

Detaljplan för del av
Kvarnarna 2:1 (Östra Torget)
i Ljungby stad, Ljungby kommun



SAMRÅDSTID: 22 maj 2017 – 19 juni 2017

SAMRÅDSHANDLINGAR:

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



LJUNGBY
KOMMUN

INFORMATION

2017-05-18

Dnr

2016/0490

Miljö- och byggförvaltningen

Planavdelningen

Milma Danielsson

Tfn: 0372-789285

E-post: milma.danielsson@ljungby.se

INFORMATION OM PLANSAMRÅD

Detaljplan för del av **Kvarnarna 2:1 (Östra Torget)** i Ljungby stad, Ljungby kommun

Ett planförslag är nu framtaget för del av Kvarnarna 2:1 (Östra Torget). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av flerbostadshus. Syftet är också att komplettera den nuvarande kvartersstrukturen och sluta kvarteret samt att skapa en mötesplats i parkmiljö mellan husen. Planområdet ligger centralt i Ljungby stad. Planområdet begränsas av Vislandavägen i söder och av kvarteret Halfdan i väster och i öster av kvarteret Helge. Planområdet är cirka 7000 m².

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

Samrådstitid: 22 maj 2017 – 19 juni 2017

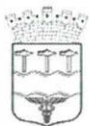
Planförslaget finns tillgängligt för granskning i Kommunhuset, Olofsgatan 9, Ljungby samt på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan.

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

Välkommen att höra av dig till kommunen för information och frågor: Planarkitekt Milma Danielsson telefon 0372-789285, e-post milma.danielsson@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 19 juni 2017. Detaljplanen kommer sedan, efter eventuella revideringar, att finnas tillgängligt för granskning.

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
Maj 2017



Detaljplan för
Del av Kvarnarna 2:1 (Östra Torget)
Ljungby stad, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

Planprocessen 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.

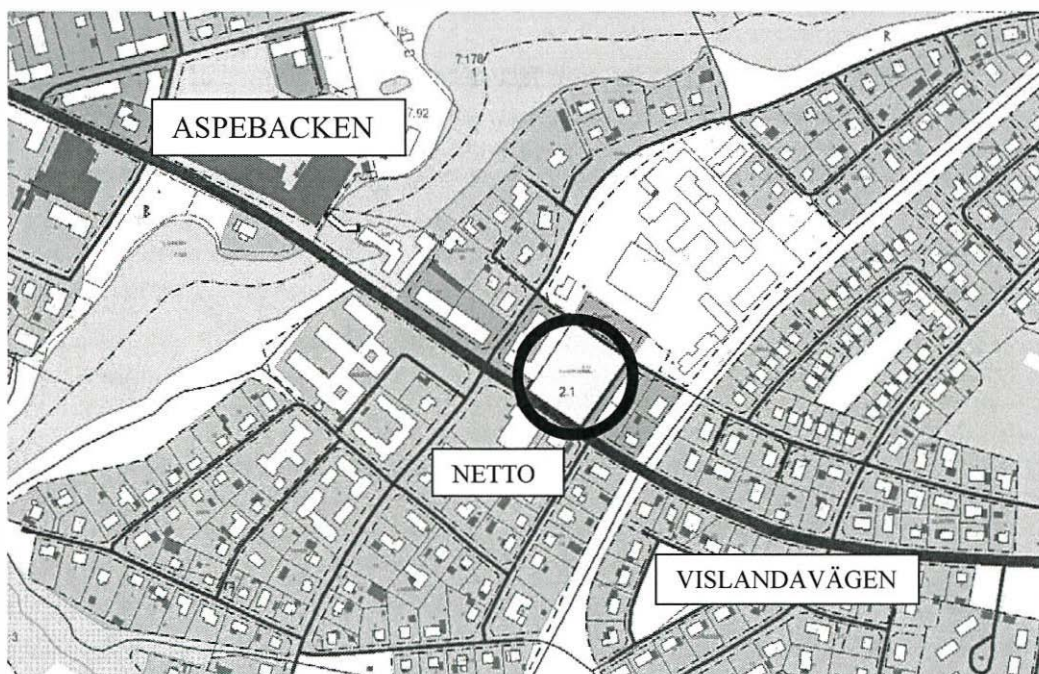
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planavdelningen har fått i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Kvarnarna 2:1 i Ljungby stad, Ljungby kommun. Det finns en efterfrågan av mark i Ljungby stad för uppförande av flerbostadshus och gruppbebyggelse av typen radhus eller kedjehus. Det övergripande syftet med ändringen av den nuvarande detaljplanen är att möjliggöra byggandet av flerbostadshus. Syftet är också att komplettera den nuvarande kvartersstrukturen och sluta kvarteret samt att skapa en mötesplats i parkmiljö mellan husen.

