

Detaljplan för fastigheten Vinkelhaken 13 med flera (korsningen Storgatan/Fogdegatan) i Ljungby stad, Ljungby kommun



SAMRÅDSTID: 9 mars – 28 mars 2018

SAMRÅDSHANDLINGAR:

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



LJUNGBY
KOMMUN

INFORMATION

2018-03-09

Dnr

2016/1046

Miljö- och byggförvaltningen

Planavdelningen

Sanna Johansson

0372 – 78 92 63

sanna.johansson@ljungby.se

INFORMATION OM PLANSAMRÅD

Detaljplan för fastigheten

Vinkelhaken 13 med flera (korsningen Storgatan/Fogdegatan)

i Ljungby stad, Ljungby kommun

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av tre stycken bostadsvolymer i olika höjder, vilka kan inrymma centrumverksamheter. Planområdet består i dagsläget av en tom rivningstomt där det tidigare har funnits kontor, planområdet är planlagt som kontorsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram. Planområdet är beläget i centrala Ljungby stad i korsningen Storgatan/Fogdegatan och är cirka 7 700 m² stort.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen inklusive tillägg och fördjupning. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver därför upprättas.

Samrådstid: 9 mars – 28 mars 2018

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 onsdagen den 28 mars 2018**. Detaljplanen kommer sedan, efter eventuella revideringar, att finnas tillgängligt för granskning.

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
Mars 2018



Detaljplan för fastigheten
Vinkelhaken 13 med flera
(korsningen Storgatan/Fogdegatan)
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 bostadsvolymer i olika höjder, vilka kan inrymma centrumverksamheter. Planområdet består i dagsläget av en tom rivningstomt där det tidigare har funnits kontor, planområdet är planlagt som kontorsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Ljungby stad i korsningen Storgatan/Fogdegatan och är cirka 7 700 m² stort.

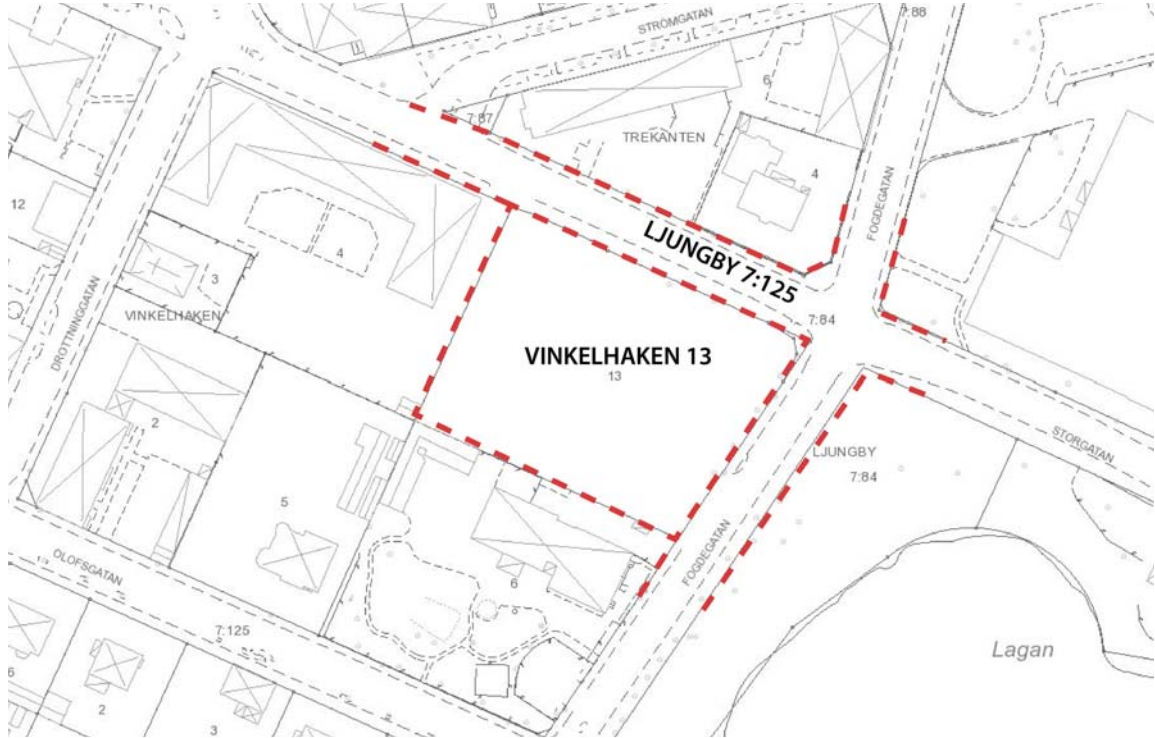


Planområdets läge.



Markägoförhållanden

Fastigheten Vinkelhaken 13 ägs av Fastighets AB Vinkelhaken i Ljungby och fastigheterna Ljungby 7:125 och Ljungby 7:84 ägs av Ljungby kommun.



