mark får endast balkong och burspråk placeras, och parkering under mark”. Korsmarken ut mot Bolmstadsvägen och Kristina Nilssonsgatan är 3 meter bred och den är 4 meter bred in mot Klockaren 3 och 5 meter bred mot Klockaren 7. Detta för att byggnaderna inte ska placeras ända ut i gatan och mot angränsande fastigheter.

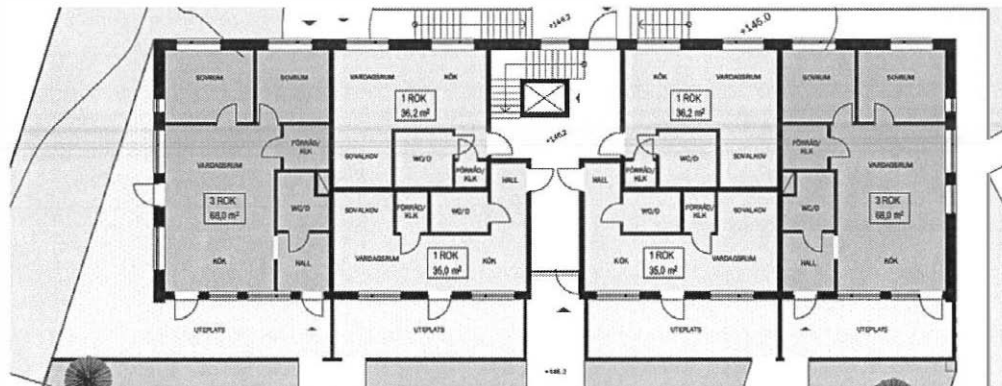


Fasadmaterialet på det Västra huset föreslås vara tegel i en sandgrå färg, med inslag av trä på fasaden mot innegården. Det Norra huset föreslås också ha tegel i sandgrått medans fasaden mot innegården föreslås ha en träpanel. Punkthuset föreslås bara ha en träpanel i lärk eller liknande i en varmgrå ton. På plankartan bestäms fasadmaterialet av en planbestämmelse f₂ ”fasadmaterialet ska vara tegel och/eller trä, enstaka partier får uppföras i avvikande material”.

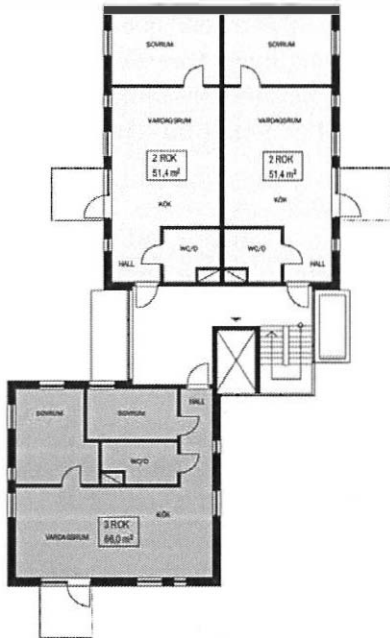
Mellan fastigheterna Klockaren 8 och Klockaren 7, vid infarten till parkeringsgaraget, ska ett plank sättas upp för att minska insyn och störningar mellan fastigheterna. Detta bestäms i plankartan av planbestämmelsen ”plank – Plank ska uppföras mellan fastigheterna Klockaren 8 och Klockaren 7”.



Planlösning Västra huset, entréplan, Liljewall arkitekter.



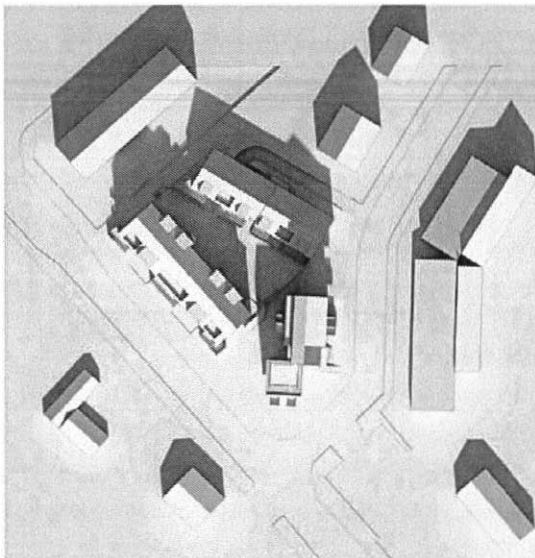
Planlösning Norra huset, entréplan, Liljewall arkitekter.



Planlösning Punkthuset, plan 2-6, Liljewall arkitekter.

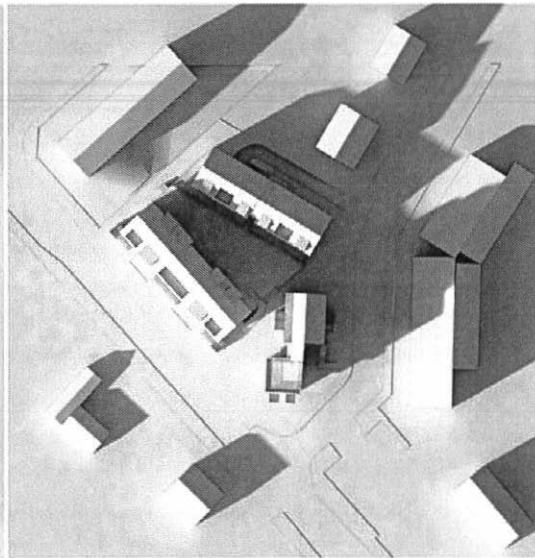
Solstudie

Liljewall arkitekter har tagit fram en solstudie för olika årstider och olika klockslag. Solstudien baseras på den föreslagna bebyggelsen från Liljewall arkitekter. Studien visar att en viss påverkan på grannfastigheterna förekommer, men att det kan anses rimligt i en stadskärna.

