

Detaljplan för Södra Ljungkullen 6 Centrum i Ljungby, Ljungby kommun



SAMRÅDSTID: 8 maj 2017 – 30 maj 2017

SAMRÅDSHANDLINGAR:

Information om plansamråd
Planbeskrivning
Plankarta
Illustration
Behovsbedömning
Så här görs en detaljplan
Svarsblankett



LJUNGBY
KOMMUN

INFORMATION

2017-05-04

Dnr

2015/0675

Miljö- och byggförvaltningen

Planavdelningen

Ulla Gunnarsson

Tel. 0372-78 92 68

E-post: ulla.gunnarsson@ljungby.se

INFORMATION OM PLANSAMRÅD

Detaljplan för

Södra Ljungkullen 6

Centrum i Ljungby, Ljungby kommun

Ett planförslag är nu framtaget för fastigheten Södra Ljungkullen 6 som ligger mellan Storgatan och Södra Torggatan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder mot Södra Torggatan i fyra våningar samt ett mindre torn i fem våningar i den västra delen av fastigheten.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Ljungby kommun, antagen av kommunfullmäktige 2006. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver därför upprättas.

Samrådstitid: 8 maj 2017 – 30 maj 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 Ulla Gunnarsson telefon 0372-78 92 68, e-post ulla.gunnarsson@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 tisdagen den 30 maj 2017.

Detaljplanen kommer sedan, efter eventuella revideringar, att finnas tillgängligt för granskning.

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
April 2017

Detaljplan för
Södra Ljungkullen 6
Centrum i Ljungby, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardförfarande.

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

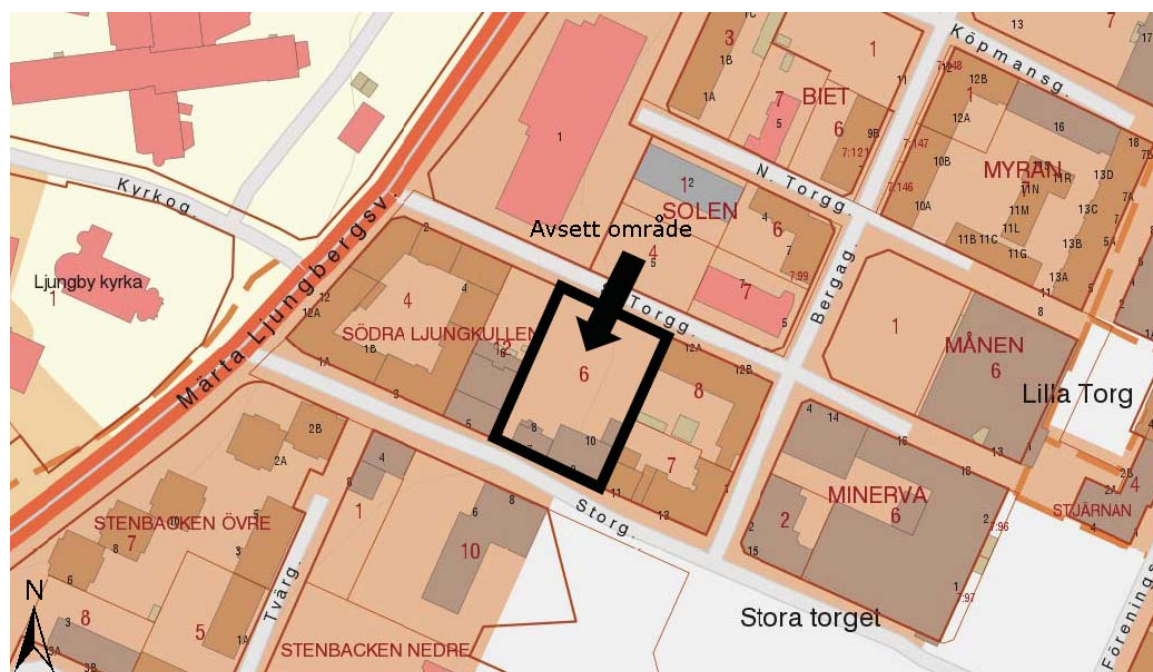
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I gällande detaljplan är Södra Ljungkullen 6 avsedd för bostäder, handel och kontor i tre våningar med en byggnadshöjd på 11 meter. För att få ekonomi i en utbyggnad ansöker nu fastighetsägaren PHJ Fastighets AB om att få öka byggrätten så att byggnaderna kan uppföras i 4 våningar med ett mindre torn i 5 våningar.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i centrum vid Södra Torggatan och omfattar 2470 kvadratmeter.



