

Detaljplan för Fastigheten Torg 11:23 i Lagan samhälle, Ljungby kommun



Planhandlingar:

Planbeskrivning & undersökning om betydande miljöpåverkan

Beslut betydande miljöpåverkan

Plankarta

Granskningsutlåtande

Innehållsförteckning

	1
Standardförfarande	4
Vad är en detaljplan?	4
Start	4
Samråd	4
Granskning	4
Antagande	4
Laga kraft	4
INLEDNING	6
Bakgrund	6
Planuppdrag	6
Sammanfattning Syfte	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
Hela detaljplanen	7
Kvartersmark	7
Användning	7
Egenskapsbestämmelser	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Följande fastigheter berörs av detaljplanen.	10
Rättigheter	10
Tekniska frågor	11
Utbyggnad av vatten och avlopp	11
Ekonomiska frågor	11
Kostnader för exploitören	11
Planavgift och planavtal	11
Organisatoriska frågor	11
Markanvisningsavtal	11
Tidplan	12
GENOMFÖRANDETID	12
Planeringsunderlag	13
Kommunala	13
Detaljplan	13
Översiktsplan 2035	14
Klimatanpassningsplanen	15
Bostadsförsörjningsprogrammet	15
Grönstrukturplan	15
Vatten- och avloppsplan	15
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	15
Bebyggelse	16
Nuläge	16
Förslag och konsekvenser	16
Natur och grönstruktur	16
Nuläge	16
Förslag och konsekvenser	17
Ekosystemtjänster	17

<i>Nuläge</i>	17
<i>Förslag och konsekvenser</i>	19
Riksintressen	20
Vattenförsörjning	20
<i>Nuläge</i>	20
<i>Förslag och konsekvenser</i>	20
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	20
Miljö kvalitetsnormer	20
Luft	20
<i>Nuläge</i>	20
<i>Förslag och konsekvenser</i>	20
Vatten	21
<i>Nuläge</i>	21
<i>Förslag och konsekvenser</i>	21
Mark och miljö	22
Dagvatten	22
<i>Nuläge</i>	22
<i>Förslag och konsekvenser</i>	22
Hälsa och säkerhet	23
Omgivningsbuller från verksamheter och trafik	23
<i>Nuläge</i>	23
<i>Förslag och konsekvenser</i>	23
Förorenade områden	23
<i>Nuläge</i>	23
Radon	23
<i>Nuläge</i>	23
<i>Förslag och konsekvenser</i>	23
Sårbara yt- och grundvatten	24
<i>Nuläge</i>	24
<i>Förslag och konsekvenser</i>	24
Geotekniska förhållanden	24
Risk för erosion, ras och skred	24
<i>Nuläge</i>	24
<i>Förslag och konsekvenser</i>	24
Social hållbarhet	24
<i>Nuläge</i>	24
<i>Förslag och konsekvenser</i>	24
Service	25
<i>Nuläge</i>	25
<i>Förslag och konsekvenser</i>	25
Kollektivtrafik	25
<i>Nuläge</i>	25
<i>Förslag och konsekvenser</i>	25
Undersökning av betydande miljöpåverkan	25
Undersökning av betydande miljöpåverkan	25
UNDERSÖKNING	25
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN	28



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 stor och hög 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 kommunstyrelsen att en detaljplan skall arbetas fram. Ett planarbete innehållande utredningar och undersökningar inleds.

Samråd

Ett första planförslag utarbetas. Det skickas ut till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet, statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder med flera. Förslaget finns på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Samrådstiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. De synpunkter som framförts på planförslaget sammanställs i en *samrådsredogörelse*. Detaljplanen kan eventuellt ändras med utgångspunkt från inkomna svar. Därefter kan kommunstyrelsen besluta om granskning av planförslaget.

Granskning

Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns 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. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande och eventuella justeringar görs i planförslaget. Utlåtandet skickas till länsstyrelsen och lantmäteriet samt till berörda som haft skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

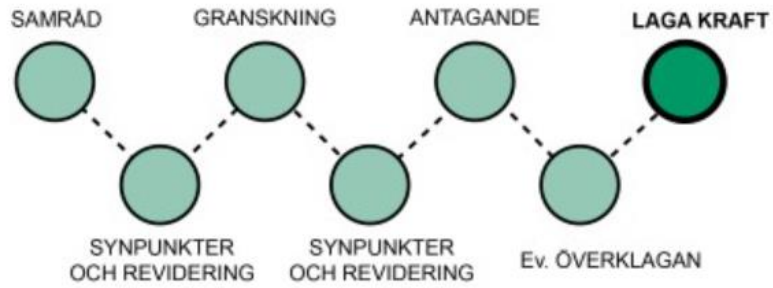
Antagande

Därefter antas 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 beslutet vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.

Laga kraft



Inledning

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900. I den här detaljplanen används standardförfarande och det motiveras med att detaljplanen är av begränsad betydelse och har ett begränsat allmänintresse. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen följer Boverkets nya föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 och 2020:6. Detaljplaner som påbörjas efter 31 december 2021 ska följa föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8. I dagsläget finns det ingen tjänst som kan ta emot digitala detaljplaner och därmed kommer detaljplanen antas i PDF-format, vilket innebär att det inte går att länka planbeskrivningen digitalt i plankartan.

Bakgrund

I ansökan om planuppdrag framgår det att Ljungby kommun inte längre har någon användning för lokalerna i Bergagården. Därmed har Ljungby kommun som avsikt att sälja fastigheten. I den befintliga detaljplanen B 24 är användningen avsedd för allmänt ändamål (A), Det är en planbestämmelse som inte är används idag utan den var avsedd för kommunala och statliga ändamål. För att möjliggöra försäljning av fastigheten Torg 11:23 behöver en ny detaljplan tas fram som avser bostäder och centrumändamål. Ljungby kommun har haft en markanvisningstävling som Locano AB vann. Locano AB är delaktiga under framtagandet av detaljplanen.

Planuppdrag

Miljö- och byggnämnden gav 23 mars 2022 §127 plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område. Vid årsskiftet 2022/2023 flyttades ärendet över till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för Ljungby kommun att sälja fastigheten Torg 11:23 och behöver därmed ändra användning från den äldre bestämmelsen allmänt ändamål till bostäder och centrumändamål.

