



Detaljplan för
Del av Bråna 3:38 med flera fastigheter
I Agunnaryd, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse och kan komma att medföra miljöpåverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Under flera års tid har det funnits ett intresse från Agunnarydsstiftelsen och de boende i Agunnaryd att skapa möjligheter till fler bostäder i samhället. Syftet med detaljplanen är därför att planlägga befintlig bebyggelse inom ett område öster om Brånavägen samt att skapa nya byggrätter för bostäder. Marken där dagvattendammarna är anlagda ingår också i planområdet.

PLANDATA



Området som är avsett att planläggas är markerat med svart linje.



Läge och areal

Området som är ca 9,5 hektar är beläget öster om Brånavägen i Agunnaryd med avgränsning av vägen mot fotbollsplanen i norr, kyrkan i söder och med dagvattendammarna som del i området.

Markägoförhållanden

Bråna 3:11 och 3:38 ägs av Ljungby kommun. Övrig mark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Endast en smal remsa där Brånavägen ingår är planlagd. Där gäller följande detaljplaner: Byggnadsplan för ett område nordväst om kyrkan i Agunnaryds samhälle, R26, fastställd 1966-06-10.

Byggnadsplan för Agunnaryds samhälle, R12, fastställd 1958-10-11.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

Byggnadsplan för ett område nordväst om kyrkan i Agunnaryds samhälle, R26, fastställd 1966-06-10.

Byggnadsplan för ett område väster om väg 599 i Agunnaryds samhälle, R17, fastställd 1963-06-17.

Byggnadsplan för Agunnaryds samhälle, R12, fastställd 1958-10-11.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nya aktuella planområdet.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 2019-03-20 § 33 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006. Det pågår ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan med avsikten att den ska antas under hösten 2021. I den anges Agunnaryd som en serviceort där kommunen avser att göra vissa satsningar så att orten kan öka sin befolkning och få en bättre service. Denna detaljplan utgör en del av att uppnå det målet.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom området.

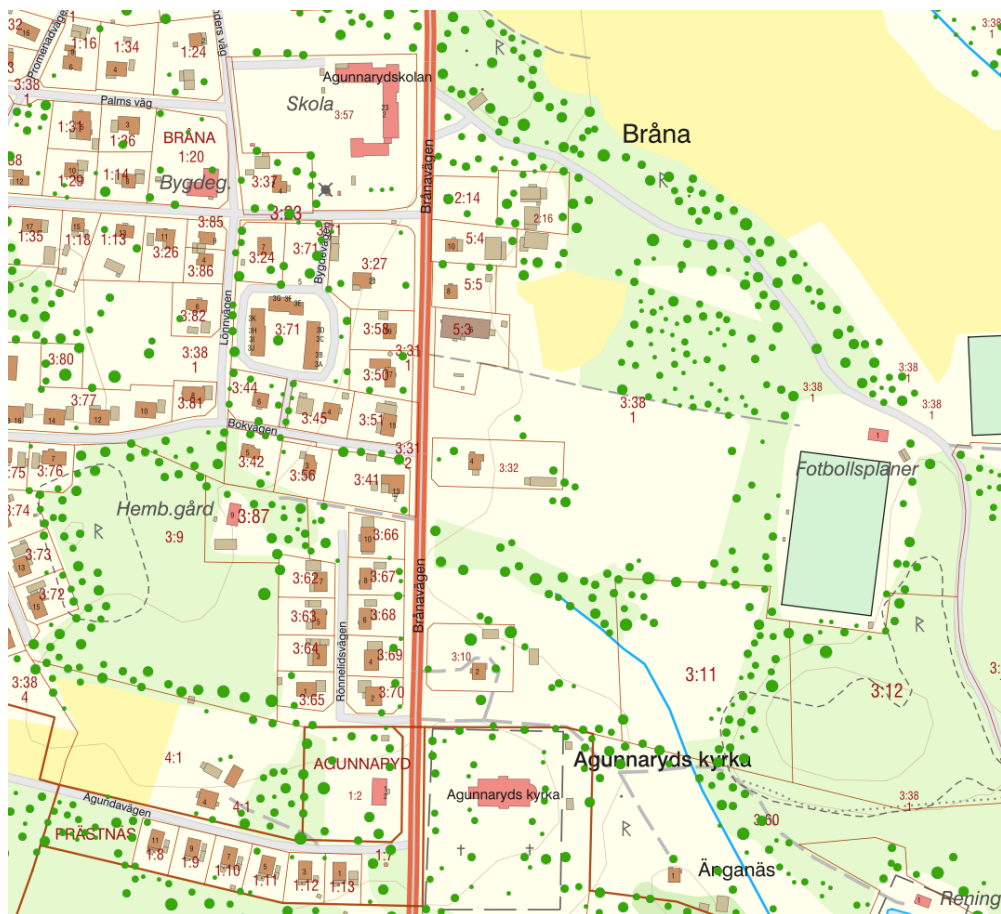
Grön infrastruktur Kronoberg

Grön infrastruktur handlar om att olika livsmiljöer i naturen behöver hänga ihop. Områdena behöver också vara tillräckligt stora och av god kvalitet för att arter ska trivas och överleva. Det gäller för såväl människor som till exempel djur, växter och svampar. Om naturen hänger ihop kan djur och växter förflytta sig och spridas i landskapet, vilket är en förutsättning för att de så kallade ekosystemen ska fungera.



