

Detaljplan för Södra Ljungkullen 6 Centrum i Ljungby, Ljungby kommun



GRANSKNINGSTID: 17 oktober 2017– 3 november 2017

GRANSKNINGSHANDLINGAR:

Underrättelse
Planbeskrivning
Plankarta
Illustration
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Svarsblankett



LJUNGBY
KOMMUN

UNDERRÄTTELSE

2017-10-13

Dnr
2015/0675

Miljö- och byggförvaltningen
Planavdelningen
Ulla Gunnarsson
Tel 0372-78 92 68
ulla.gunnarsson@ljungby.se

UNDERRÄTTELSE

Detaljplan för **Södra Ljungkullen 6** Centrum i Ljungby, Ljungby kommun

Ett planförslag är nu framtaget för 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. Fastigheten är även avsedd för handel och kontor.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen från 2006. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver därför upprättas.

Granskningstid: 17 oktober 2017 – 3 november 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 fredagen den 27 oktober.

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
Oktober 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.

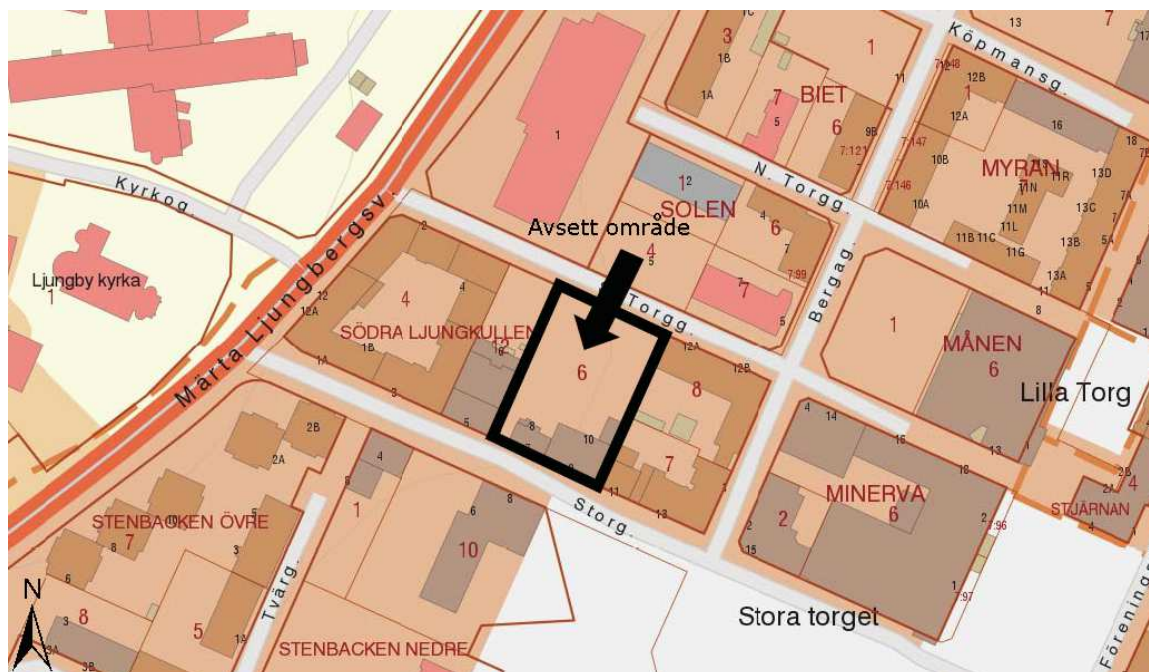
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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 mot Södra Torggatan så att byggnaderna för bostäder kan uppföras i fyra våningar med ett mindre torn i fem våningar. Fastigheten ska även fortsättningsvis vara öppen för handel och kontor.

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 tre 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 i det nya planförslaget med bevarande- och kulturvärdesbestämmelser.

Stadsbild

Bebyggelsen utmed Södra Torggatan närmast Märta Ljungbergsvägen är uppförd i en modern stil i olika höjder. Byggnaden i nordväst inom Södra Ljungkullen 4 är uppförd i rött tegel i tre våningar med förhöjt väggliv. Byggnaden mot Bergagatan, Södra Ljungkullen 8, 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.



Föreograd mark

Inga föreodringar finns konstaterade inom området.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har gjorts av Sweco som är daterad 2017-09-01. Resultatet av undersökningen visar att området generellt består av fyllnadsmaterial av grusig sand ner till ett djup mellan 0,5-1,5 m. Underliggande jordmaterial är sand ner till ca 5-6 m. som bedöms till materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1, vilket innebär att jorden i området inte är tjällyftande.

Vid packning av friktionsjorden samt bortschaktning av matjord och lösa jordar anses stabiliteten tillfredsställande.

Friytor

Lek och rekreation

Inom fastigheten Södra Ljungkullen 6 finns endast en begränsad yta på innegården som är lämplig som lekogråden. Närmaste allmänna lekplats ligger i Brunnsparken ca 500 bort.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Gatunätet är uppbyggt i närområdet. En passage för gång- och cykeltrafik finns 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 parkeringsplatser som är uthyrda.

Miljökvälitetsnormer luft och vatten

Miljökvälitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalken.

Miljökvälitetsnormerna 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 försämrast.

Beräkningar för luftföroddingar har utförts och dessa visar att miljökvälitetsnormerna inte överskrider 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.