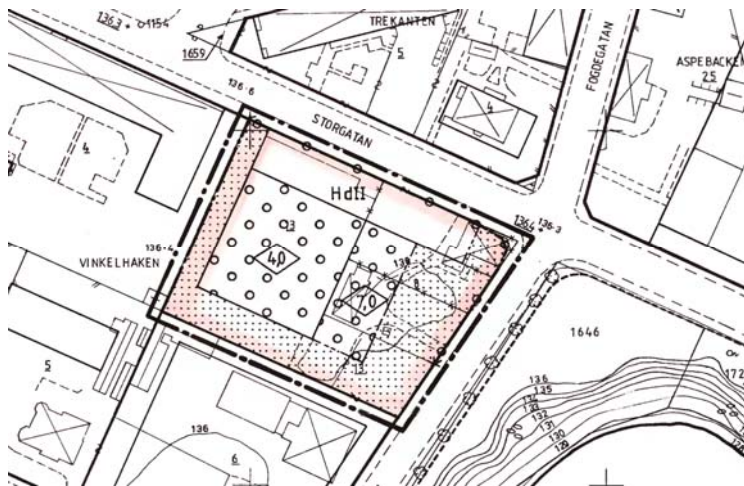
Fastigheter inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- P 81/13; Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kv. Vinkelhaken, fastställd 29 september 1981. Enligt detaljplanen får det uppföras kontor i max två våningar.
- E 202; Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv. Vinkelhaken mm, fastställd 3 mars 1969. Den delen av detaljplanen som berörs i den nya detaljplanen är gatumarken.



Utklipp från gällande detaljplan för Vinkelhaken 13, P 81/13.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- E 105; Förslag till jämkning av stadsplanen för kv. Vinkelhaken, fastställd 8 februari 1960.
- P 00/14; Detaljplan för del av kv. Vinkelhaken, fastställd 28 juni 2000.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 31 augusti 2016 § 126 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

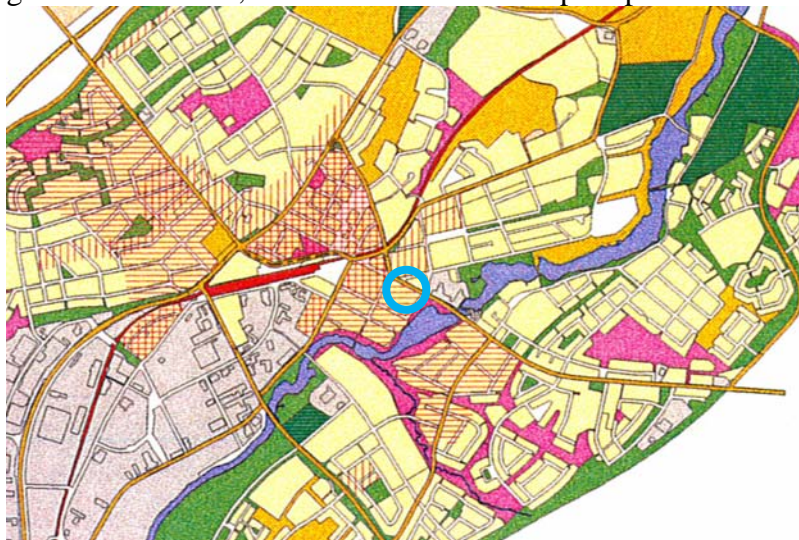
Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen för Ljungby stad antagen 27 oktober 2000 angränsar planområdet till ”park med mycket stor betydelse. Behöver upprustning”. Utöver det så behövs det mer grönska i området, det är en för liten andel park per invånare.



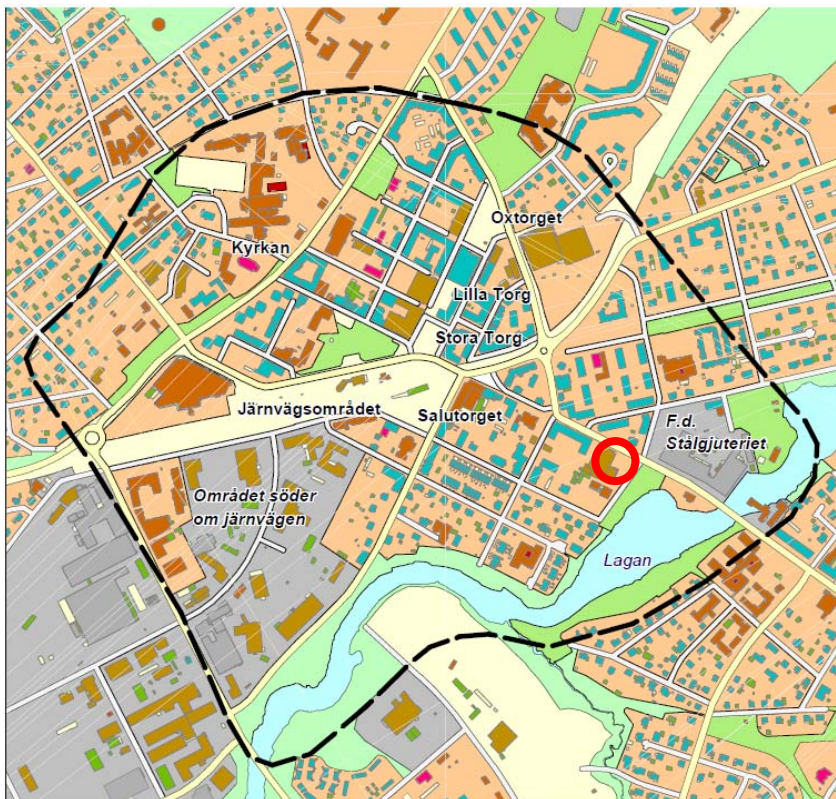
Utklipp från grönstrukturplanen, planområdet är inringat i blått.

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”.