Vi behöver ha en helhetssyn på landskapet när vi planerar hur mark och vatten ska användas, och hur olika naturvårdsinsatser ska göras. Grön infrastruktur inkluderar miljöer både på land och i vatten. Genom att binda samman miljöer som till exempel skog, parker, våtmarker och sjöar kan vi skapa ett nätverk av livsmiljöer och naturområden. En viktig del av arbetet med grön infrastruktur är också att bibehålla redan fungerande livsmiljöer och länkar mellan dem.

Länstyrelsen i Kronobergs län har tagit fram kartor över grön infrastruktur. När det gäller Agunnaryd går det ett brett stråk över samhället där särskilt den östra sidan av Brånävägen består av sammankopplade trädridåer som är viktiga att behålla. Den nya bebyggelsen ska därför anpassas till grönstråken.



De gröna punkterna visar var det finns träd

Bostadsförsörjningsprogram

Ljungby kommun har tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram med riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017 – 2021 med utblick mot 2035. I de övergripande riktlinjerna för bostadsförsörjningen uttrycks att kommunen ska främja bosättning och byggande på landsbygden och stödja landsbygdsdelarnas möjligheter att utvecklas. Om kommunen ska nå målet med 35 000 invånare år 2035 kan det innebära att kommunen måste göra satsningar för ökat bostadsbyggande.

Det är viktigt att kunna erbjuda attraktiva bostäder. En attraktiv boendemiljö kan innebära att bo nära service såsom skola, förskola, mataffär, kollektivtrafik och vårdinrättning.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

I Ljungby kommuns översiktsplan, som för närvarande håller på att arbetas fram, föreslås att Agunnaryd blir en serviceort. Det innebär att kommunen har för avsikt att långsiktigt satsa på service, nya bostäder, arbetsplatser, mötesplatser, gång- och cykelvägar och övrig infrastruktur samt koppling till stråkens snabba kollektivtrafik. 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. På så sätt kan man som boende eller företagare räkna med att kommunen har ett långsiktigt engagemang i Agunnaryd, vilket kan göra att både boende och företagare vågar satsa på att etablera sig och stanna kvar i orten.

Bostäder

Inom planområdet finns det idag fyra fastigheter med bostadshus som ligger utmed Brånavägen.

Arbetsplatser

Några lagerbyggnader ligger i den norra delen av planområdet där någon mindre verksamhet bedrivs.



Flygbild över affären i Agunnaryd.



Offentlig/kommersiell service

Agunnaryds affär samt bensinmack ligger vid Brånavägen. I affärsbyggnaden finns också andra verksamheter som café, frisör, massör, fotvård och vårdcentral. Vissa av dessa har gemensamma lokaler.

Natur

Mark och vegetation

Närmast Brånavägen ligger flera bostadsfastigheter. Trädgårdarna är välskötta med uppvuxna träd, buskar och gröna gräsmattor förutom Bråna 2:14 där den gamla affären låg. På den fastigheten finns ingen bebyggelse kvar efter branden 2015. Därför är fastigheten numera till stor del en grusad yta med en del träd och sly utmed gränserna.

Mellan bebyggelsen utmed Brånavägen och fotbollsplanen har tre dagvattendammar anlagts. Tidigare var detta område blött och otillgängligt men nu samlas vattnet i dammarna och marken däromkring har torkat upp och etablerat ny växtlighet. Avsikten är också att dammarna ska fördröja och rena dagvattnet innan det rinner ut i Agunnarydssjön.

Vid vägen mot fotbollsplanerna växer några större ekar strax intill den norra dagvattendammen. Vid andra sidan om vägen går en ås som är bevuxen med olika arter av träd, i första hand lövträd.

En trädrida sträcker sig från Brånavägen och österut i jämnhöjd med ett dike som rinner ut i den södra dagvattendammen. Denna trädrida ingår i ett större grönstråk som är viktigt för sammanhanget av gröna områden.

Ekosystemtjänster

Allt det vi människor får gratis från naturen kallas ekosystemtjänster. De kan delas in i fyra olika typer: försörjande t.ex. mat, medicin, dricksvatten. Reglerande: t.ex. vattenrening, skydd mot naturkatastrofer, pollinering. Kulturella t.ex. hälsa, ekoturism, friluftsliv. Stödjande t.ex. produktion av näringsrik jord, fotosyntes, vattnets kretslopp.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har under oktober 2019 genomförts av Sweco Civil AB i Växjö. I undersökningen, som bifogas dessa handlingar, konstateras att grundläggningsförutsättningarna för blivande konstruktioner är huvudsakligen goda med något undantag. Se karta på nästa sida.