Planområdet ligger också inom grundvattenförekomsten Bergaåsen som har god status, men är i risk att inte uppnå god status. Data visar att SGU:s värde för utgångspunkt för att vända trend för nitrat och sulfat överskrids. Data visar även att utgångspunkt för att vända trend för PFAS (summa 11) överskrids.

Teknisk försörjning

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

PLANFÖRSLAGET

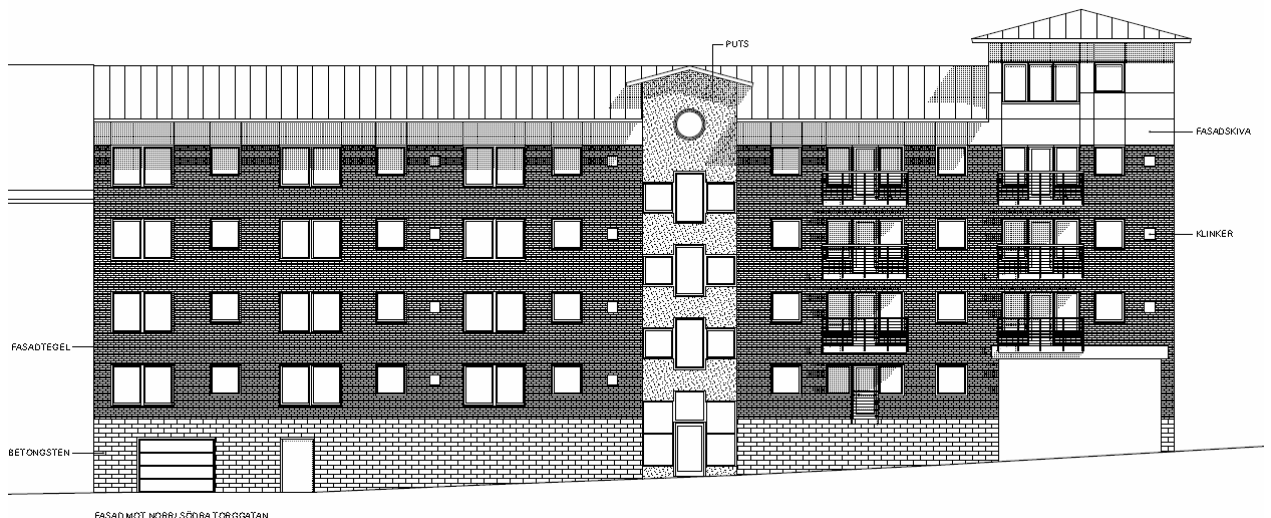
Bebyggelse

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



Förslag till fasadutformning mot Södra Torggatan.

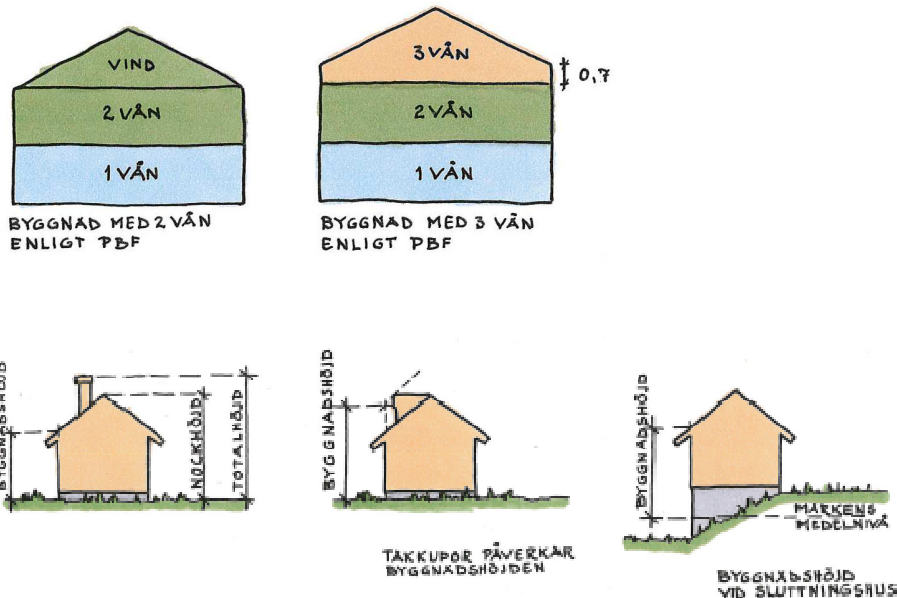
En passage med en fri höjd på 3,5 meter ska finnas intill den västra fastighetsgränsen. Passagen som får överbyggas ska vara infart till inlastning från innergården.



En innegård ska finnas där marken inte får hårdgöras. Avsikten är att marken ska vara genomsläpplig för att kunna ta hand om en del av dagvattnet.

Burspråk, balkonger och uteplatser får byggas utanför fasaden och uthus får uppföras på innegården.

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.