Vidare under bebyggelsestruktur står bland annat följande; ” Utformning, stil och höjd på nya byggnader och kvarter kan variera, eftersom den befintliga bebyggelsestrukturen är väldigt skiftande. Även fasadmaterialet skiftar väsentligt med trä, puts, tegel, betongelement och plåt”.



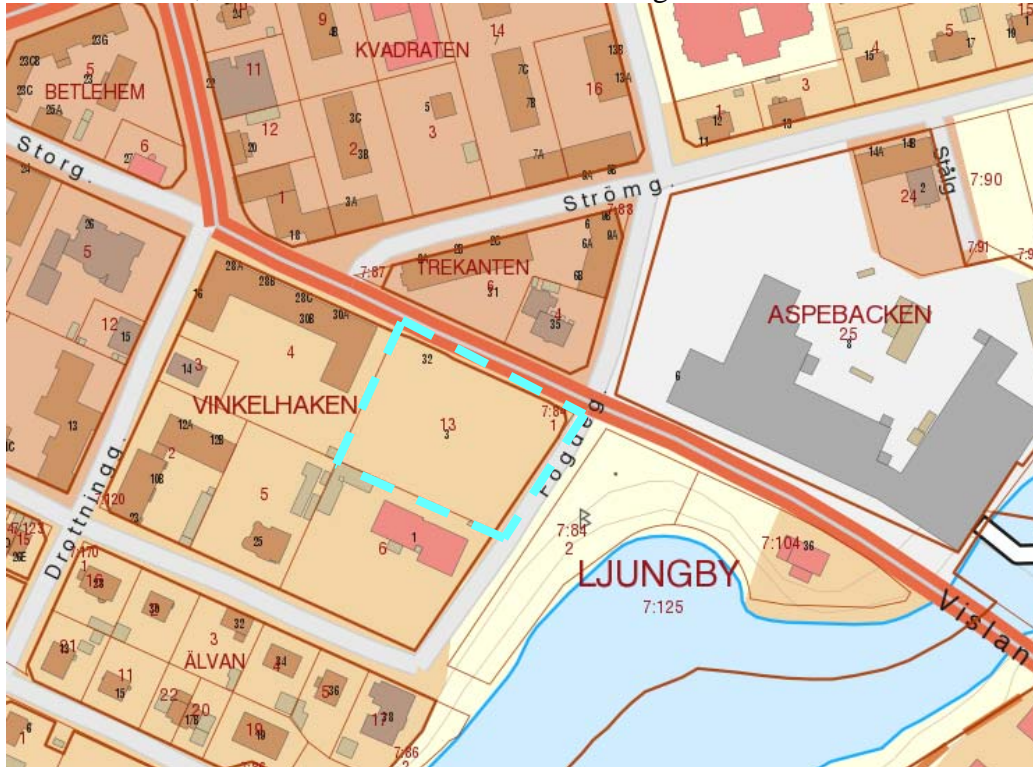
Den geografiska avgränsningen av centrumplanen. Planområdet är inringat i rött.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen inom kvarteret Vinkelhaken består till störst del av bostäder, både flerbostadshus och en friliggande villa. Utöver det så är Fogdeskolan belägen på Vinkelhaken 6, som är en förskola med 4 avdelningar.



Bebyggelse runt fastigheten Vinkelhaken 13 (inringat i blått).



Fogdeskolan, Vinkelhaken 6.



Bostäder

Utmed Storgatan ligger ett flerbostadshus i tre våningar med en upphöjd källare och sadeltak. Även på andra sidan Storgatan i kvarteret Trekanten ligger flerbostadshus i tre våningar. Fasadmaterialet på de båda husen är rött tegel.



Flerbostadshus utmed Storgatan.

Offentlig/kommersiell service

Planområdet är beläget i centrala Ljungby stad och har närhet till både offentlig och kommersiell service.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom fastigheten Trekanten 4, precis norr om planområdet, är ett tvåvåningshus från 1921 beläget. Från början var detta ett bostadshus men idag huserar IF Metall Kronoberg i fastigheten. Huset är välbevarat och har en ljusgrå putsfasad med rusticerande pilastrar med kapital.



IF Metall Kronoberg, på fastigheten Trekanten 4.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en grusbelagd yta med enstaka träd utmed Storgatan.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk grundundersökning (se bilaga 1) har tagits fram för planområdet.

Förorenad mark

Tidigare inom fastigheten Vinkelhaken 13 fanns ett tryckeri, en så kallad grafisk industri och då hade fastigheten riskklass 3. Men i samband med att man rev den gamla byggnaden så sanerade den förra ägaren fastigheten. Denna sanering är genomförd och avslutad enligt miljöavdelningen.

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 planområdet finns inga lekplatser. Närmaste allmänna lekplats ligger vid hembygdsparken, ca 250 meter från fastigheten.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet är placerat i centrala Ljungby stad med utbyggda gator och gång- och cykelvägar till och från området.

Kollektivtrafik

Ljungby bussterminal ligger på gångavstånd från planområdet, ca 600 meter.

Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Luft

Beräkningar för luftföroreningar har utförts i kommunen. I Kronobergs Luftvårdsförbunds rapport *Tätortsprogram i Kronoberg län, Resultat 2007-2016* står det: "Såväl mätningar som beräkningar tyder på att luftkvaliteten är relativt god i länet. Resultaten visar inga överskridanden av miljökvalitetsnormer. Mest problem är förhöjda halter PM 10 under enskilda dygn. Det är färre antal dygn med förhöjda halter under den senaste femårsperioden jämfört med perioden 2008-2011."