Läge

Planområdet är beläget i Lagan cirka en mil norr om Ljungby stad. Fastigheten som planläggs angränsar till BergaLyckans förskola i söder och norr om planområdet finns bostäder i form av enbostadshus.



Med användning menas, vilket ändamål området får användas till och det kan till exempel vara bostäder, vård eller industri. Vilken användning som planen medger anges på plankartan och beskrivs i texten nedanför.

B - Bostäder

Användningen bostäder tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. I detaljplanen är huvudanvändningen bostäder.

C - Centrum

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter som detaljhandel, restauranger, bibliotek, etc. För fastigheten Torg 11:23 är det möjligt att använda en blandning av olika verksamheter som passar att ligga på en plats som kan nås av många.

E - Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. I detaljplanen används bestämmelsen transformatorstation för området som upplåts för transformatorstationen på fastigheten Torg 11:23.

Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser som återfinns på plankartan preciserar och reglerar vad som får göras på kvartersmarken. Det kan till exempel handla om höjd, hur stor en byggnad får vara eller varsamhetskrav. Till varje egenskapsbestämmelse finns en motivering varför bestämmelsen finns med hänvisning till lagstöd för regleringen.

Utnyttjandegrad

e_1 = Största byggnadsarea 25 % av fastighetsarean.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

I dagsläget är ca 20 % av fastigheten bebyggd, detaljplanen möjliggör därmed en viss ökning av utnyttjandegraden. Syftet med regleringen på 25 % är att säkerställa att byggnaderna inte blir för stora i förhållande till fastigheten. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 16 §.

Höjd på byggnadsverk

h_1 = högsta nockhöjd är 154,0 meter över angivet nollplan.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Den högsta befintliga byggnaden inom planområdet har en nockhöjd om 10,0 meter. Sett till omgivningen bestående av villor, förskola och samlingslokal är det inte enhetligt med en högre bebyggelse. Fastighetens ojämna terräng gör det lämpligt att utgå ifrån havet som nollpunkt. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 16 §.



Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark = marken får inte förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk.

Plusmark = marken får endast förses med viss typ av byggnadsverk (komplementbyggnader).

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Prickmark reglerar var byggnader inte får uppföras, vilket är nödvändigt så att byggnader uppförs på mark som är lämplig. Inom fastigheten har områden för ledningar samt marken på höjdryggen reglerats. Plusmark används i den nordvästra kanten uppe på höjdryggen. På den ytan är det inte lämpligt att bygga något annat än komplementbyggnader utifrån risk för skred. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 6 §, 11 §.

Placering

p_1 = byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Genom att inte bygga intill fastighetsgränsen kan fastighetsägaren sköta byggnader utan att behöva nyttja intilliggande fastigheter. Det minskar risken att intilliggande fastigheter behöver ta hänsyn till placeringen av byggnader utifrån brandskydd. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 16 §.

Utförande

b_1 = högst 50 % av fastigheten får hårdgöras.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

I dagsläget består cirka 44 % av marken på fastigheten av hårdgjort material så som byggnader, asfalt, stenplattor, etc. Det finns möjlighet att göra förändringar och i viss mån öka den hårdgjorda ytan. För att säkerställa dagvattenhanteringen får inte mer än 50 % av fastigheten hårdgöras, då en större hårdgjord yta kan leda till ökad risk för översvämning både inom planområdet och för fastigheter i närområdet. I dialog med VA-avdelningen på Ljungby kommun bedöms fastigheten klarar av att ta om hand om nederbörd genom infiltration i marken och tillsammans med kapaciteten i dagvattenssystemet som kan ta hand om nederbörd vid skyfall. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 10 §, 12 §.

Ändrad lovplikt

a_1 = Marklov krävs för fällning av träd som har en bröst diameter över 20 centimeter.

Marklov får ges om det föreligger risk för säkerhet, hälsa eller egendom.

a_2 = Marklov krävs även för att hårdgöra ytor inom kvartersmark.

Motiv till egenskapsbestämmelserna

Inom planområdet finns flera äldre tallar och björkträd. Träden bidrar med ekologiska värden inom planområdet likväl utanför planområdet. Under stora delar av året bidrar träden med att fånga upp dagvatten, vilket är positivt utifrån dagvattenhantering. På höjdryggen bidrar träden med att stabilisera slänten och därmed minskar risken för skred. För att säkerställa att det inte hårdgörs för mycket på fastigheten regleras det genom att det behövs marklov för att hårdgöra ytor inom kvartersmarken. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ = Markreservat för underjordiska ledningar.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Markreservat för underjordiska ledningar är nödvändigt för att säkerställa tillgängligheten för de ledningar som finns inom fastigheten. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 6 §.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastigheter berörs av detaljplanen.

Torg 1:104

Torg 1:106

Torg 1:114

Torg 1:115

Torg 2:24

Torg 8:10

Torg 11:21

Torg 11:23

Torg 13:1

Torg 13:2

Rättigheter

1961 bildades en gemensamhetsanläggning för gatumarken i Lagans samhälle (Torg GA:3). Fastigheten Torg 11:23 nyttjar gatorna som utfartsvägar. Från 1970 finns det ett avtal mellan Berga kommun och samfällighetsföreningen där kommunen tar över skötseln och utbyggnaden av gatorna. 1971 tog kommunen över samfällighetsföreningens ekonomiska tillgångar och skulder. Eftersom kommunen har tagit hand om gatorna i Lagan under en längre tid så bedöms gatorna vara allmänt befarna. I enlighet med Delgivningslagen 49 § görs bedömningen att detaljplanen kan kungöras i lokaltidningen för att okända fastighetsägare i Torg GA:3 ska ges möjlighet att yttra sig. Detaljplanen kommer också finnas tillgänglig på kommunens hemsida för att ta del av nödvändiga handlingar.

Servitut

E:on har flera ledningar inom fastigheten Torg 11:23 som omfattas av avtalsservitut. På plankartan regleras markanvändningen inom kvartersmarken genom prickmark och u-område för de ledningar som omfattas av rättigheter på fastigheten Torg 11:23.