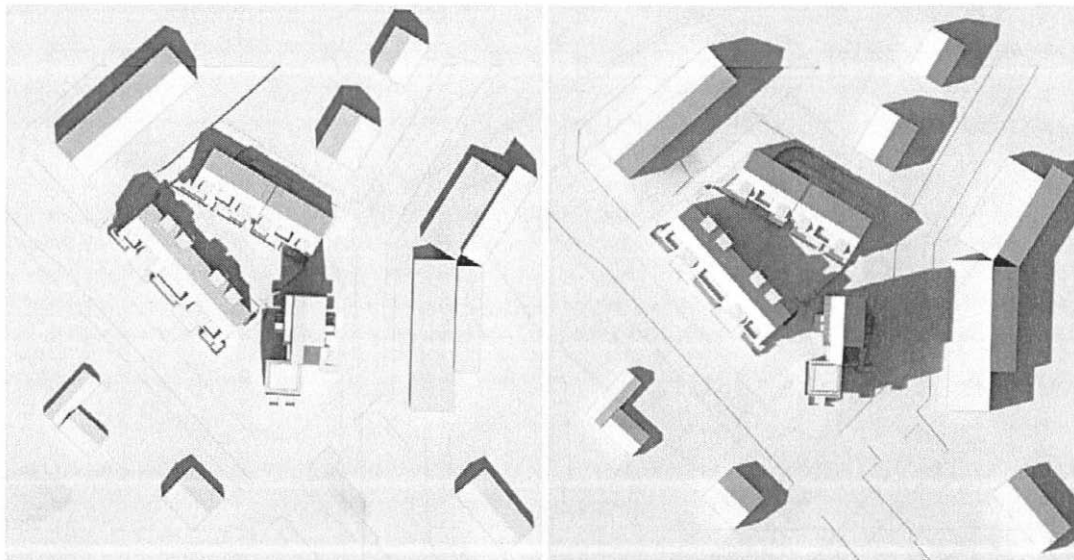


12:00

Solstudie 20 mars/20 september, Liljewall arkitekter.



16:00



12:00

Solstudie 20 juni, Liljewall arkitekter.

16:00

Friytor

Lek och rekreation

Genom att parkeringen läggs under mark så skapas en mer lugn och bilfri innegård för boende. Det skapas en friyta med växtlighet och plats för lek och rekreation. Innegården ska fungera som ett komplement till lägenheternas balkonger/uteplatser.

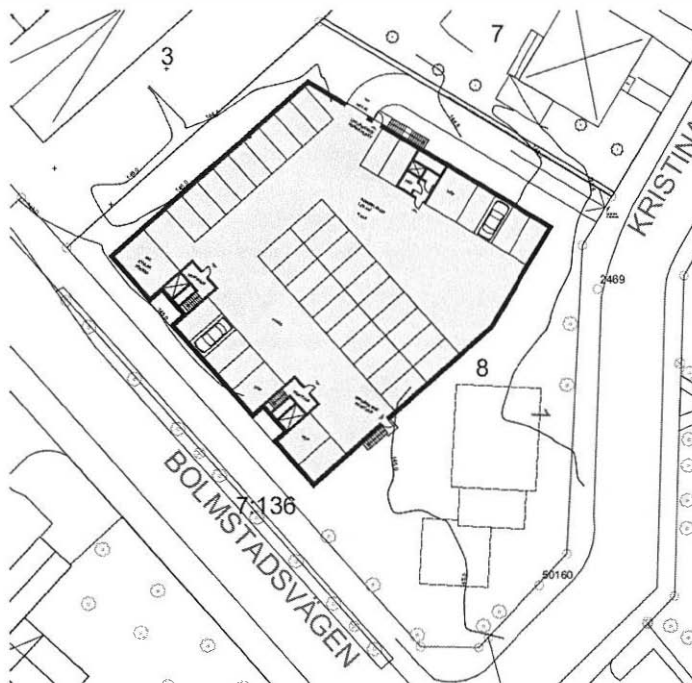
Gator och trafik

Gatunät, parkering och utfarter

Bilparkering ska ske inom planområdet genom en parkeringslösning under mark med infart från Kristina Nilssonsgatan. Källarvåningen binder ihop det Västra huset och det Norra huset och löser parkeringsbehovet för de tre husvolymerna. Utöver det läggs fem parkeringsplatser utmed Kristina Nilssonsgatan, inne på fastigheten Klockaren 8.

Utmed Bolmstadsvägen och en liten sträcka in på Kristina Nilssonsgatan läggs det ett utfartsförbud. Eftersom det ska finnas ett utfartsförbud så behövs den sträckan av Bolmstadsvägen och Kristina Nilssonsgatan tas med inom planområdet och då får den planbestämmelsen "GATA". Det är inga förändringar i användning eller utformning av vägarna.

I samband vid byggnation är det lämpligt att se över parkeringssituationen utmed Kristina Nilssonsgatan, vilket kan leda till att det blir tidsbestämd parkering med P-skiva.



Garageplan med totalt 44 p-platser, Liljewall arkitekter.

Störningar

Buller

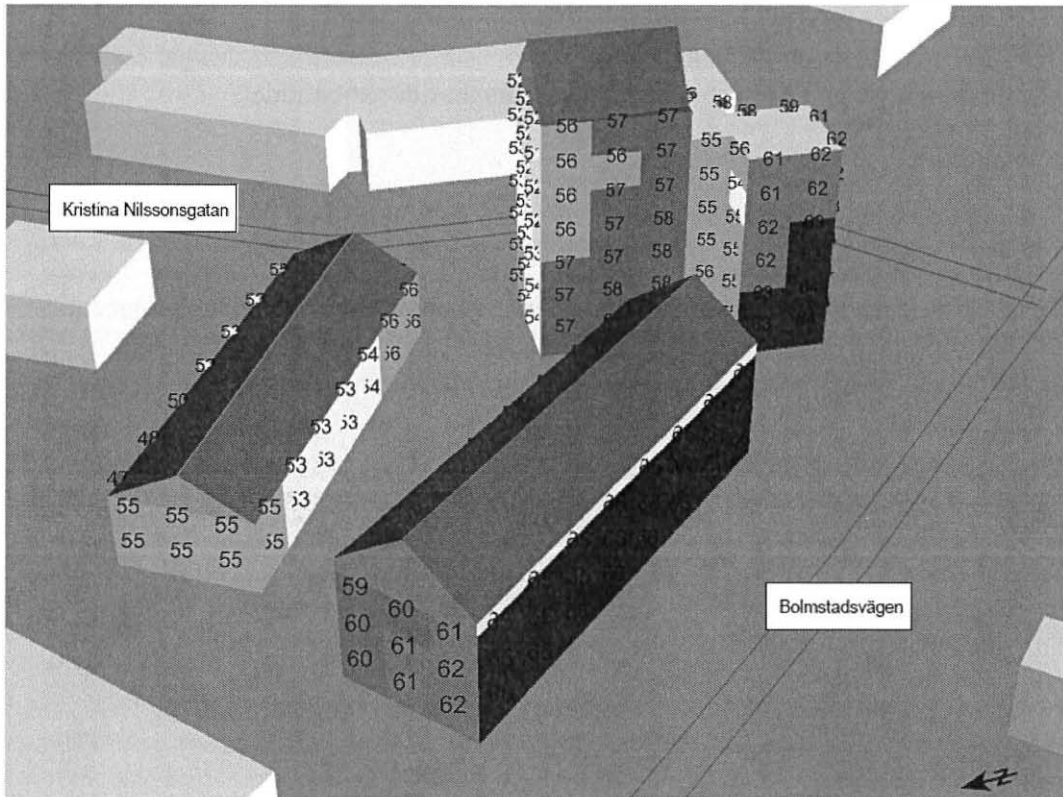
Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (svensk författningssamling 2015:216).

Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför bostadens fasad. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) läggas mot en skyddad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.

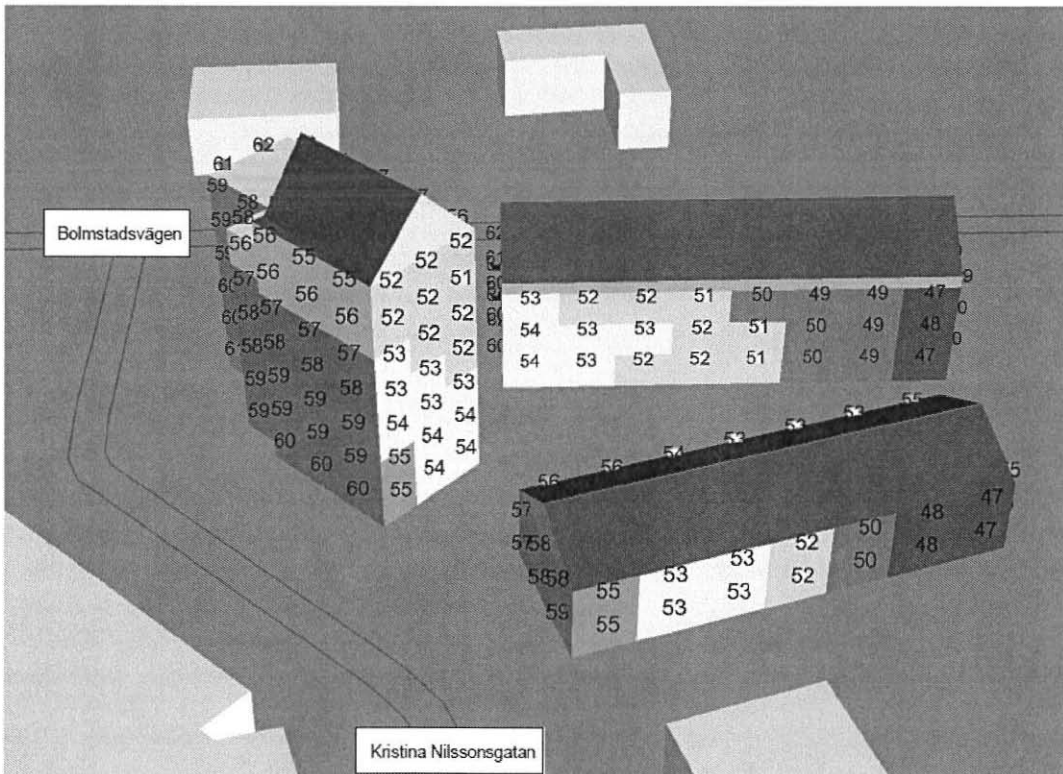
Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

En bullerutredning har genomförts för planområdet av Cedås Akustik AB (se bilaga 1) och den visar att det finns förutsättningar att bygga bostäder på Klockaren 8. Eftersom lägenheterna är välplanerade med sovrum in mot den tysta gården klara man riktlinjerna för trafikbuller. Enligt utredningen bör man dock observera att en del uteplatser/ balkonger i punkthuset har för höga maxnivåer, men det går att lösa med att man skapar en gemensam uteplats i markplan där ljudnivån uppfylls.

På plankartan läggs en planbestämmelse f_1 in om buller; ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida”.



Beräknade trafikbullervärden för föreslagen byggnation enligt Cedås Akustik AB.



Beräknade trafikbullervärden för föreslagen byggnation enligt Cedås Akustik AB.



Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningar finns i Bolmstadsvägen, framdraget till planområdet.

Värme och el

Planområdet kan anslutas till befintlig fjärrvärmeledning och elledning.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske mellan maj och juni 2017, granskning oktober 2017 och antagande av miljö- och byggnämnden november 2017 under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

Genomförandetid

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 genomförandetiden 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.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Den för området gällande tomtindelningen för del av Kv Klockaren fastställd 1970-06-01 akt C454 upphävs.

I övrigt berörs inte planförslaget av några fastighetsfrågor. Fastigheten Klockaren 8 överensstämmer med detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Fastighetsägaren ansvarar för övriga tekniska undersökningar på kvartersmark.

Ägaren av Klockaren 8 bekostar ett eventuellt återställande av Kristina Nilssonsgatan och Bolmstadsvägen.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren Thorland Properties AB i Göteborg bekostar upprättandet av detaljplanen genom planavtal.

Inkomster

Bygglöavgiften kommer att ge kommunen inkomst.



KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande 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 planbeskrivningen.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder samt centrumverksamheter i ett centralt läge. Planförslaget innebär ökad byggrätt i ett attraktivt centralt läge vilket är bra ur ekonomisk synvinkel.

Genom att förtäta kvarteret kommer fler människor att få möjlighet att bosätta sig i de centrala delarna av Ljungby vilket kan anses positivt då det finns tillgänglighet till kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service.

Planförslaget innebär en ökad befolkningstäthet i området vilket i sin tur medför mer liv och rörelse. Detta kan ha en positiv inverkan på känslan av trygghet i området samt stärka kundunderlaget i närområdet.

Vid byggnation kan framkomligheten bli begränsad då Kristina Nilssonsgatan och eventuellt Bolmstadsvägen måste användas för uppställning av arbetsfordon och byggutrustning.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Klockaren 8	Bekosta detaljplanen.		Beställa och leverera bullerutredning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

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

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Fastighetsägaren till Klockaren 8 har beställt och bekostat en bullerutredning (se bilaga 1).



LJUNGBY
KOMMUN

18(18)
2017-10-04
Dnr 2016/0941

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetas av planarkitekten Sanna Johansson på Planavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist och stadsarkitekt Lennart Dahlberg.