Partiklar som PM 10 har mätts i gaturum i centrala Ljungby i samverkan inom Kronobergs län sedan 2007. Halterna av partiklar påverkas av en rad faktorer bland annat årstid, antal fordon per dygn, andel tung trafik, fordonens hastighet, hur inneslutet gatuavsnittet är och andel fordon med dubbdäck. Högst 35 dygn med överskridanden av miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde får förekomma per kalenderår. I Ljungby var det 5 dygn år 2012, 2 dygn 2013, 5 dygn 2014, 4 dygn 2015, 4 dygn 2016. Miljöavdelningen bedömer därför att miljökvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Vatten

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.

Eftersom planområdet är beläget nära Lagan, ca 50-100 meter, blir det viktigt att inte hårdgöra hela fastigheten.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller och därför har det tagits fram en bullerutredning och den redovisas under planförslaget. Trafikmängden på Storgatan är ca 5 600 fordon/dygn (mätår 2015).

Teknisk försörjning

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

Strandskydd

I de gällande planerna finns det inget strandskydd. Strandskyddet återinträder med anledning av att en ny detaljplan upprättas. Strandskyddet omfattar land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlighet. Planområdet berörs av strandskydd från Lagan, därför måste detta upphävas i samband med detaljplanen.



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.

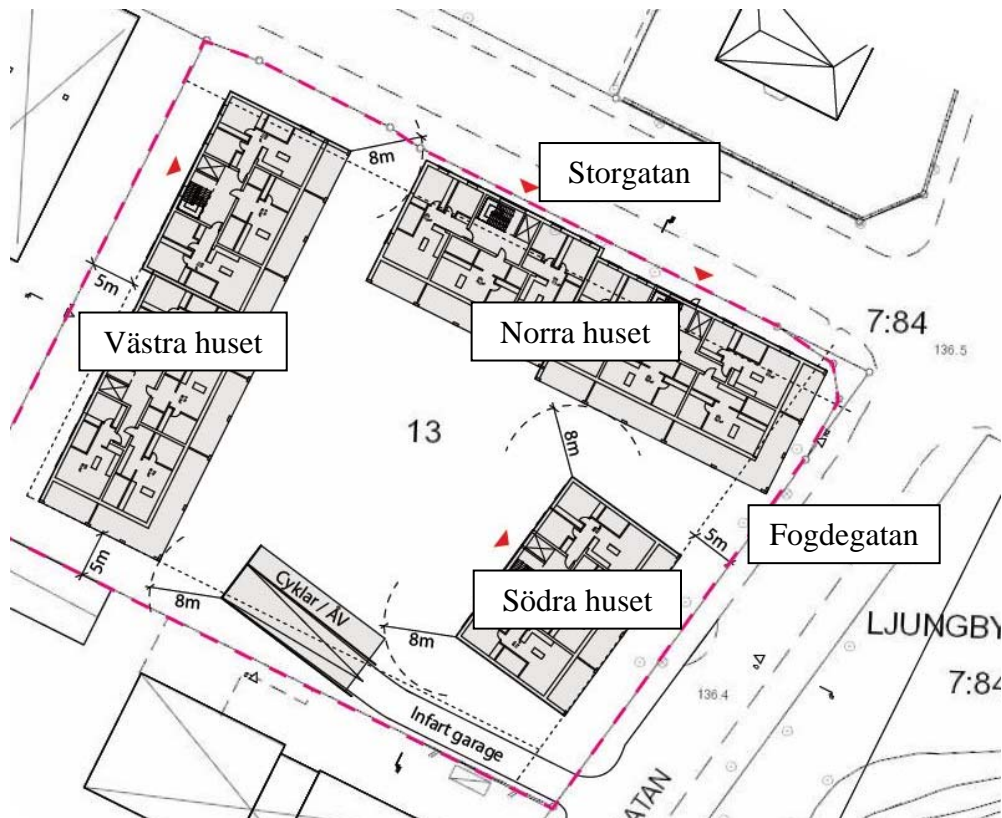
Förslag på bebyggelse

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



Förslag på bebyggelse inom planområdet, Inobi arkitektur.

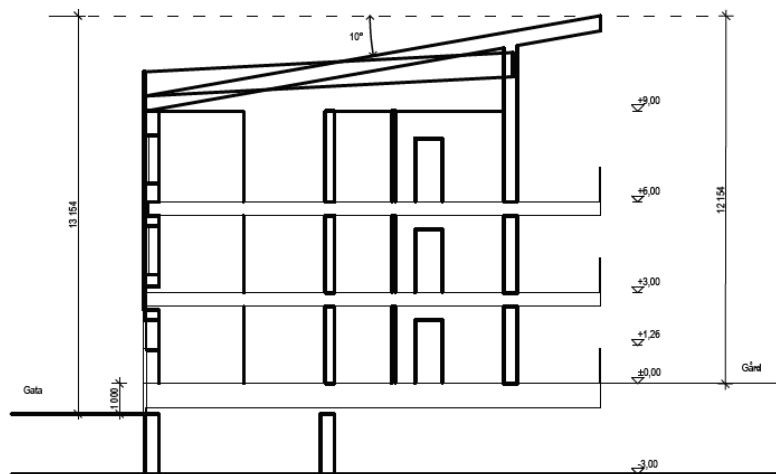
Planförslaget från Inobi arkitektur innebär att planområdet kan bebyggas med totalt 78 lägenheter i olika storlekar, från 2 ROK till 5 ROK. Förslaget består av att bebygga fastigheten Vinkelhaken 13 med tre olika bostadsvolymer, kallade det västra, norra och södra huset. Utöver det så byggs ett källargarage under innegården, med infart från Fogdegatan. De tre husvolymer har en bruttoarea på ca 6 900 m² exklusive källargaraget.