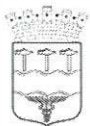
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet begränsas av Vislandavägen i söder och av kvarteret Halfdan i väster och i öster av kvarteret Helge. Planområdet är cirka 7000 m².



Den svarta cirkeln markerar det ungefärliga planområdet



Markägoförhållanden

Kvarnarna 2:1 ägs av Ljungby kommun. Fastigheten Halfdan 1 och Arngrim 1 ägs av Ljungbybostäder AB. Helge 3 och Helge 4 ägs av Schalling Fastighets AB.



Karta över planområdets fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen över planområdet är E71, som fastställdes 17 november 1950. I gällande detaljplan är planområdet markerat som torg. För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- E92 för kvarteret Halfdan som fastställdes den 14 augusti år 1957.
- E214 för kvarteret Folkparken mm. som fastställdes den 9 juni år 1970.
- E136 för kvarteret Astrad som fastställdes den 6 mars år 1964.



Karta över gällande detaljplaner i området. Gul ruta markerar det ungefärliga nya planområdet.



Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen år 2006.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 20 april år 2016 § 68 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

Östra Torget är utpekad som en småpark i grönstrukturplanen för Ljungby tätort, som är antagen år 2000. Östra Torget är en grönyta med promenadvägar, vilka kan användas av de äldre som bor i området, däremot saknar platsen attraktiva sittplatser. Området har fått mycket låga kvalitetspoäng i grönstrukturplanen. Det finns en anordnad lekplats och plats för bollspel. I grönstrukturplanen är den dock inte klassad som en lekvänlig park. Skolorna som ligger i nära anslutning till Östra Torget har fått låga poäng på deras utemiljö och Östra Torget är utpekad som en park som kan användas för lek- och undervisningsområde. Enligt grönstrukturplanen har inte parken någon stor kulturell identitet.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen i området för planen.

Bostadsförsörjningsprogram

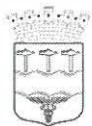
I det gällande bostadsförsörjningsprogrammet för 2011-2015 bedöms det vara brist på nya lägenheter i Ljungby stad. Det är framförallt äldre som vill flytta till en mindre lägenhet, medelålders par, ensamstående med barn, hushåll som har höga krav på attraktivt läge och ungdomar som har svårt att hitta en lägenhet. I förslaget till bostadsförsörjningsprogram 2017-2021, med utblick mot 2035, som troligen kommer att antas under 2017, beskrivs att under de 10 senaste åren har bostadsbyggandet i Ljungby kommun minskat och framförallt byggandet av flerbostadshus. Det är bostadskö i det kommunala bolaget, men även i andra fastighetsbolag. Efterfrågan är störst på 1-2 rum och kök, men även treor efterfrågas. I framtiden beräknas även behovet av boende till studenter öka liksom befolkningsgruppen 20-29 år, som efterfrågar mindre och billigare bostäder.

Kulturmiljöinventeringen

Fastigheten Halfdan I som ligger väster om torget är från 1950-talet. Även fastigheten Helge 4, öster om torget, är byggd på 1950-talet. Fastigheten Helge 3 är byggd på 1960-talet. På torget stod den Blå Kiosken från 1960-talet, men den är idag riven.