Södra Ljungkullen 6 markerat med svart gräns.

Markägoförhållanden

Fastigheten Södra Ljungkullen 6 ägs av PHJ Fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för del av kvarteret Södra Ljungkullen, laga kraft 1990-05-25. Området inom planen är avsett för bostäder, kontor och handel. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

Kvarteret Minerva, Södra Ljungkullen med mera, fastställd 1987-12-11.

Del av Södra Ljungkullen, fastställd 1985-12-19.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 2015-05-20 § 84 plankontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med kommuns översiktsplan antagen 2006.

Enligt Centrumplanen är kvarteret Södra Ljungkullen avsedd för bostäder, handel och kontor.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Planområdet ingår i kommunens kulturmiljöplan. Den så kallade "Rakstugan" som ligger utmed Storgatan byggdes i början av 1900-talet och huset intill, ett fyravåningshus uppfördes på 1930-talet. Båda byggnaderna är skyddade i gällande detaljplan och får inte rivas.



Intill Janerdahls El ligger Rakstugan

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Gällande detaljplan tillåter bostäder med en byggnadshöjd på 11 meter vilket beräknas till 3 våningar. Inom Södra Ljungkullen 6 är det två meters nivåskillnad mellan västlig och östlig fastighetsgräns eftersom Södra Torggatan sluttar från Märta Ljungbergsvägen ner mot Bergagatan. Denna nivå på två meter ska tas upp i bebyggelsen.

Marken där byggnaderna utmed Storgatan ligger är i gällande plan utpekad som kulturresevat samt avsedd för bostäder och handel. Planbestämmelsen kulturresevat används inte längre utan ersätts med bevarande- och varsamhetsbestämmelser.

Stadsbild

Bebyggelsen utmed Södra Torggatan närmast Märta Ljungbergsvägen är uppförd i en modern stil i olika höjder. Byggnaden närmast Södra Ljungkullen 6 är uppförd i rött tegel i tre våningar med förhöjt väggliv. Byggnaden mot Bergagatan har en fasad med ljusgul puts, också i tre våningar.



Södra Ljungkullen 6 från Södra Torggatan

Natur

Mark och vegetation

Idag är större delen av Södra Ljungkullen 6 en öppen yta som används till parkering. En del är hårdbelagd med någon typ av plattor och för övrigt är ytan grusbelagd. Enligt SGU:s jordartskartor består marken av glacial grovsilt – finsand och isälvssediment.



Förorenad mark

Inga föroreningar finns konstaterade inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Inom fastigheten Södra Ljungkullen 6 finns endast begränsade ytor som är lämpliga som lekområden. Närmaste allmänna lekplats ligger i Brunnsparken.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Gatunätet är uppbyggt i närområdet. En passage för gång- och cykeltrafik ska finnas vid den västra fastighetsgränsen som binder samman Storgatan och Södra Torggatan.

Kollektivtrafik

Cirka 200 meter söder om planområdet ligger Ljungby busstation.

Parkering

Idag används större delen av den öppna ytan inom Södra Ljungkullen 6 till parkering för intilliggande fastigheter.

Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalken.

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 Södra Torggatan är en relativt öppen gata utan alltför hög bebyggelse.

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. Enligt VISS, länsstyrelsens VattenInformationsSystem 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 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 500 meter mellan planområdet och Lagaån bedöms att detaljplanens påverkan på vattenkvaliteten i Lagaån är väldigt liten.