PLANADELNINGEN
2017-10-04

Sanna Johansson
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheten
Klockaren 8 med flera
(korsningen Bolmstadsvägen/Kristina Nilssonsgatan)
i Ljungby stad, Ljungby kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av tre stycken bostadshus i olika höjder, vilka kan inrymma centrumverksamheter i bottenvåningen. Planområdet består i dagsläget av en nedlagd handelsverksamhet och är planlagt för handelsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

ÄNDRINGAR

Plankartan har ändrats enligt följande:

- En del av korsmarken utmed Kristina Nilssonsgatan har ersätts med prickmark istället, detta för att möjliggöra enstaka parkeringsplatser.
- Har tillkommit en planbestämmelse om fasadmaterial, ” f₂ – Fasadmaterialet ska vara tegel och/eller trä, enstaka partier får uppföras i avvikande material”.
- Korsmarken mot fastigheten Klockaren 7 har gjort bredare, från fyra till fem meter.
- Det har gjorts en förtydliggande gällande centrumändamål, att det endast får förekomma i bottenvåningen.
- Ett plank ska sättas upp mellan Klockaren 8 och Klockaren 7, därför har följande planbestämmelse förts in; ” Plank – Plank ska uppföras mellan fastigheterna Klockaren 8 och Klockaren 7”.
- Planbestämmelsen f₁ har justerats till ”f₁ – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida”.

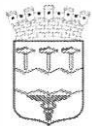
Planbeskrivningen har ändrats enligt följande:

- I planbeskrivningen har det gjorts mindre redaktionella ändringar, med anledning av ändringar av planbestämmelser. Utöver det har det gjorts en solstudie som har lagts till i planbeskrivningen.

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 22 maj – 26 juni 2017. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Planförslaget har funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Under samrådstiden har det genomförts två öppet hus i kommunhuset, där berörda fastighetsägare har bjudits in.



Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Tekniska förvaltningen

Barn- och utbildningsnämnden

Polismyndigheten

Skanova AB

Med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Länsstyrelsen konstaterar att detaljplanens genomförande bidrar till hållbar utveckling då de nya bostäderna får ett gynnsamt läge i centrala Ljungby. Inom gångavstånd finns offentlig och kommersiell service samt kommunikationer.

Teknisk försörjning är framdragen. Inga överprövningsfrågor berörs.

Då gällande bullerriktvärden kommer att överskridas för del av bebyggelsen är det angeläget att gällande bestämmelser om boningsrum mot skyddad sida samt tillgång till uteplats kan uppfyllas. Hänsyn har tagits till omgivande stadsbild och äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

I Ljungby kommuns fördjupning av centrum, Centrumplanen 2009, anges att tillkomst av blandad bebyggelse (bostäder och verksamheter) är positivt för centrumutvecklingen och att fler människor ökar tryggheten i centrum.

Gällande detaljplan för området är från 1970 och 1986.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § Plan- och bygglagen

Bebyggelse

Detaljplanen medger att planområdet används för bostadsändamål (B), samt att området kan inrymma centrumverksamheter (C) såsom exempelvis butiker, kontor och service. Bebyggelsens höjd anges med bestämmelsen Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (tre olika höjder). Detta innebär 3, 4 och 7 våningar. Parkering medges under mark.

Länsstyrelsen kan konstatera att de tre byggnadernas placering såväl som deras respektive höjd är tydligt reglerat på plankartan.

God bebyggd miljö och kulturmiljö

Bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen är blandad, längst söder vid Märta Ljungbergsvägen är Gamla torg beläget med bebyggelse från tidigt 1800-tal och på andra sidan ligger Sagomuseet. Bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen består till stor del av bostadsbebyggelse och då både friliggande villor och flerbostadshus i 2-3 våningar.

Följande anges i planbeskrivningen: "Fasadmaterialet på det Västra huset föreslås vara tegel i en sandgrå färg, med inslag av trä på fasaden mot innergården. Det Norra huset föreslås också ha tegel i sandgrått medans fasaden mot innergården föreslås ha en träpanel. Punkthuset föreslås bara ha en träpanel i lärk eller liknande i en varmgrå ton."



Det finns dock inga juridiska bestämmelser om detta på plankartan. Länsstyrelsen betonar vikten av att god byggnadskultur beaktas och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse.

VA, Dagvattenhantering och teknisk försörjning

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet redan är försett med byggnader och hårdgjord yta. Av samrådshandlingen tyder den nya planen på att det kommer att bli mer grönyta mellan husen än vad det är idag eftersom parkeringsplatser ska finnas under mark. Dagvattnet går till kommunens dagvattenledning och föroreningsrisken minskar då det tidigare varit parkeringsyta på området.

Buller

En trafikbullerutredning (2017) finns bilagd handlingarna. Trafikbullerutredningen visar att det finns goda möjligheter att klara bestämmelserna i regeringens förordning om trafikbuller SFS 2015:216. En planbestämmelse fl anger att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken

Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En MKB har därmed inte upprättats. Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns det ingen förorenad mark inom planområdet.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

Påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisar kommunen detta på sidan 6 i planbeskrivningen.



Länsstyrelsen har inga synpunkter på redovisningen.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Länsstyrelsen erinrar om att överskridande av bullervärdena kan påverka människors hälsa.

Kommentar: På plankartan förs en planbestämmelse om utformning in; ”f₂ – fasadmateriell ska vara tegel och/eller trä, enstaka partier får uppföras i avvikande material”. Detta för att betona vikten av god byggnadskultur.

Lantmäteriet

Saknar användningsgräns i teckenförklaringen.

Kommentar: Användningsgränsen förs in i teckenförklaringen på plankartan.

Region Kronoberg

Region Kronoberg ser positivt på att planläggning sker av nya bostadsområden för att möta behovet av fler bostäder och att befintlig bebyggelse förtätas. Nya bostäder ökar också attraktiviteten för Ljungby som ort. Enligt planförslaget kommer ytor för lek och rekreation att skapas i området vilket gynnar barns behov av en trygg lek miljö. Området ligger också nära befintlig kollektivtrafik vilket är positivt då det bidrar till boendens möjligheter att resa hållbart.

Kommentar: Inga kommentarer.

Miljöavdelningen

Eftersom riktvärde för buller inte klaras vid alla fasader ska bestämmelser om att placera minst hälften av boningsrummen mot skyddad sida klaras. Tillgång till uteplats som uppfyller bullerkrav ska också anordnas.

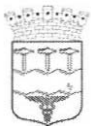
Det är positivt att andelen hårdgjord yta minskar genom att det på gemensamma ytor skapas plats för mer växtlighet och gröna ytor som bland annat möjliggör bättre hantering av dagvatten.

Kommentar: Trafikbullerutredningen visar att det går att bygga lägenheter med en ljuddämpad sida. En uteplats som klarar bullerkraven går att skapa på innegården mellan de två lamellhusen.

Ljungby konstförening

Den planerade byggnationen på rubricerad fastighet bestående av 1 st 3 våningshus 1 st 4-våningshus samt 1 st med 7 våningar motsätter vi oss i Ljungby konstförening på det bestämdaste.