Inom området 1, där gamla affären tidigare legat, utgörs jordlagerföljden huvudsakligen av ca 0,5 m fyllning ovanpå 2 meter grus och därunder morän.

Område 2, mellan bostadsbebyggelsen vid Brånavägen och dammarna, utgörs huvudsakligen av ett vegetationsskikt på ca 0,2 – 0,3 meter, ovanpå ca 2 meter sand och därunder morän. I någon punkt har torv och lera påträffats.

I område 3, söder om Bråna 3:32, är det ca 0,2 – 0,3 m vegetationsskikt som via ca 0,7 – 2 m sand vilar på morän.



Inom område 4, norr om Bråna 3:10, utgörs jordlagerföljden huvudsakligen av ca 0,2 – 0,3 m vegetationsskikt som ligger på ett 0,7 – 2 m lager sand och därunder morän.

Tunga byggnader eller tunga konstruktionselement med stora punktlaster kan kräva separata grundförstärkningsåtgärder.

Noggrannare geotekniska undersökningar krävs där byggnader ska uppföras.



Kartan visar områden där geoteknisk undersökning genomförts.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens EBH-register för förorenade områden finns en indikation på förorenad mark inom Bråna 5:4. Åtgärd är avslutad till riskklass Mindre Känslig Markanvändning (MKM) och uppföljning är genomförd.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mindre än 40 Bq/kg i marken.

Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark. Planområdet ligger inom normalradonmark vilket innebär att byggnader ska uppföras radonskyddat. Hur det ska genomföras i detalj tas upp vid byggsamrådet.



Risk för skred/höga vattenstånd

Risken för skred är inte så stor eftersom marken är relativt flack. Däremot är risken större för höga vattenstånd vid stora mängder nederbörd under längre tid eller vid skyfall.



Topografisk karta över planområdet.

Fornlämningar



Inom planområdet finns tre utpekade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets undersökningar. En bytomt precis söder om affären. En fyndplats norr om kyrkan där man hittat en välslipad mejsel av mörkgrå sandsten. En fossil åker med röjningsrösen i sydöstra delen av planområdet som sträcker sig upp till fotbollsplanen. Inom detta område finns också en husgrundsterrass. Dessa områden är inte avsedda att bebygga.

Eftersom det finns fornlämningar även strax utanför planområdet t.ex. gravar norr om vägen till fotbollsplanen, anser Länsstyrelsen att en arkeologisk undersökning och steg 2-utredning med sökschakt ska genomföras. Det kan t.ex. finnas lämningar av bostäder i närheten av gravarna som behöver utredas.

Friytor

Lek och rekreation

Lekplats finns inom Agunnarydskolans område som är allmänt tillgänglig när skolan inte är öppen.

Naturområden

Agunnaryd är ett vackert samhälle med mycket grönska. Dagvattendammarna som har anlagts ger stora värden både som uppsamlare av vattnet och så småningom som skönhetsupplevelse när gräs, träd och buskar vuxit till sig. Gångvägarna vid dagvattendammarna knyter ihop bostadsområdena med idrottsplatsen och ger möjlighet till promenader i ett vackert område.

På vägen mot fotbollsplanerna finns på höger sida ett område med större lövträd som är viktiga att bevara ur natursynpunkt. På andra sidan om vägen finns en ås med lövskog som ligger utanför planområdet och kommer därför inte att beröras av planförslaget.

Ett grönstråk sträcker sig från Brånavägen och mot dagvattendammarna i den sydvästra delen av planområdet. Området ingår i ett större grönstråk som finns på båda sidor om Brånavägen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Brånavägen som är huvudgata genom Agunnaryd har anslutning till de flesta gator i samhället. Ingen trottoar finns utmed vägen; enbart en heldragen linje visar var gränsen går mellan biltrafik och cyklist/gående.

Kollektivtrafik

Vid Liatorpsvägen ca två kilometer från Agunnaryd finns en samåkningsparkeringsplats samt en busshållplats med anslutning till Ljungby och Älmhult.

Parkering, varumottagning, utfarter

Samtliga fastigheter har utfart mot Brånavägen. Parkering sker på den egna fastigheten.

Miljö kvalitetsnormer luft och vatten

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



Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃).

Om det är problem med luftkvaliteten är det oftast i tät bebyggelse, i första hand inne i centrum av städerna. I Agunnaryd är det öppet och glest mellan bebyggelsen vilket betyder att det inte är några större problem med luftkvaliteten.

Miljöavdelningen bedömer därför att miljökvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet inte överskrids.