Servitut som belastar fastigheten Torg 11:23:

- Avtalsservitut, elkabel i mark, inskrives av förmånfastighet. E:on Energidistribution Aktiebolag



Tekniska frågor

Utbyggnad av vatten och avlopp

Inom fastigheten finns det två olika noder för vatten och avlopp. Beroende på exploatörens ändring av befintlig bebyggelse inom fastigheten kan det resultera i att exploatören behöver erlägga lägenhetsavgift enligt gällande VA-taxa.

Ekonomiska frågor

Kostnader för exploatören

Exploatören bekostar allt för byggnationen nödvändiga handlingar, tillstånd och myndighetskrav. Om Exploatören avser att riva byggnader som finns på fastigheten idag bekostas rivningen och rivningsbeslut av exploatören. Om exploatören river, bygger om eller bygger till ska exploatören erlägga lägenhetsavgift enligt gällande VA-taxa.

FASTIGHET	Fastighetsrättsliga	Tekniska	Ekonomiska
Inom planområdet			
Torg 11:23	Begränsningar genom u-områden för ledningarna, samt område för teknisk anläggning.	Kan ställas krav på åtgärder för att hantera dagvatten från parkeringsytor.	Skapas byggrätt för bostäder och centrumändamål.
Utanför planområdet			
Torg 1:104	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torg 1:106	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torg 1:114	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torg 1:115	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torg 2:24	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torg 8:10	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torg 11:21	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torg 13:1	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torg 13:2	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte

Planavgift och planavtal

Inget planavtal har upprättats. Planavgift enligt gällande taxa tas ut i samband med bygglov.

Organisatoriska frågor

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Locano AB och Ljungby kommun.

En markanvisningstävling hölls under våren 2021 och det var Locano AB som vann. Markanvisningsavtalet skrevs i början av 2022 för fastigheten Torg 11:23. I markanvisningsavtalet framgår det att Ljungby kommun ska ta fram en detaljplan för



området som möjliggör uppförandet av bostäder. Kostanden för detaljplanen och nödvändiga utredningar står Ljungby kommun för. Kostnaden för detaljplanen tas ut genom planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan. I markanvisningsavtalet framgår det att exploatören tänkt behålla befintliga byggnader, men detaljplanen möjliggör för till- och ombyggnation.

Exploatören ska på markanvisningsområdet anpassa befintlig bebyggelse och skapa en bostadsrättsförening. Exploatören ansvarar för att ombesörja P-platser enligt gällande P-norm.

Exploatören behöver erlagga avgift för vatten och avlopp om det planeras för fler än 12 lägenheter. Avgift för 12 lägenheter är redan erlagd. Exploatören ska utföra nödvändiga arbeten beträffande undersökning och efterbehandling som krävs för byggnation av markanvisningsområdet. Exploatörens ansvar omfattar att bekosta undersökningar, bortföra och omhändertaga förorenade massor till godkänd nivå för känslig markanvändning. Exploatören ska lämna förorenade massor på godkänd anläggning. Kommunen betalar indirekt mot uppvisade verifikationer genom ett avdrag på köpeskillingen för markanvisningsområdet. Exploatören ansvarar för byggnationen nödvändiga handlingar, tillstånd, myndighetskrav, undersökningar t.ex. nybyggnadskarta, bygglov, anmälan, kontrollansvarig, mm.

Tidplan

Samråd av detaljplanen	4 kvartal 2022
Granskning av detaljplanen	2 kvartal 2023
Antagande av detaljplanen	3 kvartal 2023

Detaljplanen vinner lagakraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas vinner detaljplanen inte lagakraft förrän överprövande instans (mark- och miljödomstolen eller mark- och miljööverdomstolen) har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller lagakraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år (60 månader). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en säkerhet mot att detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs i syfte att säkra byggrätten. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla.



Planeringsunderlag

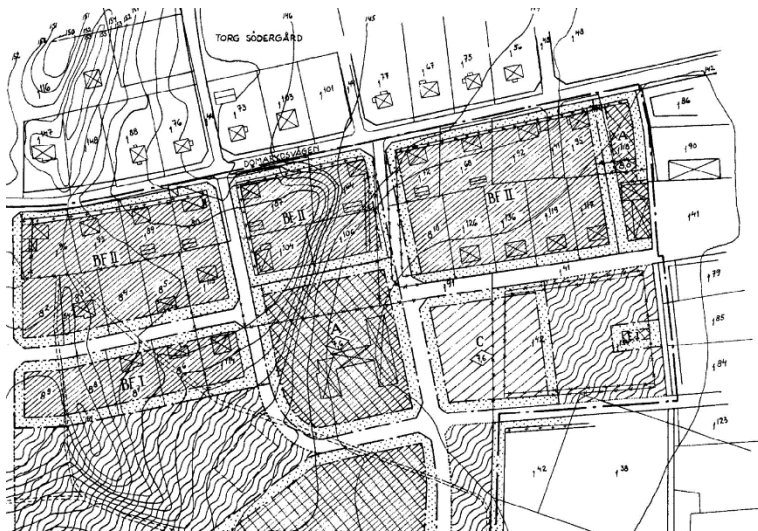
Kommunala

Detaljplan

För planområdet gäller den äldre byggnadsplanen B 24 som antogs 1962. I planen regleras användningen till allmänt ändamål, vilket inkluderar verksamheter för allmänt ändamål. Sedan 2015 kan enskilda huvudmän få bygglov inom A-områden, vilket tidigare enbart stat, kommun eller landsting kunde vara huvudman för. Den enskilda huvudmannen kan enbart få bygglov för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. För planen gäller byggnadshöjden 7,6 meter.

För omgivningen gäller detaljplanerna:

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för nordvästra delen av Lagans stationssamhälle i Berga socken och kommun, Kronoberg Län, B 24 som antogs 1962. Detaljplanen gäller idag för planområdet och delar av området runtomkring. Planen kommer fortsätta gälla för de delar som inte omfattas av den nya detaljplanen.