Centrumplanen

Området för planen ligger i nära anslutning till centrum. Området ligger dock utanför centrumplanen som antogs 1 september år 2009.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

I nuläget används inte ytan där byggnaden föreslås till något speciellt. Planområdet ligger centralt i Ljungby varför det finns service nära. Det ligger exempelvis en dagligvaruhandel precis i angränsning till planområdet. Det finns några mindre arbetsplatser i nära anslutning till området, exempelvis finns det idag lokaler för bland annat kontor i fastigheten Halfdan 1. Astradskolan gränsar till området, som är en F-9 skola. Byggnaderna som ligger runt torget är trevånings bostadshus i gult tegel med gröna balkonger. De är byggda under 1950-1960-talen.



Bild på torget och husen kring Östra Torget.

Natur

Mark och vegetation

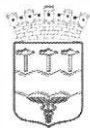
Idag består området av en plan gräsbevuxen yta. Det finns endast några få träd på platsen samt några få mindre buskar.

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan anger att marken består av grovkornig silt, vilket innebär att området som ska bebyggas är i behov av en geoteknisk undersökning.

Förorenad mark

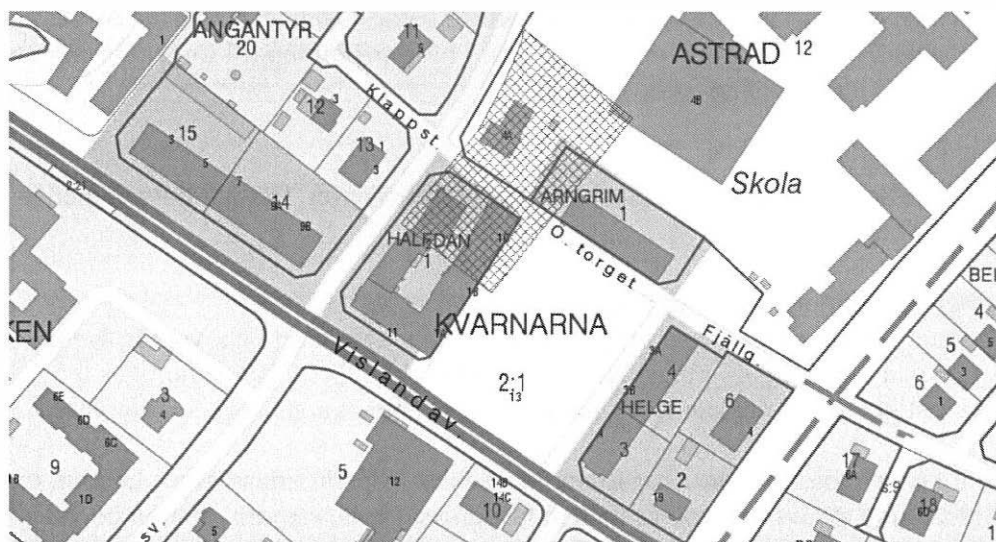
Den angränsande fastigheten Halfdan 1 finns utpekad som ett område med risk för föroreningar. Det har funnits en mack på platsen. Det har dock genomförts en markundersökning år 2008 och rapporten visar att inga petroleumkolväten påträffades vid undersökningen av de 6 punkter som det togs prover från. Detta innebär att Miljökontoret då gjorde bedömningen att det inte behövdes fler undersökningar eller sanering av området. Även fastigheten Björken 5 och Angantyr 14 har markerats som risk för föroreningar. Dessa fastigheter har också haft drivmedelshantering, men bedöms inte påverka planen för Östra Torget. Denna bedömning kan ändras om exempelvis föroreningar upptäcks, lagstiftningen förändras eller om markanvändningen på platsen ändras. På denna grund bedöms inte risk av förorening vara hög i området för den nya detaljplanen.