Ljungby konstförening är en förening som är över 70 år, och vi värnar om den offentliga konsten och bebyggelsen i vår småstad. Vi har inget emot att det byggs på ovanstående fastighet, men det skall vara en bebyggelse som passar in i miljön. Bebyggelsen runt Gamla torg, där konstföreningen har sina lokaler, är Ljungbys äldsta del. Gästgiveriet har funnit där sedan 1600-talet.



Det är viktigt att den nya bebyggelsen harmoniserar med den befintliga bebyggelsen runt omkring. Lämna inte bygglov för högre än 4 våningar och rekommendera träfasader, så att det smälter in med Sagomuseet mittemot. Det finns modern byggnadsteknik för hyreshus som bland annat har utvecklats i Växjö.

Kommentar: På plankartan förs en planbestämmelse om utformning in; "f₂ – fasadmaterial ska vara tegel och/eller trä, enstaka partier får uppföras i avvikande material". Detta för att betona vikten av god byggnadskultur. Vad det gäller höjden på bebyggelsen anser kommunen att det är anpassat till platsen, med tanken på att den högre bebyggelsen är placerad längst ifrån de angränsande fastigheterna.

"Ansvarsmedvetna Ljungbyinvånare" (namnunderskriven skrivelse, 24 st)
Den planerade byggnationen på rubr. fastighet bestående av 1 st 3 våningshus, 1 st 4-våningshus samt 1 st med 7 våningar protesterar vi kommuninvånare på det bestämdaste emot enligt nedanstående argument:

Byggnationen passar inte in i den gamla fina miljön bestående av byggnaderna runt omkring Gamla Torg med Gästgivaregården, hembygds museet, Eskilsgård och Märta's café samt Sagomuseet på andra sidan gatan. Hela området kring Klockaren 8 präglas av låghusbebyggelse.

Området kring Gamla Torg är Ljungbys äldsta del – ett kultur- och rekreationsområde med kulturhus från 1800-talet. Gästgivaregården tillkom redan på 1600-talet. Gamla torg är en unik plats som vi anser inte får komma i skymundan av ett höghus.

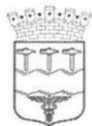
På Gamla Torg är det loppmarknad var 14:e dag från tidig vår till sen höst varför det redan nu är ont om parkeringsplatser i området.

Dessutom förekommer det andra aktiviteter under året med stor besöksfrekvens i området. Vi har inget emot nybyggnation, men den bör passa in i befintliga bebyggelsen, som ex. skomakargränd, där husen har fasader av trä.

Återvändande Ljungbybor vill minnas sitt Ljungby som en småstad. Vi skall inte försöka likna en storstad, utan vi måste värna om vår fina låghusbebyggelse tycker nedanstående ansvarsmedvetna Ljungbyinvånare.

Kommentar: På plankartan förs en planbestämmelse om utformning in; "f₂ – fasadmaterial ska vara tegel och/eller trä, enstaka partier får uppföras i avvikande material". Detta för att betona vikten av god byggnadskultur. Vad det gäller höjden på bebyggelsen anser kommunen att det är anpassat till platsen, med tanken på att den högre bebyggelsen är placerad längst ifrån de angränsande fastigheterna.

Vad det gäller parkeringen så är denna löst för fastigheten som detaljplanen berör. Parkering vid vissa enstaka tillfällen, som loppmarknader, går att lösa med parkeringen vid Garvaren som ligger ca 150 meter från Gamla Torg.



Hyresgästerna på Lasarettsgatan 2A och 2B

Som hyresgäster på Lasarettsgatan 2A och 2B vill vi delge våra synpunkter angående byggnationen på klockaren 8. Att bygga så högt och nära tomtgränsen som det är planerat är inte bekvämt för oss. Det blir mörkt och inte trevligt med insynen. Våra balkonger blir inte bra att vistas på.

För övrigt är det skamligt att uppföra sådana byggnader i detta kulturområde.

Kommentar: Det har tagits fram en solstudie som visar påverkan av sol på angränsande fastigheter, detta förklaras mer på sidan 11-12 i planbeskrivningen. Studien visar att för fastigheten Klockaren 3 är påverkan liten eller inte alls. Som boende i en central stadsmiljö får man emellertid räkna med att det kan tillkomma bostadsbebyggelse på närliggande fastigheter och därmed en viss ökning av skugga och insyn. På plankartan förs en planbestämmelse om utformning in; "f₂ – fasadmateriäl ska vara tegel och/eller trä, enstaka partier får uppföras i avvikande materiäl". Detta för att betona vikten av god byggnadskultur.

Fastighetsägaren Klockaren 11

Det är bra och positivt med en detaljplan som medger en förtätning av nya bostäder i området. Med hänsyn till den relativt låga bebyggelsen i kvarteret och att det finns 6 en och tvåfamiljs hus som ligger direkt norr och nordost om fastigheten klockaren 8 så bör höjden på tillåten bebyggelse inom planområdet begränsas både med hänsyn till den skugga och mindre solinstrålning som blir följden och högre byggnader och också av estetiska skäl.

För fastigheterna Klockaren 4, 11, 10, 9, 7 och 6 som ligger i mitten av kvarter är deras trädgårdar relativt lågt belägna och utgör faktiskt den lägsta marknivån i kvarteret. Trädgårdarna kan sägas bilda en mindre oas i mitten på kvarteret med byggnader runt om. Skall man kunna få grönskande trädgårdar och med bra gräsmattor är det väsentligt att solstrålningen når ända ned till marknivån.

Speciellt i perioden jan-mars, men även april- juni är det önskvärt med uppvärmning från solen och att inte trädgårdarna hamnar i alltför mycket skugga vilket innebär att de lätt blir en köldgrop och vid kalla nätter med hög utstrålning blir det lätt nattfrost på våren som försämrar odlingsmöjligheter för grönsaker och blommor.

Följande analys är gjord för trädgården klockaren 11. Befintlig byggnad på klockaren 8 är idag mellan 5 och 7 meter hög och ger en skugga från solen i väderstrecken 160 grader till 220 grader. Vinkeln till byggnadens tak är 11-13 grader. Det innebär att inte solen når ned i december och januari. Den föreslagna detaljplanen med illustrerad bebyggelse innebär att vinkeln för fri himmelshorisont blir 22-23 grader och då kommer solen att kunna belysa marken först i april och till slutet september.

Det innebär ett halvår utan solbelyst tomt. Den solbelysning som kommer in från andra vinklar 220-240 är alltför kortvariga för att ge någon större effekt.