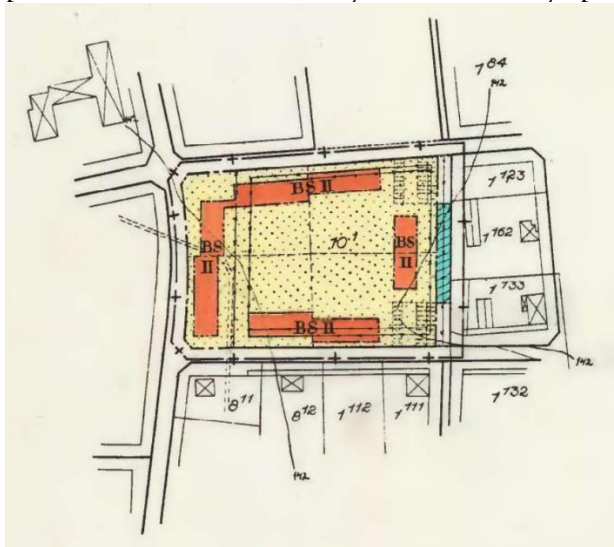
Utdrag ur gällande plan B 24.

Detaljplan för del av Torg 13:1 m.m i Lagans samhälle, P 94/7 som antogs 1994, vilket inkluderar BergaLyckans förskola och är belägen strax söder om planområdet.



Utdrag ur gällande plan P94/7.

Förslag till ändring av byggnadsplanen för ett område beläget öster om skolområdet i Lagans stationssamhälle, Berga kommun i Kronobergs län, B 29 som antogs 1962. Detaljplanen är en plan över bostadsområdet sydost om den nya planens avgränsning.



Utdrag ur gällande plan B 29.

Översiktsplan 2035

Lagan är den näst största orten i kommunen, i översiktsplanen är Lagan utpekad som en serviceort. I översiktsplanen beskrivs syftet med utpekingen av serviceorter "Målet med att definiera serviceorter är främst att långsiktigt säkra tillgång till offentlig och kommersiell service i de utpekade orterna och deras omland samt att olika satsningar ska fokuseras där de skapar störst värde." I översiktsplanen beskrivs utmaningar för serviceorterna, där framgår det att de behöver finnas en utveckling av bostäder och ökat underlag för service. I Lagan finns det idag en varierad service med skola, förskola, dagligvaruhandel, golfbana, bibliotek, etc. Bebyggelsen präglas främst av villor, i översiktsplanen framgår det att det finns en efterfrågan på andra boendeformer. Översiktsplanen hanterar inte det specifika markområdet som detaljplanen omfattar. Från översiktsplanens strukturbild eftersträvas en



tätare bebyggelse i Lagan eftersom det är utmanande att hitta nya platser för bostäder. Lagan avgränsas i väster av E4:an och i öster av höghastighetskorridoren. I söder präglas Trotteslöv av riksintresse för kulturmiljövård. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, eftersom planen främjar förtätning, omvandling av befintligt område och främjar andra boendeformer än enbostadshus.

Klimatanpassningsplanen

För att främja en effektivare energianvändning är det fördelaktigt om befintliga bostäder och lokaler renoveras för att vara mer energieffektiva. Genom att en ny detaljplan tas fram för Torg 11:23 så möjliggör det att byggnaden kan rustas upp och bli mer energieffektiv. Att främja hållbara transporter är också en viktig del i arbetet med att minska utsläppen. Genom att detaljplanen möjliggör för bostäder i centrala Lagan främjar det möjligheten att resa kollektivt och ett nära avstånd till Ljungby ökar chansen att fler cyklar eller åker med kollektivtrafik.

Bostadsförsörjningsprogrammet

I bostadsförsörjningsprogrammet från 2017 anges Lagans förväntade befolkningsökning vara störst inom åldersgruppen 0–19 år. I bostadsförsörjningsprogrammet framgår det att kommunen ska säkerställa orternas möjlighet att växa och utvecklas med nya bostäder, i varierade upplåtelseformer. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett flerbostadshus som kan vara gynnsamt för den yngre befolkningen som förväntas öka. Detaljplanen följer därav bostadsförsörjningsprogrammets linje med att möjliggöra för varierade upplåtelseformer.

Grönstrukturplan

Det finns grönstrukturplaner för orterna Ljungby, Lagan och Lidhult och för planområdet säger grönstrukturplanen att den finns en fin utemiljö vid den gamla Bergagården. Strax öster om planområdet finns stadsparken, där det finns boulebana, gräsytor, växtlighet, etc. Det finns möjlighet att utveckla stadsparken för att främja parkkänslan och öka attraktiviteten. Strax söder om planområdet finns BergaLyckans förskola med en lekplats och grönområden.

Vatten- och avloppsplan

I Ljungby kommun finns en vatten- och avloppsplan (VA-plan) som omfattar VA-försörjning i hela kommunen. Lagan samhälle är sedan mitten av 1900-talet anslutet till Ljungby stads vatten och avloppsnät genom en överföringsledning. Planområdet är sedan tidigare anslutet till befintligt VA-system i Lagan.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Idag finns det befintliga byggnader med en och två våningar på fastigheten. Tidigare har huvudbyggnaden använts som särskilt boende, under de senaste åren har lokalerna använts av BergaLyckans förskolan. Idag används delar av byggnaden av socialförvaltningen, resterande delar står tomma.

Förslag och konsekvenser

Detaljplanen säkerställer inte något bevarande av de befintliga byggnaderna. Exploatören kan därmed riva byggnaderna och uppföra nya. Planförslaget möjliggör även för tillbyggnad. Markområdet regleras delvis av prickmark och plusmark vilket begränsar möjligheterna att uppföra nya byggnader. Planförslaget möjliggör en bred användning, vilket gör att delar av byggnaden kan ha olika användningsområden.

Natur och grönstruktur

Nuläge

I närheten av planområdet finns det parker och lekplatser. Inom planområdet finns det idag en del grönytor bland annat på höjdryggen i västra kanten av fastigheten med äldre tallar och lövträd. Den södra delen av planområdet består idag av en grön utemiljö.



Bild från korsningen Skolgatan/Hjortstigen/Föreningsgatan.