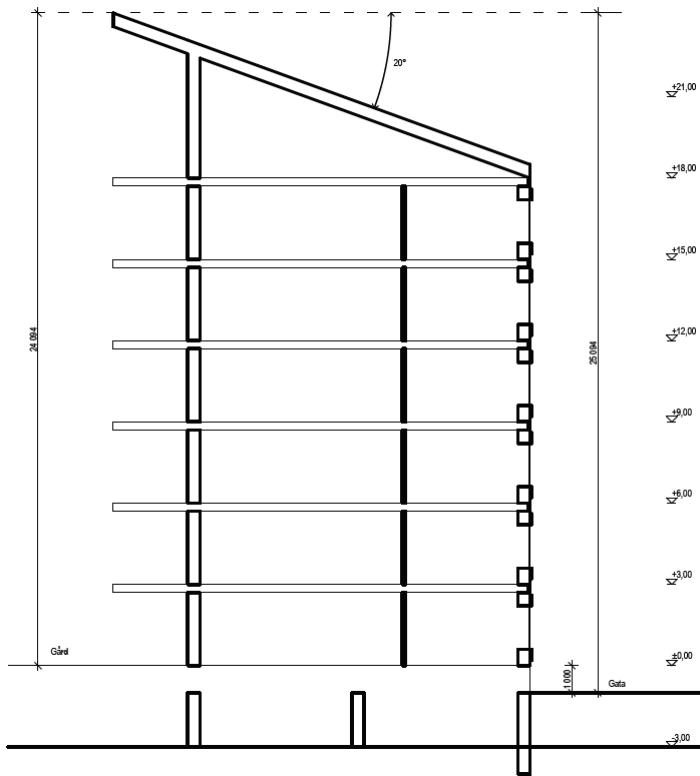
Situationsplan över planområdet, Inobi arkitektur.

Utformning och gestaltning

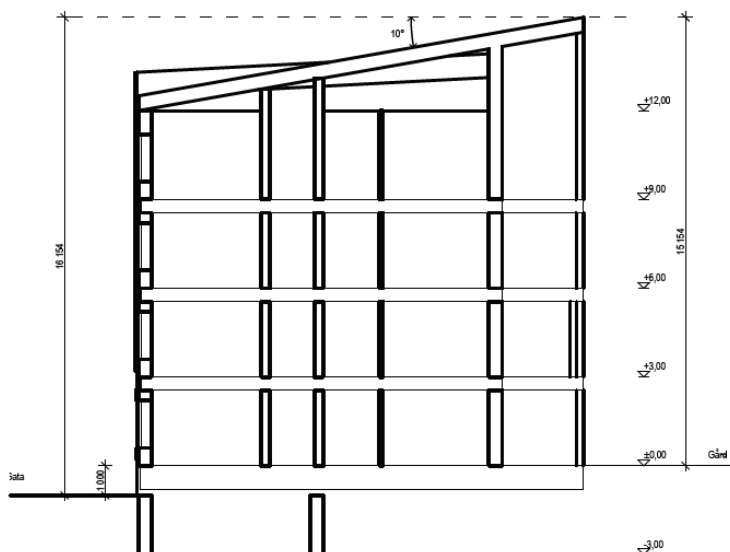
Detaljplanen medger en varierad höjd av bebyggelsen inom fastigheten Vinkelhaken 13. I planförslaget är bebyggelsen utmed Storgatan (norra huset) 3 – 7 våningar och det andra lamellhuset (västra huset) 4 – 7 våningar. Den tredje bostadsvolymen (södra huset) utmed Fogdegatan har 3 våningar. Höjden bestäms av ”högsta nockhöjd i meter” på plankartan, det finns totalt tre olika höjder från 13 till 26 meter.



Sektion genom Södra huset, 3 våningar, Inobi arkitektur.



Sektion genom Norra huset, 7 våningar, Inobi arkitektur.



Sektion genom Västra huset, 4 våningar, Inobi arkitektur.

I planförslaget över fastigheten Vinkelhaken 13 beskrivs utformningen som stora variationer av höjder och takvinklar inom kvarteret, som ger ljusa utblickar och ett skiftande taklandskap. Fasaderna föreslås vara putsade eller murade mot gatorna och mot väster, mot innegården består främst fasaderna av stora och öppna balkonger.



Natur

Geotekniska förhållanden

För planområdet har det tagits fram en geoteknisk undersökning (bilaga 1). Följande står det i undersökningen under grundläggning av byggnad;

”Mot bakgrund av låg relativ fasthet i jordenskikt med mäktigheter på 6 a 9 meter i kombination med tunga byggnader och stora laster bedöms pålgrundläggning lämpligast i detta fall. En kombinerad grundläggning med lättare byggnadsdelar på mark och tyngre delar på pålar bedöms svårt att utföra då risken finns att få olika stora sättningar mellan de olika byggnadsdelarna.

Grundläggning med betongpålar bedöms mest kostnadseffektivt. Vid grundläggning på pålar bestäms lastkapaciteten på pålarna genom att stötvågsmätning enligt typgodkänd metod utförs på ett antal provpålar i samband med att arbetet startas eller ev. i förväg. Vid dimensioneringen av pålarna ska eventuella påhängslaster medräknas.