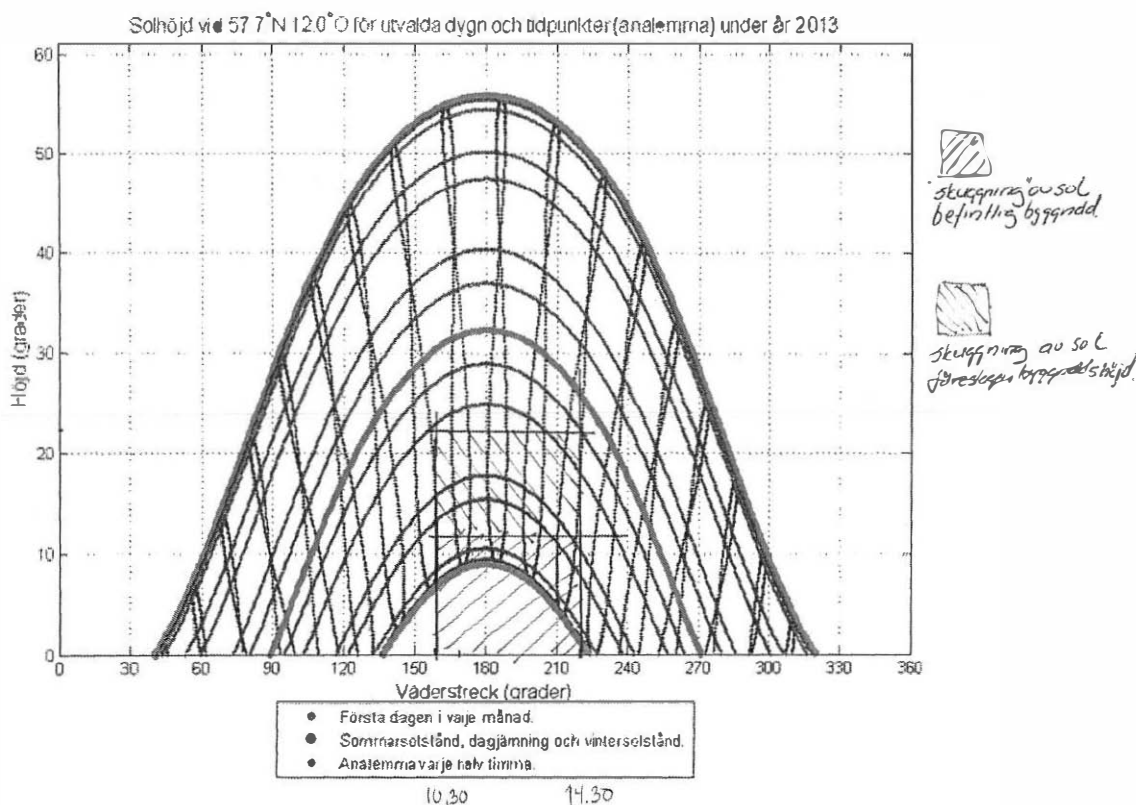
Vi anser att det inte är acceptabelt att tillåta de föreslagna höjderna i detaljplanen. Byggnadens noehhöjd i nordöstra delen av området bör begränsas till 6 m (+151) och i området utefter Bolmstadsvägen bör med hänsyn till ovanstående



nockhöjden begränsas till 12 m (+157). I sydvästra hörnet av tomten inom ett område av 16x16 skulle man kunna tillåta ennockhöjd på 16 m (+161).

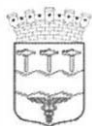
Vi delar uppfattningen att det är önskvärt att åstadkomma en förtätad bebyggelse med så många bostäder som möjligt. Byggnadsförslagen i detaljplanen har relativt höga sadeltak med lutningar uppemot 45 grader. Genom att använda platta eller låglutande tak kan nockhöjden reduceras om dessutom man minskar våningshöjden med en våning borde man kunna hålla sig inom de höjder som vi föreslagit ovan.

Om man bygger i en länga utmed hela Bolmstadsvägen och vinklar av den utmed Kristina Nilssonsgatan där man har trevåningar kan man i hörnan och i vinklingen inmot Kristina Nilssonsgatan ha en hög del på 6 våningar. Detta bör minst ge samma antal lägenheter och bostadsyta som förslaget med punkthuset. Dessutom blir det mer naturligt att gräva ut längre sydost ut och få ett större garage och med hiss också direkt upp i den högre delen av huset.



Inskickat diagram från fastighetsägaren Klockaren 11.

Kommentar: Det har tagits fram en solstudie som visar påverkan av sol på angränsande fastigheter, detta förklaras mer på sidan 11-12 i planbeskrivningen. Studien visar att den tilltänkta bebyggelsen inte påverkar era förutsättningar för sol i er trädgård. Som boende i en central stadsmiljö får man emellertid räkna med att det kan tillkomma bostadsbebyggelse på närliggande fastigheter och därmed en viss ökning av skugga och insyn.



Fastighetsägare Klockaren 7

2017-06-13

-P-platser: Parkeringsmöjligheter för besökande till Gamla torg, Ljungby museum, Sagomuséet och Gästgivargården samt HVC är redan i dagsläget begränsande liksom möjligheten att parkera utmed Kristina Nilssonsgatan. Enligt ritningarna kommer det endast finnas 44 parkeringsplatser till 51 planerade lägenheter. Dessutom framkommer inte av ritningarna att det kommer att finnas besöksparkering inom fastigheten.

-Utryckningsväg: Kristina Nilssonsgatan är för närvarande utryckningsväg för ambulans. Med ökad trafik i området kommer troligtvis framkomligheten för räddningsfordon att påverkas.

-Behovet av lokaler för handel och service: I dagsläget finns många tomma affärslokaler mer centralt belägna än Klockaren 8. Andra platser, exempelvis området från Salutorget till Lidl, är mer lämpade för lokaler avsedda för handel och service och ger mer ett levande centrum.

Boendemiljö – Klockaren 7

-Höjden: Samtliga planerade byggnader är högre än omkringliggande fastigheter. Med tanke på Norra husets höjd och storlek, kommer närheten till vår fastighet, Klockaren 7, att upplevas påträngande och ett intrång i den personliga integriteten.

-Infarten till garaget: med 44 parkeringsplatser, är belägen i omdelbar anslutning till vår tomtgräns vilket naturligtvis kommer att innebära störande buller och avgaser som begränsar användning av våra uteplatser och vår trädgård. Denna störning kan inte jämföras med den begränsade trafik som ett varuintag medfört. Trafiken till detta varuintag har till stor del ägt rum vardagar 7-17 och ingen trafik under kvällar och helger.