Bild längs med Hjortstigen.

Förslag och konsekvenser

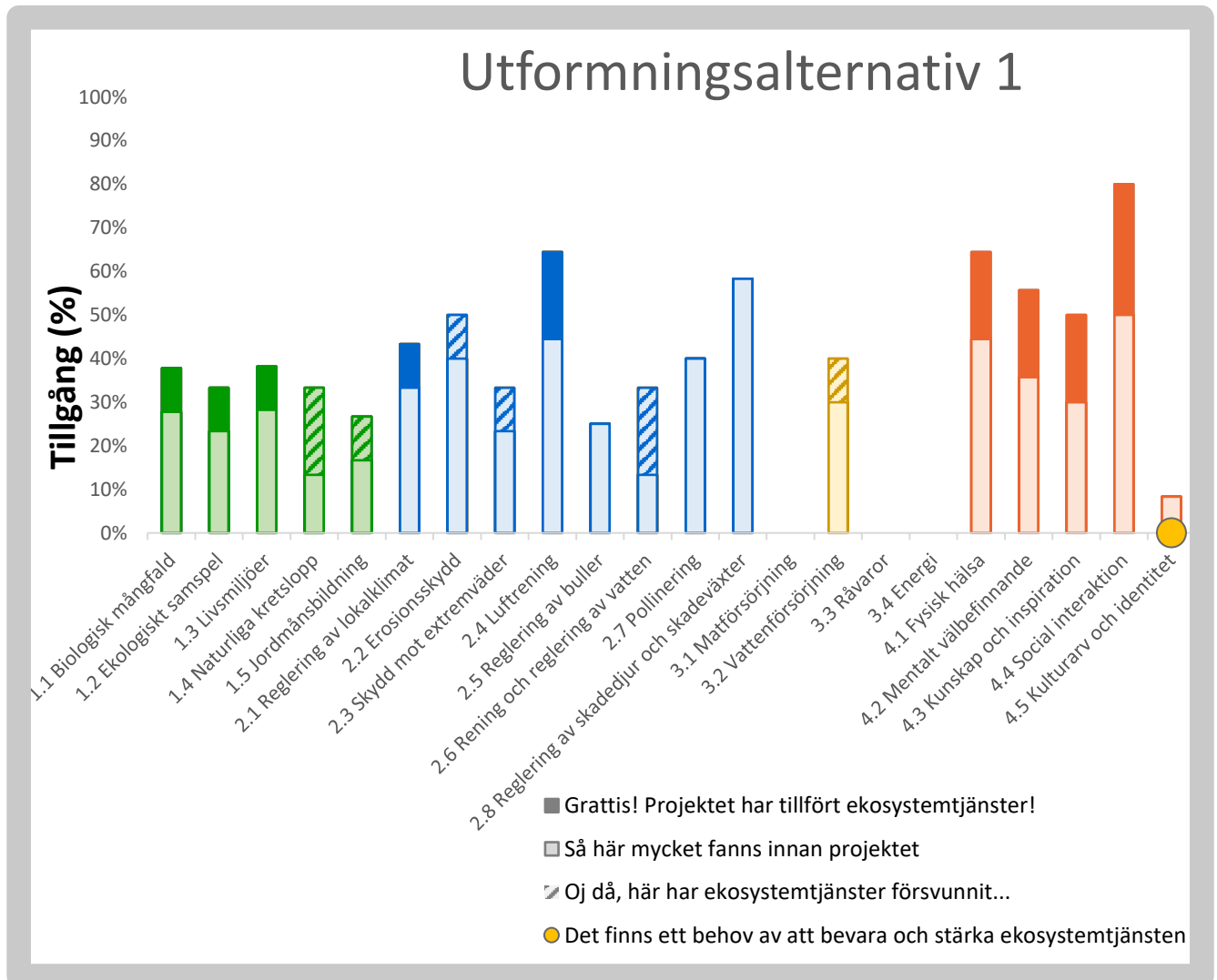
I detaljplanen regleras marken så att högst 50% av fastigheten får hårdgöras, det gör att halva fastigheten behöver bestå av ytor som är genomsläppliga så som gräs, lösare grus eller liknande. Detaljplanen möjliggör för ett ökat antal invånare, vilket är positivt för de omkringliggande grönområdena och parkerna. I detaljplanen skyddas de större träden och behöver därmed beaktas vid en vidare exploatering, vid till- och nybyggnation på fastigheten behöver detta anpassas så träden inte skadas om inte marklov för fällning av träd söks.

Ekosystemtjänster

Nuläge

I dagsläget är planområdet exploaterat. Det finns grönytor i form av gräsmattor och på höjdkullen i västra kanten består vegetationen av mer vildvuxen karaktär. Inom planområdet finns det flera äldre tall- och lövträd. Grönstrukturen inom planområdet angränsar till ett större grönområde till sydväst.

Förslag och konsekvenser



För att analysera vilka ekosystemtjänster som finns inom planområdet har verktyget ESTER 2.0 använts. Eftersom planområdet omfattar ett begränsat område på enbart en fastighet kan resultatet i tabellen ovan bli något missvisande. Ekosystemtjänsterna inom planområdet är idag begränsade eftersom det är ett litet område och det är exploaterat. En liten förändring till det positiva eller negativa kan få ett stort utslag i tabellen. Det som presenteras i tabellen visar att detaljplanen både medför positiva effekter och negativa. Det finns en tydlig koppling till flertalet positiva effekter inom den sociala kategorin, vilket främst beror på att detaljplanen möjliggör en användning av fastigheten och byggnaderna för bostäder medan området idag inte används i lika stor utsträckning. Det får också gynnsamma effekter på intilliggande grön- och naturområden genom en ökad mängd boende på platsen. Detaljplanen får flera negativa effekter kopplat till de reglerande ekosystemtjänsterna. Det omfattar främst vattenfrågor och skydd mot extremväder. De positiva effekterna inom de stödjande ekosystemtjänsterna är främst kopplat till trädens bevarande. De negativa effekterna påverkas av möjligheten ökad exploatering i form av

hårdgjorda ytor, parkeringar, byggnader, etc. Genom detaljplanens krav på marklov för att hårdgöra ytor kan kommunen styra hur mycket som hårdgörs.