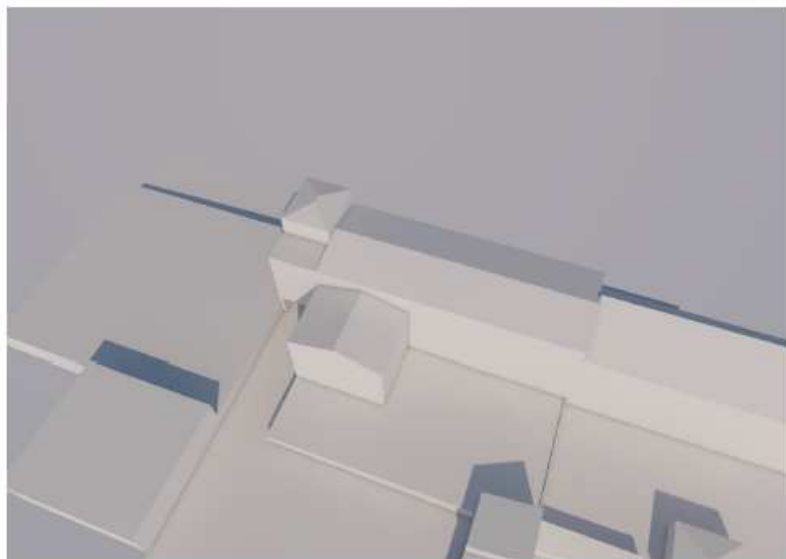
I bottenvåningen är det affärer, på andra våningen en tandläkarmottagning och övriga delar är inredda som bostäder.



Planbestämmelsen kulturresevat som gäller för de båda byggnaderna utmed Storgatan används inte längre utan ersätts med planbestämmelser om skydd av kulturvärden, q. Enligt bestämmelsen ska tak- och fasadändringar göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Byggnaderna får inte rivas.

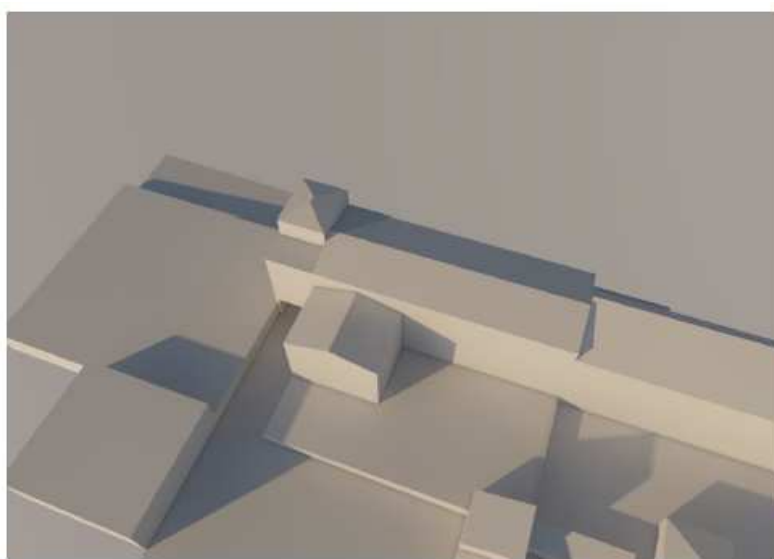
Solstudie

Fastighetsägaren har beställt en solstudie som visar hur skuggorna faller vid olika tidpunkter under året. Fokus ligger på den mindre vinkelbyggnaden inne i kvarteret.



20 Mars/ 20 September 12.00

Inga skuggor alls faller från den nya byggnaden.



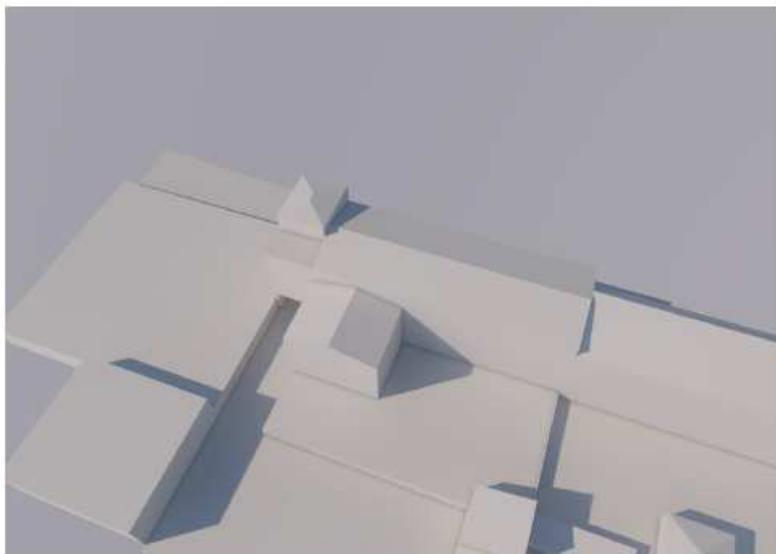
20 Mars/ 20 September 16.00

Skuggornas påverkan sker endast inom den egna fastigheten.