Karta över markerade föreningar

Fornlämningar

Planområdet angränsar till ett av Riksantikvarieämbetet utpekat fornminne, RAÄ-nummer Ljungby 105:1. Området är en bytomt/gårdstomt och är en övrig kulturhistorisk lämning som är daterad till medeltid-nyare tid. Området ligger till största delen utanför Östra Torget. Delar av fornlämningen ligger under fastigheten Halfdan 1 och den sydvästra delen av Astrad 12. Det finns därför en risk för att det finns fler fornlämningar som kan upptäckas vid grävande. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.



Karta som visar det utpekade fornminnesområdet.



Friytor

Lek och rekreation

Det finns idag en liten anordnad lekplats i planområdet. Det finns också några bänkar. I grönstrukturplanen är Östra Torget inte klassad som en lekvänlig park och den har fått låga kvalitetspoäng.



Bild på lekplatsen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Gatunätet i området är utbyggt. Runt den gräsbevuxna ytan ligger trafikområden. Fjällgatan och Vislandavägen är dubbelriktade gator medan gatan Östra Torget är enkelriktad. Det finns gång- och cykelvägar i nära anslutning till torget. Även genom torget finns idag ett gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Det finns busshållsplats i nära anslutning till Östra Torget. Där går bussen mellan Ljungby och Älmhult.

Parkering, varumottaning, utfarter

Uträkning enligt parkeringsnormen i centrumplanen visar att behovet för den nya byggnaden bli 25,2 parkeringsplatser. Parkering ska i första hand anordnas inom den egna fastigheten. Detta kan lösas genom att fastighetsägaren bygger källargarage.

Inom fastigheten Halfdan 1 har Ljungbybostäder 18 parkeringsplatser. De kan, under förutsättning att avtal upprättas mellan fastighetsägarna, samutnyttjas av boende i den nya bebyggelsen med de kontor och verkstäder som finns på Halfdan 1. Inom fastigheten Arngrim 1 finns 28 parkeringsplatser till förfogande. Det finns dessutom en parkering i källaren på Halfdan 1 som inte används idag. Den parkeringen ska renoveras och Ljungbybostäder menar att det kommer att bli 23 nya garageplatser efter renoveringen, som de boende i den nya bebyggelsen kan använda. Hänsyn måste dock tas till



rörelsehindrade, där parkeringsplats ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshuset.