Riksintressen

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra skada på något riksintresse.

Vattenförsörjning

Nuläge

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Bergaåsen, Trotteslöv. Grundvattenförekomsten har en god Kemisk och kvantitativ status. Norr om Lagan finns vattenskyddsområdet Bergaåsen som lyfts fram i Kronobergs läns vattenförsörjningsplan som en viktig vattentäkt för Kronobergs län. Det är cirka 71 000 människor som får sitt vatten från Bergaåsen då det tas vatten till både Alvesta- och Växjö kommun och ses därför som ett regionalt intresse. Det är viktigt att grundvattenförekomsten inte försämras. Strax söder om planområdet finns vattenskyddsområdet "Lagan" och "Ljungby" som lyfts fram i Ljungby kommuns översiktsplan som känsliga för föroreningar, eventuella föroreningar kan leda till att grundvattenförekomsten påverkas negativt.

Förslag och konsekvenser

Planområdet är idag exploaterat och planen möjliggör inte för någon användning som kan innebära en risk för grundvattnet. De parkeringsplatser som behövs för att möjliggöra användning är styrande för att bygglov ska ges. Genom att detaljplanen ställer krav på marklov för att hårdgöra ytor på fastigheten ges kommunen möjlighet att säkerställa att vattenförekomsterna inte påverkas negativt. Omvandlingen till bostäder och centrumändamål anser samhällsbyggnadsavdelningen inte medför någon påverkan varken på grundvattenförekomsten eller de angränsade vattenskyddsområdena.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer

Det finns miljökvalitetsnormer för luft och vatten som är juridiskt bindande. Det innebär att det finns kvalitetskrav för luft och vatten som inte får försämrats.

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃). När det gäller luftkvaliteten i Ljungby kommun är förutsättningar relativt goda. De största problemen är grova partiklar (PM 10) under enskilda dygn.

Nuläge

Luftkvaliteten i Lagan bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormen för utomhusluft idag. Gaturummet präglas av villor och glesare bebyggelse med ett öppet gaturum.

Förslag och konsekvenser



Detaljplanen förväntas medföra en viss ökad mängd trafik. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att det inte är i sådan utsträckning att det påverkar miljökvalitetsnormen för luft. Därmed görs bedömningen att miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls med anledning av beräkning i VOSS och att trafiken inte är omfattande och gaturummet inte är slutet.

Vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Nuläge

I närheten av planområdet rinner ån Lagan, vilket är en vattenförekomst. Lagan: Skålån-Hallsjö uppnår ej god kemisk status och den har en måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen uppnås inte på grund av för höga halter "bromerad difenyleter" och "kvicksilver och kvicksilverföreningar". Det finns risk att god ekologisk status inte uppnås 2027 delvis på grund av orsaker människan gjort, t.ex. fördämningar som stoppar det naturliga flödet i ån. Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Bergaåsen, Trotteslöv.

Grundvattenförekomsten har en god Kemisk och kvantitativ status. Bergaåsen, Trotteslöv är en viktig grundvattenförekomst med beslutade miljökvalitetsnormer som inte får påverkas negativt. I dagsläget är parkeringsytorna anslutna till dagvattennätet för att ta hand om eventuellt förorenat dagvatten.

I övrigt arbetar Ljungby kommun med att se över vattenskyddsområdena för vattentäkter. Beroende på avstånd från vattentäkten finns det olika zoner. Planområdet är beläget inom sekundärzonen i det nya förslaget som inte än är beslutat.

Förslag och konsekvenser

Detaljplanen medför inte någon bebyggelse på oexploaterad mark utan omfattar mark som redan är ianspråktaget med flera byggnadsverk och anlagda marktytor. Eftersom planförslaget möjliggör för bostäder och centrumändamål är det inga verksamheter som bidrar till en ökad negativ påverkan på vattenförekomsterna, sett till vad det är som bidrar till att inte god kemisk status uppnås idag för Lagan: Skålån- Hallsjö. Genom att omvandla befintliga byggnader gynnar det en förtätning av orten Lagan, vilket därmed minskar den geografiska utbredningen. Genom att möjliggöra en största byggnadsarea på 25% av fastigheten, ställer det krav på parkering. Enligt gällande parkeringsnorm skulle det resultera i cirka 30 parkeringsplatser och samtlig byggnation är för bostadsändamål dvs ingen del består av komplementbyggnader. På fastigheten är det inte lämpligt att infiltrera dagvatten från parkeringsytorna. Parkeringsytorna bör därför bestå av hårdgjort material om inte rening görs före infiltration till grundvattnet. Om ytterligare parkeringsytorna krävs bör de placeras så dagvattenbrunnar kan nyttjas så att dagvattnet leds till det allmänna dagvattenledningsnätet. Detaljplanen ställer krav på marklov för att ändra hårdgjorda ytor på fastigheten, vilket gör att kommunen kan säkerställa att parkeringsytorna placeras på lämplig plats för att inte riskera att grundvattnet påverkas negativt. Om det planeras för ett större antal parkeringsplatser kan det behövas en anmälan om dagvattenhantering, samråd bör ske med miljöavdelningen på Ljungby kommun för att se till behov och krav på rening. För centrumändamål beror behovet av parkeringsplatser på vad det är för verksamhet. Kan inte fastighetsägaren lösa parkeringsfrågan på ett tillfredsställande sätt kan inte bygglov ges,

vilket innebär att ändringar som får en negativ påverkan inte kan genomföras. Samhällsbyggnadsavdelningen anser utifrån detta att detaljplanen inte får en ökad negativ påverkan på vattenförekomsterna.