Vattenkvalitet

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Aktuellt planområde är beläget i närheten av vattenförekomsten Helge Å. Agunnarydssjön – Stensjön ligger i Helge Å:s avrinningsområde och är till ytan ett av södra Sveriges största - 110 vattendrag är utpekade som vattenförekomster inom avrinningsområdet enligt vattenförvaltningen. Källflödena ligger i höjd med Rydaholm nordväst om Alvesta och sträcker sig sedan söder ut genom sjön Möckeln och vidare genom sjöarna kring Osby och Kristianstad för att sedan mynna i Östersjön söder om Åhus.

Vattenförekomsten Helge Å har god ekologisk status. Den har också god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Problemet är att det saknas tekniska förutsättningar att åtgärda detta.

Tillkomsten av dammarna har inneburit att dagvattnet som tidigare avletts direkt till Agunnarydssjön numera får en bra behandling genom dammsystemet, vilket också är flödesutjämnande. Både reningen och utjämnningen innebär enligt utredningen att miljökvalitetsnormerna för vatten förstärks och att det blir en förbättring för vattensystemet Helge Å.

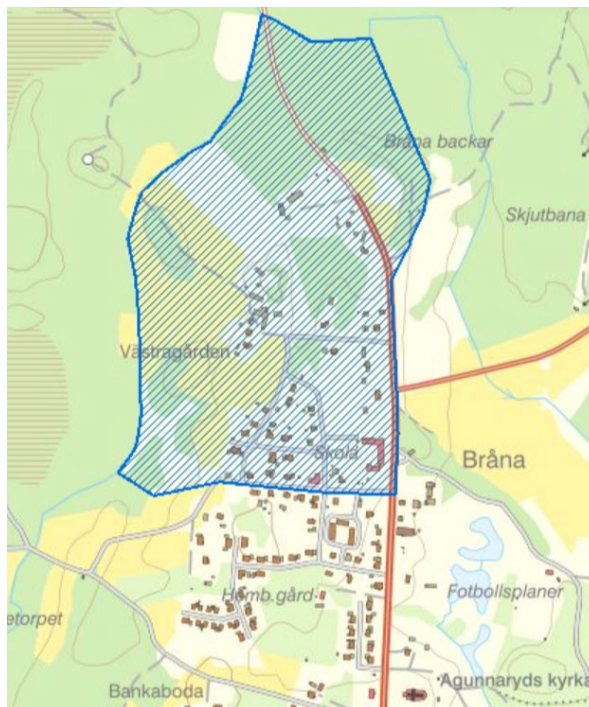
Miljö- och byggförvaltningens bedömning är därför att miljökvalitetsnormerna för vatten inte försämrats vid ett genomförande av detaljplanen.



Vattenskyddsområde

I norra delen av Agunnaryd finns ett vattenskyddsområde, inrättat av Länsstyrelsen 1969 med en inre och en yttre skyddszon. Särskilda föreskrifter anger vad som gäller för området. Bland annat hur förvaring av t.ex. vätskor, gödsel, sopor med mera ska hanteras. Föreskrifterna i sin helhet kan läsas under länsstyrelsens hemsida ”Vattenskyddsområden – skyddad natur”.

Denna detaljplan ligger i anslutning till vattenskyddsområdet men anses inte påverka skyddsområdet eftersom markens lutning är mot sydöst vilket är på motsatt håll från vattenskyddsområdet.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar finns i Brånavägen. En vattenledning finns mellan Brånavägen och Agunnaryds IF:s klubbstuga med sträckning mellan dagvattendammarna.

Dagvatten

Dagvattenledning finns i Brånavägen. Dagvattendammarna väster om fotbollsplanerna fyller en stor funktion för att avvattna området och för att samla upp dagvatten som efter fördröjning leds ut i Agunnarydssjön.

Avfall

Avfall tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten. Det är därför det finns restriktioner mot uppförande av nya byggnader, anläggningar och anordningar. Att tala om strandskydd kan ibland bli missvisande eftersom skyddet omfattar mer än stränder vid hav och sjöar. Även mark vid mindre bäckar och dammar omfattas eftersom dessa miljöer kan ha viktiga värden för biologisk mångfald.

I det här fallet är dagvattendammarna nyligen anlagda och tolkas av Länsstyrelsen som småvattendammar vilka anses inte ha något strandskydd.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns idag fyra bostadsfastigheter. Avsikten är att befintlig bostadsbebyggelse ska kompletteras med ytterligare bostäder, i första hand flerfamiljshus eller radhus för att använda marken på mest ekonomiska sätt.

Två områden för bostäder har lagts in i detaljplanen, men planbestämmelsen B. Ett i norra delen av planområdet, där Bråna 5:4 och Bråna 5:5 ingår. I anslutning till dessa fastigheter med infart från vägen mot fotbollsplanen är avsikten att fler bostäder ska kunna uppföras. 30 % av fastighetsytan får bebyggas och byggnaderna får ha en högsta nockhöjd på 9 meter. Området kan exempelvis bebyggas med radhus eller parhus utplacerade i grupper alternativt några flerbostadshus. För att undvika översvämning vid den nya bebyggelsen har en planbestämmelse om en lägsta golvhöjd på 140 meter över havet lagts till i planen.