Hårda jordskikt har påträffats ungefär 17 meter under markytan. Enligt SGU's brunnsarkiv är det runt 22 meter ner till berg vid en brunn som ligger ca 100 meter sydväst om undersökningen. Vid en brunn ca 200 meter nordost om undersökningen är det 10 meter till berg.

Om någon byggnadsdel eventuellt bedöms möjlig att grundlägga på mark bör en mer detaljerad undersökning utföras med bl. a ostörd jord provtagning och laboratorieanalyser.”

På grund av de ovanstående läggs det in en planbestämmelse; b₁ – Grundläggning endast pålning.

Friytor

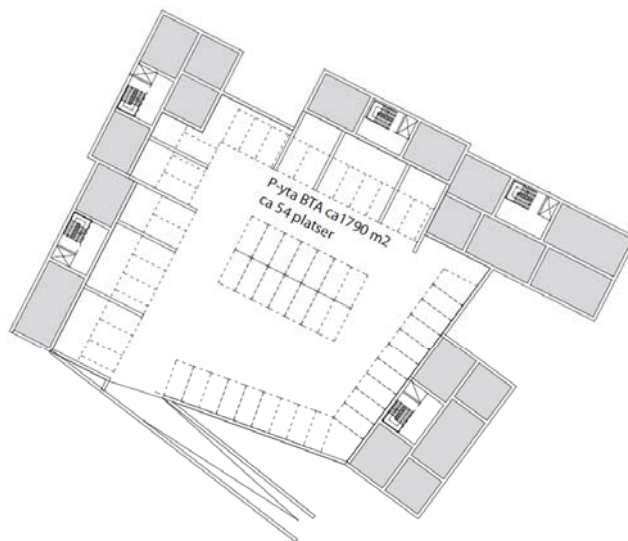
Lek och rekreation

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. Innegården har fått korsmark – På marken får endast uthus och förråd placeras och parkering under mark. För att undvika att innegården blir helt hårdgjord så läggs det in en planbestämmelse om mark och vegetation; n₁ – Minst 50 % av egenskapsytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

Gator och trafik

Gatunät, parkering och infarter

Till och från planområdet finns det redan ett välutbyggt gatunät i form av Storgatan och Fogdegatan. Bilparkering ska ske inom planområdet genom en parkeringslösning under mark med infart från Fogdegatan. Infart till planområdet ska ske via Fogdegatan, därför läggs det in utfartsförbud mot Storgatan och i korsningen Storgatan/Fogdegatan.



Källarplan
54 P-platser

■ teknik/förråd/tvättstuga m.m.
skala 1:800

Parkering under innegården, med infart från Fogdegatan, Inobi arkitektur.

Störningar

Buller och störningsskydd

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).

Bostadsändamål

Huvudregeln för bostäder är att 60 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.

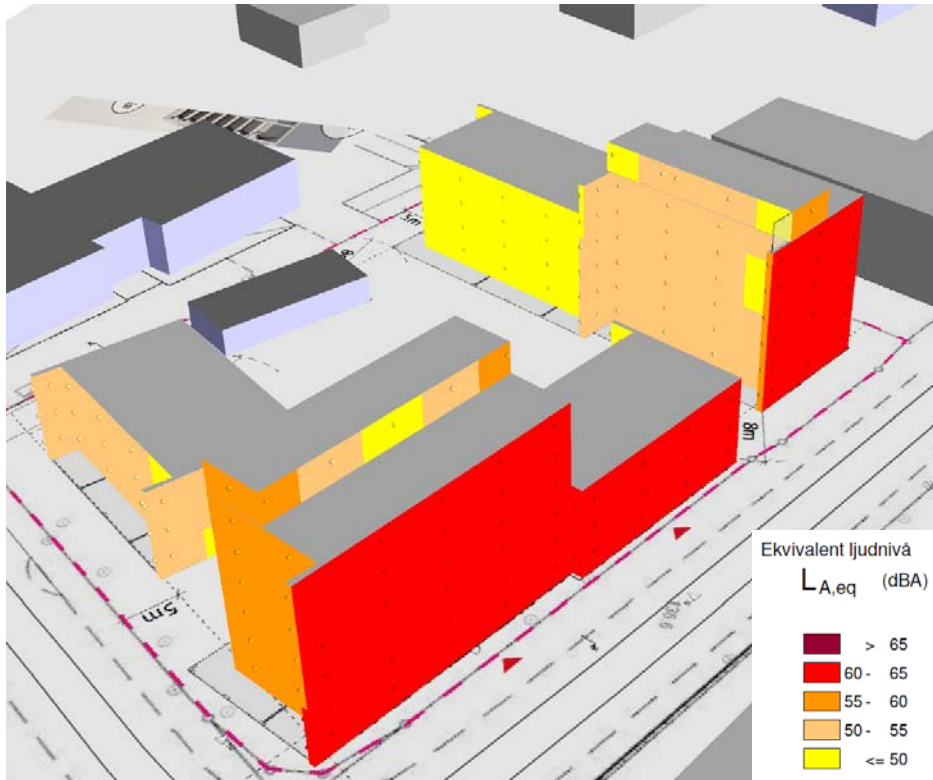
Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

En bullerutredning har genomförts för planområdet av Soundcon AB, 2017-07-03, (se bilaga 2) och den visar att det finns förutsättningar att bygga bostäder på Vinkelhaken 13. Beräkningarna visar att man med aktuellt byggnadsförslag överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader riktade mot Storgatan. Övriga fasader samt fasader mot innergård erhåller ekvivalenta ljudnivåer inom intervallet 60 - 50 dBA.