Teknisk försörjning

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

PLANFÖRSLAGET

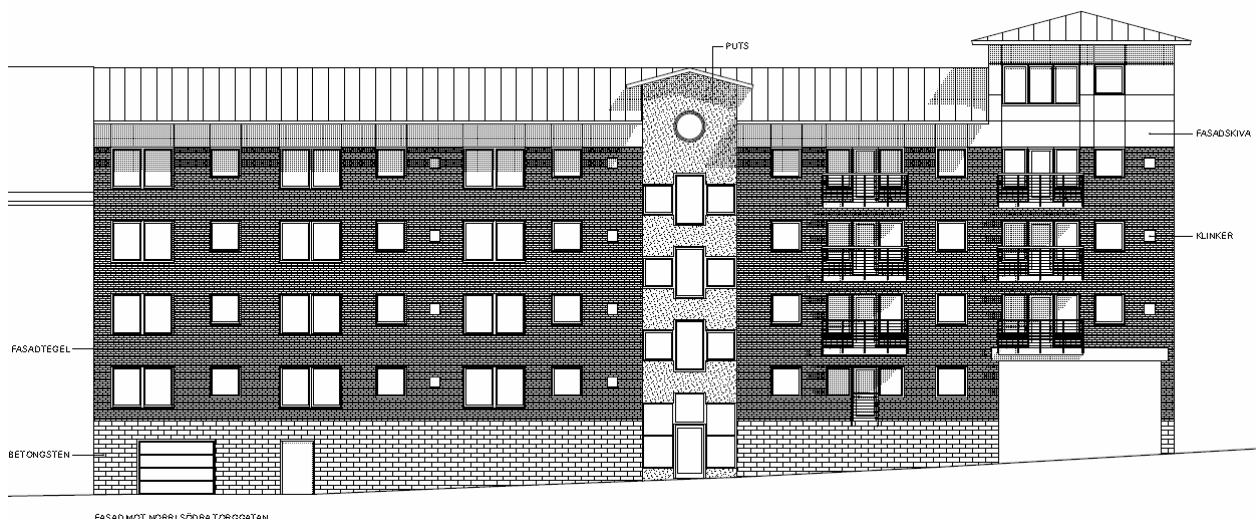
Bebyggelse

Bostäder

Södra Torggatan ligger i centrum mellan Märta Ljungbergsvägen och Bergagatan. Inom kvarteret Södra Ljungkullen som ligger på den södra sidan av gatan, består bebyggelsen av flerbostadshus. Mitt i kvarteret, inom Södra Ljungkullen 6 finns ingen bebyggelse alls utmed Södra Torggatan utan endast en tom grusad yta.

Fastighetsägaren till Södra Ljungkullen 6 har för avsikt att uppföra bostäder i 4-5 våningar i en byggnadsstil som stämmer överens med befintlig bebyggelse. Södra Torggatan sluttar från Märta Ljungbergsvägen ner mot Bergagatan. Inom Södra Ljungkullen 6 är det två meters nivåskillnad mellan västlig och östlig fastighetsgräns som ska tas upp i bebyggelsen.

Högsta nockhöjd över nollplanet begränsas till 154,9 meter för byggrätten mot Södra Torggatan och 152,4 för byggrätten inne i kvarteret. För en mindre torn del i byggnadens nordvästra hörn sätts högsta nockhöjd till 157,1 meter.

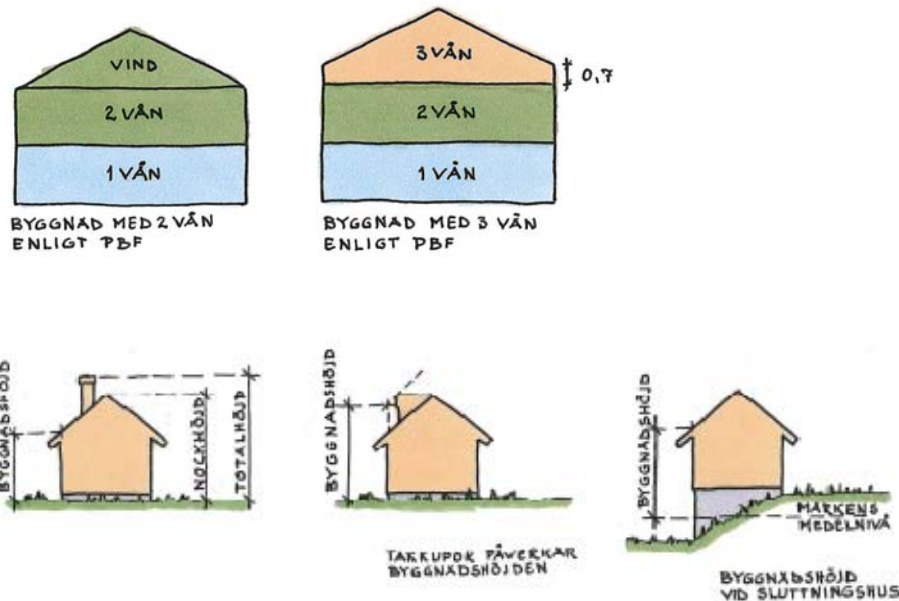


Förslag till fasadutformning mot Södra Torggatan.