Inom Bråna 2:16 finns idag två byggnader som används för en mindre verksamhet. För att det ska finnas möjlighet att utöka användningen till bostäder har en planbestämmelse satts betecknad ZB, Z betyder verksamheter (icke störande) och B bostäder. Detsamma gäller för Bråna 2:14, där den gamla affären legat. Båda fastigheterna kan utökas norrut och möjlighet finns att lägga samman dem till en fastighet. 30 % av fastighetsytan får bebyggas till en högsta nockhöjd på 9 meter.

Från Bråna 3:32 och söderut kan nya bostäder uppföras. Precis som området i den norra delen får 30 % av fastighetsytan bebyggas och byggnaderna får uppföras till en högsta nockhöjd av 9 meter. En lägsta golvhöjd på 140 meter över havet gäller. Genom området går ett grönstråk som inte får bebyggas. Avsikten är att de större träden ska vara kvar och om de måste fällas krävs marklov, vilket regleras i två planbestämmelser, a1 och a2. Det finns också en stenmur inom området som ska vara kvar eftersom den är biotopskyddad.

Byggnaderna kan placeras så att man får nytta av solljus, och de som byggs närmast dagvattendammarna placeras gärna med utsikt mot vattnet som kommer att bli ett speciellt inslag i området när växtligheten tagit fart. Gångstigar kopplar ihop områdena mellan Brånavägen och fotbollsplanen.

Fastigheterna med befintlig bebyggelse är sedan tidigare inte planlagda men tas med i denna detaljplan. Samma planbestämmelse som för den nya bebyggelsen föreslås vilket innebär att man får uppföra bostäder på 30 % av fastighetsytan till en högsta nockhöjd av 9,0 meter.



Det är viktigt att det finns ytor för dagvatten att infiltreras. Därför har en planbestämmelse, b1, lagts in inom områden för bostäder som reglerar att max 50 % av fastighetsytan får hårdgöras. Till det räknas takytor samt asfaltsytor eller ytor som är hårdgjorda med andra material.

Höjd på byggnader



Arbetsplatser

På fastigheten Bråna 2:16 finns idag som tidigare beskrivits, en mindre verksamhet. Om denna skulle försvinna finns det möjlighet att antingen uppföra en bostad eller att fortsätta med någon typ av verksamhet som inte är störande. Planbestämmelsen ZB betyder alltså verksamheter, bostäder.

Offentlig/kommersiell service

Inom Bråna 5:3 ligger Agunnaryds lanthandel som förutom butiksservice innehåller ett flertal andra verksamhetsutövare som massör, frisör, fotvårdsspecialist och caféverksamhet med mera. En bensinmack, uppställning av kanoter för uthyrning samt en återvinningsstation ryms också inom handelsområdet. Det finns efterfrågan på uppförande av en spolplatta i anslutning till bensinmacken. Strax söder om bensinpumparna, inom området för handel och kontor, finns mark som är lämplig för en spolplatta.

Om intresse finns i samhället är det säkert möjligt att fler verksamheter kan etablera sig här. Planbestämmelsen HK, med betydelsen Handel och Kontor gör det möjligt att utöka användningen av området. 30 % av fastighetens yta får bebyggas till en högsta nockhöjd av 9 meter samt 70 % av fastighetens yta får hårdgöras.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är relativt god med anslutning till Brånavägen och till vägen mot fotbollsplanen. Nivåskillnaderna på marken utgör inget större problem för dem som är rullstolsburna eller för övrigt har svårt att röra sig eftersom det är relativt flackt.

Trygghet

När ny bebyggelse uppförs är det viktigt att inte mörka och trånga passager eller andra platser där man kan gömma sig skapas. Ljusa och upplysta områden är en tillgång för att de boende ska känna sig trygga.

Natur



Mark och vegetation

Agunnaryd är ett vackert samhälle med mycket grönska. Dagvattendammarna som har anlagts ger stora värden både som uppsamlare av vattnet och så småningom som skönhetsupplevelse när gräs, träd och buskar vuxit till sig. Gångvägarna vid dagvattendammarna knyter ihop bostadsområdena med idrottsplatsen och ger möjlighet till promenader i ett vackert område.

Infarten till idrottsplatsen ändras i utformning till enbart en infart. Dagens utformning som en trekant ändras och den norra infarten blir en cykelväg inom parkmark.

Marken strax söder om Agunnaryds Lanthandel blir också ett nytt parkområde där det finns möjlighet att skapa en samlingsplats för olika aktiviteter t.ex. lekplats, utegym, grillplats med mera.