20 Mars/ 20 September 19.00

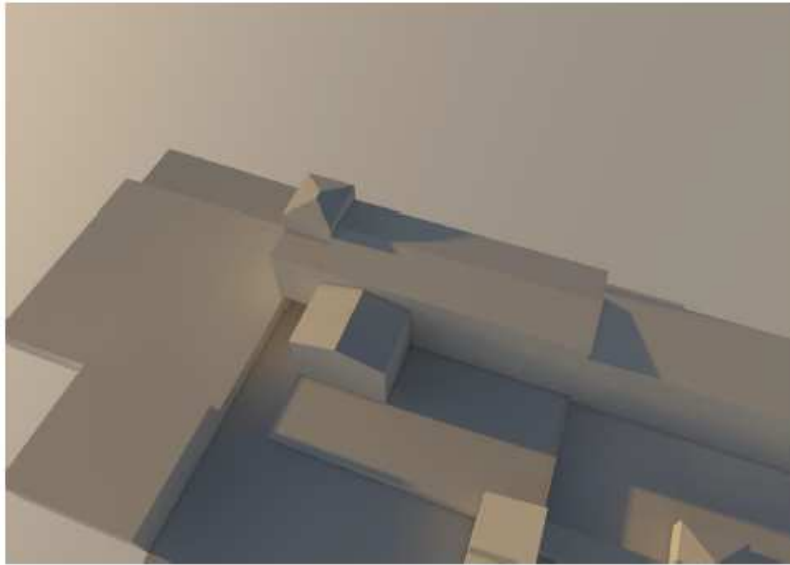
Vid denna tidpunkten är det nästan helt mörkt ute.



21 Juni 16.00

Skuggorna påverkar endast byggnaderna inom den egna fastigheten.

Bilderna visar också hur de nya byggnaderna storleksmässigt kommer att se ut i förhållande till de befintliga byggnaderna.



21 Juni 19.00

Den nya byggnadskroppen inne i kvarteret skuggar utmed hela husfasaden till Södra Ljungkullen 8 kl 19.00 den 21 juni. En olägenhet som bedöms som rimlig inne i centrum.

Bygglov och anmälan

Underhåll av byggnad som förses med skyddsbestämmelse kräver anmälan till byggavdelningen, ett startbesked måste meddelas innan underhållsåtgärder vidtas.

För byggnader som i detaljplanen förses med skyddsbestämmelser gäller inte bygglovsfria åtgärder enligt 9 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

I samband med underhåll eller ändringar av byggnaderna kan medverkan av antikvarisk kompetens krävas.

Friytor

Utemiljö

Fastigheten Södra Ljungkullen 6 har en begränsad yta där byggnaderna ligger vid gatan. För att få en bra utemiljö bör de nya lägenheterna utmed Södra Torggatan på plan 1, marknivå, ha varsin uteplats som ligger i anslutning till en gemensam yta på innegården. Till övriga lägenheter på våning 2-5 ska det finnas balkonger mot innegården. En del av innegården får inte hårdgöras utan ska vara belagd med genomsläppligt material som kan ta hand om dagvatten.

Barn

Cirka 500 meter norrut ligger Brunnsparken, en av Ljungbys största parker. Parken består av stora grönytor och en rejält tilltagen lekplats som i närtid kommer att byggas ut ytterligare.

Järnvägsparken är en lummig grön oas med stora träd och gångvägar, dock utan lekredskap men är närmsta grönområde till kvarteret Södra Ljungkullen. Gräsytor och pergolan inbjuder till picknick sommartid.



Inom fastigheten Södra Ljungkullen 6 finns inga större ytor som kan användas som lek område. Endast innegården mellan huskropparna är kvar som öppen yta.

Kungshögskolan, som är närmaste skola, ligger vid Märta Ljungbergsvägen på gångavstånd ca 500 meter från planområdet.

Trygghet

För att höja tryggheten bör entréer vara upplysta samt innegården och uteplatserna ska vara lätta att överblicka.

Gator och trafik

Gång- och cykelväg

En befintlig gång- och cykelpassage utmed den västra fastighetsgränsen ska fortfarande finnas kvar som binder ihop Storgatan och Södra Torggatan.

Parkering

Garage kan byggas i källarplan under byggnaden utmed Södra Torggatan med utrymme för 20-25 parkeringsplatser. Bilplatsbehovet för resterande byggnader på fastigheten löses i markplan. Parkeringsbehovet är anpassat till framtagna norm i Centrumplanen ca 9 platser/1000 kvm.

Störningar

Buller

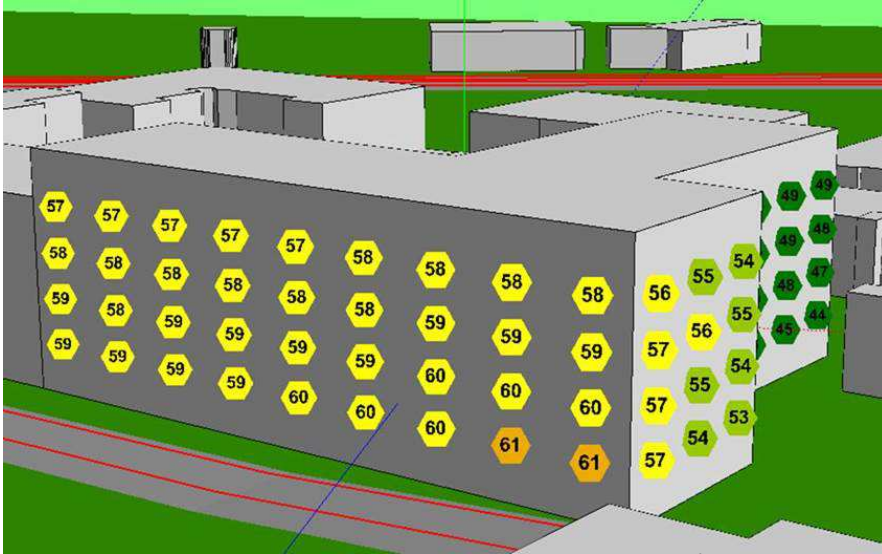
Ekvivalent ljudnivå = ett slags medelnivå av det varierande bullret. (Årsmedeldygn)

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 60 dBA) överskrids vid fasaden 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 innegården 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.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningar finns i gatan framdragna till fastigheten Södra Ljungkullen 6.