-Detaljplan från 1970: När vi förvärvade fastigheten Klockaren 7, tog vi del av gällande detaljplan från 1970, vilken, för Klockaren 8, innebar ett handelsområde med byggnadshöjd av 4,4 meter. Detta tog vi som en garanti att eventuell förändring av fastigheten inte skulle försämra vår boendemiljö.

2017-06-26

Försämring av boendemiljö – Klockaren 7

Norra huset är enligt vår synpunkt för högt och beläget alltför nära fastigheten Klockaren 7. Därför föreslår vi att byggnaden Norra huset sänks till högst 2 våningar, för att vi ska känna oss privata på våra uteplatser och i vår trädgård. Detta är helt möjligt inom ramen för syftet med detaljplanen att ”möjliggöra för byggnation av tre stycken bostadshus i olika höjder”.

Beträffande nedfarten till garaget som ligger i direkt anslutning till vår tomtgräns måste den flytta till annan plats om den inte avgränsas på ett för oss acceptabelt vis så att buller och avgaser minimeras dessutom bör avgränsningen vara estetiskt tilltalande.

Punkthuset bör också sänkas med flera våningar och affärslokaler är helt överflödiga då det finns outhyrda lokaler i centrala Ljungby. Tendensen är att butiksbasehandeln minskar i takt med ökad e-handel.



Med tanke på den begränsade tillgången till parkeringsplatser i området samt att Kristina Nilssonsgatan utgör utryckningsväg för ambulans bör antalet lägenheter begränsas till 25-30 st. Vi tycker det är viktigt att inte tillföra argument att flytta akutverksamheten från Ljungby.

Man bör också betänka att Ljungby är en småstad och så kommer att så förbli varför höghus på så trångt utrymme inte är relevant.

Kommentar: *Vad det gäller parkeringen så är denna löst för fastigheten som detaljplanen berör, totalt ska det finnas 49 p-platser, 44 stycken under mark och 5 i markplan. Region Kronoberg får handlingarna till sig och har svarat att de är positiva till en förtätning (se yttrandet från Region Kronoberg s. 4). Vad det gäller lokaler så är detta något vi på kommunen vill möjliggöra, men det är alltid upp till fastighetsägaren om de vill bygga lokaler eller inte. Meningen vad att de skulle kunna ha centrumändamål i bottenvången och därför görs det en förtydligande om detta på plankartan.*

Vad det gäller höjden på bebyggelsen anser kommunen att det är anpassat till platsen, med tanken på att den högre bebyggelsen är placerad längst ifrån de angränsande fastigheterna.

Idag finns det en markparkering med ca 30 p-platser med in-/utfart på två ställen utmed Kristinas Nilssonsgatan. Och utöver det ett varuintag i direkt anslutning till Klockaren 7. När verksamheten var i lokalerna var det trafik både på vardagar och på helger. En detaljplan gäller tills en ny detaljplan upprättas, ändras eller upphävs, vilket gör att det inte finns någon garanti.

Bebyggelsen närmast Klockaren 7, det Norra huset, flyttas från 4 meter till 5 meter från tomtgräns. Det har tagits fram en solstudie som visar påverkan av sol på angränsande fastigheter, detta förklaras mer på sidan 11-12 i planbeskrivningen. Som boende i en central stadsmiljö får man emellertid räkna med att det kan tillkomma bostadsbebyggelse på närliggande fastigheter och därmed en viss ökning av skugga och insyn.

I fastighetsgräns mellan Klockaren 7 och 8 placeras ett plank för att minska buller och insyn. På plankartan förs följande planbestämmelse in; "Plank – Plank ska uppföras mellan fastigheterna Klockaren 8 och Klockaren 7".

Fastighetsägare Klockaren 3

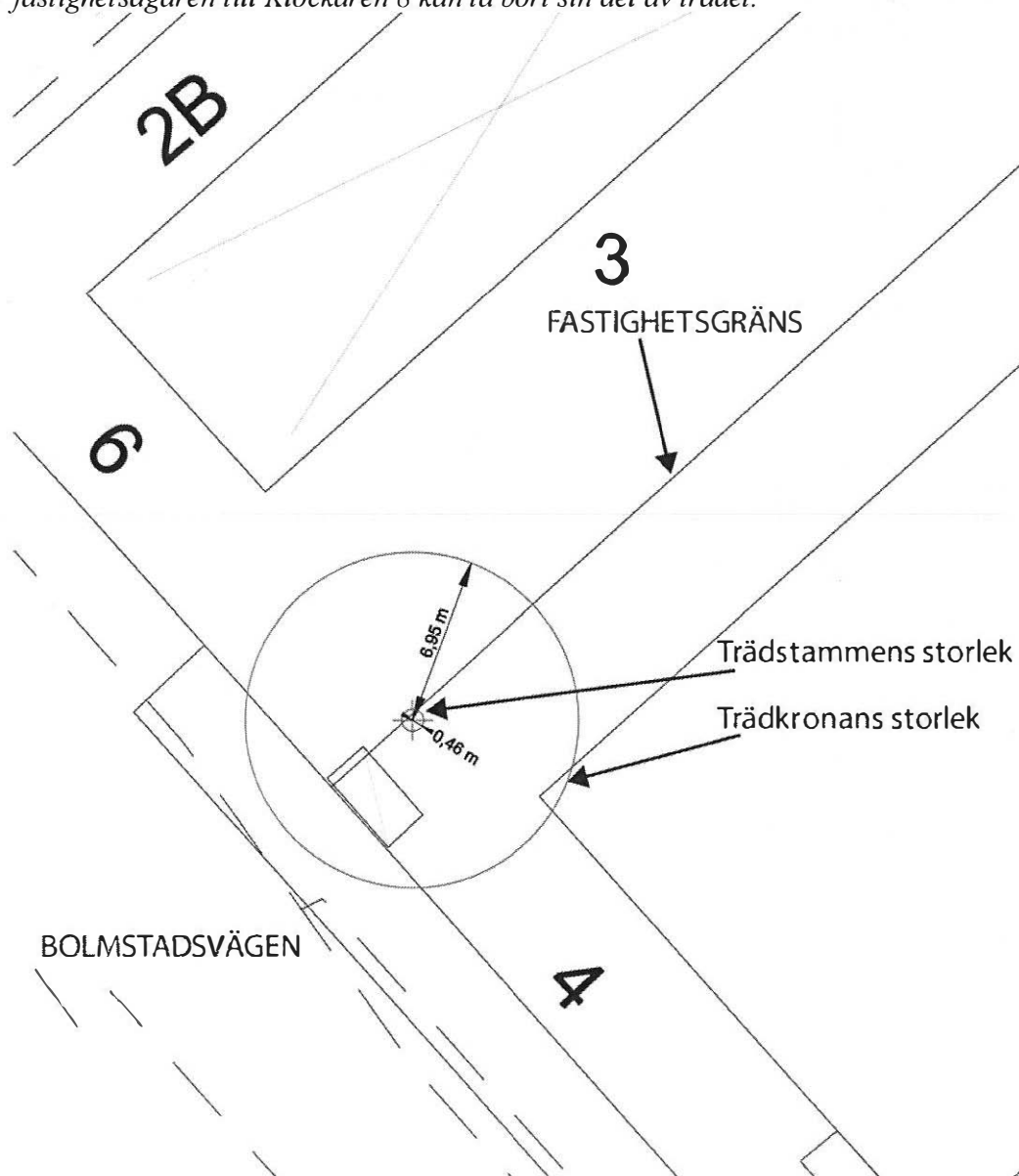
Eftersom den föreslagna nybyggnationen kommer att ligga i ett av Ljungbys äldsta kulturområde, så tycker jag, att man inte har tagit hänsyn till områdets karaktär. Och med karaktär menar jag: nybyggnationen är för hög, färgsättningen är inte bra och arkitekturen är alldeles för modern för området. Jag ser, att man har gjort en bulleranalys. Som närmaste fastighetsägare till den föreslagna nybyggnationen undrar jag och mina hyresgäster om det är gjort någon analys, som avser hur solen (ljus, skugga) och insyn kommer att påverka lägenheterna i fastigheten Klockaren 3. Det är jag tacksam att få svar på.