Grönstråket som sträcker sig från Brånavägen och mot dagvattendammarna i den sydvästra delen av planområdet ingår i ett större grönstråk som ska bevaras. En planbestämmelse, a1, reglerar att träden med en bröst diameter över 20 cm inte får fällas utan att marklov beviljats. Marklov för fällning av träd får ges om det finns risk för säkerhet, hälsa och egendom. Detta gäller för kvartersmark. Området får inte bebyggas men det ska finnas möjlighet att dra en väg igenom för att möjliggöra bebyggelse både norr och söder om grönstråket.

En planbestämmelse, a2, med samma text som ovan har satts på ett område utmed vägen till fotbollsplanerna där det växer större träd, bland annat ekar. Planbestämmelsen gäller för allmän plats.

Ekosystemtjänster

På ett eller annat sätt tas ekosystemtjänster bort vid ny bebyggelse, men i detta fall återskapas mycket när växtligheten etableras runt dagvattendammarna. Grönskan bidrar till jämnare temperatur, ökad luftfuktighet och skugga. Dagvattendammarna och grönområdena fördröjer, lagrar, filtrerar och renar vatten från föroreningar. Grönska och natur som är insprängt mellan dagvattendammarna och inom övriga park- och grönområden gynnar fysisk aktivitet som motion, lek och friluftsliv. Växtlighet och icke hårdgjord mark dämpar buller och skapar lugnare miljöer för människor och djur.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen som genomförts är grundläggningsförutsättningarna för blivande konstruktioner i huvudsakligen goda med undantag för en påträffad fyllning sydöst om lanthandeln. Den marken är utlagd som parkmark på plankartan och ska därmed inte bebyggas. Inom hela området som undersökts är det morän i botten, ca 2 meter under markytan. Där ovanpå vilar ett skikt på ca 0,7 – 2 meter med sandig morän med varierande innehåll av sten och block. Det översta skiktet består av ca 0,2 – 0,3 meter mullhaltig yttjord. Ytterligare undersökningar bör göras på de platser där byggnation ska uppföras.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens register över förorenade områden finns en förorening på fastigheten Bråna 5:4. Åtgärden är avslutad, uppföljning genomförd och riskklassad till mindre känslig markanvändning.



Byggnaden som tidigare fanns på Bråna 2:14 brann ner 2015 och risk för att asbest blivit kvar i marken har varit uppenbar. Efter sanering och provtagning visar det sig att ingen asbest påvisats. Sweco som tagit prover i sju provgropar 2020, bedömer att baserat på provtagningsresultatet samt synintryck i fält föreligger inte något ytterligare utredningsbehov avseende asbest på fastigheten.

Om förorening upptäcks som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska miljöavdelningen på Ljungby kommun som är tillsynsmyndighet genast informeras.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Norr om Bråna 2:14, där den nedbrunna f.d. affären låg, föreslås att en ny ut- och infart placeras. Vägen ska breddas och bli infart till fotbollsplanerna och till det norra bostadsområdet. Gångstigarna runt dagvattendammarna kan kopplas samman med den nya gatan till bostäderna.

Ett servitut ska inrättas för markreservat inom området med planbestämmelsen z1 som säkerställer möjligheten för fastighetsägaren att komma åt marken öster om kyrkan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska ske på den egna fastigheten. Lanthandeln kommer även fortsättningsvis att ha varumottagning samt in- och utfart mot Brånävägen.

En eller flera nya utfarter mot Brånävägen kan bli aktuella när ny bebyggelse uppförs mellan lanthandeln och kyrkan.

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 ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 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.

Någon bullerutredning har inte genomförts och anses inte heller behövas eftersom trafikintensiteten på Brånävägen är måttlig. Enligt beräkningar utifrån informationen "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" framtagen av Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting överstiger inte bullernivåerna 55 dBA vid fasaderna till varken befintliga bostadshus eller vid planerade nya byggnader. Det grundar sig på en skyltad hastighet på



50 km/h på Brånavägen, trafikräkning på knappt 600 fordon/dygn i genomsnitt och ett avstånd på 10 meter från Brånavägens vägmitt till bostadshus.



*Illustration över hur planområdet kan bebyggas men utformningen är inte tvingande.
Placering av byggnaderna kan göras på många andra sätt.*



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanen ligger till viss del inom verksamhetsområde för vatten och avlopp som ska utvidgas så att de nya bostadsområdena ingår. För full utbyggnad enligt detaljplanen kommer det befintliga avloppsreningsverket behöva byggas om och byggas till för att klara den ökade belastningen. Nuvarande reningsverk klarar ungefär 50 pe (personekvivalenter) ytterligare innan tillståndsgiven gräns nås. En mer omfattande ombyggnation kan behöva genomföras på längre sikt. All ny bebyggelse gör att det blir extra belastning på avloppsreningsverket. Därför är det viktigt att en utbyggnad av avloppsreningsverket görs innan ny bebyggelse uppförs. Anmälan görs till kommunens miljöavdelning i god tid före arbetet startar.