Miljökvalitetsnormer luft och vatten

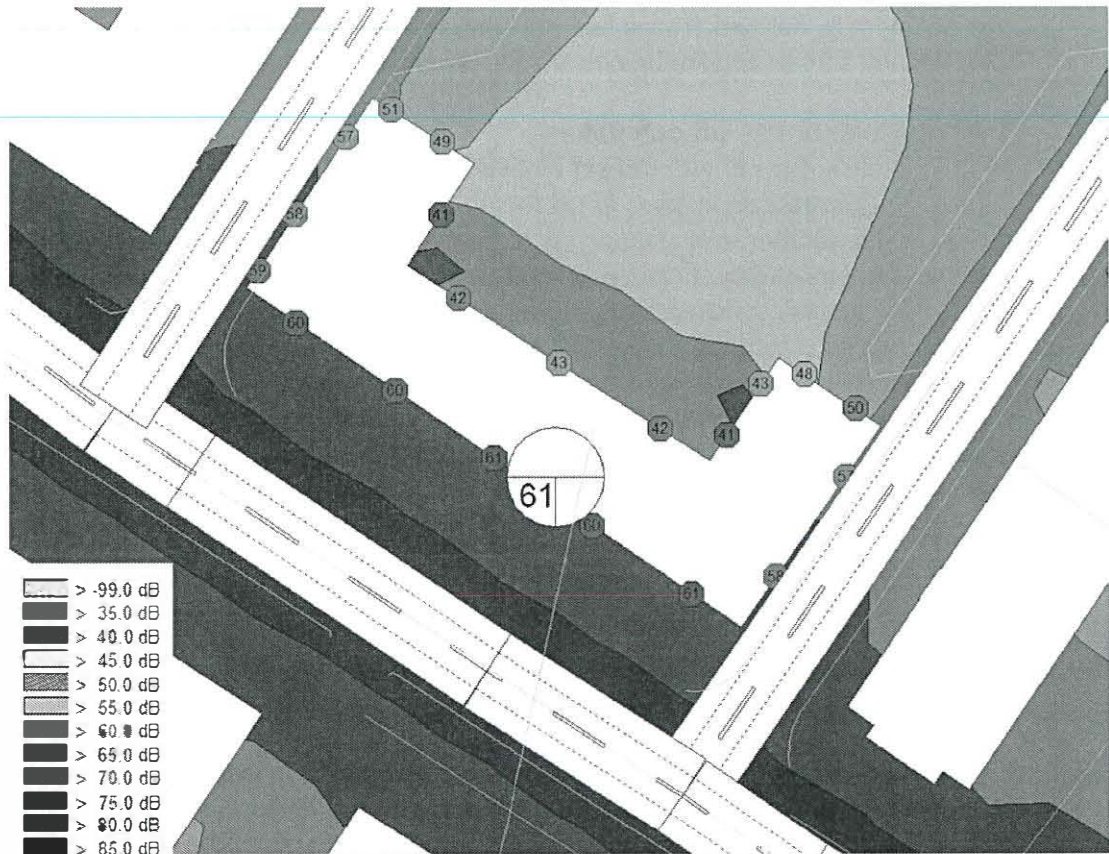
Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som exempelvis trafik och jordbruk. Planområdet tillhör Lagans vattenavrinningsområde. Lagan hade måttlig ekologisk status år 2009, men nådde inte upp till god kemisk ytvattenstatus på grund av kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det finns en risk att ekologisk och kemisk status på vattnet inte uppnås år 2021, vilket innebär att miljökvalitetsnormen för vatten inte följs. Planområdet ligger på ett så långt avstånd från Lagan att det inte anses påverka Lagans miljökvalitetsnorm för vatten. Bebyggelsen är gles och det är relativt lite trafik i området vilket gör att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids.