På plankartan, inom byggrätten mot Storgatan, läggs en planbestämmelse in om buller f_1 ; ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida”. För att möjliggöra enkelsidiga lägenheter på max 35 m² finns planbestämmelsen, ” v_1 - Enkelsidiga lägenheter mot Storgatan ska vara mindre än 35 m²”.



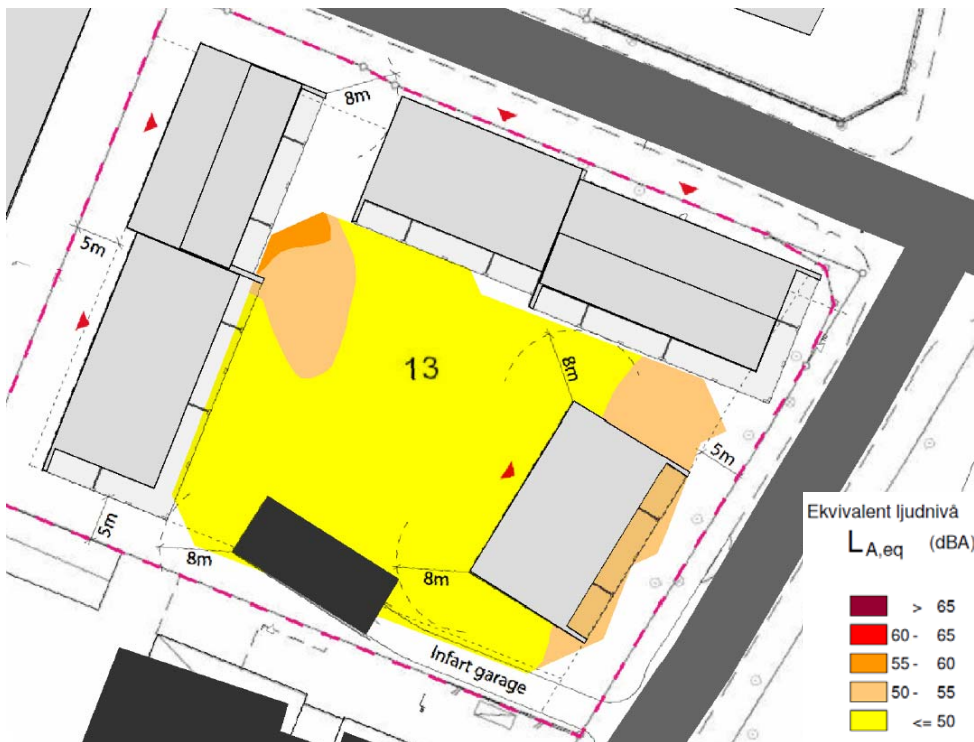
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör i de flesta fall kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.



Trafikprognos år 2040, dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, Soundcon AB.



Trafikprognos år 2040, dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad, Soundcon AB.



Trafikprognos år 2040, Ljudutbredning är 1,5 meter över mark på innegårdarna, Soundcon AB.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningar finns i både Storgatan och Fogdegatan, framdraget till planområdet.



Värme och el

Planområdet kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar och elledningar.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Upphävande av strandskydd

Vid Lagan i Ljungby stad är strandskyddet upphävt enligt äldre detaljplaner. Om en ny detaljplan upprättas, återinträder strandskyddet. Om man då vill upphäva strandskyddet måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en strandskyddsdispens.

Eftersom strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan ersätts med en ny föreslås att strandskyddet upphävs för kvarteretsmarken inom planområdet.



Ortofoto över Vinkelhaken 13, från 2015.