För att säkerställa att det finns tid för genomförande av kommunala anläggningar har genomförandetidens start för kvartersmarken, satts till ett år efter detaljplanen vunnit laga kraft. Det betyder att bygglov inte kan ges för någon byggnation inom kvartersmarken förrän ett år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Dagvatten

Tre stycken dagvattendammar har under 2019 anlagts strax väster om fotbollsplanen. Området var tidigare sankt med gles växtlighet. När området restaurerades togs växtligheten bort och vattnet samlas numera i dammarna som är sammankopplade och har sin avrinning i Agunnarydssjön. Samtidigt jämnades marken runt dammarna ut och gångvägar anlades inom området. Upprustningen har gjort att när ny växtlighet etablerat sig har det blivit ett nytt vackert rekreationsområde i Agunnaryd tillgängligt för alla.

En dagvattenutredning har tagits fram av konsulten Naturvårdsingenjörerna. Det totala området för dammarna är 4 hektar och vid normalvattenstånd är dammarna totalt 1,2 hektar. Vattenvolymen i de tre dammarna är beräknad till 12 600 m³ vid normalförhållanden. Inlopp till dammsystemet är det dagvattensystem som finns i södra delen av Agunnaryd. Utlopp från damm 2 är oljeavskiljande. Avsikten är att damm 1 ska kopplas till dagvattensystemet när den nya bebyggelsen i nordväst kommer till.

Reningen i dammarna består i huvudsak av två parametrar som är näring och suspenderat material. Det är främst damm 2 och 3 som är aktiva i den processen. Processen för både näringsrening och rening av suspenderat material utgår från att vattnets hastighet sjunker när det kommer till dammarna och att det sedan sakta passerar igenom systemet innan det rinner ut i sjön. Utformningen på dammarna är gjord för att få så lång uppehållstid som möjligt och därmed så bra möjlighet till rening av suspenderat material genom sedimentation, rening av fosfor genom sedimentation och rening av kväve genom naturliga bakterieprocesser. Dammarna är också utformade för att få bra förutsättningar för rening och utjämning genom att det är varierande djup och hydrauliskt bra utformad för att få så lång tid som möjligt för vattnet att ta sig från in- och utlopp. Utformningen ger också möjlighet för bl.a. växtlighet som behövs för att förstärka reningsprocesserna.

Dagvattenledning finns också i Brånäsvägen.



El-ledningar

Inom planområdet har E.ON markförlagd lågspännings- och serviskabel samt kabelskåp. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas genom kabelvisning innan markarbete påbörjas. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Fiber

Fiberledning finns framdragen från Brånavägen via vägen till fotbollsplanerna till Agunnaryd IF:s klubbstuga samt ledning från Brånavägen runt affärsfastigheten och norrut till vägen mot fotbollsplanerna. Utmed sträckningen är befintliga hus anslutna.

Återvinningsstation

Vid Brånavägen utanför affären finns idag en återvinningsstation där metall, plast, glas och kartonger samt tidningar kan lämnas för återvinning. FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen, har i uppdrag att samla in förpackningar och tidningar och se till att de återvinns i så hög grad som möjligt.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning tillsammans med exploateringsavdelningen på tekniska förvaltningen. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

Tidplan

Efter samrådet har detaljplanearbetet stannat av drygt ett år på grund av konstaterandet att avloppsanläggningen i Agunnaryd inte klarar av en belastning som genomförandet av detaljplanen innebär. Avsikten är att avloppsanläggningen ska byggas ut för att öka kapaciteten på anläggningen. Avsikten är att planen kan antas under hösten 2021 om inget oförutsett inträffar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år för allmän platsmark vilket innefattar gator, park- och naturmark.

Genomförandetiden är 5 år för kvartersmark och startar 1 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. För att va-huvudmannen ska ha möjlighet att bygga ut avloppsreningsverket innan bostadsbebyggelse uppförs, har detaljplanen belagts med fördröjd genomförandetid med ett år. Det betyder att inga bygglov kan ges inom kvartersmark förrän ett år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller



upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Huvudmannaskap

Planförslaget genomförs med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen är ansvarig för de ytor inom planområdet som är allmän platsmark t.ex. gator, parkmark och naturmark. Brånavägen sköts av Trafikverket.

Genomförandeavtal

Kommunen har inte för avsikt att upprätta något markanvisningsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Utöver de befintliga fastigheterna är avsikten att minst ytterligare två fastigheter inom Bråna 3:38 ska bildas genom avstyckning avsedda för bostäder. Då avses området mellan befintliga bostäder och den norra dagvattendammen samt ett område mellan Bråna 3:32 och 3:10. Detaljplanen reglerar inte hur många fastigheter som ska avstyckas eller vilken typ av bostäder som ska uppföras.

Del av Bråna 3:38 kan genom fastighetsreglering överföras till Bråna 2:14.

Del av Bråna 3:38 kan genom fastighetsreglering överföras till Bråna 2:16.