Störningar

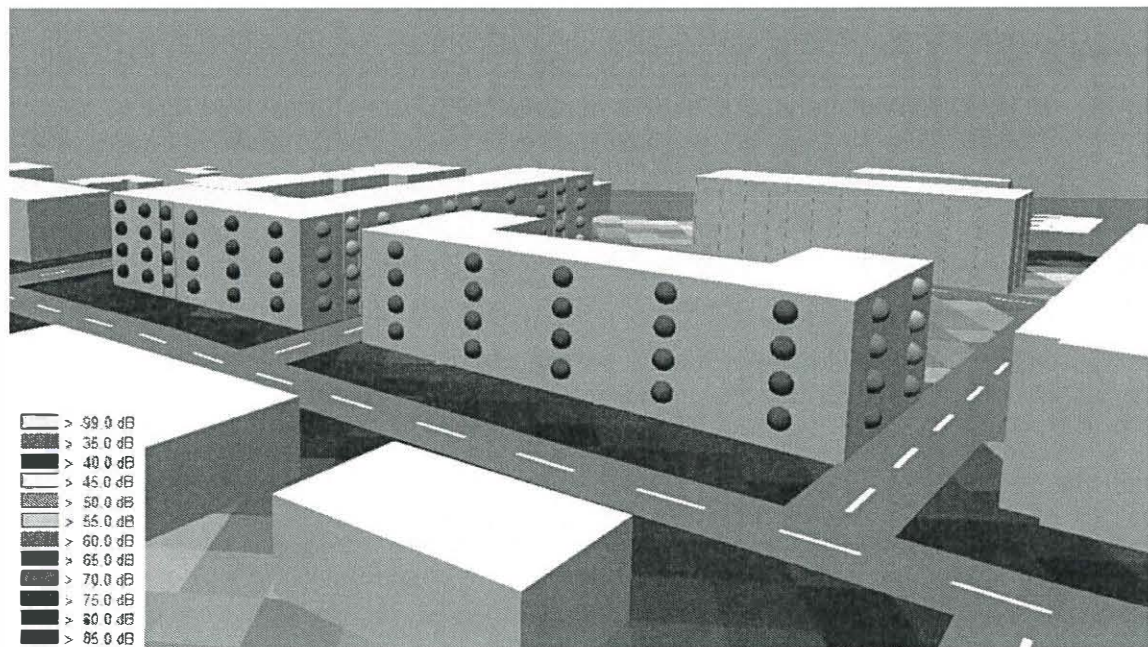
Buller

Platsen är utsatt för trafikbuller från Vislandavägen. Hastigheten är 30 km/h på Östra Torget och Fjällgatan samt 30 km/h på Vislandavägen på vardagar mellan 7-17.

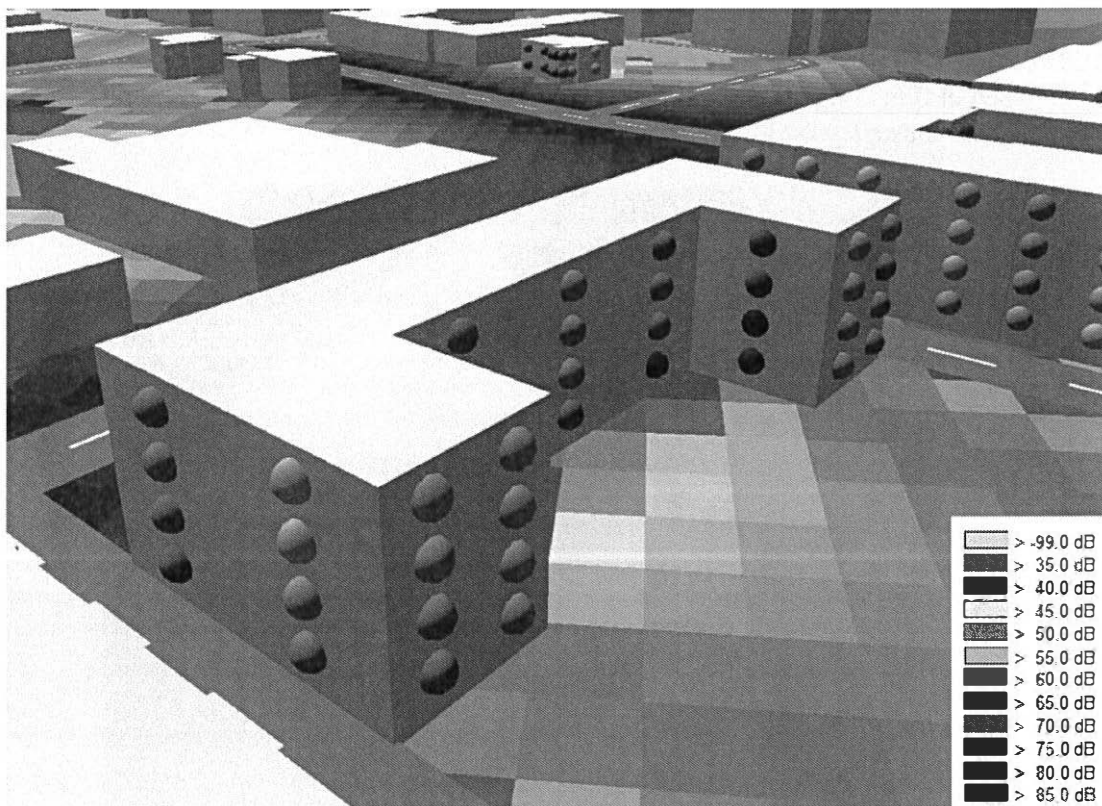
Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (svensk författningssamling 2015:216). Huvudregeln för bostäder är att 55 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. 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. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.



Bullerberäkning som visar bullervärden utmed fasaden av den tilltänkta byggnaden, sett från Vislandavägen.



Bullerberäkning som visar bullervärden utmed fasaden av den tilltänkta byggnaden, sett från Vislandavägen.



Bullerberäkning som visar bullervärden utmed fasaden samt innergården mot Östra Torget.