En passage med en fri höjd på 3,5 meter ska finnas intill den västra fastighetsgränsen. Passagen som får överbyggas ska vara infart till inlastning från innergården. Garage byggs i källarplan under byggnaderna och under innergården. Parkeringsgaraget rymmer 41 bilplatser. Bilplatsbehovet för resterande byggnader på fastigheten löses i markplan. Parkeringsbehovet är anpassat till framtagna norm i Centrumplanen ca 9 platser/1000 kvm.



Antal våningar



Arbetsplatser

I bebyggelsen mot Storgatan finns idag affärslokaler i botten. Byggnaderna får användas för bostäder, handel och kontor.

Offentlig/kommersiell service

Kvarterets centrala läge gör att all offentlig och kommersiell service finns inom nära räckhåll.

Byggnadskultur och gestaltning

Södra Ljungkullen 6 gränsar också till Storgatan. Där ligger "Rakstugan", en 1½-plans gul putsad byggnad med enkelfalsad plåt på taket. Under taknocken och i frontespisen mot Storgatan är fasaden utsmyckad med lunettfönster. Byggnaden har varit mycket nedgången men har återställts av fastighetsägaren till ursprungligt skick.

I bottenvåningen har en fastighetsmäklare sitt kontor och på andra våningen är det inrett för bostäder.

Byggnaden intill Rakstugan hade ursprungligen tre våningar men har byggts på med en paradvåning som är indragen från den nedre delen av byggnaden. Fasaden är putsad och målad gul, i samma färgnyans som Rakstugan. Taket är beklätt med falsad kopparplåt.

I bottenvåningen är det affärer, på andra våningen en tandläkarmottagning och övriga delar är inredda som bostäder.

Friytor

Utemiljö

Fastigheten Södra Ljungkullen 6 har en begränsad yta där byggnaderna ligger vid gatan. För att få en bra utemiljö ska de nya lägenheterna utmed Södra Torggatan på plan 1,



marknivå, ha varsin uteplats som ligger i anslutning till en gemensam yta på innergården. Ytan kan användas som lek område och annan utevistelse. Till övriga lägenheter på våning 2-5 ska det finnas balkonger mot innergården.

Störningar

Buller

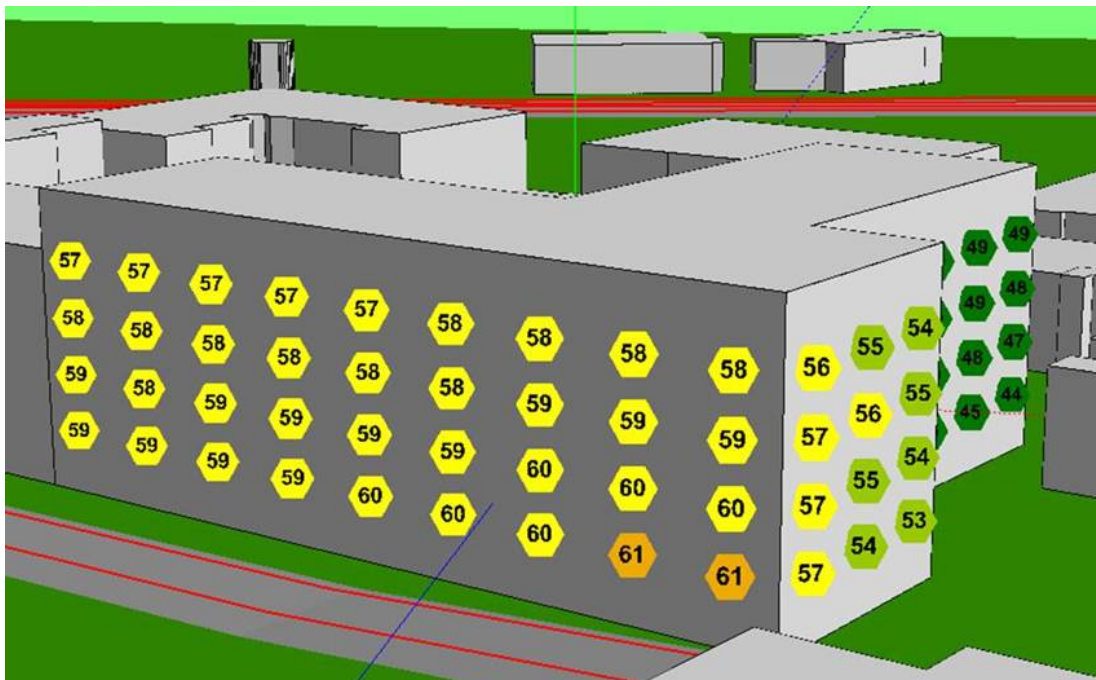
Ekvivalent ljudnivå = ett slags medelnivå av det varierande bullret. (Årsmedeldygn)