Servitut

Befintliga servitut för Bråna 2:16 och Bråna 5:5 gällande vägar och utfarter kommer att skrivas om alternativt tas bort om de inte behövs beroende på hur anslutningsvägar är tillgängliga.

Ett servitut ska inrättas för markreservat inom området med planbestämmelsen z1 som säkerställer möjligheten för fastighetsägaren att komma åt marken öster om kyrkan.

Ledningar inom u-område tryggas genom servitut alternativt ledningsrätt.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Enligt nyttjanderättsavtal mellan Ljungby kommun och Agunnarydsstiftelsen ska stiftelsen bekosta och ansvara för anläggande, drift och underhåll av dammarna samt skötsel av grönytorna i anslutning till dammarna.

Anslutningar till Brånavägen

Brånavägen är en statlig väg och om nya anslutningar till vägen ska anläggas ska kontakt tas med Trafikverket i god tid före genomförandet för godkännande av detaljutformning för anslutning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt, vid tidpunkten för genomförande, gällande VGU (vägar och gators utformning).

Ekonomiska frågor

Utgifter



Kommunen ska bekosta den nya vägens breddning fram till fotbollsplanerna samt den nya bostadsgatan. Kommunen ansvarar också för skötsel och underhåll av parkområdena.

Inkomster

Kommunen kommer att få en mindre inkomst för planavtalet som är tecknat mellan Ljungby kommun och Agunnarydsstiftelsen. Ingen planavgift tas därför ut vid bygglov. Ljungby kommun kommer att ta ut anslutningsavgifter för kommunalt vatten och avlopp för de tillkommande fastigheterna.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en MKB ska göras eller ej. Vid bedömning av undersökningen har följande aspekter beaktats:

- nuvarande miljöbelastning på platsen
- effekter på mark, vatten, luft, biologisk mångfald, kulturmiljö, social miljö och landskapsbild om planen genomförs
- effekter på hushållning med naturresurser
- effekter på människors hälsa och säkerhet
- effekter på ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i lagen och behöver därför inte innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Undersökning

Enligt bifogad undersökning konstateras följande:

- De anlagda dagvattendammarna hjälper till att ta hand om dagvatten.
- En del växter och mindre djur kommer att trängas undan vid byggnationer, men kommer så småningom hitta nya platser att etablera sig på.
- Buller kommer att öka marginellt vid mer biltrafik men inte i den omfattning att gränsvärden för buller överskrids.
- Med bebyggelse där det finns människor som rör sig större delen av dygnet finns möjlighet att skapa en trygg miljö.



Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Bråna 3:38	Anlägga gator och vägar. Bekosta fastighetsbildning av nya fastigheter.	Begära avstyckningar och fastighetsregleringar	
Bråna 2:14		Genom begäran om fastighetsreglering överföra mark från Bråna 3:38.	
Bråna 2:16		Genom begäran om fastighetsreglering överföra mark från Bråna 3:38.	

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Avtal

Ett planavtal är tecknat mellan Agunnarydstiftelsen och Ljungby kommun som reglerar kostnaderna för detaljplanen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Ett nyttjanderättsavtal är tecknat mellan Agunnarydsstiftelsen och Ljungby kommun angående skötsel av området där dagvattendammarna är anlagda. Avtalet bör skrivas om för att anpassas till gränserna inom detaljplanen.

För övrigt finns flera arrendeavtal som i samband med genomförandet av detaljplanen kommer att skrivas om eller sägas upp. Avtalen gäller kanotuppläggningsplats vid affären, återvinningsstationen, mark norr, öster och söder om Bråna 3:10 samt byggnaden inom Bråna 3:38 intill Bråna 2:16.

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts i oktober 2019 av Sweco Civil AB i Växjö.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Ulla Gunnarsson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Jakob Ruter.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN
2021-08-06



Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Reviderat 2021-11-01

Revideringen innebär följande:

Plankartan:

Datum för fastighetsförteckningens aktualitet har lagts till.

Olika genomförandetider för kvartersmark och för allmän platsmark.

U-område för ledningar öster om Bråna 3:10 har lagts till på kartan.

U-område för ledningar inom Bråna 3:16 och söderut har lagts till och anslutits till annat u-område inom Bråna 3:38.

Förklaring i grundkartebeteckningarna att vy betyder vattenyta.

Planbeskrivningen där text har lagts till:

Hur befintliga planer påverkas.

Markreservat för allmännyttig körtrafik.

Ljungby kommun kommer att ta ut anslutningsavgifter för kommunalt vatten och avlopp.

Kommunen är ansvarig för att bekosta fastighetsreglering inom området.

Redovisning över befintliga servitut och att de eventuellt kommer att skrivas om alternativt tas bort.

Olika genomförandetider för kvartersmark och för allmän platsmark.

Plan- och byggavdelningen
2021-11-01

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 7 december 2021, § 212.

Laga kraftvunnen den 3 januari 2022.