Mark och miljö

Dagvatten

Nuläge

Planområdet är idag utbyggt och tomten består av parkering, gångar, plattor och grönytor. Tomten är i nuläget hårdgjord till 44 procent. Det bedöms att upp till 50 procent är lämpligt, vilket möjliggör för exempelvis byggnation av miljöhus. Fastigheten är ansluten till dagvattenledningar som finns nedgrävda i marken, det finns två brunnar på fastigheten. Inom fastigheten finns grönytor och träd som hjälper till att ta hand om dagvatten på fastigheten. Hela planområdet består av jordarten isälvsediment, vilket har goda förutsättningar att släppa igenom dagvatten. I bilden nedanför visas lågpunkter och rinnvägar för dagvatten. Det finns två lägre punkter en i södra kanten och en i nordöstra kanten där dagvattnet rinner till. I båda lågpunkterna finns brunnar som tar hand om dagvattnet. Eftersom marken består av isälvsediment är det inte lämpligt att låta dagvatten från parkeringsytor infiltrera i marken. Idag samlas dagvattnet från parkeringsytorna i dagvattenledningarna. Enligt kommunens riktlinjer för dagvatten och reningskrav framgår det att vid planläggning för flerbostadshus på mark som inte är lämplig för infiltration skall dagvatten ledas till det kommunala dagvattennätet.

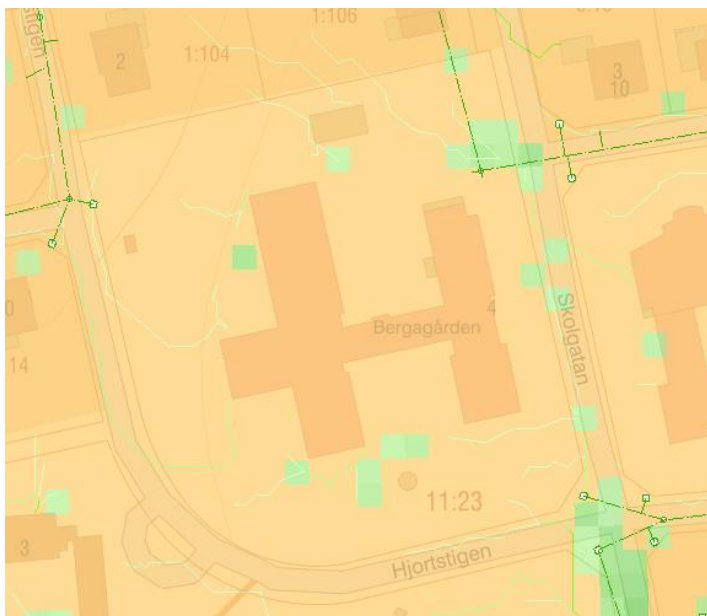


Bild över lågpunkter och rinnvägar med det kommunala dagvattennätet.

Förslag och konsekvenser

Eftersom detaljplanen inte möjliggör för någon betydande förändring jämfört med idag bedömer samhällsbyggnadsavdelningen att planens genomförande inte får några negativa konsekvenser på platsen eller närområdet. Genom att säkerställa att inte mer än 50 procent av fastigheten får hårdgöras minskar det risken för översvämning. Övrig mark möjliggör en naturlig hantering av dagvatten genom att det består isälvsediment som har goda



möjligheter att ta upp dagvatten. I detaljplanen bevaras de större träden som är en viktig del i hanteringen av dagvatten. I takt med ett förändrat klimat och ökad risk för skyfall och mer extremväder är det viktigt att grönstruktur bevaras i tätbebyggda områden, samtidigt som den hårdgjorda ytan inte blir för omfattande. Eftersom gällande detaljplan för området inte reglerar dessa aspekter bidrar planförslaget till att värna om grundvattenförekomstens fortsatta goda status. Genom detaljplanens regleringar främjas bevarandet av grönytor. Det bedöms inte krävas ytterligare regleringar för att hantera dagvattnet på fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller från verksamheter och trafik

För bostäder ska 60 dBA ekvivalent ljudnivå från vägtrafik klaras utanför alla fasader. Om inte alla fasader klarar 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA ljudnivå vid fasad mellan klockan 22:00 och 06:00. Vid varje bostad med tillgång till en balkong eller uteplats ska en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå accepteras.

Nuläge

2014 gjordes det en trafikmätning på Hjortstigen, vilket är gatan söder och väster om planområdet. Medeldygnstrafiken var 168 motorfordon, där hastighetsgränsen är 30 km/h. Värdena är så pass låga att det inte går att mäta trafikbullret med hjälp av "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". På Skolgatan har det inte gjorts någon trafikmätning och då hastighetsgränsen också är 30 km/h gör samhällsbyggnadsavdelningen bedömningen att bullernivåerna inte överskrider vid planområdet.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget kan medföra en viss trafikökning om byggnaden används för bostäder och centrumverksamhet. Med hastighetsgränsen i beaktning bedömer samhällsbyggnadsavdelning att trafiken inte leder till bullernivåer som överskrider riktvärdena.

Förorenade områden

Nuläge

Det finns inga kända föroreningar i området idag.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter.

Nuläge

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mindre än 43 kBq/m³ i marken. Inom planområdet pendlar det mellan 12–43 kBq/m³.

Förslag och konsekvenser



Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ högradonmark. Det innebär att planområdet ligger inom normalradonmark. Det betyder att byggnader ska uppföras med radonskydd.

Sårbara yt- och grundvatten

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av jordarten isälvssediment, vilket är en jordart som har hög genomsläpplighet. Jordarten är viktig för att filtrera dagvatten och agerar magasin för dricksvatten.

Förslag och konsekvenser

Detaljplanen hanterar mark som redan är exploaterad och det finns flera byggnader på fastigheten. Planen reglerar möjligheten till att hårdgöra ytterligare ytor och planförslaget möjliggör inte för någon större förändring inom fastigheten. Detaljplanen bedöms därmed inte få några negativa konsekvenser på grund- och ytvatten.

Geotekniska förhållanden

Risk för erosion, ras och skred

Nuläge

Ingen geoteknisk utredning är genomförd. Enligt SGU:s jordartskarta består marken i Lagan av isälvssediment. Isälvssediment är en jordart som har en hög genomsläpplighet. Det är också en jordart som är torr och har en bra hållfastighet, vilket är lämpligt för byggnation. I dagsläget finns det redan en byggnad på fastigheten. I den västra kanten på fastigheten finns en höjdrygg som gör att terrängen sluttar ner mot byggnaden. För att det inte ska uppstå jordskred på höjdryggen finns det en stödmur i nederkanten som håller tillbaka jordmassorna. Trädens rötter på höjdryggen bidrar även till att stabilisera marken.