OBSERVERA att mitt på tomtgränsen av fastigheterna Klockaren 3 och Klockaren 8 står ett träd. Detta vill jag ska bevaras.



Kommentar: På plankartan förs en planbestämmelse om utformning in; "f₂ – fasadmateriäl ska vara tegel och/eller trä, enstaka partier får uppföras i avvikande materiäl". Detta för att betona vikten av god byggnadskultur. Det har tagits fram en solstudie som visar påverkan av sol på angränsande fastigheter, detta förklaras mer på sidan 11-12 i planbeskrivningen. Studien visar att för fastigheten Klockaren 3 är påverkan liten eller inte alls. Som boende i en central stadsmiljö får man emellertid räkna med att det kan tillkomma bostadsbebyggelse på närliggande fastigheter och därmed en viss ökning av skugga och insyn.

Vad det gäller trädet som står mellan Klockaren 3 och 8 har vi mätt in trädet för att först veta vem som äger trädet (se bild nedan). Eftersom trädet står på båda fastigheterna, så ägs trädet av båda och dessutom så har man som fastighetsägare rätt att ta bort träd på sin fastighet. Vilket gör att fastighetsägaren till Klockaren 8 kan ta bort sin del av trädet.



Trädet mellan fastigheterna Klockaren 3 och 8



”Presumtiv köpare/hyresgäst”

Har tagit del av de utannonserade ritningarna på husen som ska byggas på ÖBtomten. Det blir säkert attraktiva bostäder. Förstår att arkitekten placerat ut balkongerna för att få lite avbrott på de höga fasaderna ur estetisk synpunkt. Vad en boende dock förväntar sig är en användbar balkong med vind- och regnskydd på något sätt, även om den inte behöver vara inglasad. Hoppas ni kan förändra detta till det bättre.

***Kommentar:** Synpunkterna är framförda till fastighetsägaren. Det som är framtaget till detaljplanen är bara ett förslag, det är först vid bygglovet som sådana detaljer fastställs. Utformningen av balkongerna bestäms inte i en detaljplan.*

Fastighetsägare Klockaren 4

Som boende i Klockaren 4 är vi i grunden positiva till att tomten som tidigare inhyste ÖoB bebyggs med bostäder. Men vi vänder oss mot höjden på tänkta byggnader som vi anser negativt påverkar vår vistelse och odlingsmöjligheter i den trädgård vi har åt väster.

Vi kan inte se att någon analys av hur skuggor från byggnaderna kommer fall och har därför gjort en grov uppskattning. Sett till höjden samt placeringen av huskropparna kommer vår lågt placerade trädgård att placeras i skugga under nästan 6 av årets 12 månader. Den bebyggelse som är där idag medger inte belysning mot vår gräsmatta förrän solen står där den planerade husbyggnationen är tänkt förutom under sommarhalvåret. Vi vill som fastighetsägare få samma förutsättningar till odling och vistelse i trädgård som vid förvärv av fastigheten, vilket vi inte anser att vi får enligt den plan som föreslagits nu. Huskroppen närmast vårt hus kommer att vara väsentligt högre än den byggnad som står där nu och vi anser att en ny byggnad där inte bör ha en högre takhöjd än befintligt hus, alternativt ersättas med en grönyta. Huset parallellt med Bolmstadsvägen enligt vår plan är inte ett bekymmer för vår del.

Det planerade 7-våningshuset kommer också att påverka skuggbilden mot vår trädgård, dock inte i samma utsträckning som det hus som är placerat närmast oss och bör därför begränsas till färre våningar vilket även passar bättre in till den omkringliggande bebyggelsen. Garvaren som är i samma höjd stör inte omkringliggande bebyggelse i samma ytsträckning då den är placerad på lägre höjd och inte i ett bostadsområde.

Vi förespråkar att planen ändras till att omfattar två huskroppar, den byggnad som placeras parallellt med Bolmstadsvägen samt den byggnad som var tänkt att vara det högre av husen men i samma höjd som det andra huset. Det tredje huset närmast vår tomt och Klockaren 7 anser vi bör ersättas av en grönyta.

***Kommentar:** Det har tagits fram en solstudie som visar påverkan av sol på angränsande fastigheter, detta förklaras mer på sidan 11-12 i planbeskrivningen. Studien visar att för fastigheten Klockaren 4 är påverkan nästan helt försumbar. Som boende i en central stadsmiljö får man emellertid räkna med att det kan tillkomma bostadsbebyggelse på närliggande fastigheter och därmed en viss ökning av skugga och insyn.*



HVC, Apotekaren 13

Godkänner förslaget, men vill lämna följande synpunkter:

Lös parkering enligt samtal 22/5 med Sanna så parkering utmed Kristina

Nilssonsgatan utanför vår fastighet blir korttidsparkering för våra patienter. Idag
långtidsparkerar lasarettensanställda där.

***Kommentar:** Parkeringen utmed Kristina Nilssonsgatan för lösas i samband vid bygglov/byggnation. Inget detaljplanen behandlar, men det läggs till ett förtydligande om detta i planbeskrivningen (s.12).*

LJUNGBY KOMMUN

Planavdelningen den 4 oktober 2017

Sanna Johansson
Planarkitekt