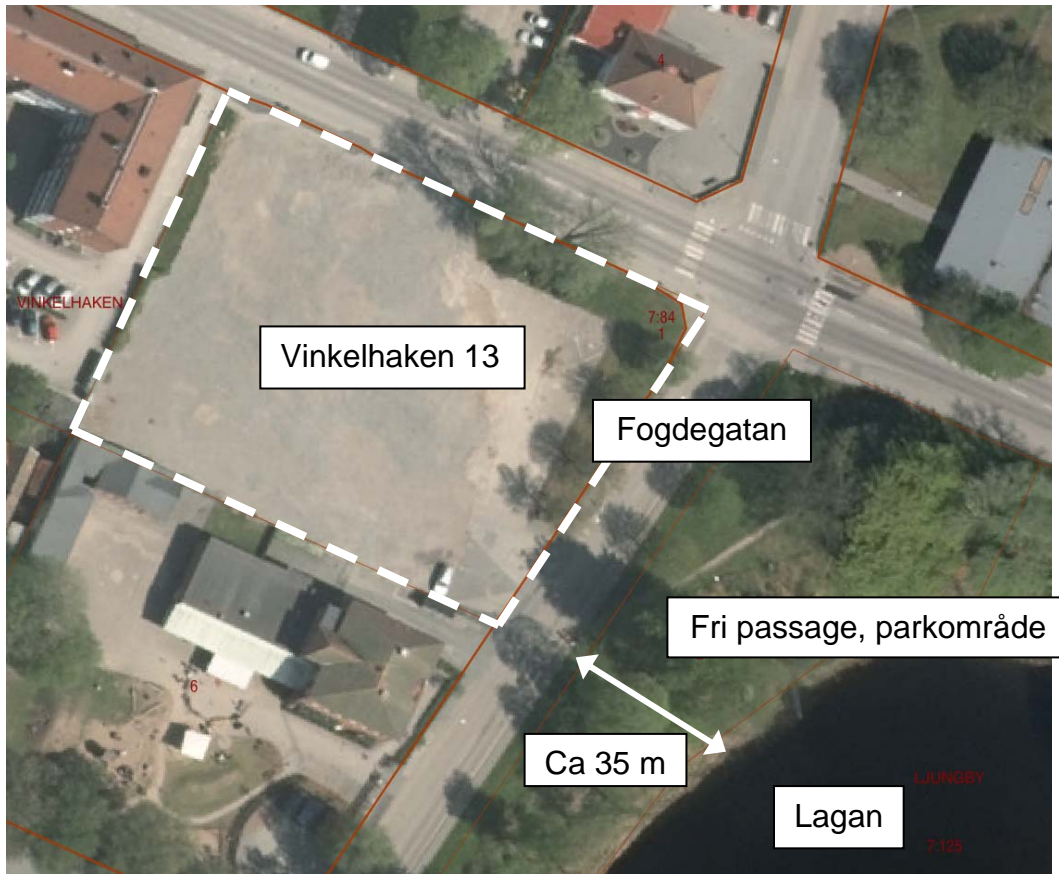
Beskrivning

På ortofotot här ovanför ser man att fastigheten Vinkelhaken 13 har varit bebyggd tidigare, vilket gör att fastigheten har varit ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Det var under 2016 som bebyggelsen revs och i dagsläget är det en tom gruslagd yta, se ortofoto nedan.

Ett av skälen till att upphäva strandskyddet för att uppföra bostäder, är att området genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen och utöver det finns det en fri passage finns mellan Fogdegatan och Lagan.

Särskilt skäl

Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, MB 7 kap. §18c pkt 1.



Ortofoto över Vinkelhaken 13, från 2017.



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 mars och april 2018, granskning maj/juni 2018 och antagande av miljö- och byggnämnden september 2018 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 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 är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Vinkelhaken 13 överensstämmer med detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Fastighetsägaren ansvarar för övriga tekniska undersökningar på kvartersmark.

Ägaren av Vinkelhaken 13 bekostar ett eventuellt återställande av Storgatan och Fogdegatan.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplanen genom planavtal.

Inkomster

Bygglovavgiften kommer att ge kommunen inkomst.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.



Undersökning

En undersökning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till planbeskrivningen.

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 Fogdegatan och eventuellt Bolmstadsvägen måste användas för uppställning av arbetsfordon och byggutrustning.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Vinkelhaken 13	Bekostar detaljplanen.		Beställa och leverera geoteknisk undersökning och bullerutredning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

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

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark, a₁.

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Fastighetsägaren till Vinkelhaken 13 har beställt och bekostat en geoteknisk undersökning (se bilaga 1) och en bullerutredning (se bilaga 2).



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

PLANAVDDELNINGEN
2018-03-09

Sanna Johansson
Planarkitekt

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen	Berörs	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor	påv.	ej	
Miljö									
Miljö kvalitetsnormer							x		Planområdet är beläget nära Lagan, dagvattnet viktigt.
Miljömål							x		
Hållbar utveckling							x		
Riksintressen									
Naturvård								x	
Rörligt friluftsliv								x	
Kulturmiljö								x	
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							x		Strandskyddet måste upphävas, men fastigheten är redan anspråkstagen sedan tidigare.
Påverkan på vatten									
Grundvatten								x	
Ytvatten								x	
Dricksvattentäkt								x	
Dagvatten			x						Viktigt att ta hand om dagvattnet inom fastigheten innan det lämnar fastigheten.
Hushållning									
Befintlig infrastruktur				x					Använder befintlig infrastruktur, både ledningar och vägar osv.
Vatten								x	
Alstrande av avfall									
Under byggskedet			x						Normalt alstrande av avfall vid byggnation.
Avfallssortering			x						Ansvarig byggherre ansvarar för sortering av avfallet.
Kulturmiljö o landskapsbild									
Fornminnen								x	
Kulturmiljöprogram								x	
Kulturhistorisk miljö								x	
Stadsbild				x					Den nya bebyggelsen bidrar till en tydligare stadsbild, eftersom bebyggelsen placeras ut mot Storgatan.
Hälsa									
Buller			x						En bullerutredning är gjord som visar höga värden utmed Storgatan, men den tänkta bebyggelsen klarar värdena, om hälften av rummen vänds mot en ljuddämpad sida.
Föroreningar luft, mark, vatten								x	
Lukt								x	
Radon								x	
Strålning								x	
Kraftledningar								x	
Säkerhet									
Trafik			x						Viss ökning av trafik i samband vid byggnation och efter inflyttning.
Explosion								x	
Översvämning								x	
Ras o skred			x						En geoteknisk grundundersökning har tagits fram, vilket har lett till planbestämmelse för grundläggning.
Trygghet				x					Eftersom planområdet är obebyggt i dagsläget, så kommer den nya bebyggelsen bidra med en ökad trygghet.
Markförhållanden/föroreningar									
Företradad mark								x	Fastigheten är sanerad.
Planens influensområde									
ÖP								x	
Gällande planer								x	
Pågående planläggning								x	
Mellankommunala intressen								x	
Kommunens bedömning									
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan									Planarkitekt:
MKB behövs inte									Sanna Johansson
MKB behövs									

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 HÄR ÄR VI NU!	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 . Samrådstiden 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.