Förslag och konsekvenser

Eftersom det redan finns en byggnad på platsen antas inte detaljplanens genomförande leda till någon betydande risk. Planförslaget reglerar omfattningen på byggnader så de är överensstämmande med hur de ser ut idag. Vid en eventuell rivning eller ombyggnation kan markförhållandena behövas utredas ytterligare. Höjdryggen som finns i västra kanten regleras i planen så det enbart går att uppföra komplementbyggnader.

Social hållbarhet

Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet

Nuläge

I bostadsområdet finns det inga trottoarer eller GC-vägar, utan oskyddade trafikanter får ta sig fram på gatorna bland övrig trafik. Eftersom förskolan gränsar till planområdet gör det att det är mycket rörelse av personer till och från förskolan. I dagsläget finns det en god utemiljö på fastigheten som även lyfts fram i grönstrukturplanen över Lagan där utemiljön intill Bergagården är trevlig och har en villträdgårdslig utemiljö.

Förslag och konsekvenser



I planförslaget begränsas användningen närmast gatan, genom att byggnader inte uppförs i kanten av fastighetsgränsen främjar det ett öppet gaturum som kan upplevas som tryggare under dygnets mörka timmar. Ett öppet gaturum är viktigt där det inte finns trottoarer eller cykelvägar för att minska risken för olyckor. Genom att bevarandet av de äldre tallarna och lövträden regleras i planen bidrar detta med en grönstruktur som är positivt för barn och unga såväl inom planområdet men även utanför.

Service

Nuläge

Lagan är den näst största orten efter Ljungby stad. Lagan har ett varierat utbud av service så som dagligvaruhandel, skola, förskola, bibliotek, bilverkstad, utomhusbad, etc.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget främjar en utveckling av Lagan genom att möjliggöra för att använda byggnaden för bostäder eller centrumverksamhet. En ökad mängd boende i Lagan gynnar servicen som finns och möjligheten att bedriva centrumverksamhet gynnar ett större serviceutbud i Lagan.

Kollektivtrafik

Nuläge

Lagan har goda förbindelser både till Ljungby stad och mot Värnamo under dagtid, det är något sämre förbindelser under kvällar och helger. Till Värnamo går det turer under vardagar och på helger. Till Ljungby stad går det också flera turer under veckans alla dagar. Cirka 200 meter öster om planområdet finns en busshållplats vid Torggatan.

Förslag och konsekvenser

Genom att planförslaget möjliggör för bostäder främjar det antalet resenärer som kan nyttja kollektivtrafiken. Med ett avstånd på 200 meter till busshållplatsen är det tillräckligt nära för resenärer i olika åldrar att gå eller cykla. Närhet till kollektivtrafik främjar möjligheten att fler väljer att nyttja den i stället för att använda bilen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan

I undersökningen framgår det att detaljplanens påverkan är marginell. Eftersom planområdet redan är exploaterat och detaljplanen möjliggör inte någon större förändring av platsens användning. Detaljplanens genomförande anses därför inte få en betydande miljöpåverkan.

Undersökning

Undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Undersökningen ligger till grund för de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljöbedömning (MKB). Undersökningens syfte



är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplanprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

	Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?		x	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 §		x	

	Positiv	Negativ	Neutral /Berörs ej	Kommentarer:
2. Förutsättningar				
2.1. Markanvändning			x	Idag består planområdet av en bebyggd fastighet som kan användas för allmänt ändamål. Genom att planförslaget möjliggör för bostäder och centrumanvändning i stället, bedöms det inte bli någon förändrad påverkan.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser			x	Planområdet är idag anslutet till befintligt va-system det finns två anslutningar till dagvattennoder på fastigheten. Marken har tidigare använts för vårdboende och förskola och det finns ingen kännedom om föroreningar inom området.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer			x	
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv			x	Bebyggelsen är inte utpekad som betydelsefullt för kulturarv eller något särskilt värde för stadsbilden.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen			x	
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden			x	Planområdet ligger på vattentäkten och grundvattenförekomsten Bergaåsen. Eftersom det redan är en exploaterad fastighet som planläggs så förväntas inte en ändrad användning få en ökad påverkan.
3. Planen				
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	x			



3.2. Andra planers miljöpåverkan			x	
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål			x	
3.4. Miljöproblem			x	
3.5. EG:s miljölagstiftning			x	
4. Påverkan				
4.1. Storlek och fysisk omfattning			x	Det bedöms inte bli någon betydande ändring i användning av vatten och resurser för platsen gentemot vad tidigare användning haft.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	x			Planen är överensstämmande med översiktsplanen där man vill främja en omvandling av befintliga området och arbeta med förtätning i stället för att ta nya orörda områden i anspråk.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön			x	
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den			x	

5. Kommunens sammanvägda bedömning			
	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5.1. Finns risk för BMP?		x	Planen anses inte medföra BMP utifrån de underlag som presenterats ovan. Planens genomförande bedöms inte förändra påverkningen på platsen i någon större utsträckning jämfört med den påverkan som är på platsen idag.
5.2. Behövs MKB?		x	
5.3. Bör andra lokaliseringsalternativ utredas?		x	

Samhällsbyggnadsavdelningen

Datum: 2023-03-08

Erik Lundin
Planarkitekt



Medverkande i planprocessen

Ansvarig för detaljplanen:

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen har varit Erik Lundin, planarkitekt.

Medverkande i detaljplaneprocessen:

Jakob Ruter, exploateringschef, tekniska förvaltningen
Elin Necken, exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen
Lars Spirberg, VA-ingenjör, tekniska förvaltningen
Industriteamet, miljö- och byggförvaltningen
Byggavdelningen, miljö- och byggförvaltningen
Locano AB

Samhällsbyggnadsavdelningen

2023-05-29

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef

Erik Lundin
Planarkitekt

Antagen av kommunstyrelsen den 15 augusti 2023 § 149.
Laga kraftvunnen den 11 september 2023.