Viss del av innegården ska beläggas med genomsläppligt material, t.ex gräs eller grus för att kunna infiltrera dagvatten.

Värme, el

Marken kan anslutas till befintlig fjärrvärmeledning och befintliga elledningar.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Teleledningar

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom den västra delen av planområdet som ska ligga kvar i nuvarande läge. Om ledningarna måste flyttas på grund av nybyggnationen ska Skanova kontaktas i god tid före projektering.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

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

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 byggrätt.



Genomförandetiden går ut fem år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

Ett avtalservitut 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 fastighetsindelingsbestämmelser 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 mindre 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, en solstudie samt en geoteknisk utredning.

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, en geoteknisk utredning samt en sol- och skuggstudie.

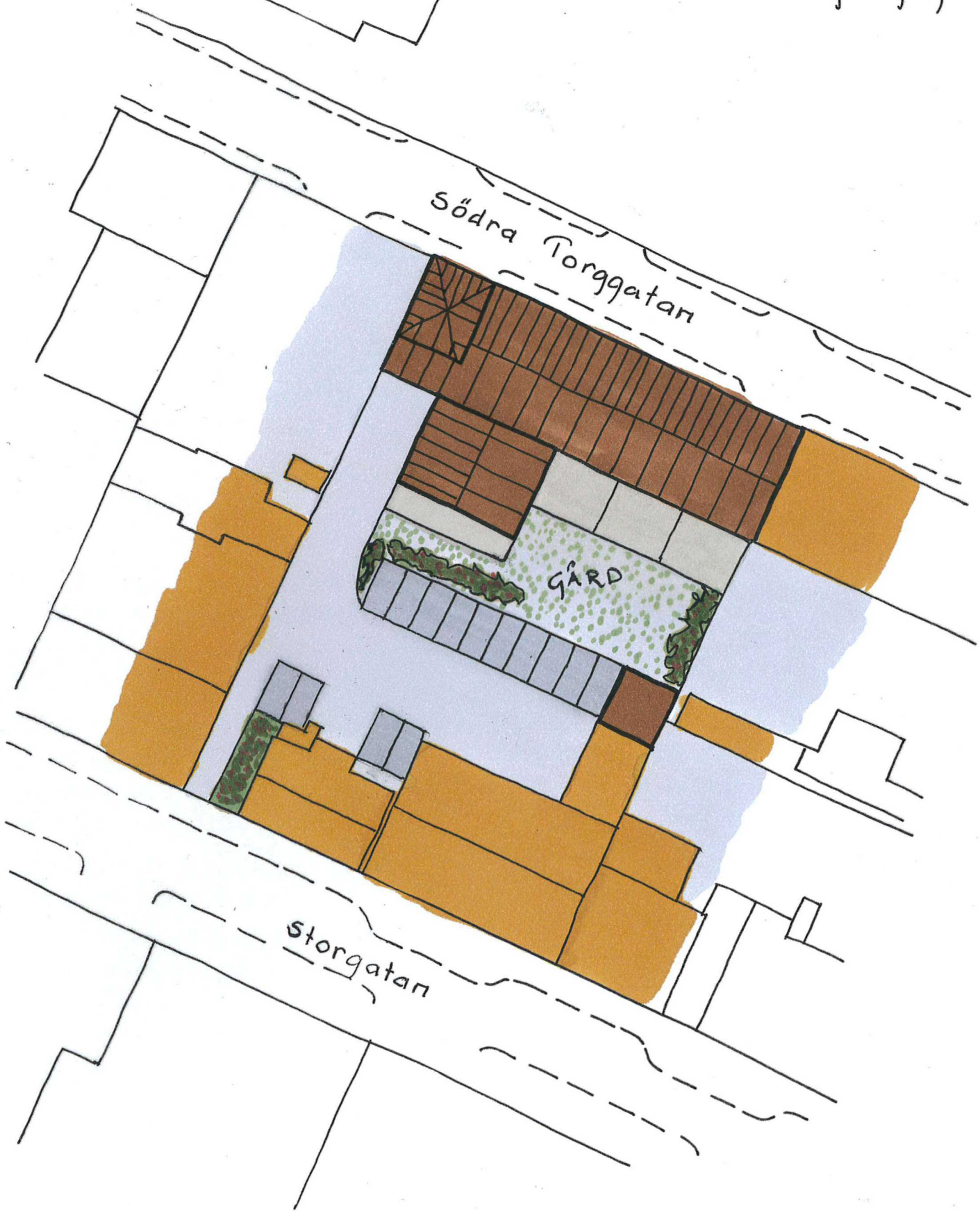
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

PLANAVIDELNINGEN
2017-10-13

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Illustration till
detaljplan för
Södra Ljungkullen 6
Centrum i Ljungby



Behovsbedömning

Plan: Södra Ljungkullen 6

Datum:

2017-10-13

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen	Berörs	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor	påv.	ej	
Miljö									
Miljö kvalitetsnormer							X		
Miljömål							X		
Hållbar utveckling							X		
Riksintressen									
Naturvård								X	
Rörligt friluftsliv								X	
Kulturmiljö					X				Planbestämmer reglerar bevarande av äldre bebyggelse.
Naturvårdsintressen									
Naturresevat								X	
Natura 2000								X	
Biotopskydd								X	
Natur									
Kronobergs natur								X	
Ångs- o hagmarksinventering								X	
Våtmarksinventering								X	
Sumpskogsinventering								X	
Nyckelbiotopsinventering								X	
Växt o djurliv							X		
Strandskydd									
Påverkan på vatten									
Grundvatten								X	
Ytvatten								X	
Dricksvattentäkt								X	
Dagvatten				X					Södra Ljungkullen 6 är ansluten till dagvattenledning i Södra Torggatan. Viss del av innegården ska beläggas med genomsläppligt material så att dagvatten kan infiltreras.
Hushållning									
Befintlig infrastruktur								X	
Vatten			X						Vattenförbrukningen ökar något vid nybyggnation och inflyttning i nya lägenheter.
Alstrande av avfall									
Under byggskedet			X						Normalt alstrande av avfall vid nybyggnation. Det ska tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallsplan.
Avfallssortering			X						En mindre mängd extra avfall alstras från hushållen i de nya lägenheterna. Möjlighet till sortering av avfallet kommer att finnas i miljörum under den nya bebyggelsen.
Kulturmiljö o landskapsbild									
Fornminnen								X	
Kulturmiljöprogram					X				I kulturmiljöplanen för Ljungby kommun anges att befintliga byggnader inom Södra Ljungkullen 6 bör vara skyddade i plan.
Kulturhistorisk miljö					X				Befintliga byggnader inom Södra Ljungkullen 6 får inte rivas och om de ska renoveras ska det göras varsamt så att karaktärstrågen respekteras.
Stadsbild					X				När en tom yta bebyggs förändras stadsbilden lokalt på platsen. I detta fallet blir det en positiv förändring när gaturummet sluts.
Hälsa									
Buller			X						Enligt bullerutredningen som gjorts är det för höga bullervärden utmed Södra Torggatan. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot bullerdämpad sida. Enkelsidiga lägenheter ska vara mindre än 35 kv.m.
Förroingar luft, mark, vatten							X		
Lukt							X		
Radon							X		
Strålning							X		
Kraftledning							X		
Säkerhet									
Trafik			X						Trafiken kommer endast att ge en mindre negativ påverkan vid Södra Torggatan eftersom ytan som ska bebyggas idag används som parkeringsplats. Gatan och grusyten är alltså redan idag periodvis väl trafikerat.
Explosion							X		
Översvämning							X		
Ras o skred							X		
Trygghet				X					Bostadsbebyggelse rätt utformad ger en trygghet både för de boende och för besökare.
Markförhållanden/föroreningar									
Förorenad mark							X		
Planens influensområde									
ÖP							X		
Gällande planer							X		
Pågående planläggning							X		

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



Detaljplan för
Södra Ljungkullen 6
i Ljungby, Ljungby kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

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.

ÄNDRINGAR

Plankartan ändrats enligt följande:

Varsamhetsbestämmelsen ”k” byts ut mot skyddsbestämmelsen ”q” på plankartan.

En ny planbestämmelse läggs till på kartan med betydelsen att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida som inte överskrider bullerriktvärdena.

En administrativ gräns som avgränsning för x-område har lagts in på plankartan.

Texten till plusmark ändras enligt följande: ”Marken får bebyggas med uthus minst två meter från fastighetsgräns. Övrig mark får ej hårdgöras utan ska beläggas med genomsläppligt material.”

En ny planbestämmelse ”b” läggs till med betydelsen ”Utkragande byggnadsdel t.ex. burspråk, balkong, uteplats får uppföras. Garage får finnas under mark.”

Byggrätten utmed Södra Torggatan behålls, men byggrätten in i kvarteret har minskats jämfört med samrådsförslaget.

Planbeskrivningen har ändrats enligt följande:

Syftet med detaljplanen har förtydligats med text angående användning av planområdet.

Ny text angående barn och trygghet har lagts till i planbeskrivningen.

Text angående grundvattenförekomsten Bergaåsen enligt Länsstyrelsens påpekande.

Förtydligande angående servitutet för gång- och cykelvägen.

En ny rubrik ”Teleledning” med tillhörande text läggs till.

Text angående underhållsåtgärder för skyddade byggnader har lagts till under en ny rubrik ”Bygglov och anmälan”.

En sol- och skuggstudie som också är en volym- och höjdstudie läggs till.

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 8 maj 2017 – 30 maj 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.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstitiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Tekniska förvaltningen
Barn- och utbildningsnämnden

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Skanova
Region Kronoberg
Polisen
Telia Company
Fastighetsägare till Södra Ljungkullen 8
Fastighetsägare till Södra Ljungkullen 12

Länsstyrelsen: Citat "...

Bebyggelse

Det planläggs i hela området för bostäder (B), handel (H) och kontor (K). Länsstyrelsen uppmärksammar att det i syftet för aktuellt planförslag enbart hänvisas till bostadsbebyggelse. Antingen plankarta eller planbeskrivning bör därför ses över för att säkerställa att samma användning framgår av dem båda.

Trafik och kommunikation

I det aktuella planförslaget anges att ett garage med 41 parkeringsplatser ska byggas i källarplan under byggnaderna och innegården. Länsstyrelsen är positiv till detta, då innegård prioriteras framför parkering. Länsstyrelsen saknar dock underlag i planhandlingarna som visar att platsen är lämplig för ett garage i källarplan, exempelvis utifrån översvänningsrisk, jordart m.m.