En bullerutredning har genomförts i mars 2017 av ÅF-Infrastructure AB i Växjö som visar att det finns förutsättningar att bygga bostäder inom Södra Ljungkullen 6. Grundriktvärdet för bostäder (ekvivalent ljudnivå 55 dBA) överskrids vid två fasader, mot Södra Torggatan. Vid planering av dessa bostäder skall minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där dygnsekvivalent nivå 55 dBA samt Lmax 70 dBA (nattetid) inte överskrids vid fasaden. Enkelsidiga lägenheter mot Södra Torggatan ska vara mindre än 35 kvm. Detta regleras i en planbestämmelse på plankartan.

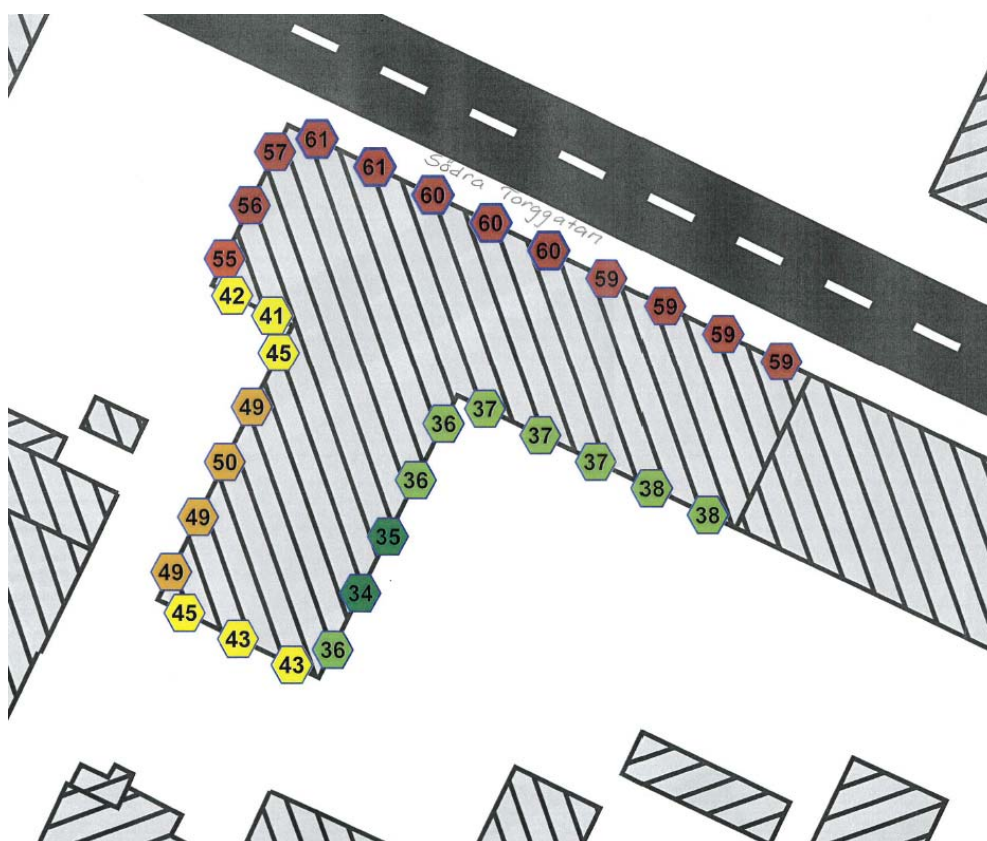
Krav på uteplats med dygnsekvivalent nivå 50 dBA samt maximal ljudnivå 70 dBA uppfylls på gårdssida samt fasad på den inre av nordvästra delen. På innergården har de ekvivalenta bullervärdena beräknats ligga under 40 dBA.

Trafikbuller från Märta Ljungbergsvägen samt Södra Torggatan är de bidragande bullerkällorna.

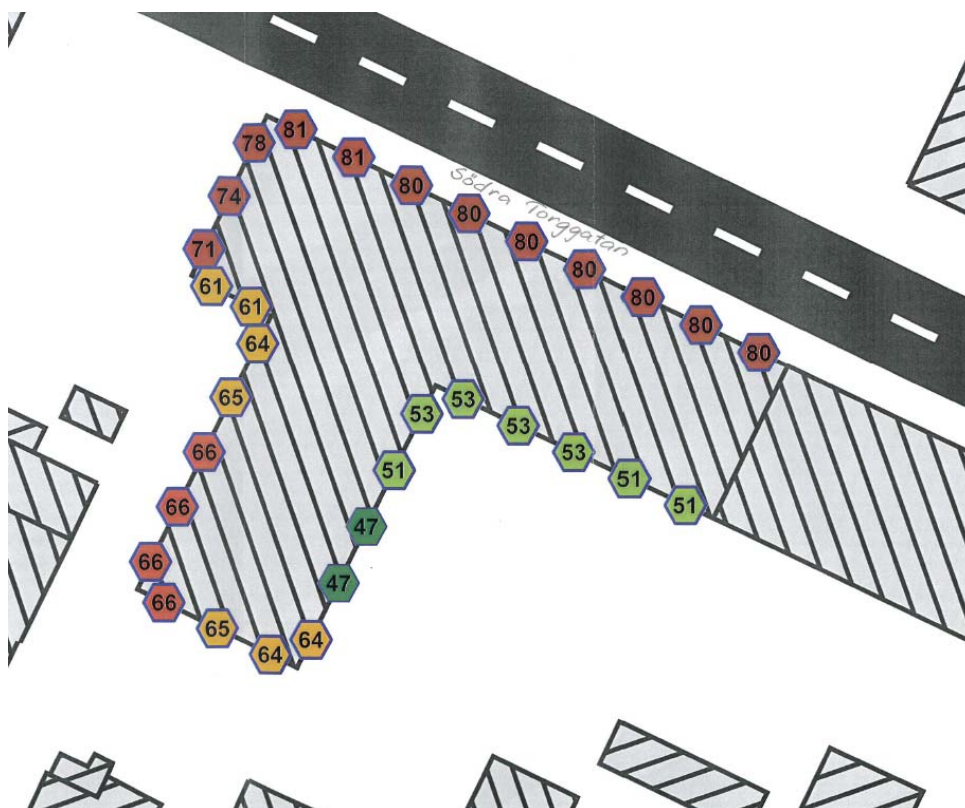
Nedan visas en bild över beräknade bullervärden på fasaderna mot Södra Torggatan. Värdena ligger mellan 57 och 61 dBA ekvivalent ljudnivå.



Beräknade bullervärden mot Södra Torggatan enligt ÅF-Infrastructure AB i Växjö.



Fasadkarta. Dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik år 2030.



Fasadkarta. Max ljudnivå från vägtrafik år 2030.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

Ledningar finns i gatan framdragna till fastigheten Södra Ljungkullen 6.

Värme, el

Marken kan anslutas till befintlig fjärrvärmeledning och befintliga elledningar.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning.

Tidplan

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 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 bygg rätt.

Genomförandetiden går ut fem år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

Ett servitut för en gångväg finns mellan Storgatan och Södra Torggatan. Marken för servitutet är tre meter brett och är beläget utmed den västra fastighetsgränsen inom Södra Ljungkullen 6.

Upphävande av fastighetsplan

Den nya detaljplanen ersätter fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställda som fastighetsplan 1990-04-26 akt P 90/9:2.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren PHJ Fastighets AB bekostar upprättandet av detaljplanen genom ett planavtal.

Inkomster

Bygglovavgiften kommer att ge kommunen en 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.

Behovsbedömning

En översiktlig bedömning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till planbeskrivningen. Den säger att stadsbilden kommer att förändras i positiv bemärkelse när ny bebyggelse uppförs vid Södra Torggatan. Gaturummet sluts där det nu varit ett sår. Om trafiken ökar kommer bullret att öka marginellt.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Södra Ljungkullen 6	Kostnader för detaljplanen		Leverera en bullerutredning

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Ljungby kommun. Planavtalet reglerar vilka kostnader planarbetet innebär. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Fastighetsägaren har beställt och bekostat en bullerutredning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Ulla Gunnarsson på planavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist och stadsarkitekt Lennart Dahlberg.

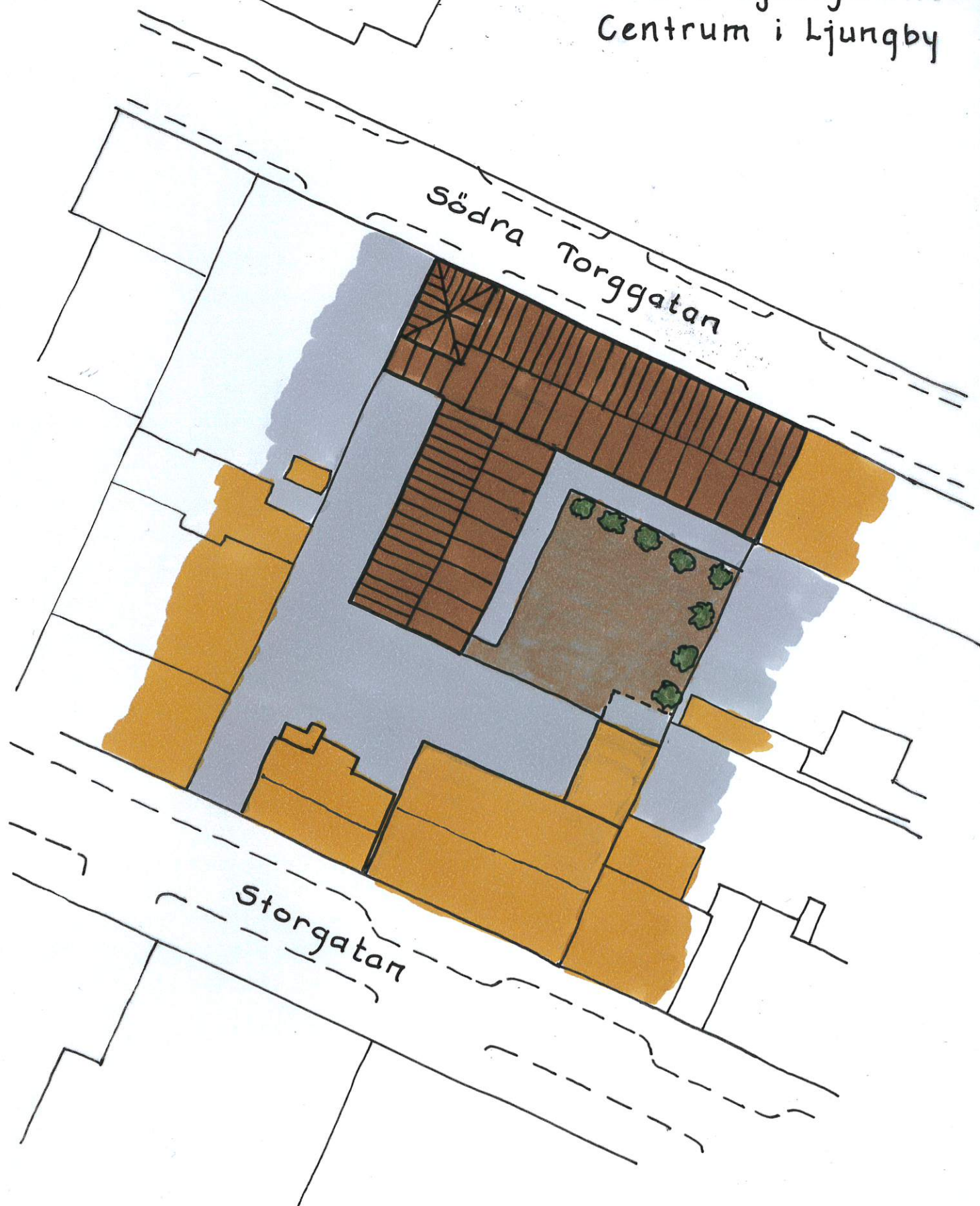
PLANAVDELNINGEN

2017-05-04

Ulla Gunnarsson

Planarkitekt

Illustration till
detaljplan för
Södra Ljungkullen 6
Centrum i Ljungby



Kommunens bedömning			Planarkitekt: Ulla Gunnarsson
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan			
MKB behövs inte	X	MKB behövs	