Bullerberäkningen visar att buller utmed fasaden kommer att överstiga bullerkravet, varför byggnaden måste planeras så att varje lägenhet får vardagsrum och sovrum mot den skyddade sidan där ljudnivån uppgår till högst 55dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Alternativt kan lägenheter om maximalt 35 kvadratmeter uppföras, där bullret inte överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Uteplats måste också anordnas på plats där inte buller överskrider en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.



Teknisk försörjning

Till planområdet är det framdraget vatten-, spill- och dagvattenledningar, även fjärrvärme och el finns tillgängligt. Det går spill- och dagvattenledningar rakt över planområdet, dessa måste flyttas för att göra bebyggelsen möjlig.



Karta över vatten-, spill- och dagvattenledningar. Gröna ledningar visar dagvatten, röda ledningar markerar spillvatten och blå ledningar innebär vattenledning.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Detaljplanen bedöms, genom den nya bebyggelsen, ta hänsyn till det allmänna intresset, eftersom man vill bygga flerbostadshus som det är brist på i Ljungby. Det är bara en del av Östra Torget som föreslås bebyggas, den största delen ska förbli allmän plats. En möjlig exploatering kompletterar den gällande kvartersstrukturen. Omgivande bebyggelse består till stor del av bostäder idag, vilket gör att bostäder anses vara ett lämpligt ändamål. Planen föreslås få BC (bostäder och centrumändamål) som planbestämmelse för att i framtiden även kunna använda flerbostadshusets bottenvåning till centrumändamål, om det uppstår ett sådant behov. Detta möjliggör en mer funktionsblandad och livlig stadsdel. Nockhöjden på den nya byggnaden är reglerad till 14 meter, vilket innebär att byggnaden kommer bli max fyra våningar. Detta eftersom att byggnaden ska passa in i övrig bebyggelse. Nockhöjd på 14 meter möjliggör även att det går att höja upp det första våningsplanet. BC-ytan som angränsar till gata kommer också att förses med egenskapsbestämmelsen ”marken får inte förses med byggnad” (prickmark). Detta för att gångtrafikanter ska kunna passera och för att den nya byggnaden ska få samma placering, i linje med Halfdan 1 och Helge 3 utmed Vislandavägen. På prickmarken kan också nedfart till ett källargarage byggas. Byggnaden ges också en egenskapsbestämmelse ”största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea”, vilket innebär att bebyggelseytan inte får vara större än 700 kvadratmeter. Detta för att begränsa byggnadens utbredning på kvartersmarken.

Höjd på byggnader



Natur

Mark och vegetation

Den södra delen av den gräsbevuxna ytan kommer att bli kvartersmark, där det kommer att uppföras ett flerbostadshus. Resterande delen av marken kommer fortsatt att vara allmän platsmark. Platsens tillgänglighet är viktig för att allmänheten ska kunna ta del av Östra Torget. Den nuvarande cykelbanan som går genom Östra Torget kommer att markera gränsen och föreslås fortsatt vara allmän platsmark. Användningsområdet för den allmänna platsmarken norr om cykelbanan föreslås ändras från TORG till PARK. Parken behöver ses över med sittplatser och kompletterande växtlighet, så att det kan bli en plats som lockar till sig besökare från de närliggande kvarteren. Ur trygghetssynpunkt krävs belysning på platsen samt låg/gallrad växtlighet så att parken upplevs som överblickbar.



Friytor

Lek och rekreation

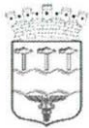
Planen bedöms innebära att platsen blir en mer livlig och attraktiv mötesplats för allmänheten och för de boende i närområdet. Lekplatsen kommer att rustas upp. Egenskapsbestämmelsen ”lek” möjliggör att det ska finnas en lekplats i parken.

Gator och trafik

Befintligt gatunät samt befintlig gång- och cykelväg kan användas som idag. Parkering ska ske inom den egna fastigheten alternativt inom intilliggande fastigheter. Övriga parkeringsplatser runt torget blir kvar. Alternativt kan parkeringsfrågan lösas genom så kallat parkeringsköp. BC-området utmed Vislandavägen kommer att förses med egenskapsbestämmelsen ”utfart får inte anordnas”.

Teknisk försörjning

Det går spill- och dagvattenledningar rakt över planområdet som måste flyttas. Avfallshantering från hyresgästerna i den nya bebyggelsen ska lösas inom den egna fastigheten.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Planavdelningen som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

Tidplan

Detaljplanen kan handläggas enligt följande om inget oförutsett händer:

- Samråd, maj-juni 2017
- Granskning, september 2017
- Antagande, oktober-november 2017

Genomförandetiden ska vara fem år räknat från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

En del av Kvarnarna 2:1 ska avstyckas och bildar en egen fastighet. Vid försäljning av marken regleras kostnader för mark, parkering, flytt av ledningar, fastighetsbildning med flera genomförandefrågor. Ett genomförandeavtal ska upprättas i samband med försäljningen.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Ledningar som går under den planerade bebyggelsen måste flyttas.

En geoteknisk undersökning ska beställas och undersökningen ska vara genomförd innan detaljplanen antas.

Ekonomiska frågor

Kostnader för fastighetsbildning, flytt av ledningar och geoteknisk undersökning är ekonomiska frågor som kommer att regleras i genomförandeavtalet. Kommunen kommer att få intäkter vid försäljning av tomtmark samt för bygglov och planavgift.



KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms skapa bostäder som det finns stor efterfrågan på i Ljungby stad. Även själva byggandet av lägenheter, oavsett storlek, kan leda till flyttkedjor. Det innebär att grupper som flyttar in i den nybyggda bostaden lämnar efter sig ett billigare boende som någon annan kan flytta in i. Detaljplanen bedöms också skapa ett attraktivt boende nära centrum, där kommunen genom förtätning hushåller med markanvändningen. Detaljplanen bedöms också skapa en mer attraktiv plats där fler personer kan vistas, vilket kan leda till social hållbarhet. Se även bilaga "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 §.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Avtal

Ljungbybostäder har fått en markanvisning på tomten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN

Detaljplanen har utarbetas av planarkitekten Milma Danielsson på Planavdelningen, Ljungby kommun, i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist.

PLANADELNINGEN

2017-05-10

Milma Danielsson
Planarkitekt

Lennart Dahlberg
Stadsarkitekt

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

STANDARDFÖRFARANDE

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	En detaljplan bestämmer vad personer, företag och myndigheter får eller inte får göra inom ett visst markområde. En detaljplan styr till exempel om det ska vara bostäder, kontor, park med mera och även hur stora och höga bebyggelsen får vara. Det kan vara ett par kvarter eller några fastigheter. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument, vilket skiljer den från sådana dokument, till exempel översiktsplan, som innehåller råd och vägledning.
START	På förfrågan från t ex markägare eller kommunen, beslutar miljö- och byggnämnden att en detaljplan skall arbetas fram.
SAMRÅD	Ett första planförslag utarbetas. Det skickas ut till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet, statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder med flera. Förslaget finns också i kommunhuset samt på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan .
HÄR ÄR VI NU!	Samrådtiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen.
SAMRÅDS-REDOGÖRELSE	De synpunkter som framförts på planförslaget sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen kan eventuellt ändras med utgångspunkt från inkomna svar. Sedan kan miljö- och byggnämnden besluta om granskning av planförslaget.
GRANSKNING	Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns i kommunhuset, samt på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan . Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst två veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen.
GRANSKNINGS-UTLÅTANDE	Inkomna synpunkter redovisas i granskningsutlåtande och eventuella justeringar görs i planförslaget. Utlåtandet skickas till länsstyrelsen och till berörda som haft skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.
ANTAGANDE	Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen. Beslutet om antagande skickas till dem som haft synpunkter och som inte har tagits hänsyn till. De har nu tre veckor på sig att överklaga beslutet.
LAGA KRAFT	Om ingen överklagar miljö- och byggnämndens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.