Kulturhistoriska värden

Aktuellt planområde ligger inom kvarteret Södra Ljungkullen och ingår i Ljungby kommuns kulturmiljöplan från 2002 samt utgör en kulturmiljö av länsintresse. Kvarteret är ett av Ljungbys äldsta och härrör från den första stadsplanen, med en rätlinjig kvartersindelning. De centrala delarna av Ljungbys arkitektur och planmässighet är ett värdefullt exempel på en utveckling från en strategiskt lokaliserad kyrkby till köping, stationssamhälle, stad och kommunalt centrum. Inom planområdet finns två byggnader från första hälften av 1900-talet som i kommunens kulturmiljöplan utpekats som *byggnader som är eller bör vara skyddade i plan är sådana som har ett kulturhistoriskt värde exteriört och/ eller interiört som är av mycket stor vikt för stadens byggnadshistoria*. I kulturmiljöplanen anges att kvarteret kommer kompletteras med ny bebyggelse.

Länsstyrelsen anser att det är angeläget att ny bebyggelse förhåller sig till rutnätsplanens kvartersindelning och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning och materialval. Den föreslagna bebyggelsen utgör en kompakt



L-formad volym och det är svårt att utläsa hur byggnadsvolymen kommer att påverka den intilliggande lägre kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Planen kan med fördel kompletteras med volym- och höjdstudier.

Länsstyrelsen ser positivt på att marken närmast kring den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen prickmarkeras. Befintlig bebyggelse har i planen försetts med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelsen k, tak och fasadändringar ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Länsstyrelsen anser att det vore mer lämpligt att använda sig av skyddsbestämmelsen q för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Buller

Kommunen har genomfört en bullerutredning som visar att riktvärdet 55 dBA överskrids vid två fasader. I planhandlingarna har kommunen angett att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida som inte överskrider riktvärdena. Länsstyrelsen anser att det även bör finnas en planbestämmelse på plankartan som reglerar detta.

Barnperspektiv

Enligt 8 kap 9 § PBL ska friytor prioriteras framför parkering om det inte finns tillräckliga utrymmen för båda. Länsstyrelsen är positiv till att det aktuella planförslaget prioriterar en gemensam innegård samt balkong/ terrass tillhörande lägenheterna, och att garage planeras under mark. Länsstyrelsen saknar dock ett barnperspektiv i planen, något som kommunen i sin gällande översiktsplan anger alltid ska beaktas i planarbete.

När städer förtätas uppstår ofta konkurrens om marken och det finns en tydlig tendens att barn och unga får sämre förutsättningar att röra sig ute på egen hand. Länsstyrelsen anser därför att det är önskvärt att översiktligt redogöra för önskad inriktning och värdefulla prioriteringar utifrån barns behov; inte minst när det aktuella planförslaget är centralt beläget. Barns vardagsmiljöer i den täta staden och möjligheten att ta sig till skola, grönområden m.m. kan vara aspekter att uppmärksamma.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisar kommunen att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids, samt att miljökvalitetsnormerna för Lagans avrinningsområde inte kan antas påverkas av det aktuella planförslaget.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att planområdet även ligger på grundvattenförekomsten Bergaåsen, och dess miljökvalitetsnormer samt hur de följs ska framgå av planhandlingarna. Grundvattenförekomsten har god status, men är i risk att inte uppnå god status. Data visar att SGU:s värde för utgångspunkt för att vända trend för nitrat och sulfat överskrids. Data visar även att utgångspunkt för att vända trend för PFAS (summa 11) överskrids.

Buller

Länsstyrelsen erinrar om att hantering av buller är överprövningsgrundande då ett genomförande av detaljplanen kan innebära skada på människors hälsa.”



Kommentar: Syftet med detaljplanen har förtydligats med text angående användning av planområdet.

Fastighetsägaren till Södra Ljungkullen 6 har tagit fram en geoteknisk utredning som redovisar att markförhållandena är lämpliga för en byggnation.

Byggrätten utmed Södra Torggatan behålls, men byggrätten in i kvarteret har minskats jämfört med samrådsförslaget.

Varsamhetsbestämmelsen "k" byts ut mot skyddsbestämmelsen "q" på plankartan.

Fastighetsägaren lämnar in en volym- och höjdstudie till miljö- och byggförvaltningen som läggs in i planbeskrivningen.

En ny planbestämmelse läggs till på kartan med betydelsen att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida som inte överskrider bullerriktvärdena.

Ny text angående barn och trygghet har lagts till i planbeskrivningen.

Text angående grundvattenförekomsten Bergaåsen har lagts till i planbeskrivningen enligt Länsstyrelsens påpekande.

Lantmäteriet: Citat "Administrativ gräns skall avgränsa markreservat. Risken finns att hela detaljplanen nu är reserverad som x-område.

Fastighetsrättsliga frågor:

För x-området kan det inte bildas ett lantmäteriservitut om det inte föreligger väsentlig betydelse för förmånsfastigheten. Det bör förtydligas att det redan idag finns ett avtalsservitut för gång- och cykelvägen."

Kommentar: En administrativ gräns som avgränsning för x-område har lagts in på plankartan.

Förtydligande angående servitutet för gång- och cykelvägen görs i planbeskrivningen.

Skanova: Citat "Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden tar kontakt i god tid för vidare projektering."

Kommentar: en ny rubrik "Teleledning" med tillhörande text läggs till i planbeskrivningen.



Skannovans yttrande samt kartan som visar var ledningarna ligger skickas till fastighetsägaren för information.

Region Kronoberg: Citat "Region Kronoberg ser positivt på att stadsmiljön förtätas och att planläggning av bostäder sker för att möta efterfrågan på bostäder. Nya bostäder ökar också attraktiviteten för Ljungby som ort. En annan fördel är planområdets närhet till befintlig kollektivtrafik eftersom boende i det planerade området kan utgöra ett utökat resandeunderlag.

Region Kronoberg hade gärna sett att sociala värden gavs större utrymme i planförslaget. Exempelvis hur utformningen av byggnadens fasad påverkar upplevelsen av trygghet på gatunivå för förbipasserande samt förutsättningar för goda och trygga lekmiljöer för barn."

Kommentar: *En ny rubrik "Barn" med text angående lekplats och skola har lagts till i planbeskrivningen.*

"Trygghet" är ytterligare en ny rubrik med underliggande text som kompletterat planbeskrivningen.

Polisen: Citat "Lokalpolisområde Ljungby påminner om vikten av att utryckningsfordon måste kunna komma ut från Södra Torggatan 1 utan några problem, under hela byggtiden. Lämpligvis införs parkeringsförbud på hela Södra Torggatan, och eventuellt förbud att stanna på vissa sektioner av gatan. Detta på grund av all tillkommande byggtrafik, men tillhörande tyngre arbetsfordon.

Kommentar: *När det blir dags för byggnation ska tillstånd för eventuell avstängning av gator eller uppställning av fordon med mera sökas hos polisen och kommunen. Information bör lämnas till intilliggande fastighetsägare.*

Telia Company: Citat "TSNFAB äger fastigheten Solen 1 som är en grannfastighet till Södra Ljungkullen 6 som berörs av den föreslagna detaljplaneändringen. TSNFAB innehar telestation och tillhörande kanalisation och kablage på fastigheten Solen 1.

I och med att det planeras bostadslägenheter på Södra Ljungkullen 6 vill TSNFAB redan nu erinra om att det eventuellt kan uppkomma risker eftersom TSNFAB:s anläggning eventuellt skulle kunna komma att orsaka störande ljud för de boende. TSNFAB förutsätter att exploatören, om behov uppstår, bekostar lämpliga åtgärder för att minimera ljud och störningar från telestationen.

TSNFAB förutsätter vidare att inga förändringar företas som påverkar TSNFAB:s byggnad och utrustning. Om förändringar företas ska kommunen eller exploatören ha klargjort vem som står kostnaderna samt att dessa säkrats upp via avtalsförbindelse. TSNFAB har även känslig teknisk utrustning på fastigheten och Telias riktlinjer för sprängning och borring är därför bifogade om så kan komma att ske i samband med exploateringen, se bilaga 1."

Kommentar: *Vid genomförandet av detaljplanen finns inga avsikter att göra några förändringar som påverkar fastigheten Solen 1.*



Yttrandet skickas vidare till fastighetsägaren till Södra Ljungkullen 6 för information.

Fastighetsägare till Södra Ljungkullen 8: Citat

”Vi vill framföra följande synpunkter på rubricerat planförslag:

1. Vi vill att en sol/skuggningsutredning utförs, för att klargöra hur mycket vinkeldelen in mot sydväst påverkar vår fastighet. Vi tror att vinkeln har negativ påverkan på vår fastighet och föreslår därför att vinkeldelen begränsas till en nockhöjd om 149.60.
2. Gaveln på föreslagen vinkel mot sydväst kan upplevas alltför hög mot den kulturskyddade rakstugan.
3. Texten för ”plusmark” kan tokas så att man får bygga t.ex. lägenhetsförråd, cykelförråd, miljöhus etc. ovanpå gårdsbjälklaget. Detta är vi emot. Vi vill att texten ändras till: Marken får endast bebyggas med planterbart bjälklag, samt parkering och andra utrymmen under mark. Balkonger får byggas utanför fasad. Uteplats ska finnas. (PBL 4 kap. 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1).”

Kommentar: *Fastighetsägaren till Södra Ljungkullen 6 ska ta fram en sol- och skuggstudie till planärendet.*

Eftersom byggrätten in i kvarteret minskats till hälften kommer risk för störning att minska.

Texten till plusmark ändras enligt följande: ”Marken får bebyggas med uthus minst två meter från fastighetsgräns. Övrig mark får ej hårdgöras utan ska beläggas med genomsläppligt material.”

En ny planbestämmelse ”b” har lagts till vid fasaden på innegården med betydelsen ”Utkragande byggnadsdel t.ex. burspråk, balkong. Uteplats får uppföras. Garage får finnas under mark.”

Fastighetsägare till Södra Ljungkullen 12: Citat ”Vi motsätter oss högre byggrätt på vinkelbyggnaden än 2 vån och ev. takvåning. Gårdsplanen blir skuggad längre vintertid och svårare hålla säker från is och snö för våra kunder och personal. Vidare tycker vi byggningen går väl långt fram mot Storgatan.”

Kommentar: *Byggrätten in i kvarteret minskas till hälften. Höjden på byggnaden kommer inte att bli högre än vad gällande detaljplan tillåter idag.*

LJUNGBY KOMMUN
Planavdelningen den 13 september 2017

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt